

# 出國報告

(出國類別：參加國際會議)

## 2016 年 Mipim Asia (亞洲國際房地產 投資交易會)參展暨拜訪香港市區重 建局計畫

服務機關及姓名職稱：

內政部營建署 陳主任秘書貞蓉

柯科長茂榮

吳幫工程司孟亭

交通部參事室 黃視察玲玉

派赴國家：香港

出國期間：105 年 11 月 28 日至 12 月 2 日

報告日期：106 年 2 月 24 日

## 摘要

本次出國行程包含三部分，一為參與 2016 Mipim Asia（亞洲國際房地產投資交易會），於大會論壇簡報臺灣投資環境及中央都市更新基金投資案件，並於大會各項交流活動行銷臺灣；二為配合兩岸政策，拜會香港市區重建局，促進臺港都市更新交流合作；三為拜訪國際型開發商及潛在廠商，推廣臺灣都市更新招商案件投資機會，並進行意見交流。

本次計畫執行效益如下：

- （一）接觸潛在廠商、接軌國際
- （二）宣傳臺灣投資環境及都市更新招商案件
- （三）了解國際不動產最新發展與趨勢
- （四）了解國際型開發商及潛在廠商對於都市更新招商案件投資意願

# 目次

<b>壹、</b>	<b>計畫執行概要</b>	P1-2
	一、行程規劃	P1
	二、參與人員	P2
<b>貳、</b>	<b>參展 MIPIM ASIA</b>	P2-P27
	一、參展目的	P4
	二、MIPIM 簡介	P4
	三、參展活動紀錄	P4
	四、臺灣主題論壇	P12
	六、媒體宣傳	P22
	七、執行效益	P26
<b>參、</b>	<b>拜訪香港市區重建局</b>	P28-P40
	一、市區重建局簡介	P28
	二、拜會人員	P28
	三、交流情形	P28
	四、案例參訪	P33
<b>肆、</b>	<b>拜訪潛在廠商</b>	P41-P48
	一、置地公司簡介	P41
	二、拜會人員	P42
	三、交流情形	P42
	四、太古集團簡介	P45
	五、拜會人員	P46
	六、交流情形	P46
<b>伍、</b>	<b>開發項目參訪</b>	P49-P53
	一、元創方	P49
	二、國際金融中心 IFC	P49
	三、國際環球貿易廣場 ICC	P49
<b>陸、</b>	<b>心得及建議</b>	P54-55
	一、心得	P54
	二、建議	P54

附錄 1	主題論壇招商簡報	P56
附錄 2	臺灣都市更新推動策略	P68

## 壹、計畫執行概要

### 一、行程規劃

本次計畫自 11/28 至 12/2 共計 5 日，分為參展、拜會香港市區重建局及潛力廠商三部分，行程大致規劃如下：

(一) 11/28：中午抵達香港機場，下午至元創方 PMQ、國際金融中心 IFC、國際環球貿易廣場 ICC 等已開發項目參訪。

(二) 11/29-11/30：參與 MIPIM ASIA 各項論壇及交流活動，並於 11/30 下午 15:00-15:45 舉辦台灣主題論壇。

(三) 12/1：上午拜會潛力投資廠商太古集團，並拜會市區重建局，雙方以工作會議形式簡報並交流港臺都市更新狀況及案例；下午拜會潛力投資廠商置地公司，推廣臺灣投資環境、招商案。

(四) 12/2：上午由市區重建局帶領團隊參訪開發項目案例，下午搭機返臺。

	11/28(一)	11/29(二)	11/30(三)	12/1(四)	12/2(五)
預定行程		<ul style="list-style-type: none"> <li>◆Opening welcome Keynote</li> <li>◆Disruption &amp; real estate"CEO panel discussion</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆Meet the chairman New Generation LEADERS</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆拜會太古集團 拜會對象： Mr. Guy Bradley (行政總裁) Ms. Mabelle Ma (董事)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆參訪開發項目 H19上環永利街項目。 H18中環嘉咸街項目。</li> </ul>
	◆抵達香港	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆China Real Estate trends</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆舉辦臺灣主題論壇 (15:00-15:45) UR in Taiwan-Expand your business Gateway in Taiwan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆拜會市區重建局 馬昭智 (董事)、黃知文 (規劃及設計總經理)、馮允揚 (物業及土地總經理)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆參訪開發項目 YLL西營盤餘樂里。 灣仔茂蘿街活化項目。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆參訪開發項目 元創方。 ICC大樓。 IFC大樓。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆Online to Offline/Offline to Online</li> <li>◆Opening Cocktail Party</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ASIA FOCUS : Investment opportunities around the region</li> <li>◆Awards Gala Dinner</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆拜會置地公司 拜會對象： Mr. Clement Lau (拓展及估值部主管) Mr. Wesley Chan (高級拓展經理)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆返回臺灣</li> </ul>

## 二、參與人員

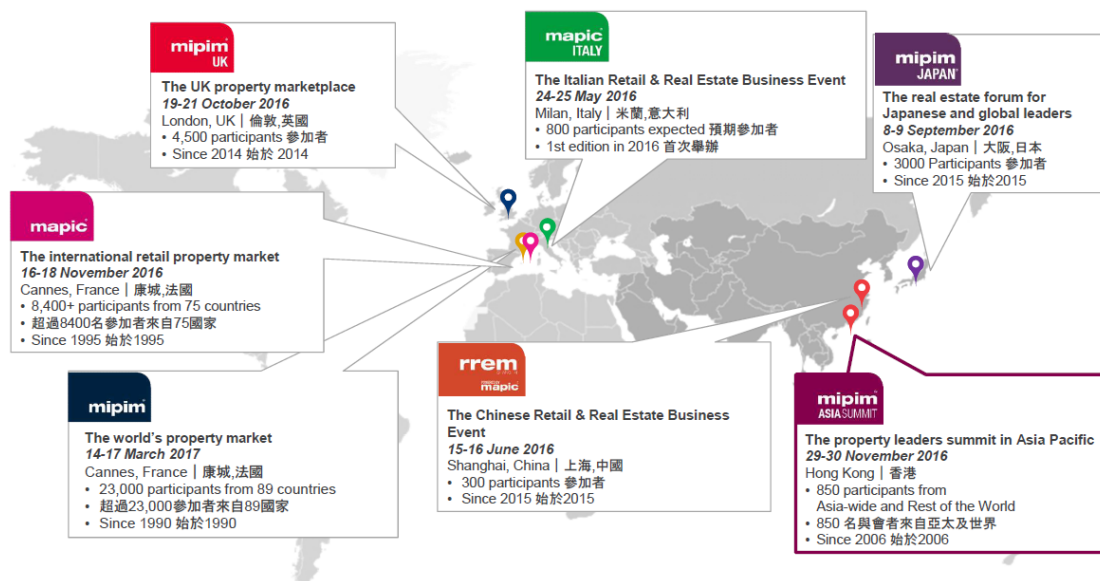
機關單位	參與人員
內政部營建署	陳主任秘書貞蓉
	柯科長茂榮
	吳幫工程司孟亭
交通部參事室	黃視察玲玉

## 貳、參展 MIPIM ASIA

### 一、MIPIM 簡介

自1989年在法國巴黎首度主創辦的MIPIM(Marche International Professional IMmobilier - French，即：國際房地產投資交易會)，是世界最具代表性的房地產投資交易會，迄今已經舉辦20餘年之久。從最初1,200多位參展者，擴展到2013年有80個國家、1,975間民間及政府單位參展，19,000平方公尺展覽面積，2萬多位參展及參觀者，以及1,800多位專業投資者、零售商，以及跨國企業用戶，為國際間最具規模的招商交易會。

隨著亞洲地區經濟高速發展，國際MIPIM展覽規模不斷擴大，「MIPIM ASIA亞洲國際房地產投資交易會」於2006年在香港的成功開幕，並成為亞太地區第一個最實際有效的投資交易平臺，是亞太地區規模最大最有影響力的綜合性專業房地產展覽會。2009、2010，以及2011年臺灣以臺灣主題館之形象參與MIPIM ASIA，2012年是宣傳臺灣首次辦理世界不動產年會盛會，2014年臺灣首次以臺灣主題形象館參與MIPIM(坎城)，每年臺灣主題館皆吸引了近2,000位參觀者，其中有來自42個國家的投資人士和國際開發商。



