

# 國立臺中圖書館新館 商店區暨停車場區營運移轉案

營運廠商：日維國際有限公司

營運期間:101/06/03~106/06/02



## 目錄

- 一、本案簡介
- 二、經營理念
- 三、投入資金
- 四、各店介紹
- 五、本案時程
- 六、限制與建議

# 一、本案簡介

# 一、本案簡介





# 一、本案簡介-地理位置

- ☞ 位於臺中市南區(住宅區為主)
  - 周邊鄰近太平及大里，周邊人口數約三十萬人
- ☞ 交通要點
  - 銜接中投公路
- ☞ 文教特區
  - 鄰近中興大學及台中高農等學校，面對高等法院
- ☞ 藝文薈萃
  - 國立美術館與台中文化創意產業園區皆在五分鐘車程
- ☞ 帶動發展
  - 肩負帶動南區發展之使命

# 一、本案簡介-地理位置



# 一、本案簡介-營運範圍

## ∞ 停車場區

平面與地下一、二樓之汽機車停車場  
共有汽車299格 機車303格

## ∞ 商店區

共約為280坪之獨立空間



## 二、經營理念

## 二、經營理念

### ∞ 規劃方向：

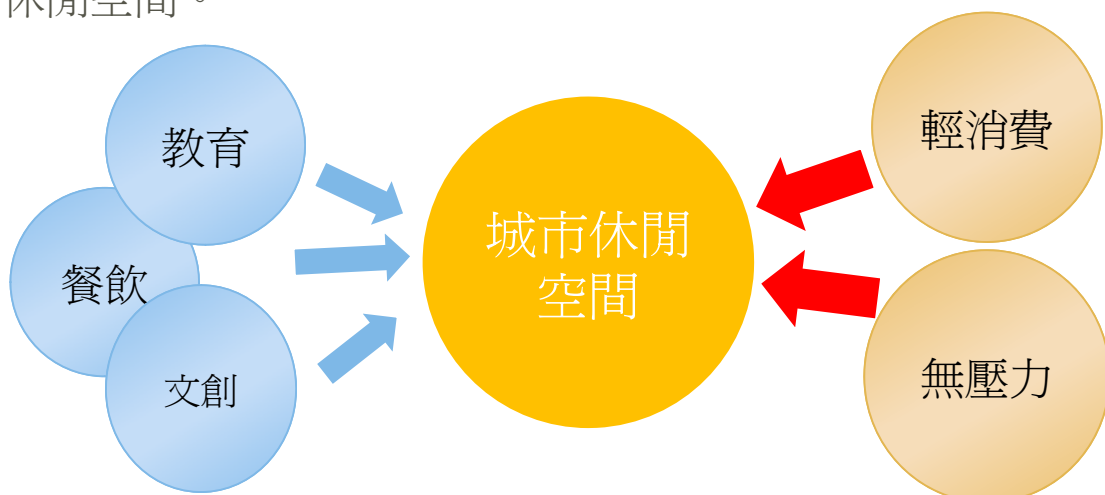
