

行政院所屬各機關因公出國人員出國報告

【出國類別：考察】

推動設置國際商務中心 考察研究

服務機關：行政院經濟建設委員會

出國人 姓名：蘇慎慎

職稱：技正

出國地點：日本（橫濱、神戶）、香港

出國期間：91年8月5日至91年8月13日

報告日期：91年8月

摘 要

一、日本政府對推動設置國際商務中心，促進外國人至日本投資與貿易發展，不遺餘力，具體作法包括：

- (一)於既有之日本貿易振興會（JETRO）總部及各分部普設免費且商務功能完整之辦公室，提供外國人或外國商務代表初次到日本探詢投資機會之短期立足地，協助其撙節營運成本，並於短時間內熟悉當地環境、商務投資法令，促進開拓新市場。
- (二)日本各地方政府採取主動積極的作為，爭取外商至當地設置該國之商務中心。諸如橫濱市政府積極促成德國產業中心及英國產業中心在橫濱的設立，包括協助基地區位評估、土地取得、尋求具合作意願開發商、積極招商，以及提供財務補貼等事宜。英國產業中心開幕大典，即由日本德仁皇太子與英國首相布萊爾共同蒞臨致辭剪綵，重視程度由此得見。
- (三)日本中央及地方政府共同出資參與興建國際商務中心，積極主導招商並交由準官方色彩專業財團法人機構負責營運管理，神戶國際商務中心即為一具體案例。
- (四)國際商務中心基地區位臨近都會區或科技工業園區，交通網絡便捷。
- (五)國際商務中心的建築多由國際知名的建築師設計建造，具有指標性意義。
- (六)國際商務中心的功能多元化，除了具備傳統辦公室商務機能外，亦結合倉儲、製造、組裝、研發、展示、訓練及會議等多元機能。

二、香港由於自由港的淵源，加上英國政府長期推動金融、法制及基礎公共建設等相關建設，國際商務中心業務的發展一向蓬勃，相關特色包括：

- (一)純粹由民間投資經營。
- (二)除了提供一般共通性辦公商務機能外，亦提供最大彈性，應客戶個別需求，提供量身訂作商務服務，包括會計、法務、財務、翻譯及私人秘書相關工作。
- (三)商務中心除提供獨立辦公室外，亦可單獨提供辦公桌，甚至僅提供虛擬辦公室服務，客戶只需透過電話線與商務中心連繫，即可獲得所需的商務服務了。

三、國際商務中心的設立，對促進外商來台灣投資及發展貿易具有正面效益，相關建議事項如下：

- (一)國際商務中心的開發建置應充份考量分期發展及經營管理成本之可行性。初期立即可行的方式可參考日本 JETRO 的作法，建議由政府編列預算，外貿協會配合調整部分現行可用的辦公室，免費提供外商使用，作為其初期至我國探詢投資機會之短期立足地，協助其擰節營運成本，並於短期間內熟悉當地環境、商務投資法令，促進開拓新市場。中長程作法再考量建造開發設置國際商務中心。
- (二)國際商務中心基地區位宜選擇都會區或都會鄰近地區，交通便利、生活機能健全、地價合理、環境寬敞之地點，若能臨近科技園區尤佳，使成為園區之一部分。
- (三)國際商務中心開發型態宜考慮多機能複合式之開發模式，結合商務辦公、製造、組裝、倉儲、

研發、展示、會議、商務住宅及相關配套設施，除可提供外商便利舒適之工作生活環境外，同時可提高開發效益。

(四)國際商務中心建築應具有「地標性」，並提供具國際水準之軟硬體設施，突顯政府政策指標性意義，提高外商進駐意願。

(五)國際商務中心建置初期，政府宜投注較大資源，包括主動了解外商需求、尋求合作開發夥伴、參與出資建造、積極主導招商、提供租稅獎勵等配套措施。

目 錄

壹、目的

貳、考察成員

參、考察行程

肆、考察心得

一、橫濱德國產業中心

二、英國產業中心

三、日本貿易振興會橫濱貿易情報所

四、橫濱世界商務促進中心

五、神戶國際商務中心

六、亞太商務中心

七、創業商務中心

伍、結論與建議

壹、目的

赴日本橫濱、神戶，以及香港相關單位及商務中心考察，實地了解有關商務中心的開發、營運管理、區位及建築設計之規劃理念、執行方式及推動經驗，俾供我國引為借鏡參考。

貳、考察成員

本會人員一位，高志揚建築師事務所兩位。

姓名	單位	職稱
蘇慎慎	本會部門計劃處	技正
何迪陽	高志揚建築師事務所	建築師
葉聖中	高志揚建築師事務所	建築師

參、考察行程

日期	地點	參訪單位	接訪人員
8月5日(一)	台北 橫濱	(往程)	
8月6日(二)	橫濱	橫濱德國產業中心	左伯紀夫(所長)
		英國產業中心	Mr. Ian de Stains(專務理事) 渡邊 修(課長)
		日本貿易振興會橫濱貿易情報所	龜川はるみ(所長) 武藤邊留(顧問)
8月7日(三)	橫濱 神戶	橫濱世界商務促進中心	安藤里香(係長) 高山現人(專員)
8月8日(四)	神戶	(整理資料)	
8月9日(五)	神戶	神戶國際商務中心	明石照久(課長) 牛尾紀夫(係長)
8月10日(六)	神戶 香港	(往程暨整理資料)	
8月11日(日)	香港	(整理資料)	
8月12日(一)	香港	亞太商務中心	Ms. Irene Suen(Manager)
8月13日(二)	香港 台北	創業商務中心 暨 返 程	李慧明(會計師) 楊國璇(Director)

肆、考察心得

一、橫濱德國產業中心 (German Industry Center, Yokohama)

(一)區位：位於 Hakusan High-Tech Park 內。

(二)設立時間：1987 年

(三)建物概要

1.樓地板面積：22900 m²

2.兩棟六層建物，其中一棟提供倉儲、組裝、製造及研發使用，另一棟提供辦公、會議及展示使用。

(四)開發建造及營運管理

1.德國銀行 Deutsche Bank AG, Frankfurt 關係企業 JG Japan Grundbesitzverwaltungsgesellschaft mbH 投資興建並負責營運管理。總投資經費達 75 億日幣。