## 二、參展目的

2016年為擴大吸引國際投資，本次參展2016 MIPIM ASIA 亞洲國際房地產投資交易會，並以「臺灣都市更新 UR in Taiwan」為主題舉辦論壇，行銷臺灣及拓展產業商機及展出「基隆火車站都市更新招商案」等5件政府主導之都市更新標的，展現臺灣主要都市建設及投資環境。希冀藉由兩天的會展時間，增進國際經驗交流，了解國際不動產市場最新情況，提昇臺灣整體形象與知名度，強化城市行銷與能見度，以及創造臺灣重大公共工程與民間建設之投資機會。

- (一) 展現臺灣城市建設及投資機會
- (二) 了解國際不動產市場最新情況
- (三) 接觸潛在國際投資商

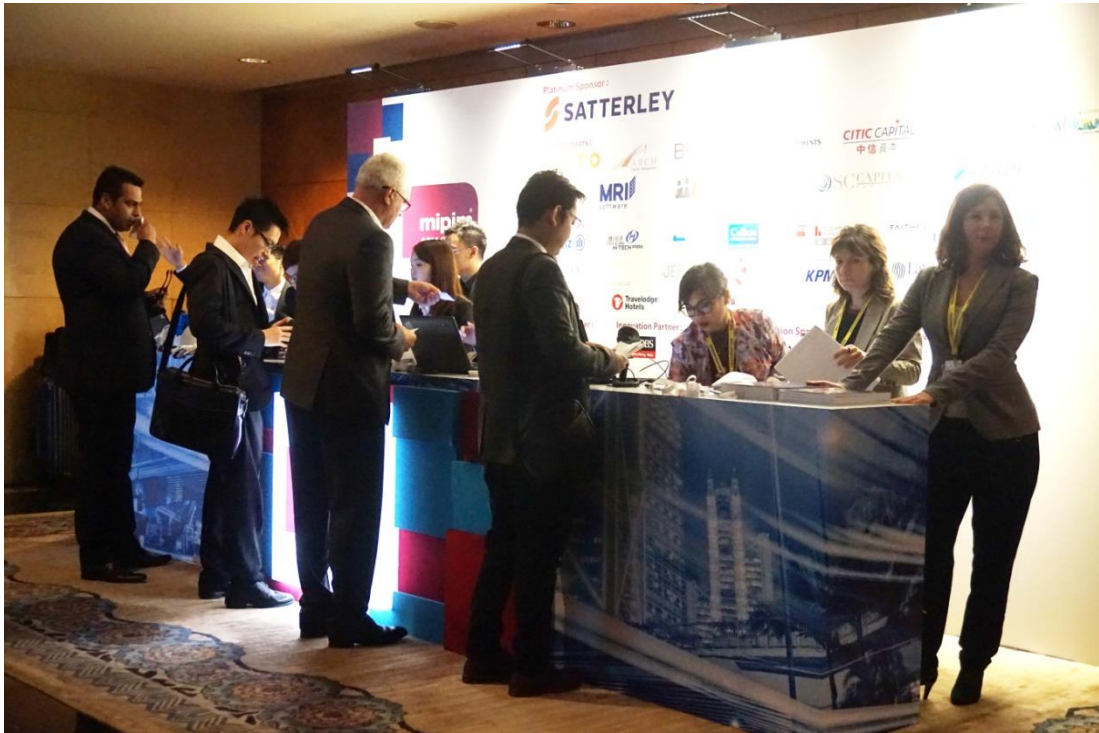
## 三、參展活動紀錄

- (一) 議程

29 November		30 November	
09:30	Registration & Welcome coffee	Investors' Breakfast	Retailers' Breakfast
AM	<b>Opening Ceremony</b> <i>Disruption in real estate: take a step ahead</i>	AM	<b>Meet the Chairmen</b> <i>Facing the challenge of real estate disruption</i>
12:30	Networking Lunch	Investors' Morning Opportunities in APAC	<b>Retail Flash Mob</b> <i>Networking event for retailers, developers and investors</i>
PM	<b>Startup Competition</b> <i>Disruptive architectural projects</i>	12:30	Networking Lunch <i>Topic-based lunch tables</i>
	<b>Parallel panel sessions</b> <i>Investment &amp; Retail trends &amp; disruptive RE + Networking breaks</i>	PM	<b>Parallel panel sessions</b> <i>Investment &amp; Retail trends + Networking breaks</i>
18:30	Opening Cocktail Party	19:00	Awards Gala Dinner



