

行政院及所屬各機關出國報告
(出國類別：其他)

MIPIM 2003 國際不動產展參展及巴黎考察

服務機關：行政院第三組
出國人職稱：科長
姓名：溫代欣
服務機關：行政院經建會住宅及都市發展處
職稱：專員
姓名：張朝能
服務機關：交通部
職稱：幫工程司
姓名：廖謹志
服務機關：交通部高速鐵路工程局
職稱：副總工程司 科員
姓名：盧湘華 李爾清
出國地區：法國
出國期間：九十二年三月一日至九十二年三月十二日
報告日期：九十二年五月二十三日

H0/
c09201811

系統識別號:C09201811

公 務 出 國 報 告 提 要

頁數: 113 含附件: 否

報告名稱:

MIPIM 2003 國際不動產展參展及巴黎考察

主辦機關:

交通部高速鐵路工程局

聯絡人/電話:

database rdecrpt/

出國人員:

溫代欣 行政院 第三組 科長
張朝能 行政院經濟建設委員會 住宅及都市發展處 專員
廖謹志 交通部 路政司 幫工程司
盧湘華 交通部高速鐵路工程局 總工程司室 副總工程司
李爾清 交通部高速鐵路工程局 車站特定區開發專案組 科員

出國類別: 其他

出國地區: 法國

出國期間: 民國 92 年 03 月 01 日 - 民國 92 年 03 月 12 日

報告日期: 民國 92 年 05 月 23 日

分類號/目: H0/綜合(交通類) /

關鍵詞:

內容摘要: 為辦理高鐵產業專用區國際招商作業，學習國外開發招商經驗，由行政院、經建會、交通部及高鐵局共同派員前往法國，參加MIPIM 2003 國際不動產展，回程參觀考察巴黎附近大型展覽場及購物中心。參展期間，透過駐場解說、主動拜訪等方式，將高鐵產業專用區開發招商訊息傳達予國外業界，現場不少業者，或對政府主動設攤參展表示肯定，或對台灣及我攤位展示內容進行詢問及意見交流，其中不少業者甚至表達來台投資興趣，就本次出國參展推銷高鐵產業專用區而言，已達一定之宣傳效果。另參觀考察巴黎Paris-Nord Villepinte 展覽館及Forum des Halles購物中心，學習國外成功開發案例，於未來辦理高鐵產業專用區開發規劃時，可提供開發規劃人員參考與借鏡。

本文電子檔已上傳至出國報告資訊網

目 錄

第一章 出國目的.....	1
第二章 出國行程.....	4
第三章 MIPIM 國際不動產簡介.....	5
第一節 MIPIM 國際不動產展之主辦單位.....	5
第二節 MIPIM 國際不動產展之性質.....	6
第三節 MIPIM 國際不動產展之規模.....	7
第四章 展場及相關服務設施介紹.....	12
第一節 坎城 Palais des Festivals 展覽及會議中心.....	12
第二節 MIPIM 2003 之展示區.....	13
第三節 相關服務設施.....	18
第五章 攤位佈置及參展準備作業.....	25
第一節 攤位位置.....	25
第二節 攤位面積及形狀.....	26
第三節 攤位設計及佈置.....	26
第四節 參展準備作業.....	34
第六章 展場招商實況及相關活動.....	41
第一節 高鐵局招商推廣方式.....	41

第二節 其他參展廠商之招商方式.....	53
第三節 其他參展廠商之特色.....	58
第四節 其他展覽相關之活動.....	61
第七章 參展成效.....	69
第八章 考察北巴黎國際展覽中心（Paris-Nord Villepinte Exhibition Center）及巴黎市亞樂購物廣場（Le Forum des Halles）	90
第一節 前言	90
第二節 北巴黎國際展覽中心（Paris-Nord Villepinte Exhibition Center）	90
第三節 巴黎是亞樂購物廣場（Le Forum des Halles）...	101
第九章 心得與建議.....	110

表 目 錄

表 1-1 高鐵車站附近政府取得之可供開發土地.....	1
表 2-1 出國計畫行程表.....	4
表 3-1 MIPIM 國際不動產展之歷年統計數字.....	7
表 3-2 MIPIM 2003—10 大展示攤位.....	9
表 3-3 MIPIM 2003 參展者種類.....	10
表 6-1 MIPIM 2003 頒獎活動之評審團名單.....	64
表 7-1 MIPIM 2003 高鐵局接洽重要廠商名單.....	71
表 8-1 北巴黎國際會展中心各展覽館規模一覽表.....	95
表 8-2 亞樂購物廣場 Forum des Halles 業態組合與佔比....	108

圖 目 錄

圖 3-1	MIPIM 2003--5 大展示國家.....	8
圖 4-1	Palais des Festivals 展覽及會議中心之空照圖.....	12
圖 4-2	Palais des Festivals 展場之平面圖及 MIPIM 2003 之三 大展示區.....	13
圖 4-3	Palais des Festivals 主建物之外觀（一）.....	14
圖 4-4	Palais des Festivals 主建物之外觀（二）.....	14
圖 4-5	Palais des Festivals 主建物與 Espace Riviera 第二展示 區之外觀（由市內聯通）.....	15
圖 4-6	Espace Riviera 第二展示區之側面外觀（一）.....	15
圖 4-7	Espace Riviera 第二展示區之側面外觀（二）.....	16
圖 4-8	Espace Riviera 第二展示區與 Marina Hall 第三展示 區.....	16
圖 4-9	Marina Hall 第三展示區靠沙灘之外觀.....	17
圖 4-10	Palais des Festivals 主展示區之平面圖（地下一樓， LEVEL 01）.....	17
圖 4-11	Espace Riviera 第二展示區之平面圖.....	18
圖 4-12	Marina Hall 第三展示區之平面圖.....	18

圖 4-13 迎賓及註冊中心入口	19
圖 4-14 迎賓及註冊中心內的服務檯.....	20
圖 4-15 迎賓及註冊中心內的註冊登記作業.....	20
圖 4-16 迎賓及註冊中心內的其他服務檯.....	21
圖 4-17 MIPIM 媒體室.....	21
圖 4-18 MIPIM 媒體室內的休息留言區.....	22
圖 4-19 MIPIM 與會者服務中心.....	23
圖 4-20 MIPIM 與會者服務中心之休息及輕食區.....	23
圖 4-21 大會指南及廠商名錄等資料.....	24
圖 5-1 高鐵局攤位位置示意圖.....	25
圖 5-2 攤位 12.11 之平面形狀.....	26
圖 5-3 本攤位之平面設計圖.....	27
圖 5-4 本攤位之 3D 透視設計圖（一）	28
圖 5-5 本攤位之 3D 透視設計圖（二）	28
圖 5-6 本攤位之 3D 透視設計圖（三）	29
圖 5-7 展示牆 1 之設計.....	30
圖 5-8 展示牆 2 之設計.....	31
圖 5-9 展示牆 3a 之設計.....	31

圖 5-10 電視牆、櫃檯、展示牆 4 及會議設施之擺設.....	33
圖 5-11 攤位整體設計外觀（一）	33
圖 5-12 攤位整體設計外觀（二）	34
圖 5-13 展覽前夕展場外卡車卸貨狀況.....	38
圖 5-14 展覽前夕展場內大會技術部門支援狀況.....	39
圖 5-15 展覽前夕展場內各攤位施工狀況（一）	39
圖 5-16 展覽前夕展場內各攤位施工狀況（二）	40
圖 6-1 攤位現場招商（一）德國 Baker & McKenzie 法律事務所.....	44
圖 6-2 攤位現場招商（二）英國仲量聯行不動產顧問公司歐洲執行長.....	45
圖 6-3 攤位現場招商（三）加拿大土地開發商.....	45
圖 6-4 攤位現場招商（四）德國投資銀行拜訪.....	46
圖 6-5 攤位現場招商（五）英國不動產開發商 Yoo 總裁拜訪.....	46
圖 6-6 攤位現場招商（六）法國建築師參觀.....	47
圖 6-7 攤位現場招商（七）泰國不動產開發商拜訪.....	47
圖 6-8 攤位現場招商（八）來自俄國的地方政府.....	48

圖 6-9	攤位現場招商（九）英國開發商拜訪.....	48
圖 6-10	高鐵同仁參加大會主辦的亞洲午宴與 Reed Midem 董事 Thierry Renault 執行長 Paul Zilk、及香港代表 Christine Lam 合照.....	49
圖 6-11	參加 RICS 主辦的集會.....	49
圖 6-12	RICS 集會.....	50
圖 6-13	3 月 4 日大會記者專訪高鐵局領隊盧副總工程司..	50
圖 6-14	3 月 5 日大會雜誌封面刊載高鐵局參展消息.....	51
圖 6-15	3 月 7 日大會雜誌封面刊載高鐵局出席午餐集會消 息.....	52
圖 6-16	開發商之模型展示.....	53
圖 6-17	開發商之大型海報展示.....	54
圖 6-18	倫敦泰晤士河模型展示.....	55
圖 6-19	倫敦攤位之現場演說.....	55
圖 6-20	南非攤位上的傳統舞蹈表演.....	56
圖 6-21	展示攤位吧檯之設計.....	57
圖 6-22	展示攤位招待所之設計.....	57
圖 6-23	以滑雪模擬機吸引參觀者.....	58

圖 6-24	以衝浪板搭配沙灘及海浪.....	59
圖 6-25	搭配模型及不定時現場演奏來招攬注意.....	59
圖 6-26	以高爾夫為宣傳.....	60
圖 6-27	大型都市開發地形圖搭配多媒體.....	60
圖 6-28	座談會與研討會舉辦的區位.....	61
圖 6-29	MIPIM Awards 頒獎活動現場（一）.....	67
圖 6-30	MIPIM Awards 頒獎活動現場（二）.....	68
圖 8-1	北巴黎國際會展中心鳥瞰圖.....	91
圖 8-2	北巴黎國際會展中心交通區位示意圖.....	91
圖 8-3	北巴黎國際會展中心 RER B Parc d' Expositions 車站.....	92
圖 8-4	北巴黎國際會展中心 RER B Parc d' Expositions 車站售票區.....	92
圖 8-5	北巴黎國際會展中心與 Parc d' Expositions 車站間之公園徒步區.....	93
圖 8-6	北巴黎國際會展中心戶外臨時展覽、活動場地.....	94
圖 8-7	北巴黎國際會展中心平面配置圖.....	95
圖 8-8	北巴黎國際會展中心第三展覽館外觀.....	96

圖 8-9	北巴黎國際會展中心區內專車候車區.....	96
圖 8-10	北巴黎國際會展中心第三展覽館入口.....	97
圖 8-11	空置中之展覽空間.....	98
圖 8-12	展覽主辦單位籌辦情形.....	98
圖 8-13	展覽館外圍接待門廳及休息區.....	99
圖 8-14	書局、咖啡館、紀念品、商務服務等設施區.....	100
圖 8-15	北巴黎國際換展中心近年營業收入.....	101
圖 8-16	亞樂購物廣場區位及交通網路示意圖.....	102
圖 8-17	亞樂購物廣場全景.....	105
圖 8-18	亞樂購物廣場俯瞰.....	105
圖 8-19	中央廣場大型現代藝術創作.....	106
圖 8-20	亞樂購物廣場旁自然景觀公園.....	106
圖 8-21	亞樂購物廣場旁休憩庭園.....	107
圖 8-22	亞樂購物廣場一隅(一).....	109
圖 8-23	亞樂購物廣場一隅(二).....	109

第一章 出國目的

一、緣起

高速鐵路桃園、新竹、台中、嘉義、台南等五個車站特定區以區段徵收方式取得之可供建築土地，除部分作為高鐵建設及相關公共設施用地外，尚有可供開發土地約 200 公頃（詳如表 1-1），其中有約 132 公頃之產業專用區土地，作為引進產業進駐各車站特定區之預備用地，其開發時程，將直接影響各車站週邊地區之人口進駐意願及產業發展速度。

高鐵車站特定區產業專用區之開發，關係未來台灣整體經濟發展，故於招商引進民間投資者參與時，除考慮國內開發者外，並應引進國際具成功經驗之大型開發商主導投資，建議參與國際性大型不動產商展及相關大型開發商展，應可有效創造開發新契機。MIPIM 2003 國際不動產展於九十二年三月四日至七日假法國坎城舉行，此展為國際知名大型不動產展之一，每年吸引近 15,000 家廠商參加，參與業者包含不動產業各層面，極具宣傳效果。

為推動上述可供開發土地之招商作業，傳達高鐵產業專用區土地之招商訊息，同時觀摩學習國外不動產開發經驗，爰辦理此次出國參展考察作業。

表 1-1 高鐵車站附近政府取得之可供開發土地 單位：公頃

車站	產業專用區	車站專用區 (二)	事業發展 專用區	商業區	住宅區	其他	小計
桃園	21.9	-	-	3.87	13.26	2.63	41.66
新竹	38.3	1.74	-	2.24	11.61	1.01	54.90
台中	15.47	-	-	8.84	12.65	0	36.96
嘉義	9.84	-	-	0.24	0.84	0	10.92
台南	47.16	-	-	1.36	3.26	1.83	53.61
高雄	-	-	1.08	-	-	-	1.08

總計	132.67	1.74	1.08	16.55	41.62	5.47	199.13
----	--------	------	------	-------	-------	------	--------

註：其他土地包括電信、郵政、自來水、天然氣與加油站等特定目的事業專用區。

二、出國目的

本次出國主要目的有二：

（一）吸引國際大型開發商前來投資

陳總統於九十一年十一月十八日召開之財經高層會議中，指示經濟發展政策之首要目標在招商及爭取外資，改善投資環境，促進經濟穩定成長。展覽，向來即為有效而直接的招商方式之一，國際間為促銷本國產品，或吸引國外廠商至其國家投資，最常運用的招商方式，就是舉辦展覽或參加展覽。我國引以為傲的電子產業，就是靠每年固定舉行之電子展，吸引大量國內外廠商下單，為我國創造了不少商機，對經濟成長的推動，有相當大的助益。

為辦理高鐵局經管可供開發土地之招商作業，高鐵局曾於2001年參加MAPIC國際零售不動產展，2002年參加ICSC國際購物中心協會年度春季展。前述二次展覽與本次參加之2003年MIPIM國際不動產展，均同屬世界知名之不動產展。MAPIC主要對象為零售不動產相關領域，ICSC則針對購物中心產業，而MIPIM則涵括不動產開發相關領域，三大展各有其特色。過去高鐵局參加MAPIC及ICSC二次國際大型展覽，除有效傳達高鐵產業專用區之招商訊息外，同時亦觀摩學習國外零售不動產及購物中心產業之開發經驗，成效良好。

本次參加MIPIM 2003國際不動產展之主要目的，係向國際不動產投資商介紹我國高鐵車站特定區內產業專用區之開發優勢，期能吸引國外資金參與投資開發。參展內容包含下列項目：

- （一）台灣介紹；
- （二）高鐵建設計畫概述；

(三) 高鐵車站特定區簡介；

(四) 高鐵車站特定區產業專用區介紹；

(五) 招商說明。

為延續前兩次參展成效，希望透過參加 MIPIM 2003 國際不動產展，持續將高鐵產業專用區等土地之招商訊息於國際間宣傳，吸引外國廠商到台灣投資。

(二) 學習國外招商、開發經驗

參展，除能有效宣傳招商訊息外，透過與國際間一流不動產業者的交流，亦可學習其招商專業及經驗，作為我方未來辦理招商之參考。

本次出國，主要目的為參加 MIPIM 2003 國際不動產展，希望宣達我方招商目的，同時吸收歐美先進國家之不動產開發、招商經驗。在展覽會場上，參展者常常會展示其過去之開發經驗及成功案例，以吸引投資人注目，因此，參展，提供了難得一見的學習機會，可學習到許多專業廠商的開發、招商經驗。

除了參展之外，巴黎大型不動產開發案之參訪，也是本行的重點之一。歐洲是現代科學文明的起源，而法國在經濟、文化等方面的發展，則始終處於歐洲的領導地位，經由認識巴黎附近大型商業不動產開發個案，有助於了解歐美先進國家之不動產開發理念及經營管理方式，作為我國不動產規劃開發之借鏡。

第二章 出國行程

本次出國參展計畫時間由 92 年 3 月 1 日至 12 日止，共計 12 天，出國行程主要包含參展及考察兩大部分，如表 2-1。參展成員計有行政院第三組溫代欣科長、行政院經濟建設委員會都市及住宅發展處張朝能專員、交通部路政司廖謹志、高鐵局盧湘華副總工程司及李爾清等五員。

表 2-1：出國計畫行程表

	日期	地點	內容
1	92.3.1	台北-巴黎-坎城	啟程
2	92.3.2	抵達坎城	前往參展目的地
3	92.3.3	坎城	◆ 攤位佈置、聯絡、文宣品準備、影帶測試 ◆ 向大會報到並正式登記
4	92.3.4	坎城	MIPIM 會展及研討會期間
5	92.3.5	坎城	MIPIM 會展及研討會期間
6	92.3.6	坎城	MIPIM 會展及研討會期間
7	92.3.7	坎城	MIPIM 會展及研討會期間
8	92.3.8	坎城-巴黎	◆ 拆卸、返還、清理參展設施與資料 ◆ 向有意願之投資者洽談說明
9	92.3.9	巴黎	參觀 Paris-Nord Villepinte 展覽場
10	92.3.10	巴黎	參觀 Forum des Halles 購物中心
11	92.3.11	巴黎-台北	搭機返回台北（返程）
12	92.3.12	台北	抵達（跨換日線）

第三章 MIPIM 國際不動產展簡介

MIPIM 國際不動產展 (MIPIM The International Property Market) 是目前全球最大型以單一不動產產業為主題的展覽，自創辦以來即是歐洲最具規模且參與人數最多的不動產展覽。整體而言，MIPIM 展覽之主要活動包括為期四天的展覽、座談會議、研討會、建築設計規劃之頒獎活動以及其他大會主辦及邀請的宴會等。MIPIM 展覽不僅是不動產產業中的一大聚會，並提供業主、顧問或客戶一個目的型的環境及空間，在展覽期間相約見面、交換意見、討論、聯絡感情以及建立商機。一如往年，每一屆的 MIPIM 均固定假法國坎城舉行，而今年已是第十四屆（以下簡稱 **MIPIM 2003**）。