2.提供倉儲、組裝、製造、研發、辦公、會議及展示等多種機能。

3.服務對象：外資企業。目前計有 20 家廠家進駐，其中八成為德商，二成為其它歐美商，進駐率八成。

4.租金：平均每月每坪約 20000 日幣(1 坪 = 3.3 m²)。相較外界同等級辦公室，本中心租金高出二成。

5.管理費：辦公室部分每月每坪 15000 日幣，其它部分每月每坪 12000 日幣。

(五)附圖

バイオ産業センター
Germen Industry Center



白山ハイテクパーク
Hakusan High-Tech Park





Truck yard
車両出入口並びに積み降ろし用ランプ



Reception Desk
受付



Meeting room
会議室



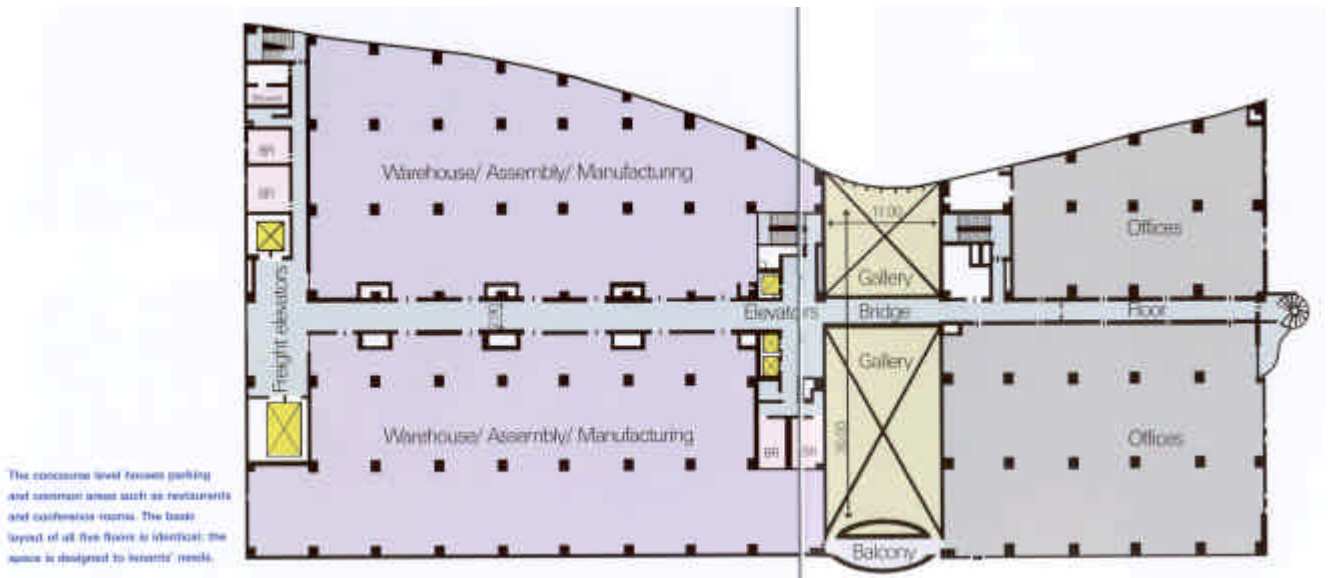
A tenant's clean room
クリーンルーム



Showroom
展示ホール



Typical Office
オフィス内装例 個性的な内装デザイン



二、英國產業中心 (British Industry Centre ; BIC)

(一)區位：位於 Yokohama Business Park 內西棟建築 11 樓。

(二)設立時間：1997 年

(三)建物概要：出租總面積 1919 m²，可分隔為 16 個辦公室。辦公室面積從 30 m²至 154 m²，大小不一。

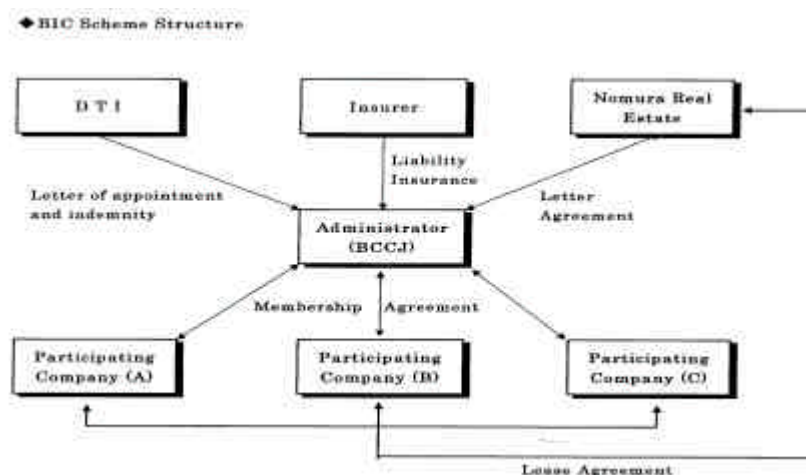
(四)開發方式

1.英國政府授權英國駐日本商業會 (The British Chamber of Commerce in Japan; BCCJ) 主導本案之可行性研究、區位評選及籌辦等工作。最後決定落址於野村不動產株式會社開發建造之 Yokohama Business Park 內西棟建築 11 樓。

2.英國政府補助本中心開辦經費 5 萬英鎊。

(五)營運管理

1.由英國貿易投資部 (DTI) 英國駐日本商業會 (BCCJ) 野村不動產株式會社、保險業者及承租戶共同組成管理委員會負責營運管理。該管理委員會運作機制詳如下表。



2.服務項目：

- (1)提供獨立辦公室。
- (2)提供安全管理系統。
- (3)提供彈性隔間及管道配線空間。
- (4)提供共同設施（會議室、共同秘書）。
- (5)提供財務諮詢（銀行、會計、法律、保險）。
- (6)提供一般生活諮詢（簽證、生活證照、教育、旅遊）。

3.服務對象：英國駐日本商業會（BCCJ）會員。
目前進駐企業共有 13 家，進駐率
達九成。

4.招商：

- (1)由英國貿易投資部（DTI）主導招商。
- (2)橫濱市政府針對重點產業提供租戶租金補貼及低利貸款，諸如針對 IT、生化、環保、醫療、設計及高科技等產業，提供 1 個月租金補助。（詳如下表）

Support for Companies Locating in Yokohama
Yokohama provides support for companies wishing to set up operations in the city.

1. Subsidy programs

(1) Targeted Industries Program

- Targets: IT, biotech, environmental, health care, high-tech, design.
- Subsidy: 1 month's rent or approx. 1% of cost of acquisition of premises.
- Subsidy limit: ¥3 million (\$24,000).
- Size qualification: At least 5 employees, or at least 30 tsubo (190 sq. m. or 1,065 sq. ft.) in area.
- Location: Anywhere in Yokohama.

(2) Targeted Facilities Program

- Targets: 13 strategic business facilities.
- Subsidy: 1 month's rent.
- Subsidy limit: ¥1 million (\$8,000).

(3) IT-Sector Small Business Program

- Targets: IT startups & entrepreneurs moving into "smart buildings" in the Kannai/Yamaocho area. Offices in these buildings offer high-speed Internet access, independent air-conditioning and other attractive features.
- Subsidy: ¥4,000 (\$32) /tsubo × 12 months (max 2 years).
- Subsidy limit: ¥1,000,000 (\$8,000) (per year).