(二) 活動照片



MIPIM ASIA 大會報到區



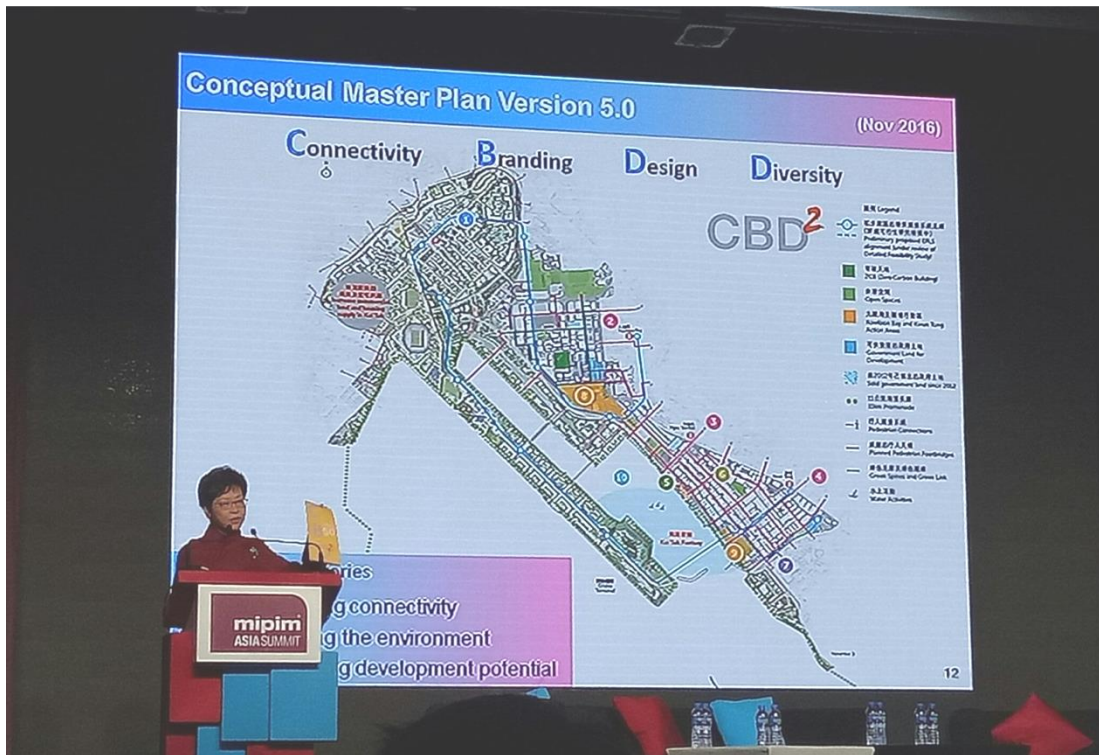
2016 MIPIM AWARDS 入圍作品簡介及投票專區



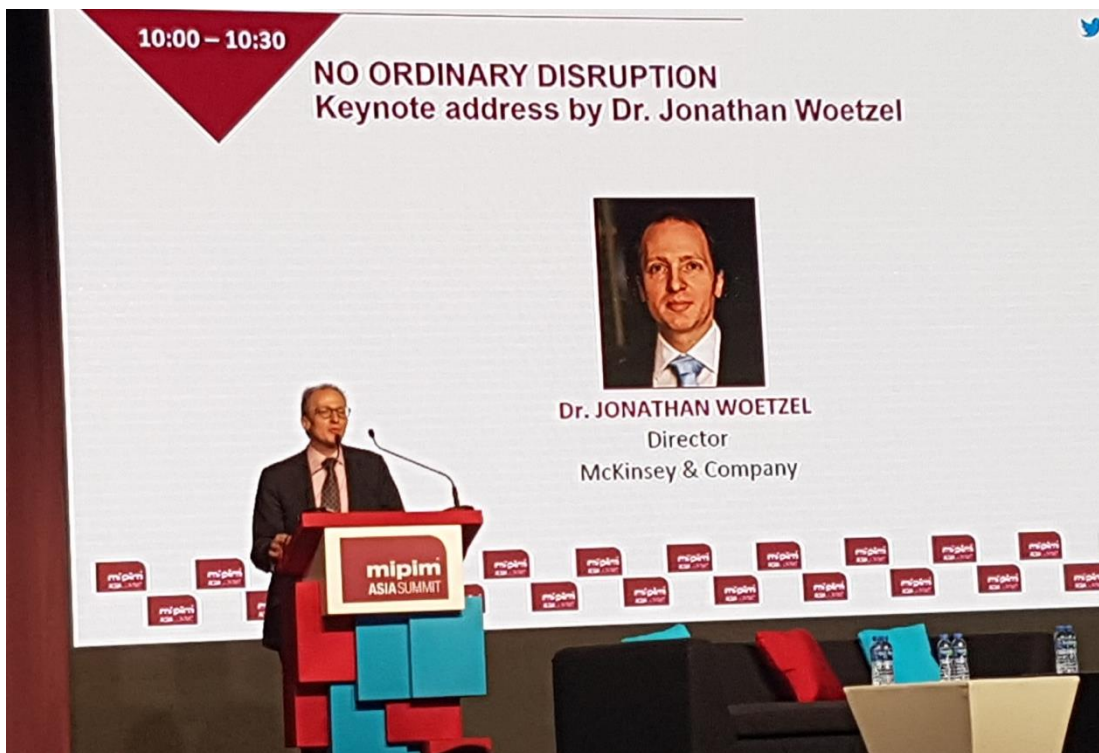
Opening Welcome Ceremony



Opening Welcome Ceremony 主持人開場



Welcome Ceremony 主講者 Mrs. Lam Cheng



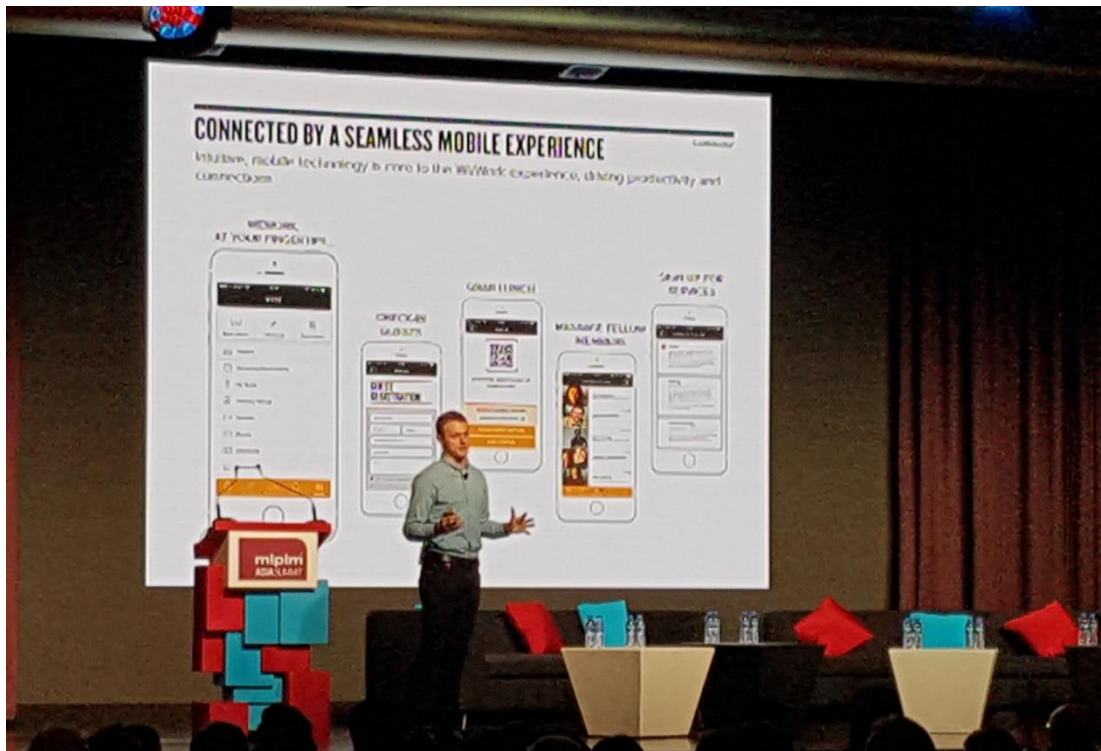
McKinsey & Company 總監 Mr. Woetzel Jonathan 探討不動產業顛覆現象



MIPIM STAR COMPETITION



China Real Estate 論壇



WeWork APAC 總經理 Even Kleinberg 探討業界科技創新的新興大趨勢



MIPIM ASIA 商業論壇實景



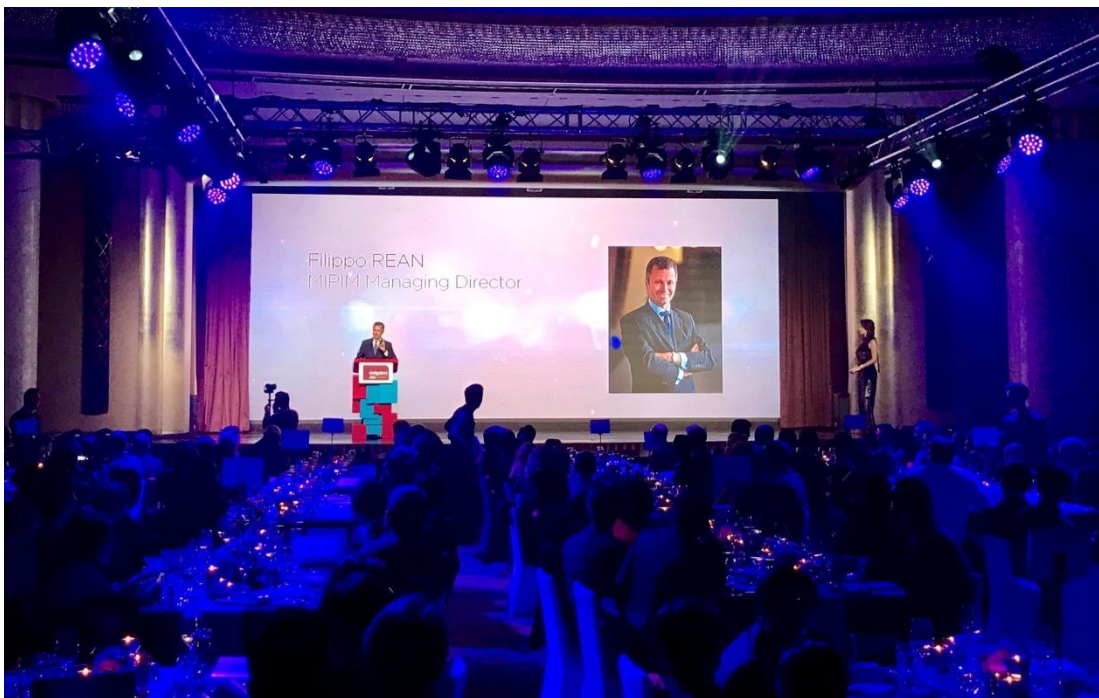
LEAD 8 冼小姐 與柯科長相互交流



仲量聯行趙正義總經理與 MIPIM ASIA 參與廠商交流互動



投資商於會場設置攤位並有專業人員解說



Awards Gala Dinner

#### 四、臺灣主題論壇

(一) 主題：臺灣都市更新的投資環境

UR (Urban Regeneration) in Taiwan-Expand your business Gateway in Taiwan

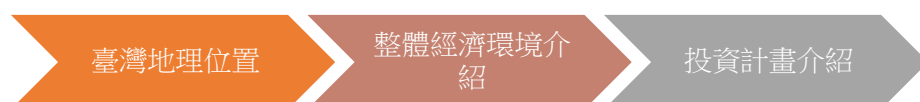
(二) 主講人：仲量聯行 趙正義總經理

(三) 主講人簡介：

趙正義先生目前擔任臺灣仲量聯行總經理職位，除統籌臺灣仲量聯行的整體經營管理外，也擔任亞太區董事，參與跨國性不動產投資開發策略諮詢。趙正義先生擁有二十餘年的不動產顧問經驗，專長於土地開發策略規劃、投資財務分析、BOT 開發規劃及不動產招商投資，經常扮演企業領袖與政府重大投資規劃決策諮詢的角色，曾參與眾多政府及民間大型不動產開發案，擔任市場分析、財務規劃、招商引資及 BOT 開發顧問等，在推動不動產國際化發展有卓越的成就，專業品質廣受肯定與推崇。