結合國立臺中圖書館建立REAL Library 的理念

**REAL Library** 提供家庭及工作外的第三空間

創造一個兼顧休閒、飲食、教育及美學的空間環境

## 二、經營理念

**籌劃方向：**考量圖書館為公共服務之場域，以「教育」、「文創」、「餐飲服務」為商店區主軸規劃，提供來館讀者一個「輕消費」、「無壓力」可以自在悠閒閱讀與聚會的城市休閒空間。



## 二、經營理念

**通盤規劃**：有別一般商店區為獨立招租各自經營，本案強調整合且一致的經營理念。

### 日維國際

營運、行銷、財務等業務整體規劃與執行

餐飲部門

書局部門

停車場部門

文創餐飲部門

## 二、經營理念

**永續經營**：透過整體規劃、直接投資與利潤共享、專業經營三個原則來營運此案。

整體  
規劃

直接投資、  
利潤共享

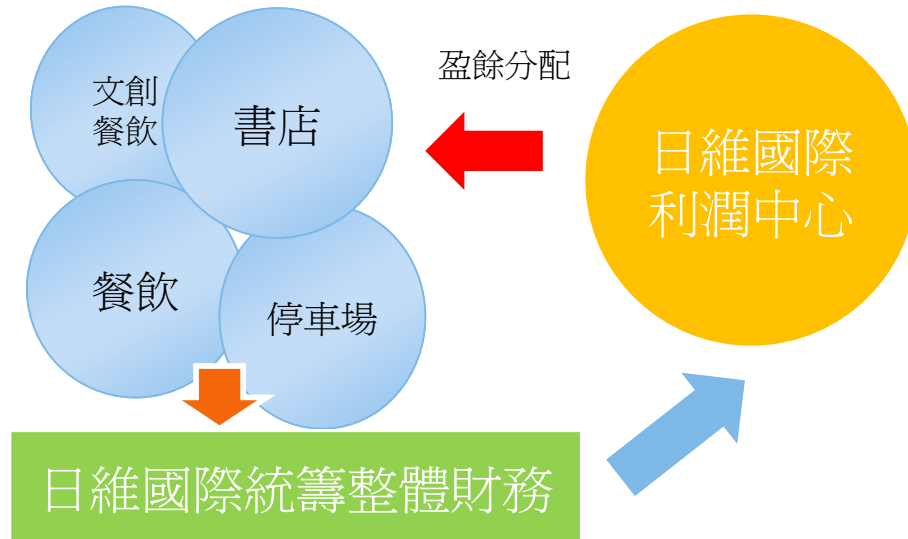
專業  
經營

永續  
營運