(4) Assistance for Factory Location in Yokohama

- Targets: Small & medium-sized manufacturers.

● Locations: Keihin Waterfront District, Kanazawa Industrial Park, etc.

● Subsidies:

- (a) Owned facilities – Interest on loans for establishment of new facilities, up to ¥10 million (\$80,000).
- (b) Leased facilities – 3 month's rent, up to ¥2 million (\$16,000).

NB: For establishment of a head office, the respective subsidy limits are ¥15 million (\$120,000) (owned premises) and ¥3 million (\$24,000) (leased premises).

2. Low-interest loans

Industrial Location Promotion Fund

- Eligible companies: Small & medium-sized manufacturers/companies which move into targeted area/facilities.
- Fund use: Facility-related expenses (limited to facility construction, land purchases, deposits/guaranteed money for accommodation, remodeling and big machinery for producing or developing).
- Loan size: Up to ¥300 million (\$2.4 million) but with a ceiling of 80% of total facility-related expenses.
- Interest rate: Up to 2.0% annually.
- Loan period: Up to 12 years.

All dollar figures are converted at US¥125.

5. 租金概要：

(1) 依方位、景觀及隔間程度而有差異，平均約為每月每平方公尺 3781 日幣。（詳如下表）

◆ BIC Charges

=Occupied

Line	Office No.	Leasing Area (m ²)	Start-up Costs			Monthly Total	Monthly Costs			
			Occupation Charge	Rent Deposit	BIC Deposit ※		Rent	Air Conditioning	Floor Cleaning	BIC Facility Charge ※
L	1	59.83	¥1,000,000	¥2,292,170	¥390,000	¥348,052	¥ 228,217	¥26,197	¥21,938	¥65,000
	2	55.58	¥1,000,000	¥2,101,470	¥390,000	¥328,780	¥ 210,147	¥33,625	¥20,000	¥65,000
	3	43.85	¥1,000,000	¥1,859,490	¥390,000	¥273,301	¥ 165,948	¥26,553	¥15,880	¥65,000
	4	49.94	¥1,000,000	¥1,888,130	¥390,000	¥302,014	¥ 188,823	¥30,213	¥17,978	¥65,000
	5	39.82	¥1,000,000	¥1,498,030	¥390,000	¥253,030	¥ 149,803	¥23,970	¥14,283	¥65,000
F	7	68.98	¥1,500,000	¥2,808,130	¥390,000	¥392,377	¥ 260,813	¥41,732	¥24,832	¥65,000
	8	68.98	¥1,500,000	¥2,808,130	¥390,000	¥392,377	¥ 260,813	¥41,732	¥24,832	¥65,000
	9	91.97	¥1,500,000	¥3,477,380	¥390,000	¥501,488	¥ 347,738	¥55,641	¥33,109	¥65,000
	10	145.7	¥1,500,000	¥5,568,910	¥390,000	¥756,401	¥ 550,881	¥88,148	¥52,452	¥65,000
	11	172.13	¥1,500,000	¥6,508,230	¥390,000	¥881,927	¥ 650,823	¥104,138	¥61,966	¥65,000
	12	68.98	¥1,500,000	¥2,808,130	¥390,000	¥392,377	¥ 260,813	¥41,732	¥24,832	¥65,000
	13	91.97	¥1,500,000	¥3,477,380	¥390,000	¥501,488	¥ 347,738	¥55,641	¥33,109	¥65,000
	14	179.80	¥1,500,000	¥6,801,760	¥390,000	¥918,709	¥ 680,126	¥108,623	¥64,756	¥65,000
	15	68.98	¥1,500,000	¥2,808,130	¥390,000	¥392,377	¥ 260,813	¥41,732	¥24,832	¥65,000
	16	68.98	¥1,500,000	¥2,808,130	¥390,000	¥392,377	¥ 260,813	¥41,732	¥24,832	¥65,000
	17	91.97	¥1,500,000	¥3,477,380	¥390,000	¥501,488	¥ 347,738	¥55,641	¥33,109	¥65,000
	18	145.7	¥1,500,000	¥5,568,910	¥390,000	¥756,401	¥ 550,881	¥88,148	¥52,452	¥65,000
	19	172.13	¥1,500,000	¥6,508,230	¥390,000	¥881,927	¥ 650,823	¥104,138	¥61,966	¥65,000
	20	68.98	¥1,500,000	¥2,808,130	¥390,000	¥392,377	¥ 260,813	¥41,732	¥24,832	¥65,000
	21	91.97	¥1,500,000	¥3,477,380	¥390,000	¥501,488	¥ 347,738	¥55,641	¥33,109	¥65,000
	22	68.98	¥1,500,000	¥2,808,130	¥390,000	¥392,377	¥ 260,813	¥41,732	¥24,832	¥65,000

※ The BIC Deposit and BIC Facility Charge will be charged by the British Chamber of Commerce in Japan (BCCJ).