(四) 論壇內容：

以介紹臺灣投資機會為主軸，並引薦各界經驗，帶動臺灣都市更新招商計畫，在臺灣政府的大力推動下，這些公辦都更的規劃區蘊含著無可限量的投資商機，值得我們進一步來探究認識



招商計畫	項目
國家門戶型 都市再生計畫	基隆火車站都市更新招商案
主要都會區國公有土地 再生活化	<ul style="list-style-type: none"><li>● 臺北市中山區中山女中南側地區都市更新案</li><li>● 臺北市捷運圓山站西側地區都市更新案</li><li>● 台電公司嘉興街學生宿舍都市更新案</li><li>● 新北市板橋浮洲商業區都市更新招商案</li></ul>



## (五) 宣傳手冊版面設計

### 1、主視覺設計



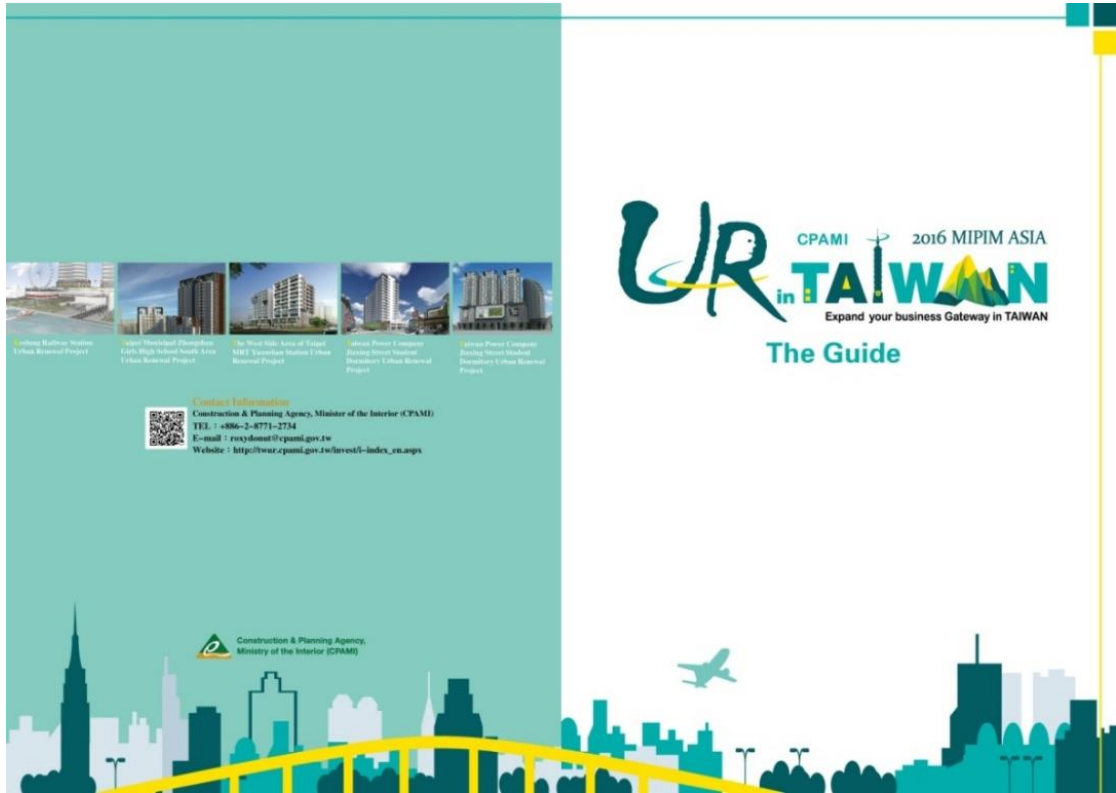
#### 主視覺設計概念：

臺灣是個海島型國家僅約 3.6 萬平方公里的面積上，就有超過 260 座海拔 3 千公尺以上的高山，除可見其土地資源相當珍貴，也顯現我們的國土空間與自然環境有著密不可分的關係。

此刻，臺灣正將「都市更新 Urban Regeneration」視為空間發展的重要一環，亦是當前臺灣房地產投資的一大新亮點，期盼透過城市的更新進程，連接世界趨勢，迎向兼具智慧綠建築、自然國土保育、防災型設計等樣貌的新型島國，讓自然與產業經濟永續地共存共榮。

主視覺設計特別以城市意象作為基底，將玉山主峰的造型把前面綿延的部分做成雙峰使「高山」及「地標建築 101 大樓」並肩而立，共構出自然與人為空間互應共存的景象。透過本屆主題「UR」（Urban Regeneration 縮寫）字樣融合「人的臉孔」，呈現以「人」為本的形象，同時帶出各國投資夥伴抱持登高遠望的視野及眼光，一起展望新臺灣的清晰概念。而象徵更新化的流動半環狀元素，更訴諸投資者走進、參與新臺灣的「renew」進程-共同拓展全新的商業投資大門，點亮密布在城市裡的每個空間亮點！

## (六) 主題論壇手冊設計



## The Overview 臺灣投資環境簡介

This year, the investment environment of Taiwan is honored to be scored high by several international renowned and credible institutions. The IMD (IMD Business School, Switzerland), the WEF (World Economic Forum) and the BERI (Business Environment Risk Intelligence), to name just a few. The high score suggests that the economic stability and sound condition of Taiwan are the incentives that attract investors globally to make an investment in our country. Taiwan is an island country perched on a land of 36,000 km<sup>2</sup>, and neighbors Japan, the ten countries of the Association of Southeast Asia Nations, the two rising powers, India and Mainland China. In other words, Taiwan holds a pivotal position in Asia Pacific. Taiwan can be the hub for both Asia and East Asia in terms of transportation and distribution, from raw materials supplying, to manufacturing, and consuming.

### The 3 International Business and Investment Environment Indexes:

- Taiwan's World Competitiveness ranked 14th globally



and 3rd in Asia-Pacific in 2016 (source of data: IMD).  
 • Taiwan's Global Competitiveness Index ranked 15th globally in 2016 (source of data: WEF).  
 • Taiwan's Profit Opportunity Recommendation ranked 3rd globally in the 1st investment environment risk assessment report in 2016 (source of data: BERI).

### Two Geographical Edges:

- The average flight from Taipei to the seven major West-Pacific cities takes 2.55 hours (Hong Kong, Shanghai, Manila, Seoul, Tokyo, Singapore and Sydney).
- Average, it takes 53 hours to set out from Kaohsiung Port to the five major ports of Asia (Hong Kong, Manila, Shanghai, Tokyo and Singapore).

The policy, ECA (Economic Cooperation Framework Agreement), brings the competitiveness of our country to the global market with success, as more and more international enterprises would like to have us as partners and then together march into the bigger market of Mainland China. The Taiwanese Government has been focusing on developing the six emerging industries, biotechnology, green energy, modern agriculture, tourism, medical care and cultural creativity. From 2009 to 2016, it has been preliminarily estimated that the government invested NT\$273.6 billion which is expected to attract NT\$460 billion of private investment. It is estimated that the total output value will exceed NT\$3,449.3 billion in 2016, and that 740,000 job opportunities will be created directly and indirectly to strengthen the entire competitiveness of Taiwan.