本章將介紹 MIPIM 展覽之主辦單位，說明 MIPIM 之展覽性質以及其整體之規模。

第一節 MIPIM 國際不動產展之主辦單位

籌劃及主辦 MIPIM 國際不動產展之機構為總部設於法國首都巴黎的 Reed MIDEM 公司，隸屬於 Reed Exhibitions 集團旗下的一分子，在美國紐約及英國倫敦設有分公司，公司總員工人數達二百餘人。

Reed MIDEM 是由成立於 1965 年的 Midem Organization 與 Reed International 於 1989 年合併而成，在國際會議及展覽產業中有豐富且超過三十五年的專業背景。

Reed MIDEM 每年平均舉辦約十三場不同規模及性質的展覽，涉及產業相當廣泛，從電視媒體、音樂、互動科技、教育到不動產等；其中以不動產類的規模為最大。

根據統計資料顯示，Reed MIDEM 每年舉辦的展覽總計平均吸引超過來自 145 個國家 60,000 人次的參加，參與公司的數目則達到 25,000 多家，展出攤位近 3,000 個。其中不動產展覽（MIPIM 國際不

動產展及 MAPIC 零售不動產展) 約佔了其全年三分之一的規模，可稱是本產業展覽的佼佼者。

第二節 MIPIM 國際不動產展之性質

一、對主辦單位而言

MIPIM 是個推廣行銷及展示不動產產品及服務的理想「展覽櫥窗」，它亦是不動產產業及跨國界投資之參考指標，而 MIPIM 縮寫之定義為：

- M：Meet all the sectors' decision makers to nurture and create partnerships. (與各產業的決策者見面並建立及發展可能的合作關係。)
- I：Interact in the exhibition areas buzzing with ideas and intense networking. (互動於展覽區域頻繁的交換意見及積極強化聯絡網。)
- P：Put into perspective the latest trends and newest players. (發掘及洞察業界最新的發展趨勢及參與者。)
- I：Imagine the future of real estate. (想像及臆測不動產之未來。)
- M：Make deals owing to a highly efficient environment. (創造及達成商機於高效率的環境下。)

二、對參展者而言

每年有超過來自約 60 個國家不同領域的代表及廠商出席 MIPIM 不動產展，對各參展者而言 MIPIM 有著多面的意義，如下：

- MIPIM 是個能提昇公司知名度、整體形象、曝光率的國際級聚會，同時透過此類管道亦能增加公司的聯絡網及業界的人脈。
- 四天的展覽期間創造了一個高品質的環境，也讓參展者有機會發展高品質的聯繫及接觸。

- MIPIM 是個有效的工具，讓參展者能與最新發展趨勢及投資商機同步，並在第一時間瞭解業界之重要動態。
- MIPIM 是個讓與會者有機會和具影響力的人物及公司代表互動的難得場所。
- MIPIM 集聚了不動產業界所有的參與者，是個讓大家準備開始「交易」的絕佳地方。
- 每年固定參加 MIPIM 大會主要因為它獨一無二的特色，讓專業、高素養的不動產顧問、長久的合作夥伴、公司及朋友們能同一時間在同一地點相聚及聯絡感情。

第三節 MIPIM 國際不動產展之規模

一、歷年統計資料

MIPIM 成立初期之參展人數均低於 10,000 人次，在第十屆時參展人數開始突破萬人大關，之後每年均呈現人數增加的現象，2002 年第十三屆更達到 15,000 人數。今年，全球經濟景氣雖趨緩，MIPIM 2003 仍有約 14,200 人參展（詳表 3-1）。

表 3-1：MIPIM 國際不動產展之歷年統計數字

年度	參與人數	參與公司	參與國家
2003	14,276	5,253	62
2002	15,257	5,570	65
2001	15,146	5,477	58
2000	12,656	4,943	61
1999	10,212	4,164	57
1998	8,319	3,486	55
1997	6,800	2,776	52

1996	6,502	2,258	56
1995	6,643	2,210	49
1994	5,507	1,789	48
1993	5,016	1,698	41
1992	5,127	1,605	33
1991	4,025	1,022	27
1990	2,973	837	22

二、MIPIIM 2003 相關統計數據

(一) 參展國別及攤位面積

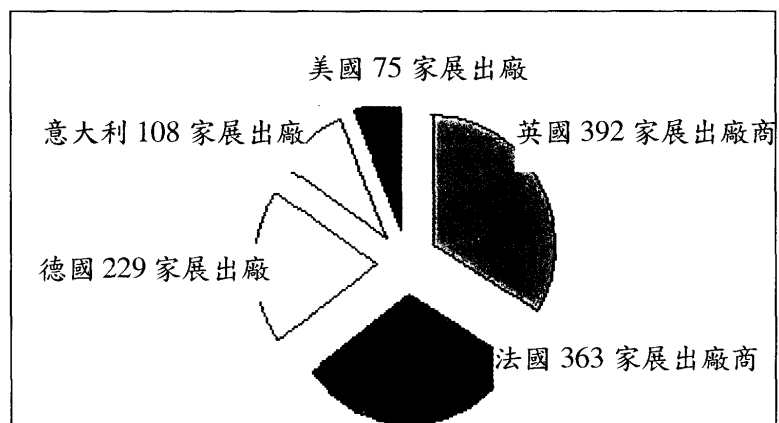


圖 3-1 MIPIIM 2003 -- 5大展示國家

就參展公司行號而言，MIPIIM 2003 共吸引了來 5,235 家的廠商共襄盛舉，較第一屆成長了近七倍；參與的國家也從第一屆的 22 個國家增加至本屆的 62 國，成長了近三倍（詳表 3-1）。在眾多的參展國家中，參加展示並設有攤

位的公司家數最多的首五個國家分別為英國 392 家、法國 363 家、德國 229 家、意大利 108 家及美國 75 家，合計 1,167 家廠商，約佔本屆總參展公司數（1,847 家）的 63%（詳圖 3-1）。

MIPIM 展覽每年均於坎城唯一的大型展場舉辦，亦是著名「坎城影展」的固定舉行所在地，名為「Palais des Festivals」。就展出空間而言，本屆 MIPIM 展覽的需求已幾乎佔據了整個 Palais des Festivals，部份展出之攤位甚至已設立在展場的戶外週邊的地方。根據大會提供的數字，MIPIM 2003 的總展出樓地板面積約 17,000 平方公尺（約 5,100 坪）。其中以「Paris Region」攤位為全場展示規模最大，達 826 平方公尺；MIPIM 2003 十大展示攤位如表 3-2 所示。

表 3-2 MIPIM 2003 -- 10 大展示攤位

攤位名稱	展示攤位面積 (m ²)	參展者類別
Paris Region	826	由巴黎 20 家公司組成之大型展示空間
City Centre Marketing Ltd.	763	廣告行銷公司
City of Warsaw	364	波蘭首都華沙市政府與民間單位共同舉辦
Diputacion Foral De Bizcaya	303	西班牙 Bizcaya 地方政府
Wirtschaftsfoerderung Frankfurt	255	相關法蘭克福市政府與民間單位共同舉辦
Swiss Circle	246	由來自瑞士多家公司組成之大型展示空間

Berlin-Brandenburg	243	柏林 Brandenburg 地方政府
EPAD	191	法國不動產開發商
SEPIVA	180	由西班牙瓦倫西亞省之地方政府及開發商組成
Trade and Investment South Africa	151	南非貿易及投資單位

*高鐵局之展示攤位面積為 26.40 平方公尺（約 7.98 坪）

（二）參與者性質

MIPIM 主要參與者來自不動產各領域，包括會計師、不動產顧問、建築師事務所、銀行金融單位、開發商、營建公司、律師事務所、都市計規劃師、工程顧問公司、投資機構（壽險公司、投資基金、不動產投資機構及管理公司等）、地方/區域政府機關、各民間協會或組織、媒體、飯店經營及休閒產業業者等。茲就參展單位的屬性分別予以分類摘要彙整如表 3-3。

表 3-3 MIPIM 2003 參展者種類

廠商屬性	單位名稱
市/地方政府+民間單位共同參展	Paris Region, City of Warsaw, Swiss Circle, City of Manchester, Brisbane Airport Corp., City of Graz, Economic Chamber of Prague City, Riga City Council, …等
不動產顧問公司	CB Richard Ellis, Jones Lang LaSalle, Pirelli & C. RE Commercial, Insignia Brooke, Lambert Smith Hampton, Knight Frank, …等
飯店/休閒產業	Hilton & Hyland, JJW Hotels & Resort,

	HVS International, Hill International, Six Continents…等
投資+金融機構	Bank Austria, Royal Investment Co., Deutsche Bank, Lloyds Bank, Lehman Brothers, JP Morgan, Investstream…等
不動產開發商	Aucon Group, GE Capital, Putrajaya Holdings, LE Group, Kingwater, ING Real Estate, …等
壽險+信託機構	Finland Pensions Institution, Teachers Insurance & Annuity, …等
媒體傳播業	Der Standard, La Libre Belgique, Architectur Journal Wettbewerbe, The Executive Cogitator, The Wall Street Journal, Marshall Taylor…等
律師事務所	Giese & Partner, Orrick, Herrington & Sutcliffe, Kaye Scholer, Backer & McKenzie, Simmons & Simmons…等
工程顧問公司	JDP, Hilson Moran, Intertecno-Top, Italsocotec, Jacobs France, Imogis …等
建築師事務所	Kohn Pedersen, John Seifert, Ian Simpson, HLW International, HOK International, RTKL…等
會計師事務所	KPMG, HW Fisher, Pricewaterhouse, Ernst & Yang, Societa Regionale…等

第四章 展場及相關服務設施介紹

第一節 坎城 Palais des Festivals 展覽及會議中心

根據坎城市政府所公布的資料顯示，Palais des Festivals 會展中心是創造及維持坎城商務及旅遊經濟繁榮的主要功臣。此會展中心每年舉辦超過 150 場活動，包括會議、展覽、演藝節目及各種節慶的慶祝宴會等，其中以坎城影展「Cannes Film Festival」最具知名度。

在法國，Palais des Festivals 是全國第二大的會展場地（僅次於巴黎），它不僅帶來了無限的商業活動也同時刺激了旅遊業的發展，並為坎城帶來約台幣 950 億的商機。

Palais des Festivals 是座樓高 6 層的展覽兼會議中心，主要的大樓展覽空間位於地下一樓、部份一樓及二樓；中高樓層的空間（七樓的平台除外）則為不同空間大小的多功能會議及展演廳；Palais des Festivals 是座完善且空間應用具彈性功能的展覽及會議中心，總面積達 24,000 平方公尺。其他的附屬設施包括餐廳及遊客詢問服務中心等。



圖 4-1：Palais des Festivals 展覽及會議中心之空照圖

第二節 MIPIM 2003 之展示區

自 1999 年起，MIPIM 展覽的參展人數即破萬人大關，參與展示的廠商亦有上千家，為提供足夠的場地及有規劃的區分 Palais des Festivals 展場，本屆 MIPIM 展覽之展示空間是由三大展示區組成。主要展示區為 Palais des Festivals 展場的主結構體；次展區為 Palais des Festivals 展場的延伸，稱為 Espace Riviera；而第三展示區是靠沙灘的臨時帳篷，稱為 Marina Hall 展場（如圖 4-2 所示）。

今年，MIPIM 2003 展覽的三大展示區共吸引了來自 62 個國家的 14,200 位代表、5,235 家公司、1,847 的廠商參與展出以及 440 位媒體記者，聲勢浩大。



圖 4-2：Palais des Festivals 展場之平面圖及 MIPIM 2003 之三大展示區



圖 4-3：Palais des Festivals 主建物之外觀（一）



圖 4-4：Palais des Festivals 主建物之外觀（二）



圖 4-5：Palais des Festivals 主建物與 Espace Riviera 第二展示區
之外觀（由室內聯通）



圖 4-6：Espace Riviera 第二展示區之側面外觀（一）



圖 4-7：Espace Riviera 第二展示區之外觀（二）



圖 4-8：Espace Riviera 第二展示區與 Marina Hall 第三展示區

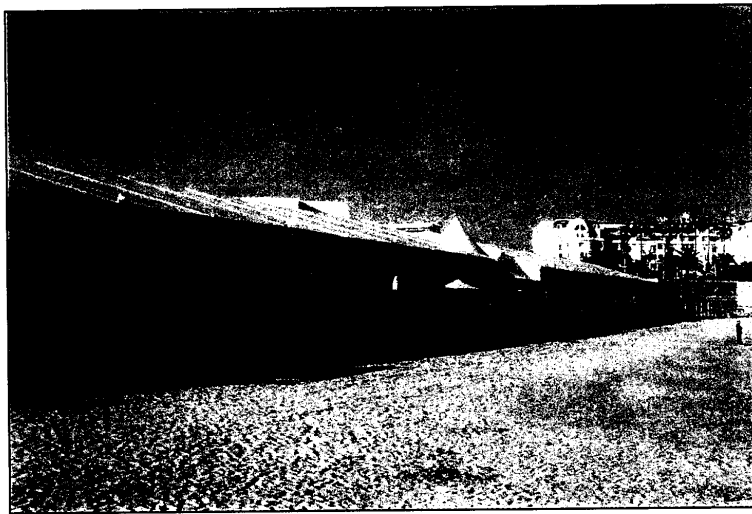


圖 4-9：Marina Hall 第三展示區靠沙灘之外觀

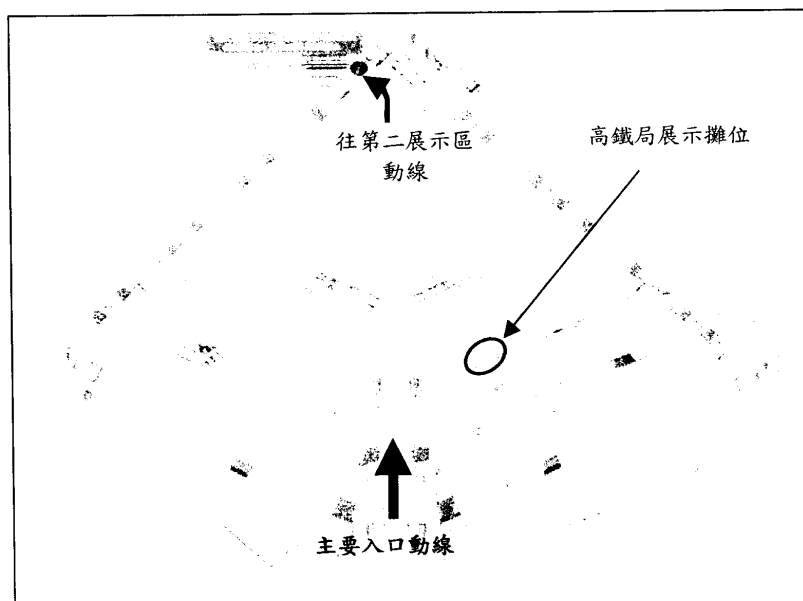


圖 4-10：Palais des Festivals 主展示區之平面圖（地下一樓，LEVEL 01）

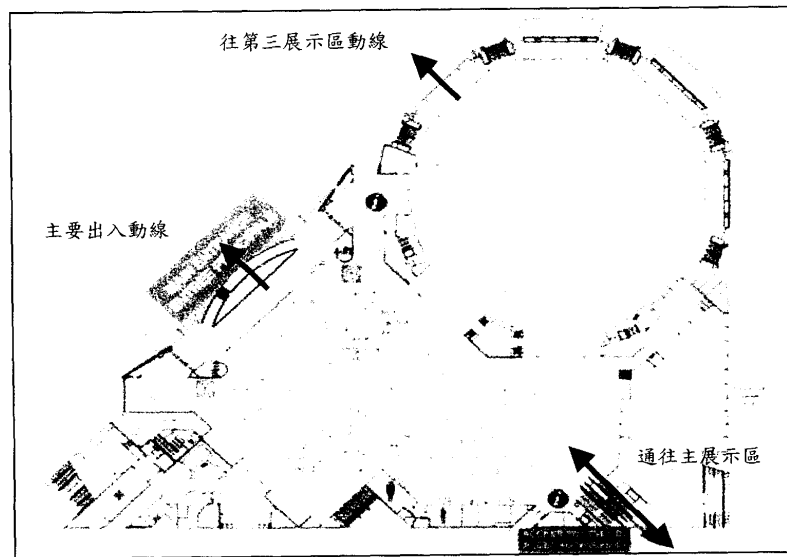


圖 4-11：Espace Riviera 第二展示區之平面圖

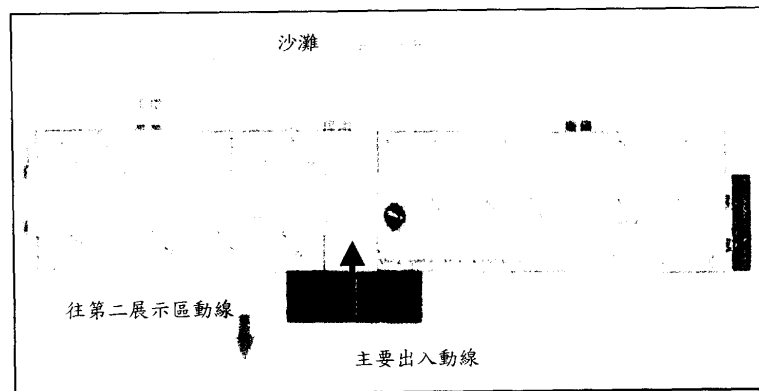


圖 4-12：Marina Hall 第三展示區之平面圖

第三節 相關服務設施

一、大會迎賓及註冊登記中心 (Welcome/Registration Center)

由於參展規模浩大，本屆 MIPIM 展覽之迎賓及註冊登記中心設在展場外，臨時搭建的帳篷裡。除了歡迎來賓之外，本中心的目的是協助報名參與 MIPIM 的個人或公司完成相關登記的作業，並分發示別證、參加者手提袋、節目時刻表、展場指南等大會資料，此外，大會亦提供參展者有關坎城的旅遊資料、飯店住宿的協助安排、攤位佈置設計的服務等。



圖 4-13：迎賓及註冊中心入口



圖 4-14：迎賓及註冊中心內的服務檯



圖 4-15：迎賓及註冊中心內的註冊登記作業



圖 4-16：迎賓及註冊中心內的其他服務檯

二、媒體記者室 (Press Club)