(2) 租戶除了繳交租金外，尚須繳交保證金及管理費。

(3) 租金與外界同等級辦公室比較，本中心便宜二成左右。

(六)附圖





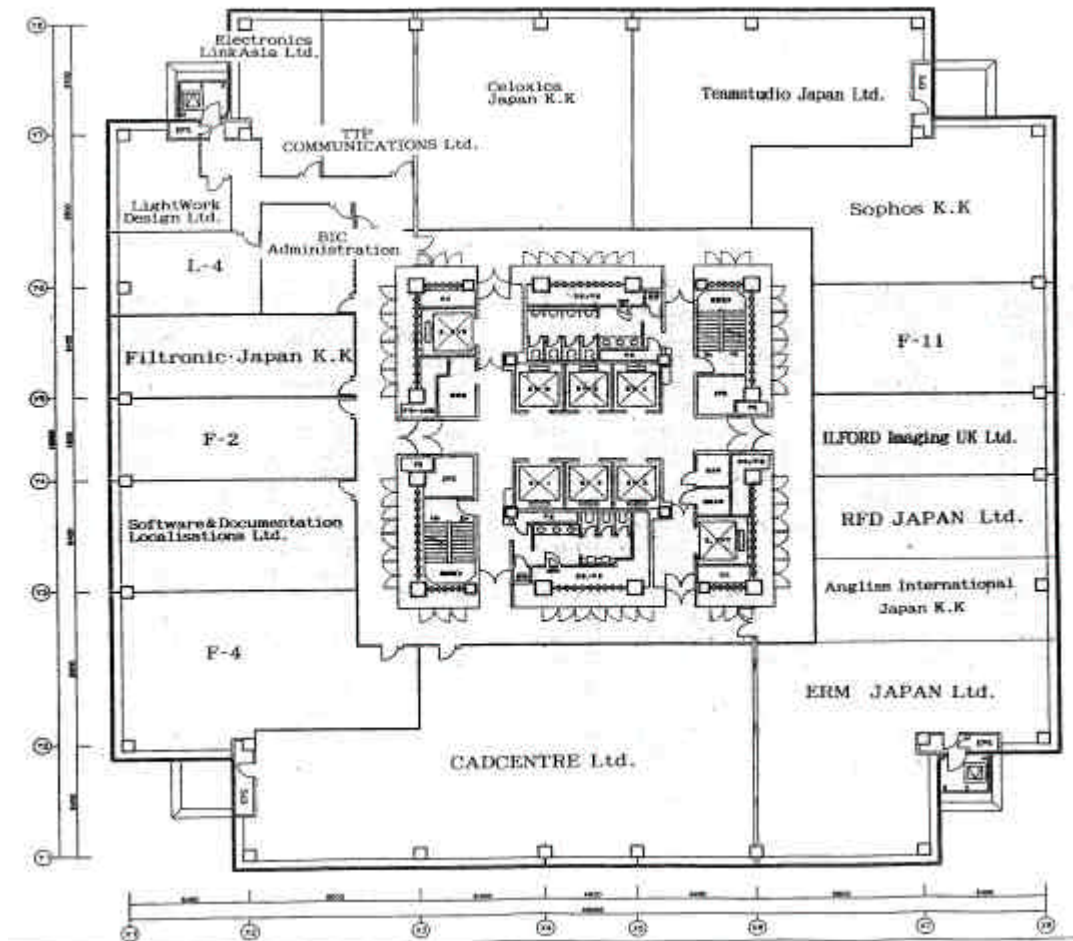
● ラウンジ



● 会議室



● 大研修室



三、日本貿易振興會橫濱貿易情報所 (Japan External Trade Organization (JETRO), Business Support Center, YOKOHAMA)

(一)日本貿易振興會 (JETRO) 背景介紹

- 1.1958 年由日本政府設立。
- 2.1998 年與財團法人產業振興公社 (the Institute of Developing Economies,IDE) 合併。
- 3.主要業務為促進外商在日本直接投資，提升日本就業率。
- 4.JETRO 總部設於日本東京，另在日本 36 個大都市設立分支機構，以及 59 個國家設立 80 個海外分支機構。

(二)貿易情報所 (Business Support Center; BSC)

貿易情報所隸屬於貿易振興會 (JETRO)，該所於 8 年前開始提供初次至日本探詢投資機會之外國商家免費短期辦公場所，協助其擰節成本並在短時間內了解日本投資環境。茲將相關作法說明如下：

- 1.設置地點：附設於 JETRO 東京總部，以及大阪、橫濱、名古屋、神戶及福岡等分支機構內。
- 2.服務對象：至日本從事投資或貿易之外商及非營利政府機構 (如外國商務代表處)。
- 3.免費提供服務項目：(如附圖)
 - (1)獨立辦公室 - 包括辦公桌椅、貯藏櫃、電話及傳真機。

- 面積約 5 - 10 坪，可供 1 - 4 人使用（本次考察之橫濱分所可提供 6 個獨立辦公室，另東京總部可提供 24 個獨立辦公室，大阪分部提供 12 個獨立辦公室，名古屋分部提供 7 個獨立辦公室，神戶分部提供 8 個獨立辦公室，福岡提供 4 個獨立辦公室）。
- (2)圖書室 - 提供日本海內外投資相關法令及市場資訊。
- (3)電腦室 - 提供電腦設備。
- (4)會議室 - 提供會議、研討及產品展示空間。
- (5)資深顧問 - 提供投資專業諮詢，以及協助連洽商機。（本次考察橫濱分所資深顧問，曾旅居紐約經商達 17 年，其並告知東京總部資深顧問共有 5 人）。
- (6)共同秘書 - 接聽電話及收發信件。
- (7)駐留期限 - 商家最長為 4 個月。非營利政府機構最長為 1 年。

4.進駐程序：

- (1)海外申請者，可就近與 JETRO 海外分支機構接洽，安排面試，填送相關資料，統一送交東京總部審核。
- (2)海內申請者，可就近與 JETRO 海內分支機構接洽，安排面試，並由各該駐日本大使館出示推薦函，填送相關資料，統一送交東京總部審核。

(3)進駐者必須預先繳交保證金 50000 日幣，離駐時再依實核銷退還。

5.貿易情報所於外商離駐後，隔季作一次追？調查，俾便了解其後續在日本之投資貿易動向。

(三)附圖



四、橫濱世界商務促進中心 (Yokohama World Business Support Center (WBC))

(一)區位：位於 Yokohama World Porters 6樓，Yokohama World Porters 係一 Shopping Mall。

(二)設立時間：1999 年 9 月

(三)開發方式

1. 由橫濱產業振興公社 (Yokohama Industrial Development Corporation; IDEC) 向 Yokohama World Porters 承租，並由該公社負責營運管理。

2. 橫濱產業振興公社係為財團法人，由橫濱市政府出資成立，主要從事中小企業產業發展、研發創新、產學合作、國際合作、經營管理及資訊服務等業務。

3. 服務對象：各國駐橫濱商務代表、產業團體。

4. 服務項目：

(1) 提供獨立辦公室 (桌、椅、電話、傳真機、? 櫃)

(2) 提供共同設施 (會議室、圖書室、影印機)

(3) 提供產品展示及職業訓練服務。

5. 招商：

(1) 經由 WBC 總部及四個駐外單位 (上海、法蘭克福、紐約及吉隆坡)，以及日本大使館招商。

(2) 目前計有 12 個機構進駐，進駐率達九成。

6.租金概要：

(1)每月每平方公尺約為 3000 日幣，詳如下表：

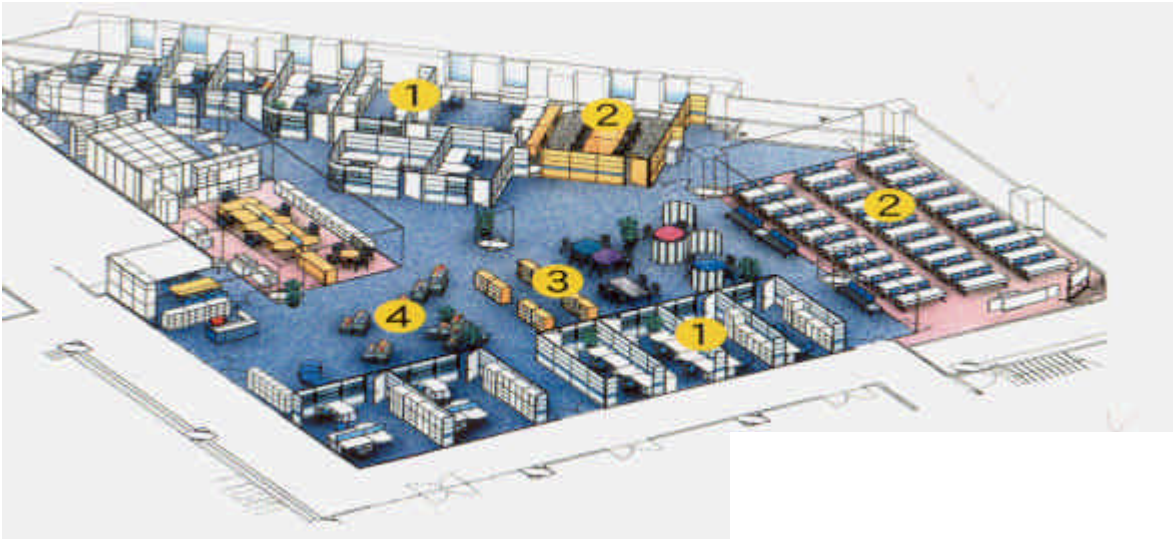
類型 Type	面積 Area	假定要租借數 Assumed No. of Tenants	租金 / 月 (含稅) Usage Chages/Mon. (Tax inclusive)
A-Type	20 m ² (215ft ²)	3 persons	¥ 60,000(US\$462)
B-Type	12 m ² (129ft ²)	2 persons	¥ 36,000(US\$277)
C-Type	10 m ² (108ft ²)	1 persons	¥ 30,000(US\$231)
D-Type	6 m ² (64ft ²)	1 persons	¥ 20,000(US\$154)