The government continues to promote four emerging smart industries including "cloud computing," "intelligent electric vehicle," "intelligent green building" and "industrialization of invention patent" to deploy long-term industry

development of the future. Industries in Taiwan can be further improved by brains and innovation to promote international competitiveness and added value. It has been preliminarily estimated that the government invests NT\$39.036 billion from 2010 to 2016, which is expected to attract NT\$161.1 billion of private investment. It is estimated that the total output value in 2016 will exceed NT\$1,322.9 billion, and that 113,000 job opportunities will be created directly and indirectly to bring transformation opportunities for Taiwan's industries and deploy future industry development.

Through drawing up the development direction of service industry, the industry is expected to contribute NT\$11 trillion to the GDP, bring 180,000 job opportunities and promote NT\$ 400 billion of private investment in

2016, which is planned to attract over a trillion of output value. Moreover, the Strategic Plan for National Spatial Development ratified in February, 2010 proposes new policies concerning national and regional environmental protection, industrial economics, city and country development, transportation and spatial management. The success of the new policies shall win us more investments.

In terms of marketing, Taiwan's brands, creativity, design, technology, policies, sound investment environment and geographical edges contribute to the thriving of Taiwan's economics. And the advantages that we have are what make Taiwan promising to all the potential investors. Place your investment in Taiwan, we shall make the most of it and create profits for you.

年，我們很榮幸被多個國際上深具公信力的主要評估機構，在投資環境上給予高得分數，包括瑞士洛桑國際管理學院 (IMD)、世界經濟論壇 (WEF) 及美國商業環境風險評估公司 (BERI) 等指標，都顯示出臺灣具有足以令投資者大膽躍進與投入的經濟條件與成長實力。臺灣總面積約 3.6 萬平方公里 (14,400 平方英里) 的高島國家，位於亞太地區，鄰近日本、香港、10 個、新市場的大陸市場中樞大樑，以及原料供應、製造生產、最終至消費市場至全球的供應鏈體系，堪稱亞洲運輸樞紐與東亞區域物流轉運中心。

### 三大國際投資環境指標：

- 2016 年臺灣世界競爭力躍升至全球第 14，亞太地區排名第 3 (來源：瑞士國際管理學院 (IMD))
- 2015 年全球競爭力排名，臺灣高居第 15 名 (來源：世界經濟論壇 (WEF))
- 2016 年第 1 次投資環境風險評估報告，臺灣的投資環境評估全球第 31 (來源：美國商業環境風險評估公司 (BERI))

### 兩大地理位置優勢：

- 臺北至五大太平洋七大主要城市 (香港、上海、馬尼拉、新加坡、新加坡及雪梨) 平均飛行時間僅 2 小時 55 分鐘。
- 高雄至五大主要港口 (香港、馬尼拉、上海、東京及新加坡) 平均飛行時間僅 53 小時。

因應 ECA (Economic Cooperation Framework Agreement) 所帶來的正面的效益，促使全球大型企業看見臺灣特殊競爭力與真實價值，進而成為投資者前進大

陸市場的最佳合作對象，而臺灣政府訂定六大新興產業發展策略，「生物科技、綠色能源、精緻農業、觀光旅遊、醫療保健及文化創意」，初步估計從 2009 至 2016 年期政府投入經費達 2,736 億元，預計吸引民間投資 4,600 億元，預計 2016 年總產值超過 3 兆 4,493 億元，新增直接、間接就業人口達 74 萬人次，厚植國家整體競爭力。

臺灣總面積約 3.6 萬平方公里 (14,400 平方英里) 的高島國家，位於亞太地區，鄰近日本、香港、10 個、新市場的大陸市場中樞大樑，以及原料供應、製造生產、最終至消費市場至全球的供應鏈體系，堪稱亞洲運輸樞紐與東亞區域物流轉運中心。

三大國際投資環境指標：

- 2016 年臺灣世界競爭力躍升至全球第 14，亞太地區排名第 3 (來源：瑞士國際管理學院 (IMD))
- 2015 年全球競爭力排名，臺灣高居第 15 名 (來源：世界經濟論壇 (WEF))
- 2016 年第 1 次投資環境風險評估報告，臺灣的投資環境評估全球第 31 (來源：美國商業環境風險評估公司 (BERI))

兩大地理位置優勢：

- 臺北至五大太平洋七大主要城市 (香港、上海、馬尼拉、新加坡、新加坡及雪梨) 平均飛行時間僅 2 小時 55 分鐘。
- 高雄至五大主要港口 (香港、馬尼拉、上海、東京及新加坡) 平均飛行時間僅 53 小時。

因應 ECA (Economic Cooperation Framework Agreement) 所帶來的正面的效益，促使全球大型企業看見臺灣特殊競爭力與真實價值，進而成為投資者前進大



## Keelung Railway Station Urban Renewal Project 基隆火車站都市更新招商案

### Project Overview

Keelung railway station urban renewal project as known as "Northern Taiwan-National Gateway Project", which is one of flagship plans of national urban renewal development. In order to establish the gateway image and international port city of northern Taiwan, with the combination of Keelung Railway Station, highway passenger transportation, seaway shipping and other hardware facilities, it is expected to rebuild the traffic transfer center and other surrounding business and recreation facilities. Besides the improvement of Keelung traffic functions and promotion of redevelopment of the city, the project also aims at facilitating significantly changes of appearance and presents of spectacular views for importance areas of transportation junction of Keelung.

The project is directly position as a new business and travel metropolitan center, with the expectation of mixed-use development like shopping mall, hotels, residential, commercial building, and restaurants. In order to promote the tourism, recreation, and commercial developments in transition from the

renewal of Railway Station and ports. The scope of project contains the port exclusive district for business travel passenger traffic, the land for squares and the land for both traffic and squares, with a total area of 41,526 square meters. Among that, the public land accounts for 98.25% and the private land accounts for 1.75%.

As to the development mode, the urban renewal is conducted by partial creation of surface rights and right transfer. The building coverage ratio is no more than 50% and the bulk rate is no more than 330%. The urban renewal project will be designated as a strategic redevelopment area, which is possible to apply for urban renewal bulk reward. The scope of right transfer will be conducted by the executor, with an area of 7,670 square meters. The set of surface rights shall be developed and operated by the executor, with a set period of surface rights of 50 years. Those with good operation performance could have a priority to apply for a 20 years extension of operation, with an area of 33,856 square meters for the creation of surface rights.

### Advantages of Investment

- (A) Port of Keelung is an access gateway for shipping in northern region. The number of passengers of international cruises in port of Keelung ranks the first place in Taiwan, with that passengers of 2014 up to 580,000.
- (B) The environment of the port district and its surrounding buildings are old and requiring renewal and improvement. Being a complete land with big area in the city, the base, with renewal and development, could promote the redevelopment of Keelung City.
- (C) The persistent expansion of public demands on business, recreation and other aspects play a guiding function for the development of the Railway Station.

4



### Conditions of Base

Item	Keelung Railway Station Urban Renewal Project
Area	41,526 m <sup>2</sup>
Building Coverage Rate	Not exceeding 50%
Legal Bulk Rate	Not exceeding 330%
Develop Bulk Reward	Designated strategic redeveloped regions can apply for bulk reward for urban renewal one time more than the original reward.
Permitted Land Use Item	Including department stores, hotels, residences, health care and medical beauty facilities, duty-free shops, food courts and restaurants and other development item.
Qualifications	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ General Qualifications: Limited companies are established based on Company Law, which can be single companies or enterprise alliances. No matter the applicant is a single company or an enterprise alliance, it is required to be a newly-founded company during application stage, and the newly-founded company shall bear joint responsibility with the applicant.</li> <li>■ Competence Qualifications: <ul style="list-style-type: none"> <li>A. Applicants or their teams shall have the experience of developing ports, traffic transfer centers or large-scale business.</li> <li>B. Financial Competence: <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ The paid-in capital of a single company shall be USD\$1,600,000,000 or over.</li> <li>▶ The paid-in capital of the applicant of an enterprise alliance shall be over USD\$1,600,000,000, and the paid-in capital of the leading company shall be over USD\$1,600,000,000.</li> <li>▶ No record of a bounded check or violation of credibility in the most recent 3 years.</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>

### Investment Incentives

In the base of the project, the public land accounts for 98.25% and the private land accounts for 1.75%. Located at the traffic core of Keelung, the base is complete. With the cooperation of the government in conducting significant construction, about USD\$816,000,000 has been invested. Migration plan of urban renewal of Keelung Railway Station, broadening project of Chongshan 1st Road and 2nd Road, Keelung, the construction of harbor buildings — the exclusive district of passenger transport in western port of Keelung, the planning and construction of Ocean Square, the construction of connection roads of eastern port of Keelung, the preparation plan of National Museum of Marine Science & Technology and other projects have been completed in succession.