MIPIM 展覽是不動產界之年度盛事，今年亦不例外並有 440 位記者出席。每年 MIPIM 大會都會設有專屬媒體記者們使用的空間，內設有免付費之上網服務、電腦文書作業設施、Bar 檯提供簡單餐飲、留言中心、休息及會客中心等，可謂貼心周到。



圖 4-17：MIPIM 媒體室



圖 4-18：MIPIM 媒體室內的休息之留言區

三、與會者服務中心 (The Participants' Ricard Club)

專為出席的與會者（非設有展示攤位者）所設的服務中心，內設有郵件處理、訊息傳遞、網際網路服務、Bar 檯、輕食區及會談空間等的設施。提供與會者一個可以會面及洽公的地方。

四、參展者服務中心 (Exhibitors' Services)

提供相關商務服務予設有展示攤位的參展者，包括相等於與會者服務中心的服務內容，惟分為三個不同主題，即招待所 (Hospitality Suits)、貴賓室 (VIP Lounge) 及分佈於展示區內的多處免費上網區。



圖 4-19：MIPIM 與會者服務中心



圖 4-20：MIPIM 與會者服務中心之休息及輕食區

五、其他服務項目

1. 住宿安排：主辦單位與該地的旅遊及飯店業者是長期配合的伙伴，可協助安排住宿相關的事宜。

2. 公車服務：由於參展人數眾多，且超過坎城所能負擔的飯店房間數，故有許多參展者都住宿在尼斯。為方便參展者，大會提供多般的公車服務接送往返飯店及展場。
3. 技術服務：提供展覽攤位相關的服務，包括攤位之電力安排、燈光調整、展示桌椅及櫃臺的租借等。
4. 特別現場活動之安排：主辦單位可協助廠商於任何相關的推廣活動，從準備、籌畫、招待及執行。
5. MIPIM 酒會：每年在展覽開幕的前夕主辦單位會為了所有參與 MIPIM 活動的嘉賓舉辦盛大的歡迎酒會，為即將開始的展覽暖身。
6. 參加者手提袋：當抵達會場及註冊登記時，現場工作人員會提供參加者一個由廠商贊助的手提袋，內含大會指南、相關大會最新報導雜誌、廠商廣告文宣及廠商名錄等。

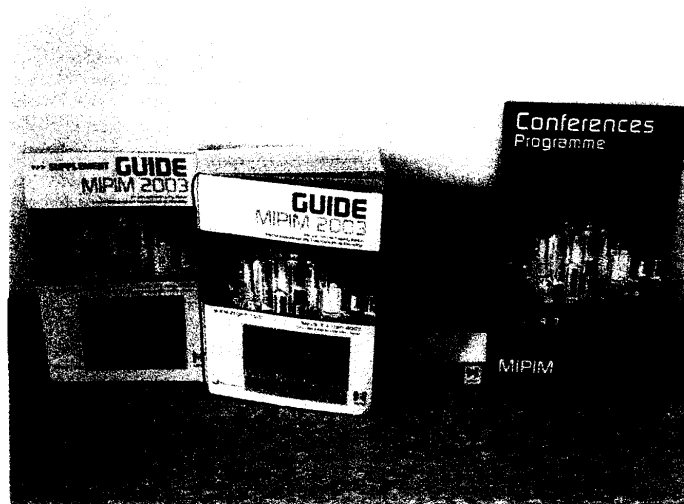


圖 4-21 大會指南及廠商名錄等資料

第五章 攤位佈置及參展準備作業

第一節 攤位位置

MIPIM 展覽的主要展區是位於 Palais des Festivals 展場的地下二樓，本展示區乃許多參展公司都競相爭取設置攤位的區域。為了能增加曝光率及達到招商推廣的目的，高鐵局於參展前半年開始即與相關主辦單位聯繫，積極安排最佳的展示位置。本屆展覽，高鐵局之攤位位置是編號 12.11，屬於本展示區之 A 級區，是人潮流量高及主要動線區。

高鐵局 MIPIM 2003 展出的攤位面積約 26.40 平方公尺（或 8 坪左右），位於主通道的右側（如圖 5-1 所示）。

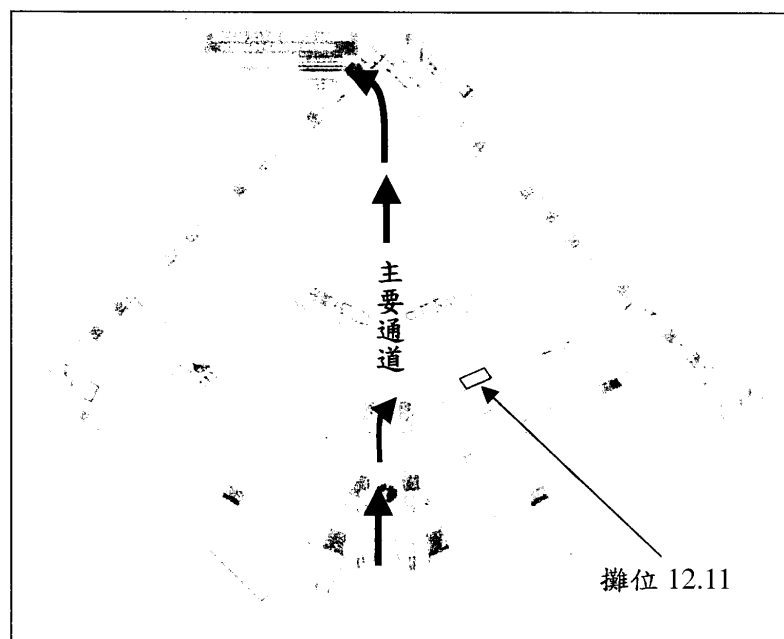


圖 5-1：高鐵局攤位位置示意圖（編號 12.11）

第二節 攤位面積及形狀

12.11 攤位的面積在本展示區屬於中型面積，面寬約 8 公尺，縱深 3.30 公尺，是一長方形，面積 26.40 平方公尺（詳圖 5-2）。

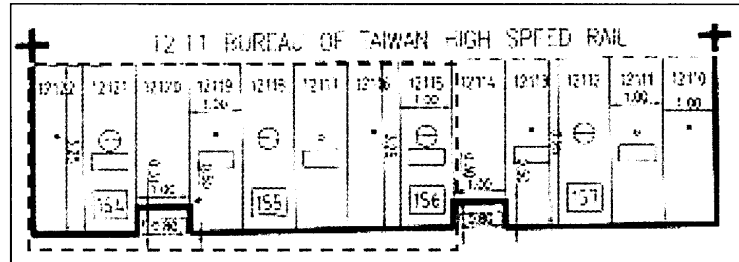


圖 5-2：攤位 12.11 之平面形狀

第三節 攤位設計及佈置

一、整體設計及佈置概念

如何利用在一面寬達 8 米長的長方型攤位展現本次高鐵局招商的資料及所要傳達的訊息，是整體設計的重點。攤位屬一中型空間，開口之處很顯然為吸引參觀者的主要意象區。

（一）設計重點：精簡中的質感

為了運用有限空間，將展品作一成功呈現，本攤位的設計重點在於精簡中呈現出質感，進而讓參觀者產生深刻印象。

（二）呈現作法

以木作多層次透過燈光效果，讓平面展示產生立體效果，平鋪中產生許多變化及趣味。木板表面材質或線條的不同運用更讓攤位佈置顯出質感及動感，與高速鐵路的速度感契合。

全開放式設計充份使用空間，讓參觀視覺更加開擴。

大型美工輸出運用，充份展現展出主題，進而倍增展示效果。

（三）質材運用

訂作造型木工牆，表面大型美工輸出，並搭配銀色波浪板張貼小型展示輸出。現場亦擺設二組高質感的玻璃圓桌及皮製鋼管椅供與廠商或參觀者討論使用。

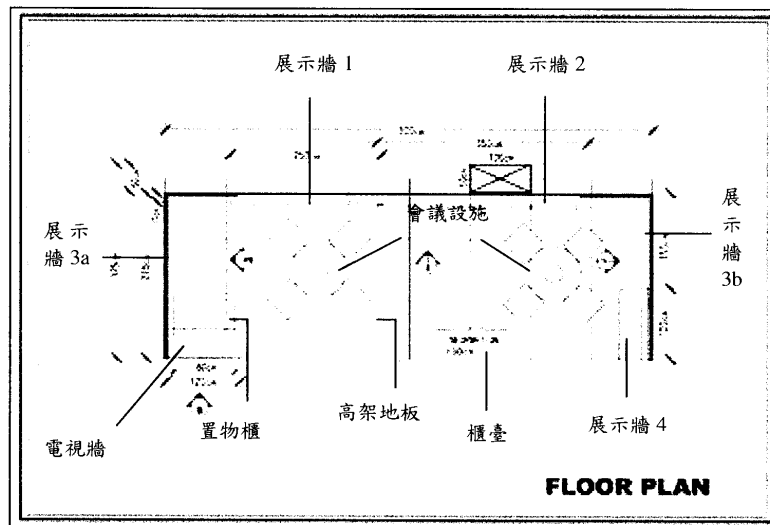


圖 5-3：本攤位之平面設計圖



圖 5-4：本攤位之 3D 透視設計圖（一）



圖 5-5：本攤位之 3D 透視設計圖（二）



圖 5-6：本攤位之 3D 透視設計圖（三）

二、攤位內部擺設及佈置（參考圖 5-3）

（一）展示牆 1：大型海報

此展示區是本攤位最醒目區塊之一，是參觀者從任何一個方向都不會錯過的背景展示空間。為突出本攤位的特色、吸引參觀者的目光及進一步踏入本攤位，以招商文宣之封面海報為主題，再搭配數盞的聚光燈，創造攤位整體的形象。此大型海報的規格為 250 公分寬 × 230 公分高(如圖 5-7)。



圖 5-7：展示牆 1 之設計

(二) 展示區 2：LOGO 及小型展示輸出

展示牆 2 是本攤位的主題區，也是最引人注意的地方。展示牆 2 以「白色」亮面為背景；上半部清楚的展示高鐵局之 LOGO，加上高鐵局名稱的英文字母；下半部的地方用一銀色鋁製波浪板製作成一長方形展示區，並與背景有層次的區分，此展示看板有六幅小型海報搭配。整個展示牆 2 的面積為 350 公分寬× 230 公分高。六幅小型海報每幅為 60 公分寬× 50 公分高，以展示各車站之施工進度空照圖。

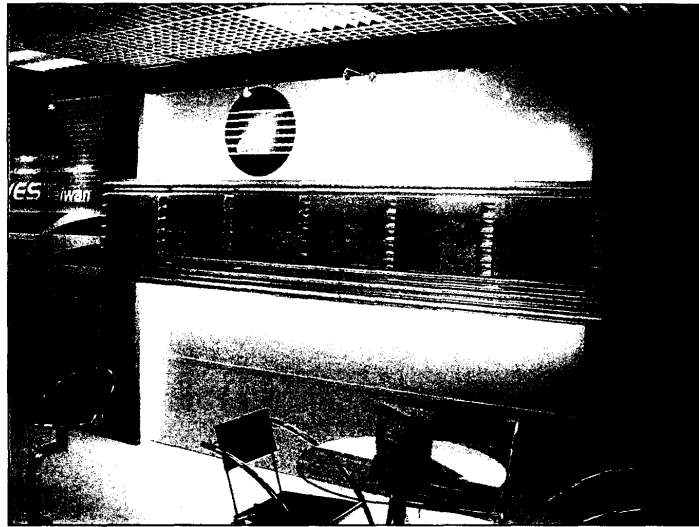


圖 5-8：展示區牆 2 之設計

(三) 展示牆 3a 及 3b

由於這二塊展示牆是面對攤位的內部，只有從某個角度才看得到，故以簡單的中型海報為佈置。牆面背景以深藍色系為主，再搭配二幅 80 公分寬× 50 公分高的海報。海報主體以台灣人文及高速鐵路火車為意象。



圖 5-9：展示牆 3a 之設計

（四）展示牆 4

本展示空間位於攤位的左前方，面向左方以引導左邊前來的參觀者。本展示區是以一 90 公分寬 × 120 公分高的直立海報為設計，海報主題為台灣島嶼，表示高鐵路線圖以及產業專用區的位置，並透過此展示板，再次呈現高鐵局的 LOGO。為求不同設計感，本展示牆之上下端有點弧度的內彎，和電視展示牆為一對。

（五）電視展示牆及置物櫃

本區塊是最接近人群及通道的展示牆，與展示牆 4 相呼應，為攤位的左右支柱。為製造動態的氣氛，本區塊設置一大型電視，利用錄放影機在現場不停播放高速鐵路興建的進度及整體產業專用區招商推廣之多媒體簡介。由於電視是嵌入展示牆，再加上其他器材的所需空間，整體設計為一長型箱子，上半部為電視播放，其餘空間作為置物櫃，一舉數得。

（六）櫃臺及會議設施

攤位之正前方擺置一高 100 公分的櫃臺，接待及引見廠商。櫃臺以白色及藍色系為主，臺面上擺放招商資料、文宣、名片及糖果等。

櫃臺後方為二組玻璃圓桌及椅子，供會議使用。桌上擺放了供簡報用的筆記型電腦、意願簽名簿，以及數本產業專用區之詳細簡介。



圖 5-10：電視牆、櫃臺、展示牆 4 及會議設施之擺設



圖 5-11：攤位整體設計外觀（一）

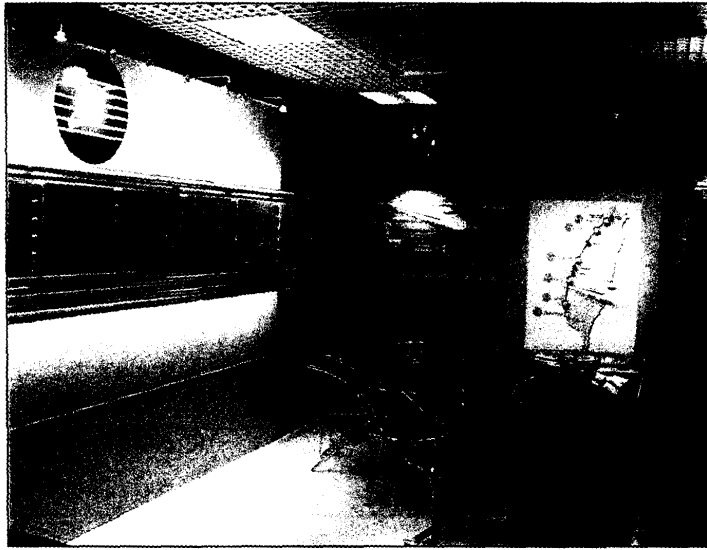
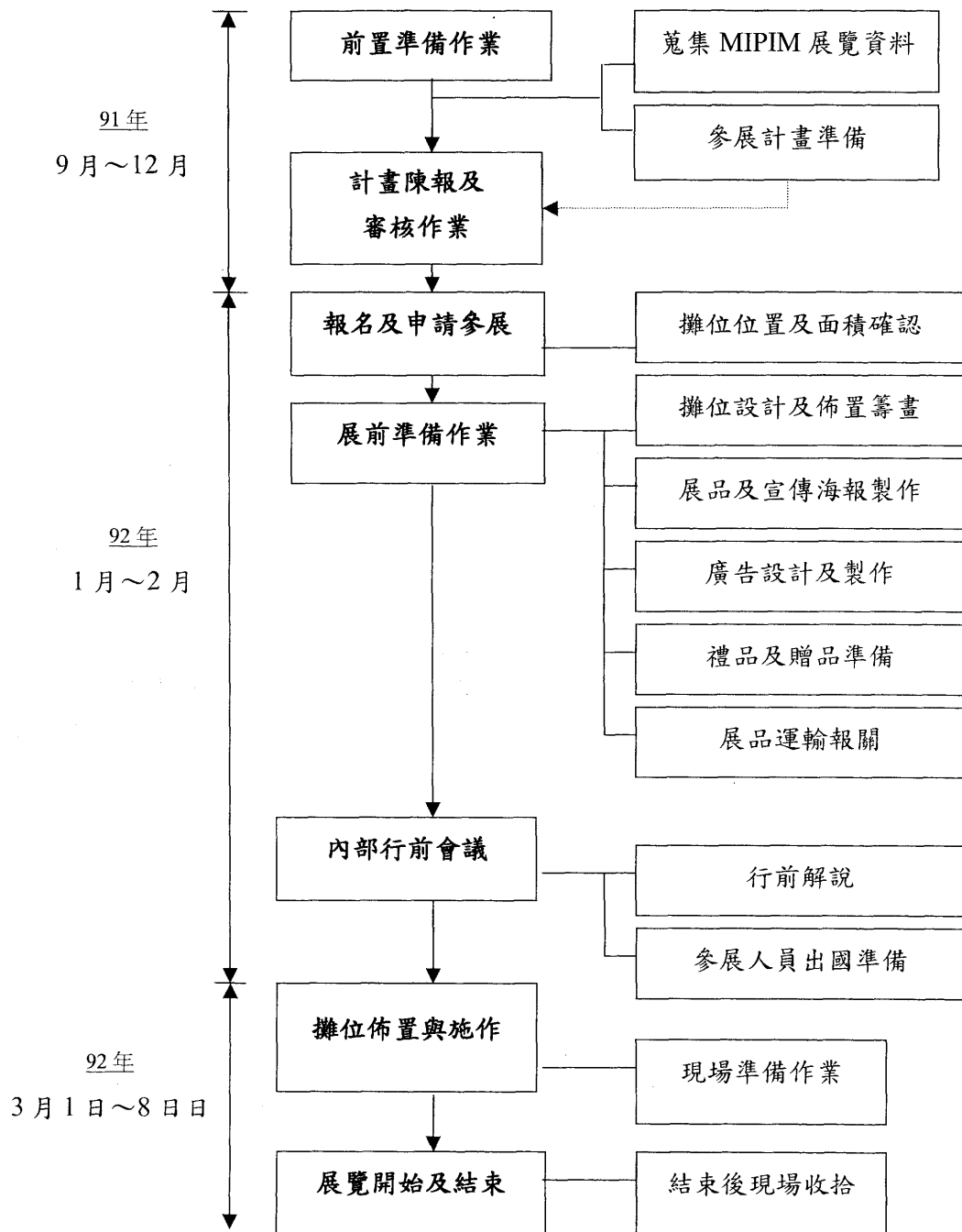