(2)租金採預繳制，無須繳交保證金。

(3)租金與外界同等級辦公室比較，本中心便宜五成左右。租金收益不足負擔 WBC 營運部分，由橫濱市政府補貼之。

(三)附圖





五、神戶國際商務中心 (Kobe International Business Center ; KIBC)

(一) 區位

1. 位於神戶市 Port Island。
2. 20 分鐘車程至大阪，30 分鐘車程至京都，60 分鐘至關西大阪國際機場，並有電車聯結神戶市區 (5 分鐘)。
3. Port Island 係 - 填海造地人工島，島上建設涵蓋港口設施、高科技園區、政府辦公大樓、體育設施、主題樂園、飯店、超市、國際會議展覽中心、住宅區... 等等。
4. KIBC 周圍為多媒體園區、生化醫療中心、政府推動新興工業發展部門、進口投資促進會，以及開放空間。

(二) 建物概要

1. 土地面積：9999.16 m² (3024.75 坪)
2. 樓地板面積：

北館	1070 m ²
南館	9160 m ²
倉庫	67 m ²
全部合計	19997 m ²
3. 二棟六層建物 (無地下室)，其中一樓及二樓提供倉儲、組裝，及製造場所，三樓及四樓提供研發場所，五樓及六樓提供辦公室、職訓、會議及展示使用。
4. 115 個停車位

(三)開發建造

- 1.財團法人神戶市都市整備公社負責籌劃、興建，全後歷經五年，於 2001 年完成興建並開始營運。
- 2.神戶市都市整備公社迄今已成立達 35 年，由神戶市產業振興局（政府單位）出資成立，主要從事新市鎮開發、都市更新，以及橋樑、道路及學校建設。
- 3.KIBC 建物及設備總經費為 42 億日幣，經費來源如次：
 - (1)中央政府及兵庫縣政府補助 4 億
 - (2)神戶市政府補助 20 億
 - (3)政府系統銀行貸款 18 億
- 4.土地所有者：神戶市政府
建物所有者：神戶市都市整備公社
神戶市都市整備公社向神戶市政府租用土地建蓋。

(四)營運管理

- 1.神戶市都市整備公社委託鹿島建設開發管理公司負責相關行政管理、安全及維修工作。
- 2.服務項目：
 - (1)提供倉儲、組裝、製造、研發及辦公等多種機能。
 - (2)提供能源節約及安全管理系統。
 - (3)提供彈性隔間及管道配線空間。

3.服務對象：外資高科技企業（外資定義：外國投入資金至少佔 30% 者）目前進駐企業大都為歐美企業。

4.招商：

- (1)神戶市產業振興局負責主導招商。
- (2)神戶市政府提供進駐企業租金補助，每月每平方公尺 2500 日幣，為期三年。
- (3)大部分進駐企業為分設企業，即其原本在日本大都市已設有總部。
- (4)現階段大約有 40 家企業進駐，北館進駐率達九成，南館進駐率達六成。進駐企業名單詳如附表。

5.財務概要：

(1)收入面

①主要收益為租金收入，租金標準如附表。

租 金 標 準

單位：¥日元

樓 層	1F	2F	3F	4F	5、6F
租 金 (月，m ²)	¥2500	¥2400	¥2350	¥2300	¥3200

②租戶除了繳交租金外，尚須繳交保證金（三個月租金）及管理費（¥800/月，m²）。

(2)支出面

①土地租金：¥3000萬/年。

②委託管理費：¥6000萬/年。

(3)收支平衡規劃

①神戸市都市整備公社自負盈虧。

②2002 2005 年為財務虧損狀態，預估 2006 年起方能維持收支平衡，並至 2010 年才能完全彌補 2002 2005 年之虧損。

年 別	2002	2003	2004	2005	2006
達成率	40%	70%	80%	90%	100%

(五)附圖





■車寄せ Portecochere



■正面玄関 Main Entrance



■会議室 Conference Room



■オフィス Office



■荷物用エレベーター Elevator for freight



■WAM・ラボ WAM-Lab



■WAM・ラボ地下 WAM-Lab corridor

Floor Plan

1F

用途:WAM 床有効高2.40m / 床荷重:2,000kg/m²
 Purpose:WAM
 Clear height:2.40m / Floor load:2,000kg/m²



2F

用途:WAM 床下有効高2.400m / 床荷重:2,000kg/m²
 Purpose:WAM
 Clear height:2.400m / Floor load:2,000kg/m²



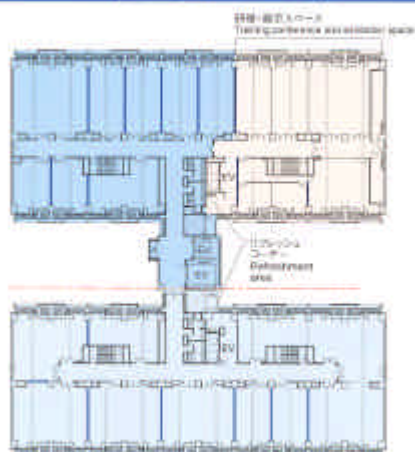
3F

用途:ラボ (WAM) 床下有効高2.37m / 床荷重:1,000kg/m²
 Purpose:Lab (WAM)
 Clear height:2.37m / Floor load:1,000kg/m²