## 二、經營理念

**利潤中心模式：**營運上採利潤中心的經營模式

- ◎ 管理部進行整體行銷與財務規劃
- ◎ 聘請專業經理人負責各事業部專業的經營執行。



## 二、經營理念

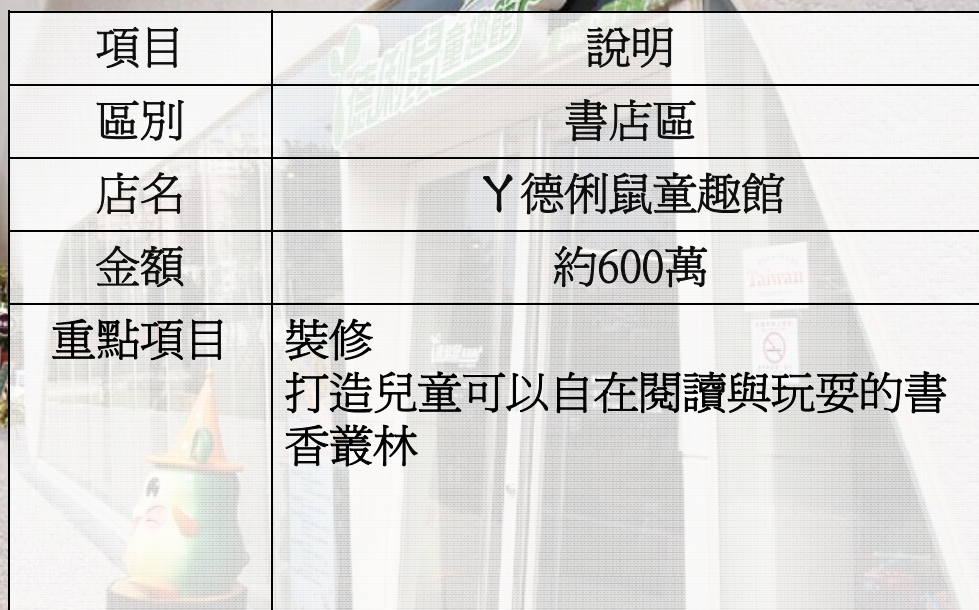
**現有品牌：**目前共在商店區共規劃3家商店，如下圖所示：





## 三、投入資金

## 三、投入資金



項目	說明
區別	書店區
店名	Y 德俐鼠童趣館
金額	約600萬
重點項目	裝修 打造兒童可以自在閱讀與玩耍的書香叢林

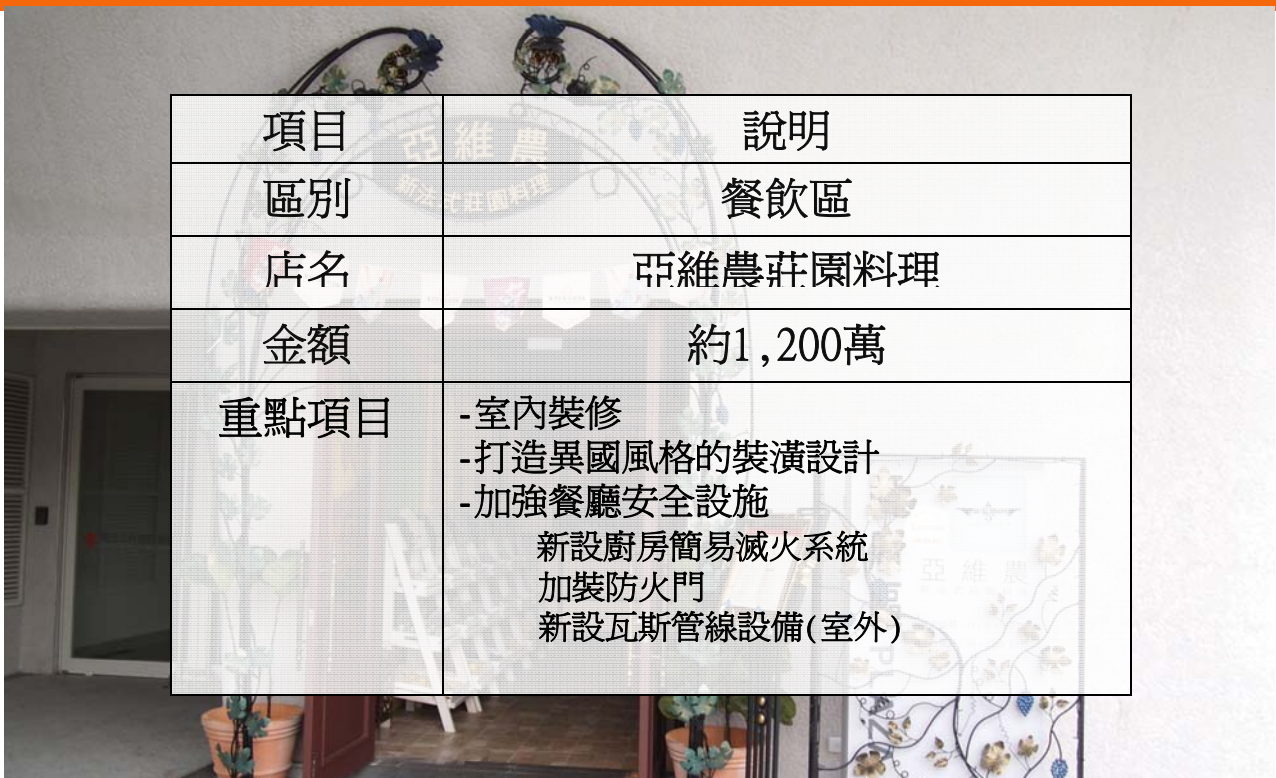


## 三、投入資金



項目	說明
區別	文創餐飲區
店名	鵲雀家
金額	約400萬
重點項目	裝修 呈現簡約設計感的餐飲文創複合空間，提供藝文聚會與活動場地

## 三、投入資金



項目	說明
區別	餐飲區
店名	亞維農莊園料理
金額	約1,200萬
重點項目	-室內裝修 -打造異國風格的裝潢設計 -加強餐廳安全設施 新設廚房簡易滅火系統 加裝防火門 新設瓦斯管線設備(室外)