圖 5-12：攤位整體設計外觀（二）

第四節 參展準備作業

參加國外展覽是一個重要的招商工作，為了達到產業專用區之招商推廣目的，作業團隊以謹慎及積極的態度來辦理展覽前的工作準備、現場之佈置及相關的準備事項，整個作業始於 91 年的 9 月，歷經約 6 個月的策畫、籌備及執行，並於 92 年的 3 月順利赴法國坎城參展。

一、參展之相關準備作業流程



二、參展之準備作業內容

（一）前置準備作業

1. 參展資料彙整

91 年 9 月初著手開始相關作業，蒐集 MIPIM 2003 展覽之相關資料，瞭解其相關背景、主辦單位、可能參與者、參展廠商、展覽主題、定位屬性及特色等作參考分析用。

2. 參展計畫研擬

於 91 年 10 月，分析上述資訊並研擬參加 MIPIM 2003 之工作計畫，內容除了展覽之基本資料外，亦包含本次參展所需要之準備工作事項，參加展覽之相關作業流程、各作業內容、時間預估及費用預算等。

（二）參展計畫陳報及審核

91 年 10 月向行政院陳報專案出國計畫，並於 92 年 12 月中旬獲得同意，方進行相關後續之作業。

（三）報名及申請參展

由於 91 年 10 月已開始和 MIPIM 相關承辦人員保持聯絡，故本次參展能順利承租到「A 等級」的攤位位置。此地點位置佳、接近主要道路、曝光率高及容易被接近。

（四）展前準備作業

1. 攤位設計及佈置籌畫

一般而言，主辦單位均提供「套裝攤位佈置」予每個攤位，較無特色；故一般參加國際性展覽之公司，會事先委請設計及佈置公司協助攤位之設計及佈置。

由於展地在法國，故工作小組於 92 年 1 月初即委託高鐵總顧問為本攤位進行設計及佈置作業。

除了攤位之整體造型外，本階段之作業亦包含現場家具之需求準備。基本上本次攤位之佈置可以傳達以下的行銷使命：台灣之背景、高鐵局之形象、業務範圍、產業專用區之投資開發商機等。

2. 展品及宣傳海報製作

92 年 1 月～2 月即進行包括產業專用區之簡介文宣、展示海報、工作人員名片、錄影帶、光碟片等資訊及資料等的準備工作。

3. 贈品準備作業

在展覽會場常見的宣傳贈品有鑰匙圈、筆、記事本等。本次參加 MIPIM 2003 展覽，工作小組準備了絲巾、領帶及領代夾等，作為前來攤位拜訪廠商的紀念品。

4. 展品及相關資料之運送

由於 MIPIM 每屆之參展人數多達上萬人，如何提供充裕的文宣及相關資料是一大考驗。累積前二次之國外參展經驗，本次準備了 200 本的文宣、300 份之摺頁簡易簡介及 200 份的光碟片等，並裝箱及空運到法國坎城。

由於展前一星期已著手處理空運作業，相關資料均提早抵達展場。

（五）內部行前會議

待相關準備作業已進行到一個段落，工作小組於展前一星期召集各部會出差的代表做行前會報。主要是相關參展工作的有關進度及狀況的說明會。讓相關人員準備及瞭解參展之目的、相關流程及重要事宜，包括產業專用區之相關資料、招商目標客戶群、重要對象、如何接待訪客、製作洽談記錄、公司攤位在展場之位置、展場地點、交通等相關資料。

（六）攤位佈置及現場施工

委請之相關施工單位於 92 年 3 月 2 日進場展開相關的作業，工作小組於 3 日早上抵達法國坎城即前往現場監工，以確保施工品質及進度。許多攤位都進行佈置的作業，場外卡車及施工單位都在作最後努力。（如圖 5-13～5-16）

工作小組確認行前寄送之包裹已抵現場，開始拆箱及作相關的安排及佈置。下午開始驗收攤位的佈置施工、測

試承租的電視及放影機及清潔場地等。

(七) 展覽開始及結束

92 年 3 月 4 日，MIPIM 2003 展覽第一天，工作小組提早半小時進場，把相關的展品及資料整理，調整燈光、傢俱擺設及擺放相關圖表資料，一切就緒。

3 月 5 日～7 日除了忙於招商推廣之外，高鐵局代表亦在展覽期間參加相關主題之座談會、研討會及記者會等節目。

3 月 7 日，最後一天之展覽結束後，即準備相關的拆除或撤離。3 月 8 日，由佈置廠商進行攤位佈置、家具、展品等的拆除工作，工作小組現場督促並確認過程按計畫展開，MIPIM 2003 的 4 天展覽正式劃下句點。



圖 5-13：展覽前夕展場外卡車卸貨狀況



圖 5-14：展覽前夕展場內大會技術部門支援狀況



圖 5-15：展覽前夕展場內各攤位施工狀況（一）

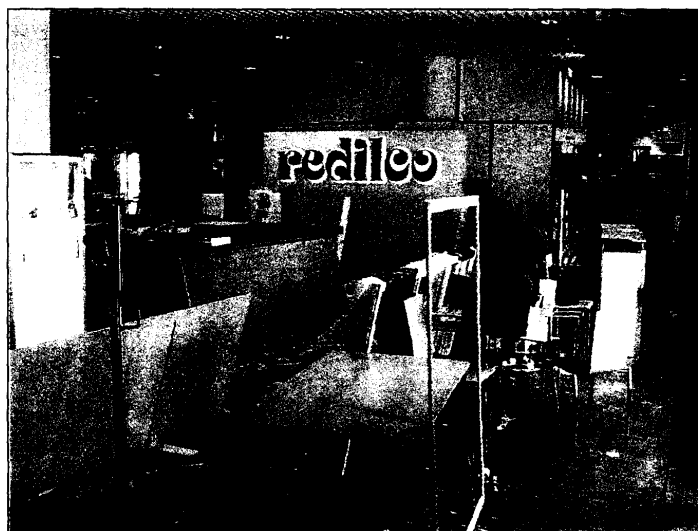


圖 5-16：展覽前夕展場內各攤位施工狀況（二）

第六章 展場招商實況與相關活動

對所有參加展覽的廠商而言，參展的主要目的為「招商」。不同性質的廠商，招商的目的不盡一樣；譬如高鐵局，招商目的在於推廣高鐵產業專用區，並引進國外開發商及投資機構參與相關的土地發展及開發。所以，要如何在百家爭鳴的展覽會場裡展現我方特色，達到招商目的，是參展最具挑戰的主要工作。

第一節 高鐵局招商推廣方式

一、攤位現場

（一）靜態的展示：攤位設計及海報宣傳

透過設計及佈置，賦予高鐵局參展攤位特色與活力。本次攤位整體的主題為透過簡明的設計及大方俐落的擺設，將推廣台灣及產業專用區投資開發潛力之目的傳達。

工作小組利用現場的海報及圖片向參觀者解說，從推廣台灣整體經濟發展狀況、國家重大建設、參展目的，一直到詳細介紹產業專用區之商機等，與參觀者保持良好互動。

由於本攤位所展示的海報及相關主題極具獨特性，因此吸引了不少參觀者。譬如，以台灣島為背景，高速鐵路路線及車站為主的海報，就為本攤位創造不少話題。

（二）多媒體的展示

為了招商，高鐵局準備了二份錄影帶，其中一個為產業專用區之商機介紹，另一個則以高速鐵路興建及施工進度為主要內容。

高鐵局在現場準備一組電視及錄放影機，透過不斷的播放高鐵工程進度及相關招商主題，讓參觀者能同時瞭解高速鐵路的實際發展及高鐵局此行招商目的。

（三）招商文宣資料

應用平面文宣及資料作為招商重要工具。高鐵局準備的資料有三種，簡易摺頁文宣、詳細資料文宣以及光碟片介紹等。在攤位現場的櫃臺及會議桌上均擺有這些資料，供參觀者取閱及保存。

應用招商文宣資料，搭配現場人員的解說，增加了許多廠商對高鐵局及產業專用區的認識，是參展招商中不可或缺的一環。在展覽的四天裡，高鐵局在展場內之不同展區分發摺頁文宣，並主動向參展者做基本解說，並邀請其到攤位參觀。

（四）會議型態

本攤位之展示方式以開放式為主，在攤位的中央設置二組會議桌椅，供與有潛力的廠商作進一步的招商推廣。會議桌上擺有筆記型電腦，藉此以事先準備好的簡報資料向參訪者做個別及深入的介紹。從國家經濟面、政策面、台灣的地理環境、高鐵局的背景、高速鐵路的興建，一直到產業專用區的商機等，一一向來者解說。

（五）專業形象、熱情及恭敬態度

參加國際型展覽，參展人員的形象及態度是參展廠商留給參觀者的第一且最直接的印象，亦是攤位及公司的「門面」，故相當重要。

高鐵局在參展前已就此重點沙盤推演，展覽期間，參展人員均以西裝及套裝為穿著，並儀容整齊及態度禮貌向參觀者接觸及進行相關招商動作。當然，在現場參展人員均不忘展現台灣人的熱情，主動向與會者招手，並以專業的素養招商推廣本案。

（六）小紀念品及「台灣」糖果

為了讓參觀者能對台灣及高鐵局留下深刻的印象，參展人員特別從台灣準備了極具本土風味的蜜餞及糖果招待廠商，效果斐然，許多廠商因此慕名而來與高鐵局交換市

場資訊及參展心得。

除此之外，小紀念品亦是展覽的一大特色，幾乎每個攤位都有各種各樣的小紀念品供參展者留念，是一個很強的行銷手法！高鐵路準備了印有高鐵路標誌的領帶、領帶夾及絲巾當著紀念品，搭配相關展示文宣資料，贈送廠商當見面禮。

二、拜訪參展之潛在廠商

參加 MIPIM 2003 展覽的廠商來自全球 62 個國家，廠商家數約千餘家，幾乎不動產業界之所有廠商都全員到齊，是個難得的「招商」大會！為了利用良機，此次高鐵路把出差招商人員分成二小組，進行展場內的廠商拜訪，四天的展期中已走遍現場每個攤位，以尋找符合招商的目標及潛在的廠商，包括土地開發商、不動產投資機構、飯店業者及顧問公司等。

三、透過其他活動

（一）會議及研討會

大會主辦或及廠商自行籌備的會議及研討會每年都有不下十場，工作小組同仁輪流出席相關會議，並利用交換名片的方式，推廣產業專用區；發覺具有潛力的廠商，儘量邀請到高鐵路展示攤位參觀，並作意見交換。

（二）聚餐活動

許多公司透過舉辦輕鬆的聚餐活動與廠商互動、聯誼，以保持良好關係並開拓商機。

今年在坎城，高鐵路受邀參加三場午宴。第一場在三月五日舉辦，由飯店、休閒產業業者及 MIPIM 主辦單位合辦。現場嘉賓除了相關飯店及休閒產業業者之外，還包括一些開發商、建築師、投資機構及其他公司等。對高鐵路而言，出席的來賓均有可能成為產專區的招商對象。

第二場在三月六日舉辦，由 MIPIM 主辦單位籌辦，名為「Asian Luncheon」。大會邀請高鐵路、行政院、經建會及交通部同仁一同出席，主要為集聚來自亞洲各國的代

表，增加接觸的機會及創造商機。會中由 MIPIM 主辦單位執行總裁及董事發言並表達 Reed Midem 的感謝之意。(圖 6-10)

第三場的聚餐活動由英國皇家估價協會(RICS)主辦，會中探討「亞洲不動產投資的機會」。與會代表來自台灣、香港、中國、馬來西亞、泰國、新加坡、美國、英國及南韓等。(如圖 6-11 及 6-12)

(三) 透過媒體發聲

今年是高鐵局第一次參加 MIPIM 國際不動產展，也是台灣的首次發表，故成為大會媒體採訪的對象之一。展覽的第一天即有記者登門參觀及訪問高鐵局領隊盧副總工程司，盧副總工程司藉此機會把此次高鐵局出國參展的目的及相關訊息完整表達。結果，高鐵局參展的消息被刊登在第二天現場每日雜誌「Daily News」的首版，為此行的一大收穫！(圖 6-13 及 6-14)

除此之外，高鐵局出席大會主辦的「Asian Luncheon」照片也被報導在第四天的現場每日雜誌上(圖 6-15)。



圖 6-1：攤位現場招商（一）德國 Baker & McKenzie 法律事務所



圖 6-2：攤位現場招商（二）
英國仲量聯行不動產顧問公司歐洲執行長



圖 6-3：攤位現場招商（三）加拿大土地開發商



圖 6-4：攤位現場招商（四）
德國投資銀行拜訪



圖 6-5：攤位現場招商（五）
英國不動產開發商 Yoo 總裁拜訪



圖 6-6：攤位現場招商（六）
法國建築師參觀



圖 6-7：攤位現場招商（七）
泰國不動產開發商參觀



圖 6-8：攤位現場招商（八）
來自俄國的地方政府



圖 6-9：攤位現場招商（九）
英國開發商拜訪



圖 6-10：高鐵同仁參加大會主辦的亞洲午宴與 Reed Midem 董事 Thierry Renault
(左一) 執行長 Paul Zilk (右四)、及香港代表 Christine Lam (中間) 合照



圖 6-11：參加 RICS 主辦的集會 (與其主席交換名片)



圖 6-12：RICS 集會（主席演說）



圖 6-13：3 月 4 日大會記者專訪高鐵局領隊盧副總工程司



圖 6-14：3 月 5 日大會雜誌封面刊載高鐵局參展消息



The MIPIM Asian lunch: Tai-Hsin Wen (left) of The Executive Yuan ROC, Hsiao Hwa Lu of the Taiwan High Speed Rail Bureau and Jun-Pyo Chung of the Seoul Industry Promotion Foundation.



Masaru Hiram (left) and Ryo Sasaki of Mitsui Bussan with George Liao of the Taipei Ministry of Transportation and Communications.

圖 6-15：3 月 7 日大會雜誌封面刊載高鐵局出席午餐集會消息

第二節 其他參展廠商之招商方式

MIPIM 2003 吸引了 1,847 家廠商參與展覽，展出總面積達 17,000 平方公尺，要如何爭取現場參觀者的注意，成為目光焦點，每個攤位都使出看家本領及渾身解數，希望在如此重要的國際性展覽獲得與會者的青睞！一般而言可分為二種主要類型，透過靜態的展示（海報、燈箱、模型、文宣及光碟片等）或以舉辦活動（現場表演、抽獎、設置 Cocktail 及演說等）來吸引人潮。以下就現場參展廠商的類別作相關招商方式及攤位佈置的說明。

一、不動產開發商

不動產開發商參展的類型主要有二種，一是推廣開發的案子，二是展示開發勢力及經驗以尋找開發機會。基本上，開發商所應用的主要招商工具是平面文宣及開發案的模型。透過按實際開發量體比例的模型及大型海報向投資人及廠商招商，對象為承租人、承購者或有意願參與投資開發的公司。開發商的開發案例包羅萬象，有購物中心、辦公大樓、飯店、休閒產業、住宅、工業產品及複合式開發等。



圖 6-16：開發商之模型展示



圖 6-17：開發商之大型海報展示

二、以城市或國家的名義聯展

現場發現有不少參展廠商的攤位是設置在一個共同的主體展示區或依附在以城市為名的展示區塊。譬如，巴黎展示區是有約 20 家廠商聯合展出的超大型攤位，廠商性質有巴黎市政府、民間企業及顧問公司，甚至巴黎市長也前來鼓勵支持。

來自英國倫敦的公家及民間單位也共同舉辦展示區，現場以倫敦市泰晤士河流二旁的土地開發模型為展示主體（如圖 6-18），各加廠商圍繞而立。除了靜態的展示招商，各廠商也聯手在攤位內舉辦數場的演說。（如圖 6-19）

其他的案例有日本、華沙市政府、瑞士及南非等都以聯合展出的方式呈現。不少廠商，也把其地方上的特色引進現場，如日本就以壽司及清酒為號召、南非就以充滿熱情的傳統表演吸引注意（如圖 6-20）。



圖 6-18：倫敦泰晤士河模型展示



圖 6-19：倫敦攤位之現場演說



圖 6-20：南非攤位上的傳統舞蹈表演

三、其他產業

參加 MIPIM 2003 展覽的最大業別之一是顧問業，尤其不動產顧問公司（如仲量聯行、戴德梁行等）、建築師事務所（Kohn Pedersen, HOK International, RTKL 等）、壽險公司、投資銀行及廣告媒體等。

此類別的廠商均以較靜態的方式參與展示，除了展示專業背景及相關經驗之外，幾乎都以與廠商聯誼為主，故攤位多數設計的較輕鬆，如吧臺或招待所。（圖 6-21 及 6-22）



圖 6-21：展示攤位吧臺之設計



圖 6-22：展示攤位招待所之設計

第三節 其他參展廠商之特色

除了上節所述之一般廠商招商方式及攤位設計型態，本節就現場較具特色的展示作說明。



圖 6-23：以滑雪模擬機吸引參觀者

（Aon 為一家保險公司，現場人員表示要先投保 Aon 方能無憂無慮的享受人生及嘗試高挑戰的滑雪！）



圖 6-24：以衝浪板搭配沙灘及海浪（為一家來自充滿陽光的澳洲廠商，推廣布里斯本城市的土地開發案）



圖 6-25：搭配模型及不定時現場演奏來招攬注意（為一家建築師事務所）



圖 6-26：以高爾夫為宣傳（來自蘇格蘭的銀行，把蘇格蘭的主要地標結合成高爾夫球道）



圖 6-27：大型都市開發地形圖搭配多媒體（來西班牙之 Bilbao 市的展出，呈現整個都市的發展概況，透過多媒體的功能參觀者能自由選擇想要瞭解的開發案，輸入電腦並由聚光燈投射在地圖上！）

第四節 其他相關展覽之活動

一、座談會議與研討會

除了四天的展覽之外，大會主辦單位亦在展覽期間的首三天舉辦了共 19 場的相關座談會議與研討會。相關的活動在 Palais des Festivals 展場內三～五樓的會議或展演廳舉行，如圖 6-28。