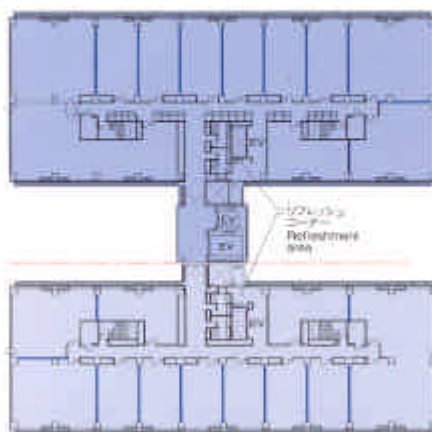
4F

用途:ラボ (WAM) 床下有効高2.375m / 床荷重:800kg/m²
 Purpose:Lab (WAM)
 Clear height:2.375m / Floor load:800kg/m²



5.6F

用途:オフィス 天井高2.75m / 床荷重:850kg/m²
 Purpose:Office
 Floor-to-ceiling:2.75m / Floor load:850kg/m²



六、亞太商務中心 (Asia Pacific Business Centre)

(一)區位：位於香港 Lippo Centre Tower ，係一商業金融中心，緊臨中環地鐵站。

(二)設立時間：1993 年

(三)建物概要

1.樓地板面積：5500 Square feet

2.可提供 26 個獨立辦公室

(四)開發方式

Asia Pacific Business Centre 係一民間機構，為本案產權擁有者，並負責營運管理。其在新加坡亦設有相同商務中心二處。

(五)服務項目

1.辦公室內服務：(必須租用辦公室)

(1)提供立即可用獨立辦公室 (Instant Office : 桌、椅、電話、傳真機、? 櫃)。

(2)提供共同設施 (會議室、影印機、共同秘書)。

(3)依租戶個別需要，提供專業財務、會計、法務及私人秘書服務。

2.辦公室外服務：(無需租用辦公室)

(1)公司登記。

(2)私人電話線、傳真機及接聽服務。

(3)私人郵務處理。

(4)使用會議室。

(5)依租戶個別需要，提供專業財務、會計、法務及私人秘書服務。

(六)招商

1.透過客戶、網際網路及香港官方機構 Investment Hong Kong 媒介。

2.目前有 20 家進駐，進駐率達九成，大多為 IT 業者。一般進駐停留期間為 6 個月。

(七)租金概要

1.可依租戶需要，提供按時，按星期或按月計費。

2.租金依景觀不同而異，例如：

不靠窗；70ft ²	靠窗；85ft ²	靠窗；150ft ²
7000 港幣 / 月 (供 1 人用)	10000 港幣 / 月 (供 2 人用)	16000 港幣 / 月 (供 4 人用)

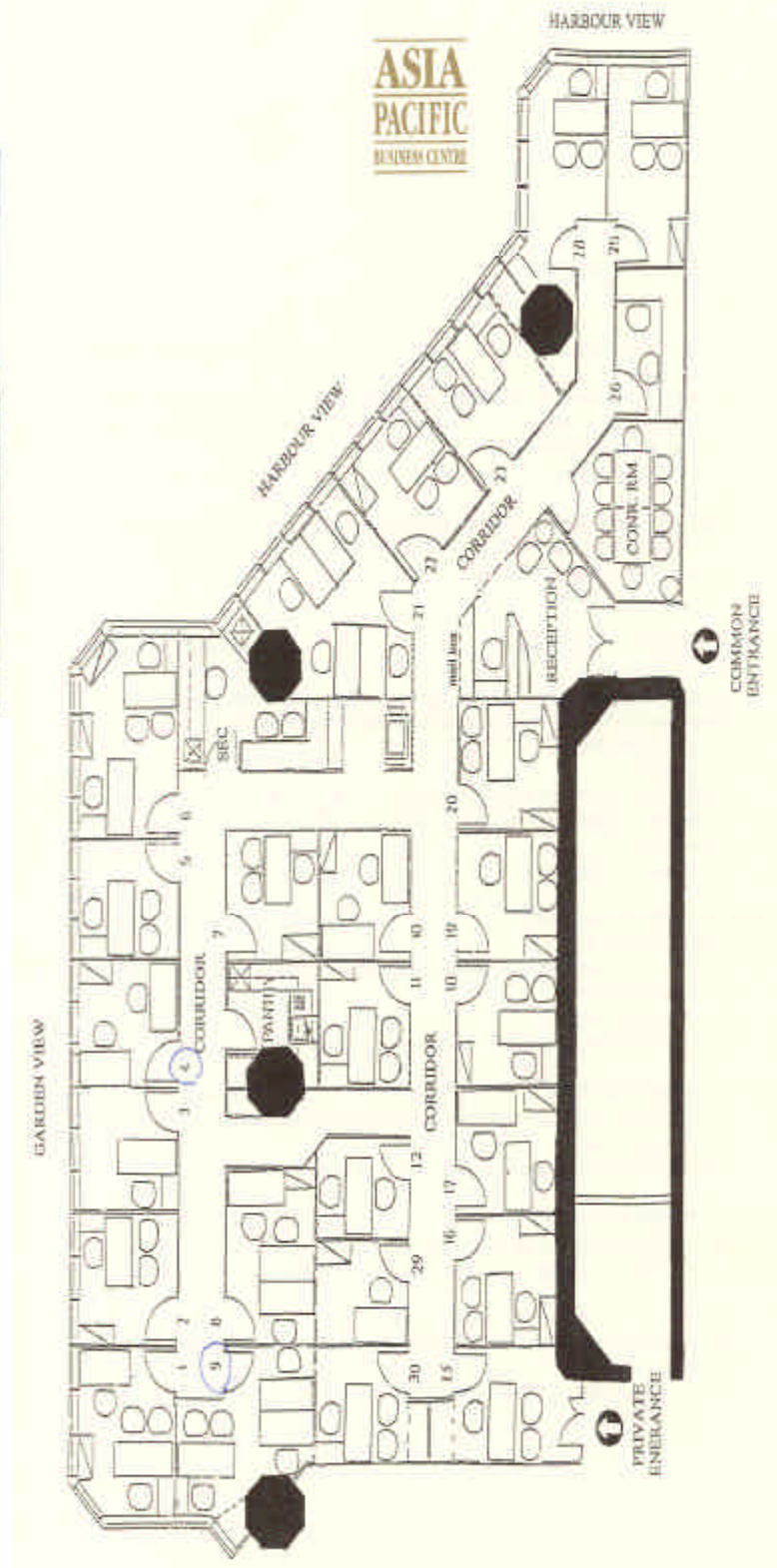
3.租金與外界同等級辦公室比較，本中心高出一二成左右。

(八)營運狀況

1.就業務量而言，辦公室外服務佔六成，辦公室內服務佔四成。

2.整體而言，目前營運狀況較 1997 年前差，約下降三至四成，惟尚可維持財務平衡。

(九)附圖



七、創業商務中心 (Business Development Centre)

(一) 區位：共有三處

1. 中環中心 1999 年設立
2. 灣仔中心 1994 年設立
3. 北角中心 2001 年設立

(二) 開發方式

由會計師業者創辦。除經營會計師本業外，並負責本案營運管理事宜。

(三) 服務項目

1. 辦公室內服務：(必須租用辦公室)