# 三、投入資金

項目	說明
區別	停車場區
店名	停車管理中心
金額	約300萬
重點項目	更新自動化設備與系統整合，調整動線以利車輛進出，強化指示標誌。

# 三、投入資金



裝修中



裝潢後

## 三、投入資金

### 投資總計

商店	投資金額
Y 德俐鼠童趣館	600萬元
鵲雀家	400萬元
亞維農莊園料理	1,200萬元
停車管理中心	300萬元
總計	<b>2,500萬元</b>

## 四、各店簡介

## 四、各店簡介



## 四、各店簡介



秉持「童心。童伴。童年」的理念，打造創意無限的親子共享園地。不只是一家兒童書店，更是開放、有感情、會互動的童趣空間，引導孩子們及爸爸媽媽透過做中玩，玩出創造快樂的能力，啟發孩子們對生活的熱愛。



## 四、各店簡介



## 四、各店簡介



從熱愛土地的情感出發，探索傳統好味道，以當代手法重新演繹令人懷念的好滋味，透過中西融合的方式，顛覆大家對古早味的刻板印象，簡約具設計感的空間設計，保留活動與設計場域，以彈性複合空間打造新餐飲文創空間。

## 四、各店簡介



## 四、各店簡介



亞維農莊園餐廳

以歐洲常見之街屋廣場為設計主軸，讓人彷彿身處異國，呈現南區少見的高質感餐廳，提供排餐、咖啡、花茶與精緻甜點等餐點，以相對平實的價格，提供讀者高享受的用餐環境。

## 四、各店簡介



## 五、本案時程

# 五、本案時程

## 辦理歷程

101/03/28	議約完成
101/04/03	雙方簽約、公證完成
101/04/	陸續完成商店區及停車場區空間及設備點交
101/03 - 101/05	陸續召開數次介面協調會議
101/06/03	配合本館新館開館日，正式營運

# 五、本案時程

## 建置時程

籌備及營運進度表									
項目	2/15	2/30	3/15	3/30	4/15	4/30	5/15	5/30	6/3
籌備計畫期									
入場裝修									
試營運期									
正式營運									



## 六、限制與建議

## 六、限制與建議

### 進駐執行限制：

- 一、**時程短促**：本案自101年04月進行部分點交，商店區點交時無裝潢及設備，僅兩個半月時程須完成防水處理(商店區下方為書庫)、水電空調配置與整體設計裝潢。
- 二、**空間規劃落差**：建築師規劃設計與業者實際營運需求有落差(水電及功能性空間需求)，因本建築造型特殊，在不能更動外牆及外觀的限制下，營運功能考量上均受限制。

## 六、限制與建議


### 進駐執行限制(續)：

- 三、**動線規劃落差**：停車場部分，設計單位規劃與實際停車場營運實務有落差，因此須將動線重新規劃並重置新設備；商店區部分，無法與圖書館動線做有效連結，導致讀者不易發現商店區所在。
- 四、**介面銜接問題**：原承包廠商因後續設備調整更新而不提供原有設備保固；與空間設計須更動部分，後續點回復原問題，導致設計與投資上之限制。


## 六、限制與建議

### 建議事項:

- 一、建議於於施工前，提前完成OT案之委外動作，使經營單位廠商可以共同參與規劃及興建，提供專業執行經驗，減少後續設計更動，以利更加完善之設備建置。
- 二、明確OT案之定位與價值，營利方式是否與政府公共設施形象相悖，引發民眾質疑，如：停車管理及收費問題、商店區產品定價等。



感謝國立臺中圖書館，  
秉持OT案共創雙贏的概念，  
給予全力協助與支持。




營運單位

日維國際有限公司

營運時間

民國101年6月3日至106年6月2日



簡報結束  
請多指教