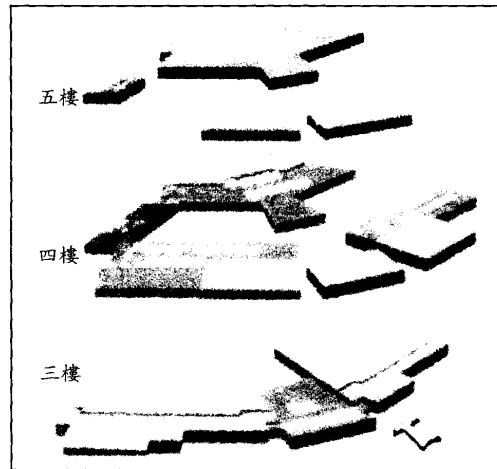


圖 6-28：座談會議與研討會舉辦的區位

本屆之相關座談會議與研討會分為二種型態，第一種是由主辦單位籌辦及邀請主講人；另一種則是由參展者自行提出及主辦。後者型態是本屆大會第一次嘗試，希望藉由參展單位的力量及人脈管道創造 MIPIM 更多的話題，相對的其亦提供了一個絕佳的機會讓參展的廠商能透過如此的會議「發聲」，行銷推廣公司並開拓商機。主辦單位籌辦的會議為「Official conferences」，參展廠商主辦的則稱為「Private Conferences」。除了邀請業界的知名成功人士及專業代表之外，大會亦貼心的同步提供四種語言的翻譯，英語、法語、德語及西班牙語。相關的會議主題如下：

（一）大會主辦之會議：

第一天：3月4日（早上10.00～下午4.00）

- 飯店及休閒產業未來開發案的研討會(Future Project Seminar - Hotels and Leisure)
- 複合式開發、更新及零售產業未來開發案的研討會(Future Project Seminar - Mixed-Use, Regeneration and Retail)
- 住宅產業未來開發案的研討會(Future Project Seminar - Residential)
- 辦公大樓產業未來開發案的研討會(Future Project Seminar - Commercial Offices)

～以上是由大會與英國 *The Architectural Review* 合辦。

第二天：3月5日（早上9.30～下午5.00）

- 新開發案之櫥窗—飯店開發案 (New Project Showcase - Hotels)
- 飯店業主旨會談 (Hotel Keynote Session)
- 新開發案之櫥窗—渡假村產業 (New Project Showcase - Tourism Resorts)
- 新開發案之櫥窗—辦公大樓翻新案 (New Project Showcase - Refurbished Office Buildings)
- 辦公大樓產業未來開發案的研討會(Future Project Seminar - Commercial Offices)

～由大會與法國和德國的飯店及餐飲業協會共同主辦。

第三天：3月6日（早上10.00～下午5.00）

- 透過創新的企業不動產管理方式以達成企業的目標及策略 (Supporting Corporate Goals and Strategy Through Innovative Corporate Real Estate Management) ～由大會與美國的 *CoreNet Global* 公司合辦。
- 投資機構對投資歐洲非上市不動產產品的看法 (An Institutional Investors' View on Investing in Europe)

Non Listed Real Estate Vehicles) ~由大會與荷蘭 *INREV* 共同主辦。

- 投資亞洲不動產之未來趨式 (Future Property Investment Trends in Asia) ~由大會與 *Royal Institution of Chartered Surveyors* 共同主辦。
- 全球不動產投資的機會 (Global Real Estate Investment Opportunity) ~由大會與美國 *National Association of Real Estate Investment Trusts* 共同主辦。
- 公司決策人員對未來 12 個月的預測 (The Chairmen' s Predeictions for the Next 12 months) ~由大會與英國 *Global Real Estate Institute* 共同主辦。

(二) 參展廠商自辦之會議：

第一天：3 月 4 日 (下午 3.00~下午 6.00)

- 不動產基金投資經理人之評估基準 (Real Estate Equity Fund Manager Benchmarking and Assessment) ~由 *Standard and Poor' s* 主辦。
- 國際化城市的轉變：日本主要都會的投資機會 (Changing Global Cities: Investment Opportunities in Japan' s Major Urban Centers) ~由日本土地、公共建設及交通部舉辦。

第二天：3 月 5 日 (早上 10.00~下午 4.30)

- 國際經濟環境對不動產 2003 年及未來的影響 (The Global Economic Environment for Real Estate in 2003 and Beyond) ~由 *SIOR* 主辦。
- 投資俄國：現在與未來 (Investments in the Russian federation : Present and Future) ~由聖彼得堡市府與 *Salans* 律師事務所合辦。
- 匈牙利投資環境、不動產政治及投資希望 (Investment

Environment, Property Politics and the Prospects of Property Investment in Hungary) ~由匈牙利不動產財務局主辦。

- 未來的城市：觀察及設想城市新概念(A City for the Future : Observations and Projects for the new Concept of a City) ~由意大利米蘭商業司主辦。

二、MIPIM 頒獎活動 (MIPIM Awards)

自 MIPIM 創辦的第二年起，大會主辦單位每一年都舉辦 MIPIM 頒獎活動，嘉獎全球出眾的不動產開發案。今年 MIPIM 頒獎活動已是第十三屆，每年由一評審團從眾多的開發案中挑選入圍的案子，並在展覽期間由所有參展者票選得獎作品，其中評審團亦推選出一個符合「評審團」大獎的開發案予以表揚。

本屆 MIPIM 頒獎活動之評選團是由來自世界各地不動產業界知名的人士組成，名單如表 6-1。

表 6-1 MIPIM 2003 頒獎活動之評審團名單

	人名	資歷	國別
主席	Jan Kasl	建築師，布拉格前任市長	捷克
評審	Christian Karaoglanian	資深副總裁，Accor Group	法國
評審	Werner Welter	執行董事，DB Investment 公司	德國
評審	Daniel Teo	全球主席，FIABCI 組織	新加坡
評審	Paolo Corradini	總經理，ITP 公司	意大利
評審	Hans JFJ Van Veggel	資深副總裁，Amstelland 公司	荷蘭
評審	Carlos Lamela De Vargas	建築師，Lamela 事務所	西班牙
評審	Perter Cole	執行董事，Hammerson 開發商	英國

MIPIM Awards 可分為五個項目及一個評審團大獎；相關項目、入圍的案子及得獎作品整理如下表：

(一) 獎項：商務中心 (Business Centers)

入圍案名：

1. 英國的 Pfizer 總部大樓
2. 德國的 Prisma 開發案
3. 德國的 Berliner Bogen 辦公大樓

得獎案名：

德國的 Berliner Bogen 辦公大樓

建築師：BRT 事務所

投資開發：Becken Investitionen & Vermögensverwaltung

開發商：DWI Grundbesitz

(二) 獎項：購物中心 (Shopping Centers)

入圍案名：

1. 德國的 Altmarkt Galerie Dresden 購物中心
2. 西班牙的 Tresaguas 購物商場
3. 葡萄牙的 Almada Forum 購物中心

得獎案名：

葡萄牙的 Almada Forum 購物中心

規劃構想：T & T Design

建築師：Beekink en Molenaar Den Haag Bvd 等

開發商：Amstelland MDC

(三) 獎項：住宅開發案 (Residential Developments)

入圍案名：

1. 英國的 No. 1 Deansgate 開發案
2. 瑞典的 Klara Zenit 住宅
3. 法國的 Les Appartements Du Chateau Reine Blanche

得獎案名：

法國的 Les Appartements Du Chateau Reine Blanche

建築師：Dominique Hertzenberger 等

開發商：Ogic & Aful

(四) 獎項：辦公大樓翻新案(Refurbished Office Buildings)

入圍案名：

1. 意大利的 Lingotto SPA 翻新案
2. 德國的 Universal Music 總部翻新計畫
3. 荷蘭的 World Trade Center Amsterdam

得獎案名：

荷蘭的 World Trade Center Amsterdam

建築師：Kohn Pedersen Fox international

開發商：ING Real Estate 等

(五) 獎項：飯店/渡假村開發案(Hotels/Tourism Resorts)

入圍案名：

1. 賽浦路斯的 Elysium Beach Resort
2. 法國的 Park Hyatt paris Vendome
3. 美國的 Hotel Sofitel Chcago Water Tower

得獎案名：

美國的 Hotel Sofitel Chcago Water Tower

建築師：Jean-Paul Viguier

室內設計：Pierre-Yves Rochon

開發商：ACCOR

(六) 評審團大獎

MIPIM Awards 今年的評審大獎殊榮是由來自意大利的辦公大樓翻新案—Lingototo SPA 獲得。

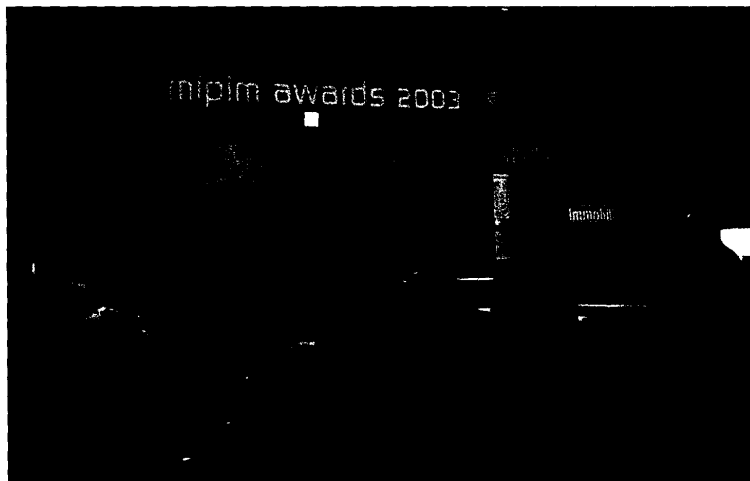


圖 6-29：MIPIM Awards 頒獎活動現場（一）



圖 6-30：MIPIM Awards 頒獎活動現場（二）

第七章 参展成效

MIPIM 2003 國際不動產展，根據大會主辦單位的最後統計，總展出面積達 17,000 平方公尺，4 天的展覽及研討會議總共吸引了來自 62 個國家約 14,276 人的共襄盛舉，參與展出的廠商有 1,847 家，規模盛大。

本屆是高鐵局第一次參加 MIPIM 展覽，亦是大會成立多年來第一次有台灣的代表參與展出，對主辦單位及高鐵局而言都是難得的機會。高鐵局參展工作小組歷經約 5 個月的籌備，不論在攤位、展品、人員等各方面都有充分的準備，在展覽的 4 天期間中，招商作業進行的相當順利，預期本次參展已有下列成效：

一、提升台灣之國際形象

本次參展，由於攤位事先經過細心規劃，整體設計俐落大方，透過層次分明的展示手法，搭配明亮的色調，把參展的目地表現無虞，加上攤位的高架地板，與其他攤位明確區隔，讓參觀者有踏入台灣的感覺。此外，有效的利用多媒體播放高鐵施工進度及產業專用區的資訊，以及大幅的海報等都使不少參展者留步，一探高鐵局攤位。台灣的糖果、蜜餞、印有高鐵 LOGO 的領帶、領帶夾及台灣製絲巾等也都為招商帶來正面效果。

高鐵路攤位的展出，除了硬體面的展現外，參展同仁積極、誠懇的態度，使參觀者印象深刻。許多廠商認為現場人員的解說，簡而有力，能清楚的瞭解本攤位的參展目地。

台灣及高鐵局第一次的參與 MIPIM 展覽即贏得不少掌聲及目光，為此，主辦單位 Reed Midem 公司的執行長 Paul Zilk 會見高鐵局代表時，特別表示非常歡迎並願意提供任何的現場協助。此外，參展的第一天即有大會的媒體主動登門拜訪，訪問高鐵局領隊盧副總工程司，瞭解招商目的等，此報導在大會第二天的「每日雜誌」上於首版刊登；而高鐵局出席大會主辦的「Asian

Luncheon」聚會，亦在第四天每日雜誌中獲得報導，大大提高台灣及高鐵局之國際知名度。

二、有效宣傳高鐵產專區招商訊息

本次參展吸引了不少廠商拜訪本攤位，已有部份廠商表示願與高鐵局保持聯絡，並希望獲得更詳細之相關資料。譬如：

- 來自德國的 Baker & McKenzie 法律事務所就表示希望獲得台灣及產業專用區進一步的投資商機。其目的是想提供在德國的公司一個可以考慮投資的海外地方及產品，而東北亞是目前德國公司最有興趣的區域。
- 來自英國的開發商 mt² 就表示其正積極拓展海外的事業，尋找可能參與的不動產開發機會。此開發商對台灣興建高速鐵路有很大的期待，也看好週邊土地開發的潛能，希望有機會來台訪問高鐵局並作深入的實地的考察。
- 全球不動產顧問公司仲量聯行歐洲的執行長對高速鐵路開發所帶來的可能商機有極大的信心，認為是難得一見的國家開發政策，對土地開發及投資公司來說是一良機。

本次參展，與高鐵局接觸之廠商眾多，經篩選較重要者如表 7-1。

表 7-1 MIPIM 2003 高鐵路接洽重要廠商名單

編號	公司	姓名	職稱	電話	傳真	地址
001	ADERLY	Coralie Grimand	Secretary General	+33-(0)4-7240 5792	+33-(0)4-7240 5735	place de la bourse-69289 Lyon Cedex 02 France
002	Buro Happold Consulting Engineers	Ian R H Jones	Associate	+029-2066 0212	+029-2066 0204	Sophia House 28 Cathedral Road Cardiff CF11 9LJ
003	Debenham Tie Leung	David C Watt	Executive Director	+852-2507 0777	+852-2736 6510	10th Floor Jardine House Central Hong Kong
004	Gallant Dupuis Tremblay Sauvageau	Luc Dupuis	Partner	+450-465 5001 #218	+450-465 9995	6, boul. Desaulniers Bureau 600 Saint-Lambert Quebec Canada J4P1L3
005	IPD France	Laurent Ternisien	Director General	+33-(0)1-5805 3690	+33-(0)1-5805 3699	80,avenue La Grande Arme'e-75017 Paris France
006	IPD France	Mahdi Mokrane	Director	+33-(0)1-5805 3690	+33-(0)1-5805 3699	80,avenue La Grande Arme'e-75018 Paris France

編號	公司	姓名	職稱	電話	傳真	地址
007	National Resources Investment And Development Corporation	Zeid S. Abdul-Hadi	Head, Financial Analysis Division	+962-6-5-665 825	+962-6-5-664 614	P.O. Box 927658 Amman 11190 Jordan
008	Pirelli&C. Real Estate Commercial Agency S.p.A	Luciano Villa		+39-02-8535 4056	+39-02-8535 4450	Via Agnello 8-20121 Milano
009	Pirelli&C. Real Estate Commercial Agency S.p.A	Francesco D' Angelo		+39-02-6442 7967	+39-02-6442 7990	Via L. Temolo, 4-20126 Milano
010	Putrajaya Holdings Sdn Bhd	Zambri Mohamed Isa	Business Development & Marketing	+603-8926 2526 #2745	+603-8925 7359	Federal Government Administrative Center, 62000 Putrajaya, Malaysia.
011	Riga City Council	Normunds Strautmanis	Head of Development Projects Division	+371-701 2877	+371-701 2872	414, kabinets Amatu iela 4, Riga LA-1050, Latvia
012	Szczecin City Hall	Jerzy Raducha	Director	+48-91-424 5870	+48-91-422 1989	Armii Krajowej 1 70-456 Szczecin
013	Salwator development	Mariusz Kardacz	Managing Director	+012-614 4412	+012-614 4400	31-231 Krakow, ul. Siewna 18

編號	公司	姓名	職稱	電話	傳真	地址
014	M. Moser Associates Limited	Sophie Downs	Business Development Manager	+44-(0)20-7430 8270		sardinia House 52 Lincolns Lnn Fields london WC2A 3LZ
015	Asset Group S.r.l	Benjamin Bill		+39-06-4201 4716	+39-06-2332 14478	Via Toscana 30 00187 Roma-Italy
016	Delonghi	Sergio Carobba	Export Sales Director	+39-0422 4131	+39-0422 413659	Via L. Seitz, 47-31100 Treviso-Italia
017	Hilton&Hyland	Ron Carlton	Vice President	+310-278 3311 #413	+310-278 4998	270 north Canon Drive, Beverly Hills, California 90210
018	Group Royal Consulting	Joaquim Lloveras Pujol	Director	+34-933 425 078	+34-933 425 123	Edificio Norte 6 Planta, of. 630 Moll de Barcelona, s/n 08039 Barcelona, Spain
019	Royal investment Company S.L.	Natalia Andreeva	Director	+34-972 826 600	+34-972 827 977	C/Juli Garreta, 8; Platja d'Aro 17250; Girona- spain
020	Turku	Patricia Hongisto	Business Development Manager	+358-(0)2-2677 774	+358-(0)2-2627 458	Mustainveljestenkujä 4, FIN-20700 TURKU
021	Purajaya Holdings Sdn	Wan Edrin Wan Abdul	Business Development &	+603-8926 7358	+603-8925 7359	Federal Government Administrative

編號	公司	姓名	職稱	電話	傳真	地址
	Bhd	Rahman	Marketing			Center, 62000 Putrajaya, Malaysia.
022	Insignia Brooke	nicholas Brooke	Consultant	+852-2879 1188	+852-2827 8118	8/F Sun Hung Kai Centre 30 Harbour Road, Hong Kong
023	Rics	Louis Armstrong	Chief Executive	+44-(0)20-7222 7000	+44-(0)20-7222 5074	12 Great George Street Parliament Street Parliament Square London SW1P 3AD
024	Hewlett-Packard Asia Pacific Limited	M. J. Tay (鄭文裕)	Purchases & Dispositions Manager	+852-259 7777	+852-2907 0939	19/F Cityplaza One 1111 King's Road, Taikoo Shing Hong Kong
025	Risa Partners inc.	Toru Yamamoto (山本 融)		03-3511 5201	03-3511 5202	8F Trsty Kojimachi Bldg 3.4 Kojimachi Chiyoda ku Tokyo Japan
026	Sipro Seoul Industry Promotion Foundation	Jun-Pyo Chung (鄭俊杓)	Director	+82-2-3455 8370	+82-2-3455 8379	8-145, Yejang-Dong, Jung-Gu, Seoul, 100-250, Korea
027	American Appraisal Hongkong Limited	Leo C. Ho (何志忠)	Vice President	+852-2511 5200	+852-2511 9626	Rm 1506-10, 15/F, Dah Sing Financial Centre, 108 Gloucester Road, Wanchai,

編號	公司	姓名	職稱	電話	傳真	地址
						Hong Kong
028	C H Williams Talhar & Wong	John S C Loh (羅崇昭)	Manging Director	03-2693 8888	03-2691 9505	#3228 Menara Tun Razak Jalan Raja Laut, P. O. Box 12157 50768 Kuala Lumpur, Malaysia
029	Mitsui Fudosan Co., Ltd.	Ryo Sasaki (佐佐木良)	Deputy Manager	03-3246 3185	03-3246 3545	1-20, Nihonbashi Muromachi 3-Chome, Chuo-Ku, Tokyo, 103-0022
030	Mitsui Fudosan Co., Ltd.	Masaru Hirai (平井勝)	Associate General Manager	03-3246 3143	03-3275 2327	1-1, Nihonbashi Muromachi 2-Chome, Chuo-Ku, Tokyo, 103-0022
031	BHP Korea Ltd.	Hokyu Lee	President & CEO	+822-2124 4114	+822-2124 4188	100-768 11F Seoul Finance Center, 84 Taepyungro 1-ga, Chung-gu, Seoul, Korea
032	Uda Holdings Berhad	Mohd Kamaruddin Abd. Manan	Senior Manager	+603-2731 2881 #8481	+603-2713 8500	Menara BB Plaza, Lot 111, Jalan Bukit Bintang, Pei Surat 10080, 50704 Kuala Lumpur.