- (1) 提供立即可用辦公桌或獨立辦公室 (Instant Office：桌、椅、電話、傳真機、? 櫃)。
- (2) 提供共同設施 (會議室、影印機、共同秘書)。
- (3) 依租戶個別需要，提供專業財務、會計、法務及秘書服務。

2. 辦公室外服務：(無需租用辦公室)

- (1) 公司登記。
- (2) 私人電話線、傳真機及接聽服務。
- (3) 私人郵務處理。
- (4) 使用會議室。
- (5) 依租戶個別需要，提供專業財務、會計、法務及秘書服務。

(四)招商

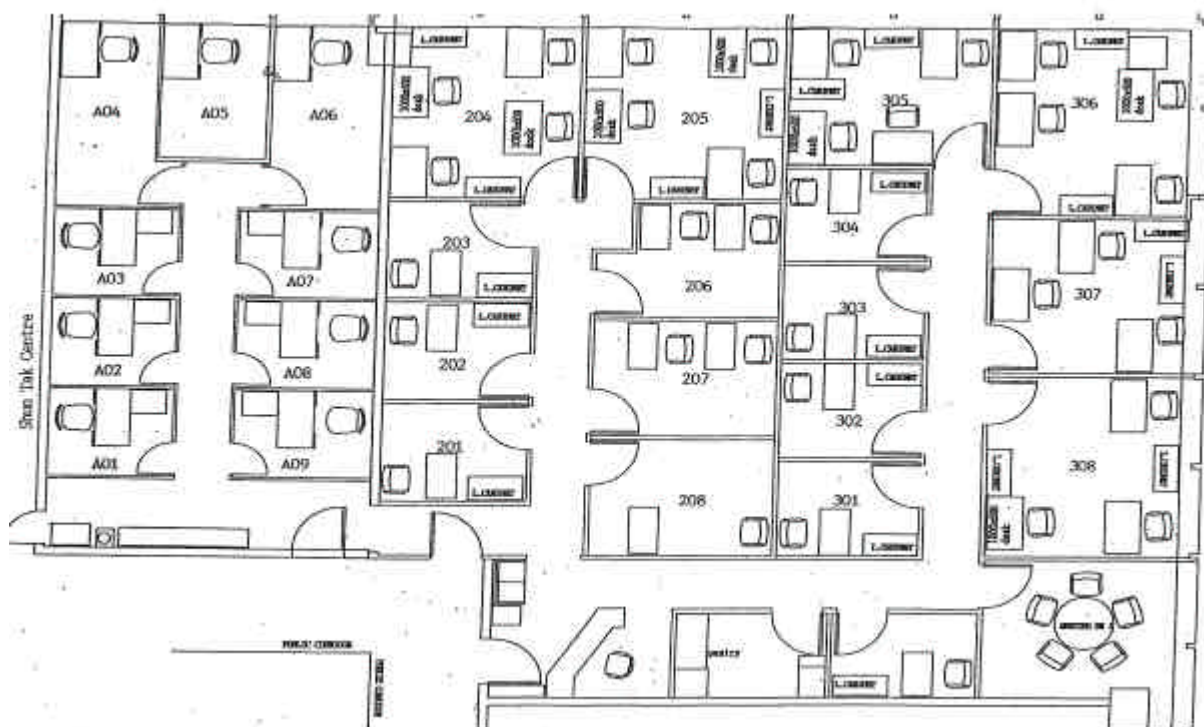
1. 主要由會計師業務客戶轉介。
2. 中環中心租戶大多為外商，灣仔中心租戶大多為本地商家。目前進駐率達九成。租用獨立辦公室者，一般進駐期間約為 2-3 年。

(五)租金概要

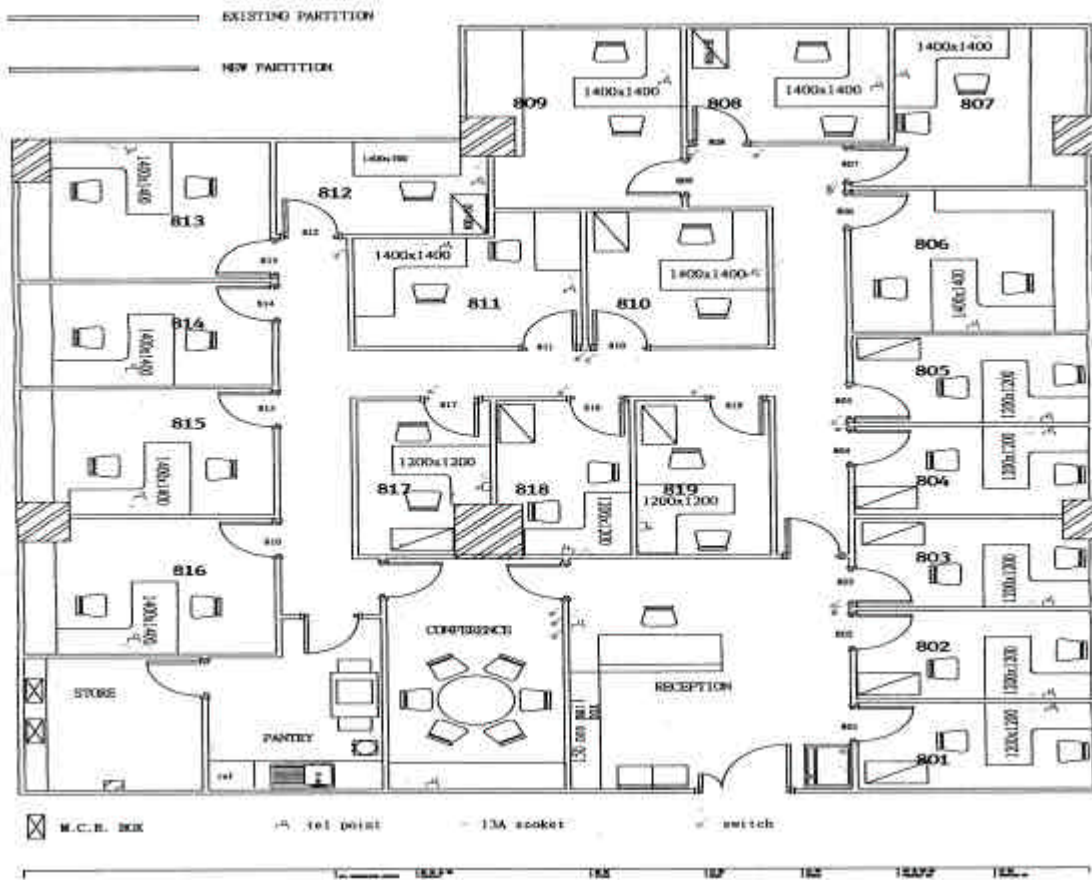
1. 按月計費。
2. 租金依景觀不同而異，例如：

辦 公 室			辦 公 室
不靠窗；60ft ²	靠窗；75ft ²	靠窗；150ft ²	靠 窗
4200 港幣 / 月	6800 港幣 / 月	15800 港幣 / 月	1700 港幣 / 月