### Policy Reward

As regulated in related government policies and articles.

### Estimated Return on Investment

- (A) The premium of the project is USD\$46,752,000. The operation premium shall be collected based on 3% of the gross operating income per year. The rent of set surface rights shall be calculated according to 1% of the annual interest of declared land price during the construction period and 3% during the operation period. It shall be adjusted 1.26% every 3 years and the amount shall be fixed after the 15th year.
- (B) The total floor area of development is 280,000 square meters. Total investment amount from investors is about USD\$587,500,000. The total IRR is 8.14% and the term of investment recovery is 26 years. A 50-year operation rights of set surface rights with 23,000 square meters of floor area and the ownership of regions of right conversion with 38,000 square meters of floor area (the other 12,000 square meters floor area are returned to landowners).

5



## KEELUNG

### 標的介紹

本計畫為全國都市更新標的計畫之一，有「北臺灣—國家門戶計畫」之稱，為打造北台灣門戶形象、國際性港口城市之計畫，希望結合基隆火車站、公路客運、海路航運等硬體設施，重新建立交通轉運中心及其他周邊商業、休憩設施，除用以改善基隆交通功能，促進舊市區再發展外，更讓基隆的交通樞紐地位，重新煥發，呈現新氣象。

本案產品定位為商旅新中心，期望透過火車站與港灣更新，引入包括購物、飯店旅館、景觀住宅、商務辦公空間、美食餐廳等開發產品，帶動觀光、休閒及商業發展轉型。

本案都市更新單元範圍(實施者負責開發範圍)包含港埠商旅客運專用區、廣場用地及交通廣場用地，面積合計 41,526 平方公尺，其中公有土地比例佔 98.25%，私有土地比例佔 1.75%。

開發方式以部分設定地上權及部分權利變換方式實施都市更新事業，其建築率不超過 50%、容積率不超過 330%，都市更新計畫書指定為策略性再開發地區，未來可申請都市更新容積獎勵。其中權利變換範圍部分由實施者進行開發，面積 7,670 平方公尺，設定地上權部分由實施者進行開發與經營，設定地上權期限為 50 年，若營運績效良好者，得再優先申請繼續經營 20 年，設定地上權的面積為 33,856 平方公尺。

### 投資優勢

- (A) 基隆港為北部地區航運出入門戶，基隆港國際郵輪旅客數全臺第 1，2014 年旅客量達 58 萬人次。
- (B) 港區環境及周邊建築物老舊，亟需更新改善，本基地為市區較完整大面積土地，更新開發可促進基隆市再發展。
- (C) 基隆位處對商業、休憩等方面的需求持續擴大，火車站開發具地標引導作用。

### 投資誘因

本案基地公有土地佔 98.25%，私有地約 1.75%，位於基隆交通核心、且基地完整。政府配合辦理興建大公共工程，將投入約 NTD\$ 255 億元，包括基隆火車站都市更新站址遷移計畫、基隆中山一、二路拓寬工程、基隆港西岸客運專用港大樓興建工程、海洋廣場規劃興建工程、基隆港東岸外道路興建工程、國立海洋科技博物館籌建計畫等，已陸續完工。

### 基地條件

項目	基隆火車站都市更新招商案
面積	41,526 m <sup>2</sup>
建築率	不得超過 50%
法定容積率	不得超過 330%
開發容積獎勵	指定為策略性再開發地區，可依法申請都市更新容積獎勵一倍
容許使用項目	包括購物、飯店旅館、景觀住宅、商務辦公空間、美食餐廳等開發產品，帶動觀光、休閒及商業發展轉型
申請人資格	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 一般資格: 係公司法設立股份有限公司，可為單一公司或企業 體，以單一廠商或企業 體申請，均得提出申請階段以新設公司之方式 類，其新設公司應與申請人 體責任。</li> <li>■ 能力資格: A. 申請人或其所屬應具有港埠、交通轉運中心或大型商業開發經驗。</li> <li>B. 財源能力: <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 單一公司實收資本額為 NTD\$5 億元(含)以上。</li> <li>▶ 企業聯盟申請人實收資本額合計須在 NTD\$5 億元以上，且須由公司實收資本額應在 NTD\$2 億元以上。</li> <li>C. 最近 3 年內無過黑紀錄或重大失信債信之事。</li> </ul> </li> </ul>

### 利益歸屬 / 投資報酬率

- (A) 本案開發總額全 NTD\$ 14.61 億元，營運權利金依每年總營業收入之 3% 收取，設定地上權租金於興建期按申報地價 息 1% 計算，營運期按申報地價 息 3% 計算，每 3 調整幅 1.26% 第 15 後固定 額。
- (B) 總開發總樓地板面積 28 萬平方公尺，投資人開發總投資金額約 NTD\$ 188 億元，整體 IRR8.14%，投資回收期 26 年，可獲得設定地上權區 23 萬平方公尺樓地板之 50 年經營權利及權利變換區 38 萬平方公尺樓地板之所有權(其餘 1.2 萬平方公尺樓地板為地主分配部分)。

### 投資獎勵

依政府相關政策及法律規定。

6



## KEELUNG

### 標的介紹

本計畫為全國都市更新標的計畫之一，有「北臺灣—國家門戶計畫」之稱，為打造北台灣門戶形象、國際性港口城市之計畫，希望結合基隆火車站、公路客運、海路航運等硬體設施，重新建立交通轉運中心及其他周邊商業、休憩設施，除用以改善基隆交通功能，促進舊市區再發展外，更讓基隆的交通樞紐地位，重新煥發，呈現新氣象。

本案產品定位為商旅新中心，期望透過火車站與港灣更新，引入包括購物、飯店旅館、景觀住宅、商務辦公空間、美食餐廳等開發產品，帶動觀光、休閒及商業發展轉型。

本案都市更新單元範圍(實施者負責開發範圍)包含港埠商旅客運專用區、廣場用地及交通廣場用地，面積合計 41,526 平方公尺，其中公有土地比例佔 98.25%，私有土地比例佔 1.75%。

開發方式以部分設定地上權及部分權利變換方式實施都市更新事業，其建築率不超過 50%、容積率不超過 330%，都市更新計畫書指定為策略性再開發地區，未來可申請都市更新容積獎勵。其中權利變換範圍部分由實施者進行開發，面積 7,670 平方公尺，設定地上權部分由實施者進行開發與經營，設定地上權期限為 50 年，若營運績效良好者，得再優先申請繼續經營 20 年，設定地上權的面積為 33,856 平方公尺。

### 投資優勢

- (A) 基隆港為北部地區航運出入門戶，基隆港國際郵輪旅客數全臺第 1，2014 年旅客量達 58 萬人次。
- (B) 港區環境及周邊建築物老舊，亟需更新改善，本基地為市區較完整大面積土地，更新開發可促進基隆市再發展。
- (C) 基隆位處對商業、休憩等方面的需求持續擴大，火車站開發具地標引導作用。

### 投資誘因

本案基地公有土地佔 98.25%，私有地約 1.75%，位於基隆交通核心、且基地完整。政府配合辦理興建大公共工程，將投入約 NTD\$ 255 億元，包括基隆火車站都市更新站址遷移計畫、基隆中山一、二路拓寬工程、基隆港西岸客運專用港大樓興建工程、海洋廣場規劃興建工程、基隆港東岸外道路興建工程、國立海洋科技博物館籌建計畫等，已陸續完工。