編號	公司	姓名	職務	電話	傳真	地址
033	Cornerstone Real Estate Advisers, Inc.	William L. Ramseyer	Managing Director	+860-509 2300	+860-509 2293	One Financial Plaza, Suite 1700 Hartford, CT 06103-2604
034	China-Europe Interact Culture & Communication co. Ltd. Beijing	Qi Tao (齊韜)	Marketing Manager	+86-10-8777 6118	+86-10-8777 1118	#801, Bldg 74 Deshengmen Xidajie, Beijing, 100035 People's Republic of China
035	China-Europe Interact Culture & Communication co. Ltd. Beijing	George Z. Yang (楊治)	Deputy General Manager	+86-10-8777 6118	+86-10-8777 1118	#801, Bldg 74 Deshengmen Xidajie, Beijing, 100036 People's Republic of China
036	Aedas LPT Limited	Agnes Ng(吳家賢)	Director	+852-2861 1728	+852-2821 6403	19th Floor 1063 King's Road Quarry Bay Hong Kong SAR China
037	Urban Land Institute	Stan Watters	Vice President	+202-624 7004	+202-624 7140	1025 Thomas Jefferson Steet, N.W. Suite 500 West Washington, D.C 20007-5201
038	BAZO Investments (Asia)	Helen Law (羅穎嫻)	Director	+86-21-5256 0580	+86-21-5256 0585	11C2 San He Plaza, 121 Yan Ping Road,

編號	公司	姓名	職稱	電話	傳真	地址
	Ltd.			#313		Shanghai, 200042 China
039	BAZO Investments (Asia) Ltd.	Zheng Xiaoping (鄭小平)	Principal Partner	+86-21-5256 0580	+86-21-5256 0585	5D San He Plaza, 121 Yan Ping Road, Shanghai, 200042 China
040	SDA BOCCONI	Federico Chiavazza		+39-02-5836 6870 #6506	+39-02-5836 6821	Via Bocconi, 8-20136 Milano - Italy
041	SDA BOCCONI	Giacomo Morri		+39-02-5836 6880 #6870	+39-02-5836 6822	Via Bocconi, 8-20136 Milano - Italy
042	Deka Immobilien Investment GmbH	Johannes Haug	Director	+49-69-7147 3456	+49-69-7147 3822	Mainzer Landstrasse 16 60325 Frankfurt Germany
043	Deka Immobilien Investment GmbH	Frank Boucherie	Investment Manager	+49-69-7147 3512	+49-69-7147 3822	Mainzer Landstrasse 16 60326 Frankfurt Germany
044	SAN Val Maubuee	Jean-Pierre Marchetti	Managing Director	+33-1-6037 2431	+33-1-6037 2400	77207 Marne-La-Vallee Cedex 1 - France
045	GVA Grimley International	Robert Renaud	Adviser	+44-(0)20-7911	+44-(0)20-7911	10 Stratton Street London W1J 8JR

編號	公司	姓名	職稱	電話	傳真	地址
	property Adviser			2157	2560	
046	Vision immobilienholding GmbH	Fritz-Martin Waldendorf	Managing Director	+49 (0) 80 22/70 51-100	+49 (0) 80 22/70 51-160	Wiesseer StraBe 130 83707 Bad Wiessee
047	OHCD Organisation For Economic Co-Operation and Development	Hidefumi Hisasue	Consultant	+33-(0)1-4524 9274	+33-(0)1-4524 8563	2, rue Andre-Pascal 75775 Paris Cedex 16, France
048	Mitsui Fudosan (U.K.) Ltd.	Makoto Tanabe	Managing Director	+44-(0)20-7489 1379	+44-(0)20-7236 2771	20 Old Bailey, London EC4M 7EP
049	Siemens Industrial Building Consultants	Bernd Engelhardt	Director	+49-89-636 83026	+49-89-636 81973	St.-Martin-Strasse 76 81541 Munchen Germany
050	Kristina Szekely Inmobiliaria Guzman Real Estate	Kristina Szekely		+34-952-772000	+34-952-822225	Avda. Ricardo Soriano, 20 29600 MARBELLA

編號	公司	姓名	職稱	電話	傳真	地址
051	Manhattan Development KFT	Eduard Precht	Managing Director	+36-1-237 1200	+36-1-237 1209	H-113 BUDAPEST, Váci út 110. 1386 BP. PF. 905
052	Stewart mortgage information	Donald A. O'Neill	President & CEO	+713-892 8900	+713-479 2466	1980 Post Oak Boulevard, Suite 900 Houston, TX 77056
053	Real Spektrum property Consultants	Roman Grmela	Managing Director	+00420-541-219 500	+00420-541-212 474	Lidicka 77 602 00 Brno Czech Republic
054	HYPER Entertainment	Wendy R. Huberman	Vice President	+818-295 2321	+818-559 5501	3001 North San Fernando Boulevard Burbank, California 91504
055	Atis Real Auguste-Thouard	Jean-Alain Dufour	Directeur	01 47 59 20 00	01 47 59 17 34	24, rue Jacques Ibert 92300 Levallois-Perret
056	Euro Immo Star	Freddy Opsomer, MRE	Commercial Director	+32-2-529 9758	+32-2-529 9721	Rue Brogniez straat 54 1070 Brussel-Bruxelles
057	obk O'Brien & Kaye	David Copeland BES Barch	Architect	+353-1-475 0880	+353-1-475 0886	58 South Great Georges Street Dublin 2, Ireland

編號	公司	姓名	職稱	電話	傳真	地址
058	Putrajaya Holdings Sdn Bhd	Mohd Zarir Mohd Said	Senior Manager	+603-8925 7358	+603-8925 7359	Federal Government Administrative Center, 62000 Putrajaya, Malaysia.
059	intercommunale IDETA	Guy Demeulemeester	Chief Executive	+32-6955 3508	+32-6923 4700	11, Rue Saint- Jacques 7500 Tournai-Belgium
060	ABN-AMRO	Raymond L. Carneiro	Head of Property Services	+44-20-7678 4388	+44-20-7678 5752	82 Bishopsgate, London EC2N 4BN
061	DTZ Jean Thourard	Benjamin Eckblad	Tenant Representation	+33-1-4964 4971	+33-1-4748 9472	43, rue de Villiers 92523 Neuilly Sur Seine Cedex France
062	Forest Overseas Co., Ltd.	Masaki Kanatsu(金津正樹) / Mark	Manager	+81-3-5562 8074	+81-3-5562 8289	ARK MORI BLDG. P.O. BOX 601 / 12-32 Akasaka 1-Chome, Minato-ku, Tokyo 107-6090 Japan
063	County Durham Development Company	Phil Eadon	Director	+44-191-383 2000	+44-191-386 2974	County Hall, Durham DH1 5UT, United Kingdom.
064	Poland Monthly	Monika	Account Manager	+48-22-455 2506	+48-22-455 2501	Poland Business Publishing Sp. Z o. o. ul.

編號	公司	姓名	職稱	電話	傳真	地址
		Niewiadomska				Przemyslowa 30 00-450 Warsaw
065	RPM Rock Property Management Ltd.	Jang Seo	Vice President	+82-51-740 7546	+82-51-740 7543	4F BEXCO, 1291, U2-Dong, Haeundae-Gu, Busan, Korea
066	Ferrovial Agroman, S.A.	Gustavo Martinez	Deputy director International	+34-91 300 8500	+34-91 300 8961	C/Ribera del Loira, 42 Campo de las Naciones 28042 MADRID (SPAIN)
067	Sunrise Assisted Living	Christian B.A. Slavin	President	+703-744 1605	+703-744 1628	7902 Westpark Drive . McLean, Virginia 22102
068	The Acacia Group Ltd.	Jeremy Luscombe		020-7483 2281	020-7586 7170	58 Acacia Road St John's Wood London NW8 6AG
069	Deutsche Golf Consult	Rainer PreiBmann	President	+49-201-25971	+49-0201-250888	Sabinastr. 27. D-45136 Essen
070	BRG Business Region Goteborg AB	Roger Stromberg	Business Relocation Manager	+46-31-612402	+46-31-612401	Norra Hamngatan 14, Se-411 14 Goteborg, Sweden.
071	Seoul Industry Promotion	Jong-woo Kim	Assistant Manager	+82-2-3455 8433	+82-2-3455 8379	8-145, Yejang-Dong, Jung-Gu, Seoul,

編號	公司	姓名	職稱	電話	傳真	地址
	Foundation					100-250, Korea
072	Treasury Property Directorate	Dr.Tibor Cserepes	Deputy General Director	+36-1-331 9204	+36-1-312 3009	H-1054 Budapest, Zoltan u. 16. H-1392 P.O.B. 282.
073	mt ² Investment Group	Soji Omisore		020-8964 5526	07779-592 903	46B Warlock Road London W9 3LW
074	HYPER Entertainment	Michael N. Swinney	President & CEO	+818-295 2313	+818-559 5501	3001 North San Fernando Boulevard Burbank, California 91504
075	YOO Ltd.	John Hitchcox	Chairman	+44-20-7009 0100	+44-20-7009 0200	2 Bentinck Street London W1U 2FA
076	Hi Consult Gmbh	Dr.Walter Hinder	Managing Director	06221-452968	06221-985400	Bergstrafse 33 69120 Heidelberg
077	Outinord International Ltd	Marie-Catherine Canal	Marketing Support Manager	+44-20-7907 9824	+44-20-7907 9881	Aurora House 5-6 Carlos Place Mayfair London W1K 3AP United Kingdom
078	Conex co., Ltd.	Jong- Youn Kim(金鍾 潤)	Assistant Manager	+82-51-740 7411	+82-51-740 7412	#501, Yoosung Plaza, 655-6 U-dong, Haeundae-gu, Busan, 612-020, Korea
079	Aedas AHR Architects Ltd	Maurice Rodger	Director	+44-141-225 0555	+44-141-248 7923	Floor 9 No 1 Cadogan Square Cadogan

編號	公司	姓名	職稱	電話	傳真	地址
						Street Glasgow G2 7HF
080	Comsa	Juan Miarnau Montserrat	consejero Delegado	933 622 105	934 302 384	C/Viriato, 47, 8º 08014 BARCELONA
081	bbn consult	Bjarne Boye Nielsen	Direktor, cand. Polit.	45 80 80 95		Skodsborgvej 158 B 2840 Holte
082	Ashford Borough Council	Simon Bandy	Principal Planning Officer	01233-330229	01233-330597	Civic Centre, Tannert Lane, Ashford, Kent TN23 1PL
083	OBI HISAG Handels-Immobilien Service AG	Markus Wolf	Managing Director	+49-21-96-761031	+49-21-96-761007	Albert-Einstein-Str. 7-9. 42929 Wermelskirchen
084	Matthews Southwest	Klaus J. Jacklein	Partner	+1 972-221 1199	+1 972-221 1217	1660 S. Stemmons Freeway Suite 280 Lewisville, Texas 75067-6315
085	Communaute urbaine de nantes	Nicolas Binet	Directeur	02-4099 5239	02-4099 4938	44923 Nantes cedex 9

編號	公司	姓名	職稱	電話	傳真	地址
086	Jones Lang LaSalle	Michael Lange	European Director	+7-095-737 8000	+7-095-737 8011	Kosmodamianskaya nab. 52, korp. 5, Moscow 115054, Russia
087	Slovene Export Corporation Inc	Marko plahuta	CEO	+386-1-2007 530	+386-1-2007 575	Josipine Turnograjske 6 1000 Ljubljana, Slovenia
088	Atrea	Mario San Jacinto	Director General	+34-91-537 7463	+34-91-374 4066	Paseo Recoletos, 10-Ala Norte-1ª Planta 28001 Madrid
089	Putrajaya Holdings Sdn Bhd	Zamri Ahmad	Manager	+603-8926 2526	+603-8925 7359	Federal Government Administrative Center, 62000 Putrajaya, Malaysia.
090	Reed Midem	Christine Lam	Asia Pacific Regional Director	+852-2893 0208	+852-2897-1926	11th floor, East Wing Hennessy Center, 500 Hennessy Road, Causeway Bay, Hong Kong
091	Beyond Hotels Group	Kevin Wallace	Managing Director	+44-7766-475106		18 Southampton Place London WC1A 2AJ
092	Aedas LPT Limited	Ian Butler	Director	+852-2861 1728	+852-2529 6419	19th Floor 1063 King's Road Quarry Bay

編號	公司	姓名	職稱	電話	傳真	地址
						Hong Kong SAR China
093	Architecture-Studio	Martin Robain		+33-1-4345 1800	+33-1-4343 8143	10, rue Lacue F75012 Paris
094	Delta solutions	Frans-Jan Soede		+43-1-522 9880	+43-1-522 9880	Capistrangasse 10/3, 1060 Wien-Vienna, Austria
095	Universal Music Uk	Michael Howle	Group Secretary	+44 20-8910 5000	+44 20-8910 5531	334-336 King Street London W6 0RR
096	Reed Midem	Paul Zilk	President Director General	+33-1-4190 4412	+33-1-4190 4407	B.P.572 11, rue du Colonel Pierre Avia 75726 pris cedex 15-France
097	Baker & McKenzie	Dr.Karl-Ludwig Koenen	Rechtsanwalt Und Notar	+49-69-299 080-156	+49-69-299 08108	Bethmannstrasse 50-54 60311 Frankfurt/M.
098	Stewart interational	Tevfik Turel	Country Manager	+713-625 2801	+713-232 4487	1980 Post Oak Boulevard, Suite 900 Houston, TX 77056 PO Box 2029
099	Stewart interational	Bianca Ricciuto, LL. B.	Counsel	+416-307 3300	+416-307 3305	Royal Bank Plaza, North Tower 200 Bay Street, Suite 2200 Toronto, ON M5J 2J2

編號	公司	姓名	職稱	電話	傳真	地址
100	Stewart interational	Steven M. Lessack	Senior Vice President	+416-307 3300	+416-628 5140	Royal Bank Plaza, North Tower 200 Bay Street, Suite 2200 Toronto, ON M5J 2J2
101	Stewart interational	Charles M. Craig	Vice President	+512-236 0405	+512-236 1313	1703 West Avenue Austin, TX 78701
102	Stewart interational	Julie Levesque	Vice President / Canada Division	+450-973 4446	+450-973 4447	3090, Le Carrefour Boulevard, Suite 304 Laval (Quebec) H7T 2K9
103	HSBC CCF	Yves Lalouette		01-4070 7580	01-4070 7870	15, rue Vernet - 75419 paris Cedex 08
104	Molinaro Koger	Eric M. Kudlak	Manager Director, Europe	+44-20-7887 6089	+44-20-7887 6001	Berkeley Square House Second Floor Berkeley Square London W1J 6BD, UK
105	The Department of Trade and Industry South Africa	Billy Vorster	Acting Senior Manager	+27-12-428 7827	+27-12-428 7898	SABS Building 1 Dr Lategan Rosd, Groenkloof PO Box 902, Groenkloof, Pretoria 0027
106	KPMG Tourisme	Ghassan Matar	Senior Consultant	+33-1-5689 6547	+33-1-5689 6550	21, rue Dumont d'Urville F-75116 - Paris France

編號	公司	姓名	職稱	電話	傳真	地址
107	Zoppoli & Pulcher SpA Costruzioni Generali	Ing. Giovanni Pini	Direttore Tecnico	011-88171	011-8124498	10123 Torino. Via Bogino 25.
108	Design convergence	Pablo Vaggione	Managing Director	+44-7989 043321		87 Dean Street London W1D 3SS
109	Jones Lang Lasalle GmbH	Annika Buhrmann	Marketing Manager	+49-69-21990 156	+49-69-21990 151	Mainzer LandstraBe 73 60329 Frankfurt
110	Jones Lang Lasalle GmbH	Matthias Leube	National Director / Head of Global Client Services Germany	+49-69-7543 1000	+49-69-7543 1088	Platz der Einheit 2 60327 Frankfurt
111	Putrajaya Holdings Sdn Bhd	Azlan Dato' Md. Amin Ahukeri		+603-8926 2526	+603-8925 7359	Federal Government Administrative Center, 62000 Putrajaya, Malaysia.
112	Putrajaya Holdings Sdn Bhd	Ismail Md Taib	General Manager	+603-8926 2526	+603-8925 7359	Federal Government Administrative Center, 62001 Putrajaya, Malaysia.
113	Schofield Lothian	Jon Seaman	Director	+49-30-498 560 25	+49-30-498 560 15	Kapweg 4 D-13405, Berlin
114	Aedas LPT Limited	David P.Roberts (羅秉)	Director, Aedas S.A.	+852-2861 1728	+852-2529 6419	19th Floor 1063 King's Road Quarry Bay