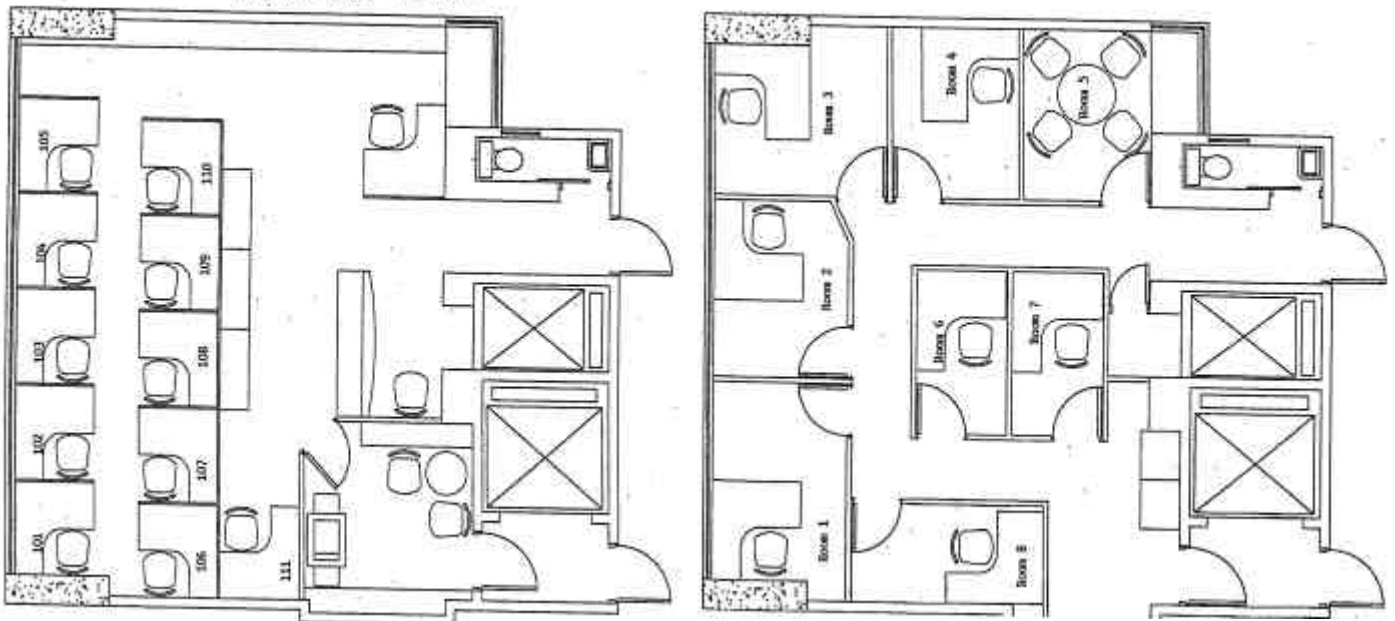
(六)附圖



ROOM 1206 - 7 PORTRESS TOWER(NORTH POINT CENTRE)



Hong Wai Centre - Wan Chai



伍、結論與建議

一、結論

(一)日本政府對推動設置國際商務中心，促進外國人至日本投資與貿易發展，不遺餘力，具體作法包括：

- 1.於既有之日本貿易振興會（JETRO）總部及各分部普設免費且商務功能完整之辦公室，提供外國人或外國商務代表初次到日本探詢投資機會之短期立足地，協助其撙節營運成本，並於短時間內熟悉當地環境、商務投資法令，促進開拓新市場。
- 2.日本各地方政府採取主動積極的作為，爭取外商至當地設置該國之商務中心。諸如橫濱市政府積極促成德國產業中心及英國產業中心在橫濱的設立，包括協助基地區位評估、土地取得、尋求具合作意願開發商、積極招商，以及提供財務補貼等事宜。英國產業中心開幕大典，即由日本德仁皇太子與英國首相布萊爾共同蒞臨致辭剪綵，重視程度由此得見。
- 3.日本中央及地方政府共同出資參與興建國際商務中心，積極主導招商並交由準官方色彩專業財團法人機構負責營運管理，神戶國際商務中心即為一具體案例。
- 4.國際商務中心基地區位臨近都會區或科技工業園區，交通網絡便捷。
- 5.國際商務中心的建築多由國際知名的建築師設計建造，具有指標性意義。

6.國際商務中心的功能多元化，除了具備傳統辦公室商務機能外，亦結合倉儲、製造、組裝、研發、展示、訓練及會議等多元機能。

(二)香港由於自由港的淵源，加上英國政府長期推動金融、法制及基礎公共建設等相關建設，國際商務中心業務的發展一向蓬勃，相關特色包括：

- 1.純粹由民間投資經營。
- 2.除了提供一般共通性辦公商務機能外，亦提供最大彈性，應客戶個別需求，提供量身訂作商務服務，包括會計、法務、財務、翻譯及私人秘書相關工作。
- 3.商務中心除提供獨立辦公室外，亦可單獨提供辦公桌，甚至僅提供虛擬辦公室服務，客戶只需透過電話線與商務中心連繫，即可獲得所需的商務服務了。

二、建 議

(一)國際商務中心的設立，對促進外商來台灣投資與貿易發展具有正面效益。國際商務中心的開發建置應充份考量分期發展及經營管理成本之可行性。初期立即可行的方式可參考日本JETRO的作法，建議由政府編列預算，外貿協會配合調整部分現行可用的辦公室，免費提供外商使用，作為其初期至我國探詢投資機會之短期立足地，協助其摶節營運成本，並於短期間內熟悉當地環境、商務投資法令，促進開拓新市場。中長程作法再考量建造開發設置國際商務中心。

- (二)國際商務中心基地區位宜選擇都會區或都會鄰近地區，交通便利、生活機能健全、地價合理、環境寬敞之地點，若能臨近科技園區尤佳，使成為園區之一部分。
- (三)國際商務中心開發型態宜考慮多機能複合式之開發模式，結合商務辦公、製造、組裝、倉儲、研發、展示、會議、商務住宅及相關配套設施，除可提供外商便利舒適之工作生活環境外，同時可提高開發效益。
- (四)國際商務中心建築應具有「地標性」，並提供具國際水準之軟硬體設施，突顯政府政策指標性意義，提高外商進駐意願。
- (五)國際商務中心建置初期，政府宜投注較大資源，包括主動了解外商需求、尋求合作開發夥伴、參與出資建造、積極主導招商、提供租稅獎勵等配套措施。