

# 美河市商場IKEA 開幕營運效益

文圖/林依芳

美河市商場位於小碧潭站共構大樓內C棟的地上1至6樓，商場面積高達2萬3,284坪，其中地上1至4樓屬本市產權面積約1萬6,692坪，本局為本產權之管理機關。

有關本案商場係本局成立以來，承辦最大規模之商場公開招租案，其他商場最大僅為3,500多坪，由於公開招租當時（105-106年）適逢市場景氣低迷，且北部區域百貨公司、購物中心林立競爭激烈，且捷運支線小碧潭站出入口流量稀少等條件下，各百貨業者均加以評估投資市場，再再都影響本局招租作業。故為宣傳本案商場招租事宜，招租期間除拜訪有商場營運經驗之業者外，本局亦擴大辦理招商說明會並邀請市長蒞臨指導，會中綜整業者之相關實務經驗，後續修訂相關契約內容，會後另配合有興趣之業者，一一安排前往商場會勘，以利了解實況。

又新店機廠開發案美河市商場區前於105年8月12日向主管機關申請報備獨立成立「美河市商場區管理負責人」，惟本基地美河市公寓大廈管理委員會（住宅區）藉由未完成雙方維護管理協商程序，故不予承認商場管理負責人之立場，致雙方就商場管理事項產生爭議，此節，也將影響得標人未來進駐使用。在本局（美河市商場區管理負責人）努力多次密切與美河市公寓大廈管理委員會協商下，於106年12月28日與美河市公寓大廈管理委員會進行商場哨點及防災中心交接作業，並完整移交屬商場區之共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備予商場區管理負責人維護管理，以利未來商場整體營運。

美河市商場自105年3月7日起至106年4月12日共計辦理6次公告招租作業，期間與潛在客戶保持聯繫，惟前5次公告均因租金過高無人投標流標。為吸引業者承租，儘早完成本案出租作業，以免持續空置，本局積極檢討修正相關招標須知及租金條件並報府核定，終於106年10月12日開標時計有「京站實業」、「IKEA」投標，投標相關文件經審查均合格，以IKEA之投標金額高於公告月租金底價30多萬餘元而得標，並於106年11月17日與IKEA完成租賃契約簽訂及商場點移交作業。本案因商場面積龐大，依據建築相關法令規定，承租人必須完成商場之防火避難性能審查、申請施工許可，才能進行商場的室內裝修。另一方面本局（美河市商場區管理負責人）除配合現場需求與相關單位進行協調作業，盡量保持良好的敦親睦鄰關係外，仍盡力協助完成商場開放營運之前置作業，包含大樓外牆、飲用水塔清洗、停車場消毒、停車設備的建置，各項機電設備的保養維護等。

案經18個月的規劃設計、送審及後續裝修施工等作業後，IKEA宜家家居新店於今(108)年5月16日盛大開幕！除了邀請優人神鼓進行開場表演，該店也遵循傳統，舉辦瑞典鋸木儀式歡慶開幕！為鼓勵民眾多搭乘捷運，特舉辦多項開幕優惠活動，與民同樂。

IKEA新店佔地6千6百坪，為全台首間捷運共構IKEA，下雨天也能方便購物，除鼓勵消費者多搭乘交通運輸工具外，本分店成為全台首家不販售瓶裝水並提供全台唯一瑞典餐廳鐵板現煎牛排服務，並在捷運連通道旁開設北區第一家IKEA cafe販售獨家餐點並全面使用紙吸管，均係以愛地球、減少碳排放，共同盡一份心力。

IKEA台灣總經理艾卓思(Adrian Worth)於開幕當天表示：「IKEA非常看好新店的消費潛力，同時這個商

場又與捷運共構且開車停車都很方便，提供大台北地區的消費者更多一個選擇。很開心能在新店開設IKEA的第六家店，不但服務到更多民眾，也希望能配合政府政策創造都市繁榮，IKEA新店特別營造像家一樣的溫暖氛圍，歡迎大家常來逛逛！」，新北市長侯友宜也出席開幕活動，侯市長分享：「新北市舉雙手歡迎IKEA入駐新店，進而讓新店創造工作機會，帶動新店區域發展！」。

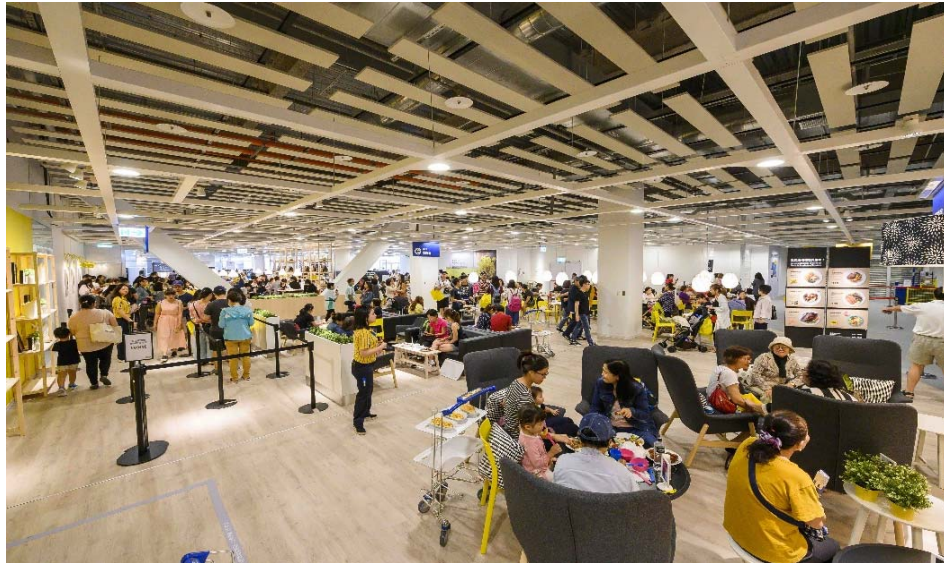
有關IKEA新店開幕後，商場開始正常營運，本局亦可開始收取租金，除帶給本局土地開發基金每個月約1,170萬元租金收入、創造300個就業機會及增加營業稅收外，並可帶動週邊商業機能發展外，同時可提高捷運小碧潭站旅運量，進而增進全民的福祉。



IKEA新店開幕，舉辦瑞典鋸木儀式



開幕當日排隊人潮



商場營業狀況

### The Operational Benefits of Opening the IKEA at MeHAS Market

The Xindian IKEA Taiwan Store is located at MRT Xindian line Xiaobitan Station in the C Development Building of MeHAS Market, and it is the first integrated construction of an IKEA market with an MRT station in Taiwan. The IKEA opened on May 16, 2019 and in order to encourage residents to ride the MRT more, a number of opening offers are being held. Following the opening of the Xindian IKEA Taiwan Store, the shop will provide the DORTS Land Development Fund with approximately NT\$11.7 million in monthly rental income, and in addition to creating 300 jobs and increasing business tax revenue, it will drive the development of businesses in the neighborhood. At the same time, it will also be able to increase the ridership volume at Xiaobitan Station and enhance the well-being of the residents in this area.