編號	公司	姓名	職稱	電話	傳真	地址
		楊)				Hong Kong SAR China
115	Talentis Program	Detre Domnanovich	Consultant	00-36-1-345 8038	00-36-1-345 8039	H-1024 Lovohaz Utca 2-6. Budapest, Hungary
116	RTKL	Carlos Martinez	Vice Presidente	+34-91-426 0980	+34-91-426 0981	C/ Serrano n°28, 1°A 28001 Madrid Espana
117	Playground an Intrawest Company	Cindy Kulley	International Consultant	+561-417 0038	+561-417 7105	333 Northeast mizner Blvd. TH #6 Boca Raton . FL. USA 33432
118	FEDECARIBE	Lic. Isabel Hernandez Romero	Asesora	+52 983 83 200 84	+52 983 83 204 98	Calzada Del Centenario No. 622 Col. Del Bosque, C.P. 77019 Chetumal Quintana Roo, Mexico
119	RIKO	Jenez Skrabec	Direktor	+386 1 58 16 300	+386 1 58 16 340	Buzjanova 2, 1000 Ljubljana, Slovienija
120	Regione Sicilia	Funzionario Geom. Antonino Giacomia	Presidenza	+39 91 6963 450		Viale Regione Siciliana, 2226 c.a.p. 90100 Palermo Italia
121	Dipl. KFM. Georg Wengert	Wengert AG		+41 52 742 80 00	+41 52 742 80 09	D-78224 Singen Friedinger Street

編號	公司	姓名	職稱	電話	傳真	地址
122	Agence Largier	Vicent Boned		+33 1 42 65 18 83	+33 1 42 65 02 97	32 Bd Malesherbes 75008 Paris
123	Hochtief Property Development	Monika Kulinska	Marketing Specialist	+22 696 07 50	+22 622 5718	Aleja Roz 10/9 00-556 Warszawa
124	Communaute urbaine de nantes	Nicolas Behr	Directeur Des Operations	+4 78 63 49 26	+4 78 14 38 80	20, Rue Du Lac-BP3103- 69399 LYON CEDEX 03 - Metro Part Dieu ou Garibaldi
125	Freehills	Peter F. Mitchell	Partner	+65-6236 9939	+65-6538 2575	39 Robinson Road #08-01 Robinson Point Singapore 068911
126	WITTUR S.p.A	Jean Daniel Freytag	Sales Manager	+39-0521 3111	+39-0521 311200	Via Macdonio Melloni, 12 43052 Colorno (PR) I-Italia
127	Central European Real Estate Guide	Anna Kaliszewska	Associate Editor	+48-22-455 2500	+48-22-455 2501	Intermarketing 101 Sp. Z o.o. ul. Przemyslowa 30 00-450 Warszawa

第八章 考察北巴黎國際展覽中心 (Paris-Nord Villepinte Exhibition Center) 及巴黎市亞樂購物廣場 (Le Forum des Halles)

第一節 前言

本次出國，除參加 MIPIM 2003 國際不動產展，提升台灣國際形象及執行高鐵局產業專用區土地之海外招商作業外，亦利用機會參觀法國巴黎市區及近郊二處不動產開發案例，包括位於巴黎北端市郊之北巴黎國際展覽中心 Paris-Nord Villepinte Exhibition Center 及市中心精華區之亞樂購物廣場 (Le Forum des Halles)。

原則上，上述二個案例為不同產業形態之開發，一是發展地區經濟之火車頭產業－會議產業；一是都會區之大型零售商業之開發。二者相同之處則在於與大眾運輸系統，包括捷運、鐵路或公車轉運車站的密切結合。此次參觀目的是希望透過個案之實地勘查，並蒐集瞭解個案之相關背景、規劃及經營理念，探討個案成功的因素，以提供國內車站地區不動產開發之經驗借鏡。以下就二處個案分別說明探討。

第二節 北巴黎國際展覽中心 (Paris-Nord Villepinte Exhibition Center)

一、背景介紹

(一) 區位及交通

北巴黎國際展覽中心位於巴黎首都圈的外圍地帶，周邊地區多為未開發之原始林帶及輕工業園區。會展中心往

返市區及機場的運輸系統十分健全，交通可及性相當高。除道路系統外，可利用之大眾交通運具包括串連市區的 RER 鐵路系統 B 線及往返歐陸各大城市的 TGV 子彈列車，同時更可直達巴黎戴高樂機場，便利搭機前來之國際旅客或歐陸國家參展人士在最短時間內抵達會場。

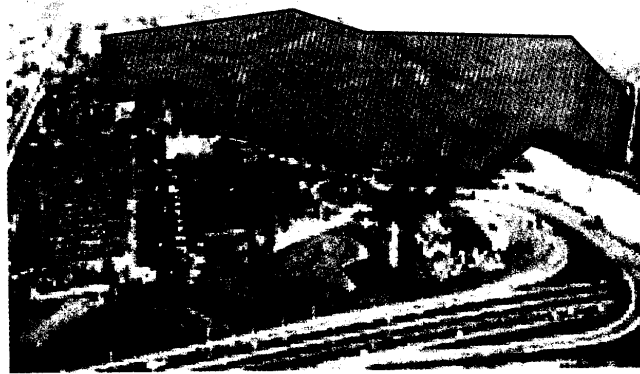


圖 8-1 北巴黎國際會展中心鳥瞰圖(資料來源：北巴黎會議展覽中心)

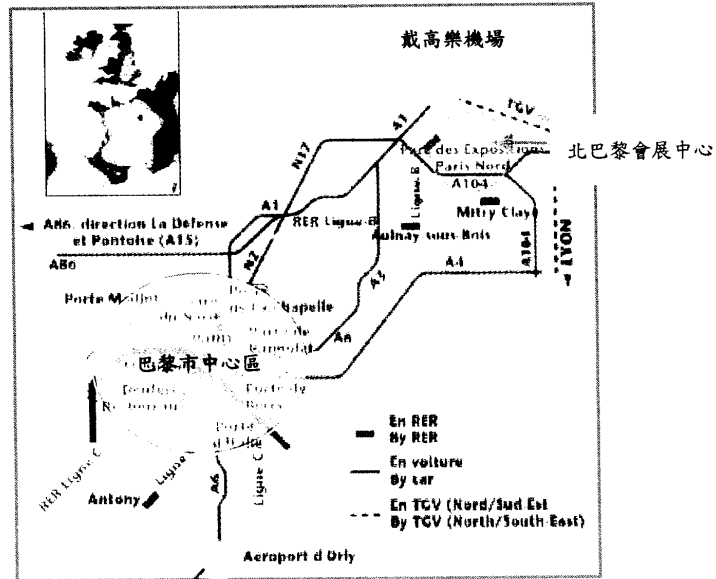


圖 8-2 北巴黎國際會展中心交通區位示意圖(資料來源：北巴黎會議展覽中心)



圖 8-3 北巴黎國際會展中心 RER B Parc d' Expositions 車站



圖 8-4 北巴黎國際會展中心 RER B Parc d' Expositions 車站售票區

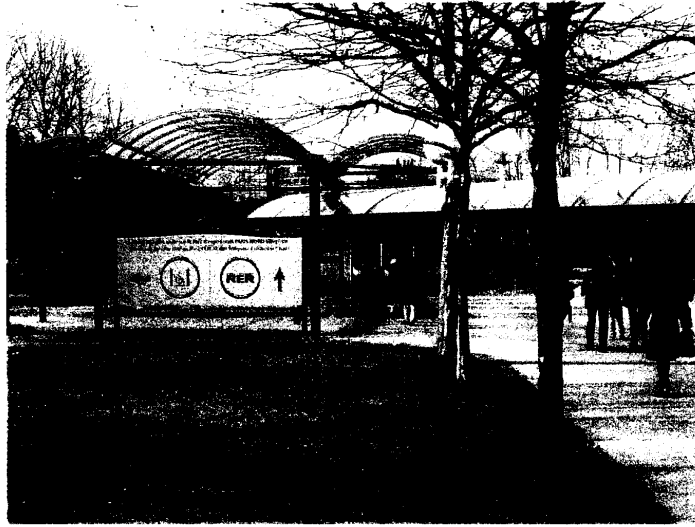


圖 8-5 北巴黎國際會展中心與 Parc d' Expositions 車站間之公園徒步區

（二）開發背景

北巴黎展覽會議中心是法國第一個國際專業展覽中心，自 1982 年 12 月開幕啟用迄今已逾 20 年。開發初期為四個展覽館共 7 萬平方公尺；之後陸續增建三館，包括 1986 年第五館、1990 年第六館，以及 1999 年第五館分館啟用（5B），逐漸形成今日的規模，總開發樓地板面積達 19 萬平方公尺。根據管理單位的資料，未來仍計畫繼續擴建與更新現代化設備，以因應時代潮流及國際化發展，達到提供資訊交流場地，推廣國內外商業貿易活動往來的目的，並經由會議產業的周邊效益來提升巴黎市的經濟實力與國際城市地位。

北巴黎展覽會議中心的營運主體為 Paris-Nord Villepinte，係由巴黎商會組織（Paris Chamber of Commerce）及 Industry Public 股份有限公司組成，資本

額 480 萬歐元。經過多年的經營，本案例會展中心已成為歐洲地區十大活動最頻繁的專業會展中心之一。

二、規劃設計

本案例佔地 115 公頃，其中有廣達 21 公頃的綠地空間。此外，更規劃 2 公頃的戶外展示空間，以提供不同產業或舉辦活動單位的需求特性與創意使用，如汽車表演展，臨時性休閒聯誼運動會等。



圖 8-6 北巴黎國際會展中心戶外臨時展覽、活動場地

在室內展示空間的設計上，整個會展中心共有七個展館，總計樓地板面積為 191,000 平方公尺（57,778 坪）。此規模略大於台北世貿一館（樓地板 160,000 平方公尺）。在建築規劃上，各展覽館大致以扇形排列，自車站出口到展館間則為腹地廣大的開放空間與綠地。主建築為低樓層結構，外觀採用大量的採光玻璃，以擷取自然光照明，同時強調與周邊低度利用環境的融合與環保概念。另一方面，每兩館之間可相互連通，略呈 U 字型，可增加會議展覽舉辦規模、展覽區域規劃與攤位設計的調整性。最特別的是 1999 年完工的 5B 館，為無樑柱之未來式概念建築，提供參展單位更彈性的規劃空間。

表 8-1 北巴黎國際會展中心各展覽館規模一覽表

	第一館	第二館	第三館	第四館	第五 A 館	第五 B 館	第六館
m ²	16,000	16,000	19,000	19,000	48,000	27,000	46,000
坪	4,840	4,840	5,748	5,748	14,520	8,168	13,915

(資料來源：北巴黎會議展覽中心)

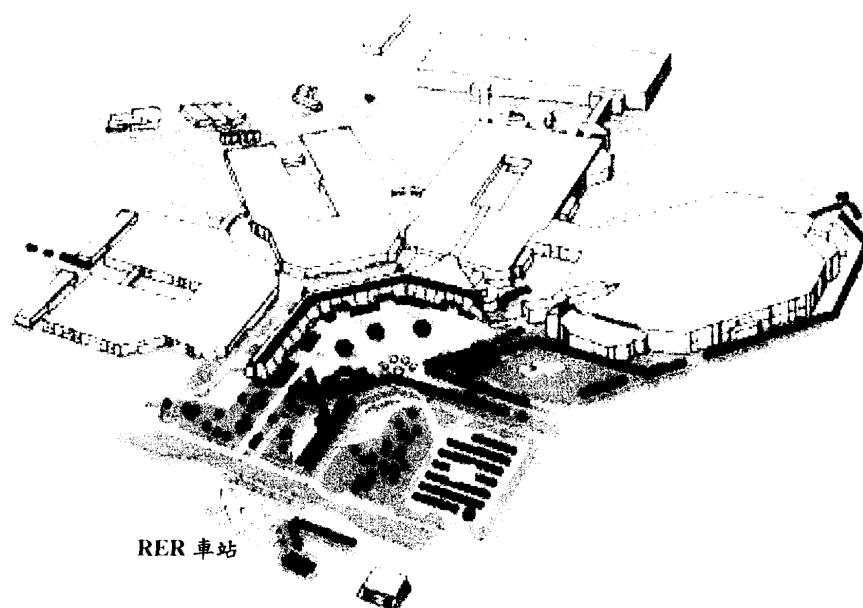


圖 8-7 北巴黎國際會展中心平面配置圖 (資料來源：北巴黎會議展覽中心)



圖 8-8 北巴黎國際會展中心第 3 展覽館外觀

此外，由於展場佔地廣闊，更設有區內軌道式巡迴專車（Shuttle Bus）接送參展民眾或廠商往返各展場及停車場間。



圖 8-9 北巴黎國際會展中心區內專車候車區

在內部空間規劃上，所有展示空間皆位於地面層，淨高 9 公尺，水泥覆蓋金屬地板，載重每平方公尺 5 公噸。各項基礎設備完善，並全區鋪設光纖，提供便捷網路服務。在會議設施方面，共規劃 44 個各類型大小會議室，2 個階梯式大會堂，可分別容納 650 個及 170 個座位，兩會堂可連通成為一個 700 個座位的會議中心。此外，視展覽館需求設置大小不一的接待門廳區，最大者可容納高達 4000 人次。



圖 8-10 北巴黎國際會展中心第三展覽館入口



圖 8-11 空置之展覽空間



圖 8-12 展覽主辦單位籌備情形



圖 8-13 展覽館外圍接待門廳及休憩區

另一方面，由於會展中心並非位於市中心區，周邊商業發展有限，故亦規劃提供充分的周邊服務設施以滿足參展廠商或參觀民眾的需求，包括：

15,000 個室內外停車位；

22 家餐廳及 21 家酒吧，提供各國美食、自助餐、咖啡輕食等多樣選擇，平均價位 10~60 歐元／人；

外幣匯兌與自動提款機；

旅遊住宿資訊中心(Travel Expo)，並提供訂房服務及套裝行程安排販售；

衣帽物品寄放間；

展場服務中心；

商業交流服務中心；

書報雜誌、零食香煙販售 (Relay)；

吉祥物、紀念精品店；

外燴服務規劃。

其中，法國航空在內設有辦公室，並提供搭乘法航及其合作航空公司之旅客行李就地報到托運的服務，減少來訪者繁重行李攜帶之不便。綜而言之，本會展中心軟硬體設施與服務的設想相當周到，有助於提高會議公司選擇到此舉辦會議展覽活動的意願。



圖 8-14 書局、咖啡館、紀念品、商務服務等設施區

三、設施經營概況

本案例為法國重要之國際專業會展中心之一，設施營運及使用情況穩定，從近年的營收來看，除 2001 年受 911 美國恐怖攻擊之影響外，各年皆呈現成長趨勢，2002 年總營收預估達 7700 萬歐元。平均每年有 40 場展覽，各式相關活動約 1,000 場次，參觀人次達 130 萬人，其中約有 30%來自世界各國；參展廠商超過 27,000 家，其中約 45%為國際廠商，總到訪人次超過 150 萬人。

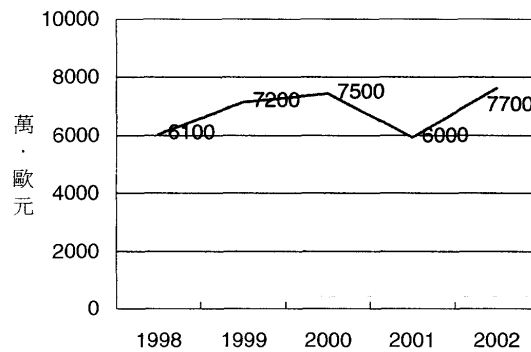


圖 8-15 北巴黎國際會展中心近年營業收入

四、開發經濟效益

北巴黎國際會展中心目前共有 104 名正式員工，並透過各式展覽、會議舉辦創造 1.1 萬個工作機會。另一方面，截至 2001 年止，本案例累計投資金額達 4.8 億歐元，近年除投資 6100 萬歐元興建第 5B 館外，各項設施更新重置費用累計達 762 萬歐元。

此外，2001 年各項商務會議、展覽、產業推廣活動促成對當地及法國之產業投資的貢獻，包括直接與間接經濟效益達到 9100 萬歐元，其中間接效益為 3500 萬歐元。顯示一個成功的會議展覽設施實可促進整體產業與經貿活動的交流，並同時帶動對商業服務設施、觀光旅遊市場等周邊產業的需求，創造多元商機，對地方及國家經濟效益有卓越的貢獻。

第三節 巴黎市亞樂購物廣場(Le Forum des Halles)

一、背景介紹

(一) 區位及交通

亞樂購物廣場位於巴黎市塞納河北岸的精華商業區，為市中心唯一大型購物中心，周邊並有多處著名的觀光景點，如巴黎聖母院、羅浮宮及龐畢度中心等。另一方面，

亞樂廣場緊臨 Chatelet-Les Halles 車站，其為市區重要交通轉運樞紐，乃是放射狀巴黎地鐵(Metro)及 RER 鐵路系統之集中轉運點之一，加上綿密的公車系統，交通網絡四通八達；包括 Metro 地鐵 1, 4, 7, 11, 14 線，以及 RER 鐵路 A, B, D 線皆可在與亞樂廣場直接連通之

Chatelet-Les Halles 車站內相互轉接，往來人潮眾多。整體而言，Chatelet-Les Halles 轉運中心之地位及周邊諸多觀光景點無論平時或假日皆創造相當多的人潮，繁榮的商業氣息與川流不息的消費人潮，提供亞樂購物廣場足夠的市場基礎，尤其可吸引著名的商家前往進駐，使商家匯集效益顯現，因此其區位具備相當優勢。