### 基地條件

項目	基隆火車站都市更新招商案
面積	41,526 m <sup>2</sup>
建築率	不得超過 50%
法定容積率	不得超過 330%
開發容積獎勵	指定為策略性再開發地區，可依法申請都市更新容積獎勵一倍
容許使用項目	包括購物、飯店旅館、景觀住宅、商務辦公空間、美食餐廳等開發產品，帶動觀光、休閒及商業發展轉型
申請人資格	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 一般資格: 係公司法設立股份有限公司，可為單一公司或企業 體，以單一廠商或企業 體申請，均得提出申請階段以新設公司之方式 類，其新設公司應與申請人 體責任。</li> <li>■ 能力資格: A. 申請人或其所屬應具有港埠、交通轉運中心或大型商業開發經驗。</li> <li>B. 財源能力: <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 單一公司實收資本額為 NTD\$5 億元(含)以上。</li> <li>▶ 企業聯盟申請人實收資本額合計須在 NTD\$5 億元以上，且須由公司實收資本額應在 NTD\$2 億元以上。</li> <li>C. 最近 3 年內無過黑紀錄或重大失信債信之事。</li> </ul> </li> </ul>

### 利益歸屬 / 投資報酬率

- (A) 本案開發總額全 NTD\$ 14.61 億元，營運權利金依每年總營業收入之 3% 收取，設定地上權租金於興建期按申報地價 息 1% 計算，營運期按申報地價 息 3% 計算，每 3 調整幅 1.26% 第 15 後固定 額。
- (B) 總開發總樓地板面積 28 萬平方公尺，投資人開發總投資金額約 NTD\$ 188 億元，整體 IRR8.14%，投資回收期 26 年，可獲得設定地上權區 23 萬平方公尺樓地板之 50 年經營權利及權利變換區 38 萬平方公尺樓地板之所有權(其餘 1.2 萬平方公尺樓地板為地主分配部分)。

### 投資獎勵

依政府相關政策及法律規定。

7



# Conference Session Overview

## 主題論壇簡介

**Date/ 日期：**2016.11.30 (Wed) 15:00-15:45

**Venue/ 地點：**Agora Room

**Subject/ 主題：**UR in Taiwan-Expand your business Gateway in Taiwan  
台灣都市更新的投資環境

**Content/ 內容：**

The urban functions of Taiwan are urgently improved, and there are over 30 years old residential was built more than 1/3 of the total amount of housing in Taiwan. In the great efforts of the government of Taiwan, "Urban Regeneration" has become a major national government policies and issues to enhance the competitiveness of cities. The government of Taiwan concentrates to promote the potential limitless investment opportunities in "Urban Regeneration" projects. Welcome to invest in Taiwan and it is worth you to explore further understanding.

在臺灣都市機能亟待提昇，且有 1/3 以上的建築屋齡都超過 30 年。為了提昇臺灣都市的競爭力，「都市再生」已成為國家重要的政策和議題。臺灣政府極力推動潛藏著無限商機的「都市再生」投資計畫。臺灣歡迎您的投資，更是值得您深入的了解與探索。

**Speaker/ 主講人：**

**Manager Director, Tony Chao**

**Jones Lang LaSalle, Taiwan**

仲量聯行 趙正義總經理



Tony Chao currently serves as general manager of the Taiwan of Jones Lang LaSalle, in addition to co-ordinate the overall management of Jones Lang LaSalle in Taiwan, but also served as director of the Asia-Pacific region, to participate in the development of multinational real estate investment strategy consultancy. Tony Chao has over twenty years of experience in the real estate consultant, specializing in land development and strategic planning, financial analysis, investment, BOT investment of real estate development planning and investment, often playing the role of business leaders and government decision-making advisory planning a major investment, and has been involved in numerous government and large-scale real estate development of civil cases, as market analysis, financial planning, investment and BOT development consultant in promoting international development of real estate there is a remarkable achievement, professional quality and widely respected Ken.

趙正義先生目前擔任台灣仲量聯行總經理職位，除統籌台灣仲量聯行的整體經營管理外，也擔任亞太區董事，參與跨國性不動產投資開發策略諮詢。趙正義先生擁有二十餘年的不動產顧問經驗，專長於土地開發策略規劃、投資財務分析、BOT 開發規劃及不動產招商投資，經常扮演企業領袖與政府重大投資規劃決策諮詢的角色，曾參與眾多政府及民間大型不動產開發案，擔任市場分析、財務規劃、招商引資及 BOT 開發顧問等，在推動不動產國際化發展有卓越的成就，專業品質廣受肯與推崇。

(七) 主題論壇電子邀請卡(EDM)



The invitation card features the CPAMI logo at the top left and the 'UR in TAIWAN' logo at the top right. The main title 'INVITATION' is centered in a large, bold, gold font. Below the title, the text describes the event: a reception to the TAIWAN conference session in MIPIM ASIA- Agora Room at 15:00pm on Wednesday, November 30th, 2016. Key details are listed in a table-like format with blue headers: Date (2016.11.30 Wed), Subject (UR in Taiwan), Time (15:00-15:45), Venue (Agora Room), and Speaker (Manager Director, Tony Chao from Jones Lang LaSalle, Taiwan). A QR code and contact information for CPAMI are provided at the bottom left. The bottom of the card is decorated with a stylized city skyline graphic in shades of teal and yellow.

**Construction & Planning Agency,  
Ministry of the Interior (CPAMI)**

**UR in TAIWAN**  
CPAMI 2016 MIPIM ASIA  
Expand your business Gateway in TAIWAN

## INVITATION

Construction & Planning Agency, Minister of the Interior (CPAMI) requests the pleasure of your company at a reception to TAIWAN conference session in MIPIM ASIA- Agora Room at 15 : 00pm Wednesday, November 30th, 2016.

<b>Date</b>	2016.11.30 (Wed)	<b>Subject</b>	UR (Urban Regeneration) in Taiwan
<b>Time</b>	15:00-15:45		Expand your business Gateway in Taiwan
<b>Venue</b>	Agora Room	<b>Speaker</b>	Manager Director, Tony Chao Jones Lang LaSalle, Taiwan

**Contact Information :**  
Construction & Planning Agency, Minister of the Interior (CPAMI)  
TEL : +886-2-87712734      E-mail : roxydonut@cpami.gov.tw  
Website : [http://twur.cpami.gov.tw/invest/i-index\\_en.aspx](http://twur.cpami.gov.tw/invest/i-index_en.aspx)

(八) 主題論壇感謝函

Dear Sirs and Madams,

Construction and Planning Agency, Ministry of Interior (CPAMI) appreciated your gratitude for the meeting with us. It was our pleasure and honor to present the urban renewal projects, and we are pleased that your participation added to the great success of our investment solicitation.

If you have any enquiries, please do not hesitate to contact us via email or phone, we sincerely appreciate your visiting. We are looking forward to hearing from you soon.