亞樂購物廣場的區位、周邊環境及交通可及性如下圖所示。

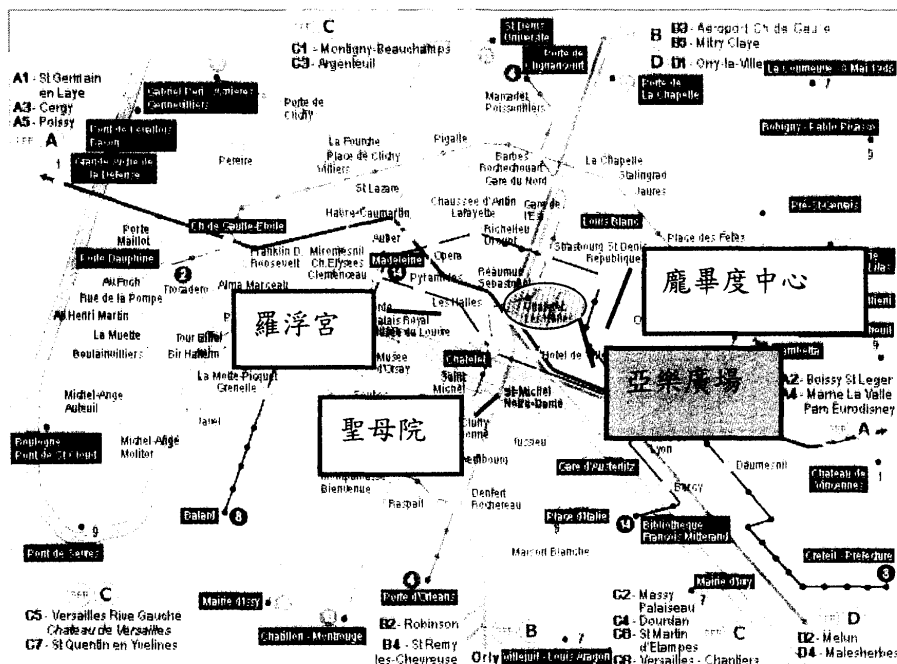


圖 8-16 亞樂購物廣場區位及交通路網示意圖

（二）開發背景

由於位居市中心區，亞樂購物廣場所在地及周邊地區開發甚早，從 12 世紀的露天市集開始，即是巴黎市民聚集之處。16 世紀則為 Saint-Eustache 教堂所在地。直至 18 世紀因該地區發展日益飽和，環境與交通擁擠，法國政府開始計畫整頓，1841 年共有十座大型固定帳篷的 Baltard' s Les Halles 市場開始營運，成為首都區市民購買各種生鮮、日常生活用品的重要去處。

本案例基地作為傳統市場使用延續超過一世紀之久，直至 1969 年因不符現代都會形象而遷移，二年後所有建物拆除，開發商在眾多類型的構想中，決定以購物、文化與休閒多元機能的市民中心為主題將本基地再開發，1979 年 9 月一個現代化全新的亞樂廣場於焉誕生。

二、經營管理

亞樂廣場 2001 年營業額為 4.7 億歐元。目前的經營管理者為法國 Unibail 集團，其於 1994 年將其買下成為最大股東，共持有 65% 之股權。

Unibail 集團為法國 CAC Index 股票上市企業，為一專業不動產開發及經營公司。旗下擁有許多不動產資產，包括辦公大樓、購物中心及展覽會議中心三大類。其中，該集團共有 24 個購物中心（含 21 個已開幕及 3 個開發中）分布於法國境內，而光巴黎地區就有 10 座，總營業面積達 15.8 萬坪，商圈涵蓋 30% 的法國境內人口，每年共可吸引 2.1 億消費人次，平均年租金報酬率約 5.8%。此外，購物中心總租金收入佔集團不動產事業總營業額之 33%。

此外，在業種規劃上，Unibail 集團旗下購物中心在設計與業種規劃上除因地制宜，塑造每一個資產獨特風格外，其經營之共通特性在於與主要品牌廠商建立長久良好的合作關係。一般而言，各購物中心的主力廠商為法國著名的量販超市如 Carrefour

家樂福或 Auchan(在台灣係與大潤發 RT-MART 合作開發與經營);而且該業者通常皆持有該營業店面的所有權,使其以股東身分凝聚整個購物中心的向心力,並介入其經營管理。同時,各類中小型零售店面通常超過1,500個,主要合作廠商包括 FANC, Gap, H&M, Haggen Dazes, Lancel, NAF NAF, TOYS' R US, UGC (歐洲地區大型連鎖影城)…。等國內消費者耳熟能詳的國際性品牌。

綜而言之,由其對進駐業種業態的掌握度、經營策略與市場表現,可知 Unibail 集團具有相當堅強的零售業營運管理能力。

三、規劃設計

亞樂商場與地下車站直接連通,可由4樓搭乘電扶梯進入車站部份,整體規劃設計以市民購物及休閒中心為定位主軸,商場外牆以透明光罩覆蓋,強調自然採光及環保概念,同時每一樓層皆有戶外休憩花園或廣場。建築體呈口字型,樓層高低交錯並不規則,共有五層樓。中間廣場及頂樓花園為供逛街民眾、附近居民等休憩之開放空間。周邊公園腹地廣大,呈現悠閒的市景風貌。

整個商場的營業面積為6萬平方公尺(約18,150坪),2,100個停車位。Unibail 集團於1994年買下後,曾於1996年進行翻修,並計畫於2007年以後進行1/3樓面之整修,並進一步擴建約6,050坪的營業空間,顯示目前亞樂廣場經營狀況良好,開發商願意繼續投資以維持設施與服務的品質與市場競爭力。



圖 8-17 亞樂購物廣場全景

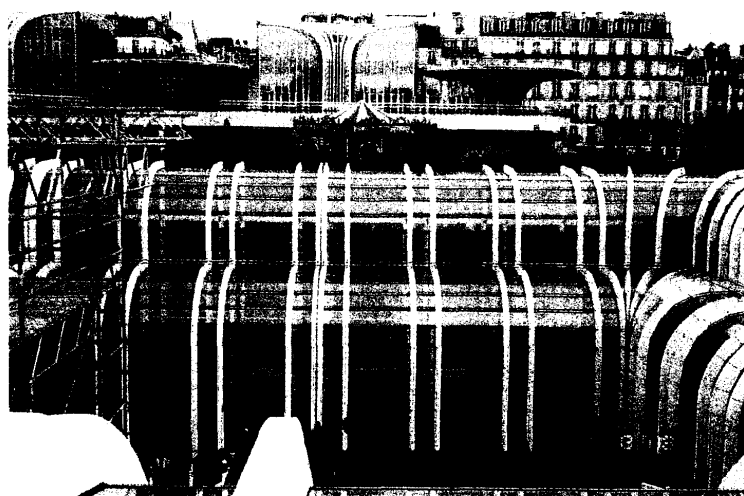


圖 8-18 亞樂購物廣場俯瞰

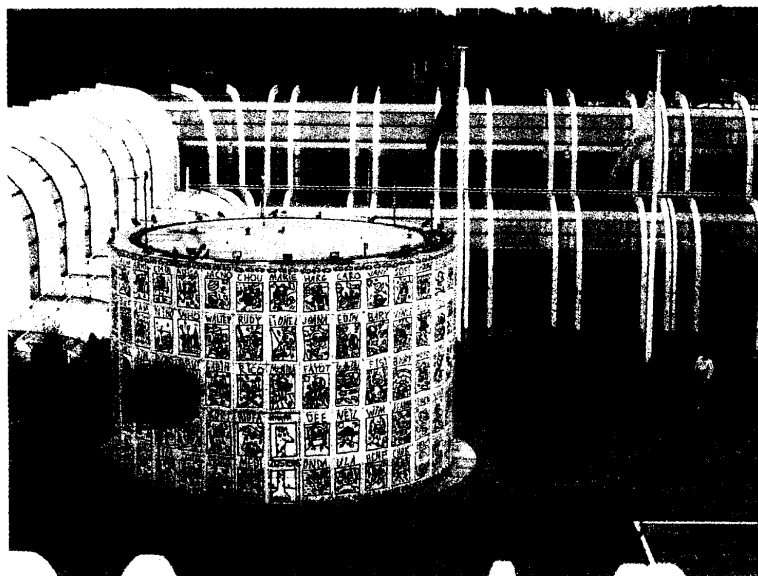


圖 8-19 中央廣場大型現代藝術創作



圖 8-20 亞樂購物廣場旁自然景觀公園

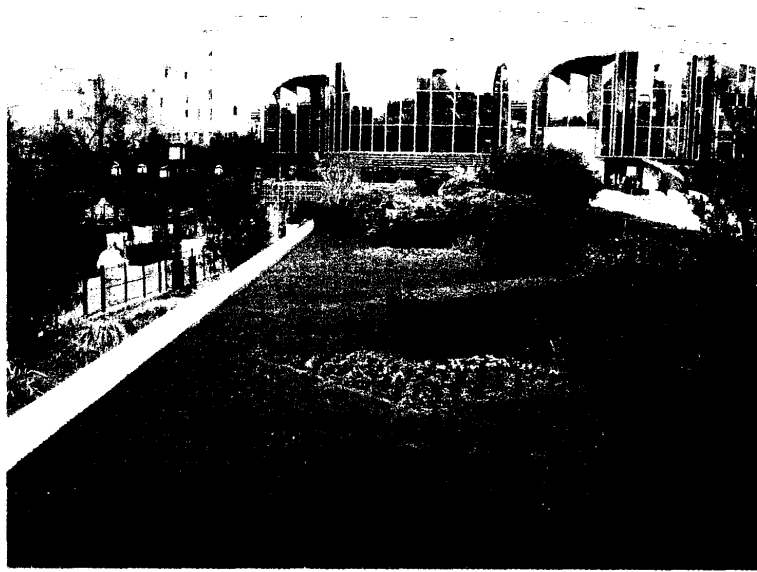


圖 8-21 亞樂購物廣場旁休憩庭園

四、業態組合及配置

關於亞樂購物廣場的業種業態組合，係以法國最大的 FANC 書籍、影音及文化休閒複合商店為主力廠商，加上 10 個中大型品牌旗艦店(MUS, Medium Sized Units)，超過 180 個零售店面，23 廳影城，20 家餐廳以及多個文化及運動健身中心所組成。此外，四樓並有部份空間提供作為市民圖書館及公共服務中心使用。

根據其規劃定位，鎖定目標客層為全客層，亞樂購物廣場之商圈範圍人口達 420 萬人，每年平均造訪人次達 4100 萬人。由下表之業種組合來看，除以 FNAC 作為整個購物中心文化、休閒定位之主軸外，同時具備多樣性的購物、娛樂及生活服務機能，並以中價位之高品質零售品牌為訴求，以滿足車站內大量往來乘客與周邊居民的不同需求與消費能力。

表 8-2 亞樂購物廣場 Forum des Halles 業態組合與佔比

業態組合	家數	百分比	品牌舉例
餐飲（餐廳、咖啡館、輕食）	20	13%	Amandine, MacDonald' s
流行時尚（男女及兒童服飾、鞋類、皮革、織品…等）	86	57%	AN' GE, Esprit, Gap, Mango, San Marina, ZARA
禮品與休閒生活（運動中心、影城、玩具、珠寶、鐘錶…等）	17	11%	Fnac, Go Sport, UGC, Boutique Paris Musee
美容保養（香水、化妝品、驗光配鏡、美容美髮中心…等）	20	13%	Solaris, Vogue Optique, Sephora
家飾用品（佈置用品、家電）	6	4%	Habitat, Interior' s
周邊服務（銀行、郵局、照相館、藥房…等）	3	2%	--
合計	150	100%	



圖 8-22 亞樂購物廣場一隅（一）



圖 8-23 亞樂購物廣場一隅（二）

第九章 心得與建議

一、參展及考察心得

本次出國，不論參展或考察，均感獲益良多。此次參展，有效提升台灣國際形象，同時達成向國際不動產業界招商宣傳的目的，可謂不虛此行；而北巴黎國際展覽中心及巴黎亞樂購物廣場，為有效結合運輸與商業開發的成功案例，亦深值我們學習借鏡。

土地開發的招商工作，需要高度專業與豐富的經驗，此正為國內政府機構及公務人員所欠缺的條件，過去，政府部門較注重廠商權益的保護及良好投資環境的營造，缺乏主動帶頭招商的觀念及經驗，成為目前政府辦理招商作業的弱點。此次參展最大的震撼，就是看到許多國家由中央或地方政府主動出擊，由政府本身或率領民間公司共同組團參展（如英國倫敦市、日本、波蘭華沙市、瑞士、南非等），將政府資源與民間力量結合，有效將國家或城市的特色完整的展現，讓在場廠商完全的感受其政府對所推出標的的重視及公、私部門緊密的協調配合，而非傳統單調的促銷某一個個案，這是台灣少有的經驗，實值我方深思與學習。

MIPIM 2003 的主要性質為不動產展，但其展場氣氛卻相當熱絡，可說是完全「動」起來。各攤位為突顯自己的特色，不論在攤位設計佈置、多媒體展示、現場招商活動等方面均別具巧思。部分為爭取 MIPIM Awards 選票的廠商，甚至派人裝扮成人魚公主等特殊造型，於會場穿梭發送具特色之紀念品，創造不少加分效果。

本次展覽，主辦單位精心的安排餐會、晚會等社交活動，讓參加 MIPIM 2003 的廠商有機會在比較輕鬆的場合進行溝通，也是令人記憶深刻的一項經驗，也可作為未來我方辦理相關活動的參考。

在巴黎考察部分，本次參觀的地點，一是位於巴黎近郊戴高樂機場旁的國際展覽中心（Paris-Nord Villepinte Exhibition Center），一是位於巴黎市區舊市場改建的亞樂購物廣場（Le Forum des Halles）。兩者分屬地鐵或捷運車站附近之大型不動產開發案，雖然性質不同，卻都

與大眾運輸系統緊密結合，運用便捷的交通條件成為其開發優勢。除此之外，法國人重視建築物與周邊環境協調性的概念，也可從這兩個開發案明顯看出來。除了建築物本身與周圍景觀的搭配性相當好之外，大量運用開放空間，以綠化或公共藝術手法，增加建築物之親切感，使建築物在其原本開發用途外，另被賦予公共活動空間的效果，這是台灣類似開發案較看不到的地方，也可作為未來規劃時的方向參考。

二、結論與建議

以下僅就本次參展及考察之經驗，提出幾點簡單建議：

（一）參展部分：

1. 應有充分完整之參展計畫及前置準備作業

一般而言，參加國際級之展出需要最少 6 個月的準備作業時間。就 MIPIM 展而言，高鐵局本次之準備時間有 6 個月左右，使得相關作業都安排得宜，進展順利，是本次參展成功的關鍵因素。

2. 慎選參展攤位位置，配合專業的攤位設計佈置

位置佳的攤位在國際展覽上總是需要提早申請或透過與主辦單位良好的關係，方能取得，更不用說一些一位難求的展覽。選擇高曝光率及人潮流量高的位置，對公司形象、招商推廣作業等，都有很高的附加價值。

本次參展之攤位設計佈置作業是由高鐵總顧問協助，透過其專業的設計、佈置，將有限的攤位空間，做有效的運用。此外，高鐵局也有效利用總顧問的資源，協助聯係海外的廠商及支援招商及提供相關資料，使參展計畫能順利進行。

3. 妥善利用大會資源

大會承辦單位在展前即有完整的參展廠商名單及背景資料可作為行前分析用，以安排與有潛力的對象碰面及開會。利用現場大會提供的各場合行銷推廣參展目地，如大會媒體、廣告、聚會、研討會及會議等。再者，可主動與大會共

同籌辦研討會或演講，以台灣及高鐵產業專用區為發表主題，更能夠直接的把本案推廣至國際舞臺。

4. 結合政府與民間資源共同前往招商，應是全面而有效的做法

現場發覺不少攤位的展出是以國家或地方政府的名義結合公民營單位，共同創造出一個主題館，是台灣可參考的。未來政府參與類似大型展覽時，可考慮結合相關國內業者或公家單位共同組團參展，以創造多元的效果，發揮最大的宣傳作用。

5. 應以展現台灣特色的方式，辦理現場招商

除了一般的靜態展示外，現場可籌畫一些活動來吸引參展者，譬如展現具台灣特色的中國茶道、傳統服裝及舞蹈等都是能讓人留下深刻印象的行銷方式。此外，據台灣特色的小紀念品，也不失為招徠人潮的有效方法。

6. 應持續參加相關國際性展覽，不斷提升台灣國際形象，長期吸引外商投資

參展，除可達到招商的直接目的外，亦可大幅提高國家知名度，提升國際形象。此外，持續參展，可延續前次展覽建立之關係，長期吸引外商投資。

7. 結合國內公、民營單位，由政府高階長官率隊，主動拜訪國外大型投資開發商

參展期間，部分國外廠商對我國參展內容及經濟發展經驗表達興趣，如可由政府高階長官率領我國政府及民間相關單位，主動拜訪，直接推銷台灣優勢，不失為表達政府誠意，吸引外資來台投資之有利途徑。

（二）巴黎考察部分：

本次參觀案例屬於車站周邊地區之大型不動產開發的成功個案，可由其開發理念、建築規劃，來作為國內高速鐵路車站站區及周邊都市發展的借鏡。茲分述如下。

1. 結合便捷大眾運輸條件，營造新興地區或再發展地區之大型

不動產開發優勢

北巴黎國際會展中心位於巴黎郊區，基地周邊發展以低度發展之輕工業使用為主。由於會展中心所需土地面積大，市區合適基地難覓而必須往城市外圍發展，然該開發案經由機場快鐵的串聯，大大提高其可及性，有效吸引廠商租用及增加參觀意願，為其成功的主要因素。目前高鐵車站特定區多位於新興區域，未來是否能有效將大眾運輸系統與商業開發的結合，是車站地區發展成功與否的重要關鍵。

亞樂購物廣場，為傳統市場再開發利用的成功案例，規劃者妥善發揮 Chatelet-Les Halles 車站優越的交通條件，配合適當的建築設計，將原已衰敗的都市地區重新注入活水，使原本髒亂不整、治安不良的環境，轉變為高級的休閒購物中心，不單創造了巨大的經濟效益，也使舊市區塑造了嶄新美觀的都市風貌，可作為我國辦理舊都市更新之典範。

2. 大型不動產開發應融合周邊環境特性，並兼具公共活動空間機能

由本次參觀的兩個開發案例觀之，可發現不管是購物中心商業開發或展覽中心基礎建設，其共通特色在於建築景觀規劃與周邊環境的充分融合。

巴黎是一個具有相當多歷史建築與充滿人文氣息的都市，相對也是寸土寸金的高密度都市發展區，但兩案例的規劃仍然保留了相當多的原始林木及綠地，使其具有環保的意象並提供到訪者從容的休憩空間。此外，在建築物四周規劃景觀花園，同時加入現代藝術創作元素與傳統結合卻不顯突兀。建築結構設計則多運用低樓層與透明玻璃的自然採光特性將室內外的視覺穿透，使其在現代建築語彙中仍能感受傳統巴黎的悠閒風情。由兩個案例的成功經營，可知不動產的開發除了商業利益或經濟效益的考量外，若能與環境或地方空間特性相互輝映，對開發計畫的吸引力應有加成效果，並有助於提升車站地區整體景觀的一致性。