Best Regards,

(九) 主題論壇照片紀錄



MIPIM ASIA 臺灣主題論壇活動背版



臺灣主題論壇禮品



臺灣主題論壇參與人潮相當踴躍



陳主任秘書為本次主題論壇開場致詞



陳主任秘書說明本次論壇目的



論壇主講人仲量聯行趙正義總經理針對臺灣投資環境與  
都市更新的五大招商案進行簡報





參與者仔細聆聽論壇主講人簡報



柯科長說明投資臺灣的 6 大優勢並邀請國外投資商投資臺灣

## 五、媒體宣傳

### (一) 媒體新聞稿

#### 內政部營建署 勾勒臺灣都市再生未來榮景

一年一度的 MIPIM ASIA 亞洲國際不動產投資論壇於 2016 年 11 月 29 至 30 日在香港君悅酒店舉行。本年度論壇以「顛覆地產業：跨步向前」為主題，由國際知名的麥肯錫中國總監 Jonathan Woetzel 博士及近期熱門的共享經濟新獨角獸公司 WeWork APAC 總經理 Even Kleinberg 等人探討不動產業顛覆現象及業界科技創新的新興大趨勢，吸引全球 30 個國家逾 800 位國際不動產會員、企業領袖、公營機構及政府業界代表及學者等參與；而 2016 年世界競爭力躍升至全球第 14 名的臺灣，由內政部營建署陳主任秘書貞蓉率領代表團一行人參與，並以推動不動產國際化發展有卓越成就的臺灣仲量聯行趙正義總經理擔任主講人，於臺灣主題論壇上針對臺灣都市更新的政策及代表性投資計畫發表演說。

本屆主題論壇中，營建署強調：臺灣有 1/3 以上的建築屋齡都超過 30 年，都市更新已成為國家重要的政策和議題，並提出都市更新投資計畫，內容多元豐富且充滿商機，包括：文化產業園區為發展主力的中山女中南側地區都市更新案、住商混合性質的捷運圓山站西側地區都市更新案，以地上權經營方式的新北市板橋浮洲商業區招商案，以及位於臺北市中心精華地段一台電公司嘉興街學生宿舍都更案。透過臺灣仲量聯行趙正義總經理以深入淺出的方式，成功介紹臺灣都市更新潛力無限商機與臺灣房地產業的新一波投資契機，引起國際與會人士極大的共鳴。

營建署表示：相較於其他國家，投資臺灣有絕對優勢，包含：交通便利；較低廉的生活費用；政治穩定、投資風險低；具備整體的完整規劃及適切的經營管理能力，以及容易透過金融體系取得融資；招商提供一對一的一站式服務；生活舒適、人民熱情親切，也是臺灣的最大優點。『臺灣優勢』因素建構而成的『新臺灣經驗實力』，將成為吸引資金進入臺灣的重要基礎，更是值得全球資金深入瞭解與探索臺灣的重要基石。

(二) 媒體新聞披露總結：計電子媒體共 4 則

編號	披露日期	媒體名稱	訊息標題
1	105/12/1	跑新聞	內政部營建署 勾勒臺灣都市再生未來榮景
2	105/12/1	太平洋電子報	內政部營建署 勾勒臺灣都市再生未來榮景
3	105/12/2	中國時報	內政部營建署 勾勒臺灣都市再生未來榮景
4	105/12/9	聯合財經網	內政部營建署 勾勒臺灣都市再生未來榮景

(三) 新聞披露剪輯

編號：1	日期：105 年 12 月 1 日	媒體名稱：跑新聞
------	-------------------	----------

The screenshot shows a news article on the 'Run News' website. The article title is '內政部營建署 勾勒臺灣都市再生未來榮景'. The main text discusses the MIPM Asia Urban Regeneration Award and the 'Urban Regeneration' program. It mentions that the award is the highest international recognition for urban regeneration, and the program aims to improve urban quality and create a better living environment. The article also mentions that the program will be implemented in various areas, including urban renewal, urban regeneration, and urban development. The article is dated December 1, 2016, and is written by 'admin'.



**內政部營建署 勾勒臺灣都市再生未來築景**

作者是 太平洋電子報 週四, 01 十二月 2016 01:36

**內政部營建署 勾勒臺灣都市再生未來築景**

一年一度的MIPIM ASIA亞洲國際不動產投資論壇於2016年11月29至30日在香港君悅酒店舉行。本年度論壇以「顛覆地產業：跨步向前」為主題，由國際知名的麥肯錫中國總監Jonathan Woetzel博士及近期熱門的共享經濟新獨角獸公司WeWork APAC總經理Even Kleinberg等人探討不動產業顛覆現象及業界科技創新的新興大趨勢，吸引全球30個國家逾800位國際不動產會員、企業領袖、公營機構及政府業界代表及學者等參與；而2016年世界競爭力躍升至全球第14名的台灣，由內政部營建署陳主任秘書黃蓉率領代表團一行人參與，並以推動不動產國際化發展有卓越成就的台灣仲量聯行趙正義總經理擔任主講人，於臺灣主題論壇上針對臺灣都市更新的政策及代表性投資計畫發表演說。

本屆主題論壇中，營建署強調：臺灣有1/3以上的建築屋齡都超過30年，都市更新已成為國家重要的政策和議題，並提出都市更新投資計畫，內容多元豐富且充滿商機，包括：文化產業園區為發展主力的中山女中南側地區都市更新案、住商混合性質的捷運圓山站西側地區都市更新案，以地上權經營方式的新北市板橋浮洲商業區招商案，以及位於臺北市中心精華地段一電公司嘉興街學生宿舍都更案，透過台灣仲量聯行趙正義總經理以深入淺出的方式，成功介紹臺灣都市更新潛力無限商機與臺灣房地產的新一波投資契機，引起國際與會人士極大的共鳴。

營建署表示：相較於其他國家，投資臺灣有絕對優勢，包含：交通便利；較低廉的生活費用；政治穩定、投資風險低；具備整體的完整規劃及適切的經營管理能力，以及容易透過金融體系取得融資；招商提供一對一的一站式服務；生活舒適、人民熱情親切，也是臺灣的最大優點。「臺灣優勢」因素建構而成的「新臺灣經驗實力」，將成為吸引資金進入臺灣的重要基礎，更是值得全球資金深入瞭解與探索臺灣的重要基石。

Type your keyword..

**RSS** SUBSCRIBERS **twitter** FOLLOW US

**Newsletter** 收到我們的電子報  
E-mail

最近更新	熱門文章	文章分類
<ul style="list-style-type: none"> <li>內政部營建署</li> <li>宣傳「昇龍塔</li> <li>臺灣行動支付</li> <li>北市表揚等資</li> <li>三年有成市府</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>救扁凱道揚衝</li> <li>2017臺北世界大</li> <li>社群熱風之台</li> <li>突破瓶頸顯出</li> <li>臺北上海雙城</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>關於我們</li> <li>新聞</li> <li>FAQs</li> <li>demo</li> <li>範例 News</li> </ul>



Taiwan 368 { 品味生活 }

[流行情報](#) [藝文活動](#) [汽車話題](#) [音樂電影](#) [生活居家](#) [3C科技](#) [旅遊行腳](#) [投資理財](#) [健康368](#) [社企公益](#) [教育天地](#)

- 內政部營建署 勾勒臺灣都市再生未來願景
- 張榮發基金會 聯社教育獻獎
- 紡拓會組團南亞拓銷 成果豐碩
- 能源局推動中小企業 節能不遺餘力
- 「領航城市商機日」 共創我國會議產業績效



給全家人的安心好水

BRITA® 頂級全效三用櫥下濾水系統

新上市



生活居家

■ 內政部營建署 勾勒臺灣都市再生未來願景

王偉哲 / 台北報導



仲量聯行趙正義總經理為投資商簡報說明台灣具代表性的投資標的。(圖片提供 / 內政部營建署)

一年一度的MIPIM ASIA亞洲國際不動產投資論壇於2016年11月29至30日在香港君悅酒店舉行。本年度論壇以「顛覆地產業：跨步向前」為主題，由國際知名的麥肯錫中國總監Jonathan Woetzel博士及近期熱門的共享經濟新獨角獸公司WeWork APAC總經理Even Kleinberg等人探討不動產業顛覆現象及業界科技創新新興大趨勢，吸引全球30個國家逾800位國際不動產會員、企業領袖、公營機構及政府業界代表及學者等參與；而2016年世界競爭力躍升至全球第14名的台灣，由內政部營建署陳主任秘書黃尊華率領代表團一行人參與，並以推動不動產國際化發展有卓越成就的台灣仲量聯行趙正義總經理擔任主講人，於臺灣主題論壇上針對臺灣都市更新的政策及代表性投資計畫發表演說。

本屆主題論壇中，營建署強調：臺灣有1/3以上的建築屋齡都超過30年，都市更新已成為國家重要的政策和議題，並提出都市更新投資計畫，內容多元豐富且充滿商機，包括：文化產業園區為發展主力的中山女中兩側地區都市更新案、住商混合性質的捷運圓山站西側地區都市更新案，以地上權經營方式的新北市板橋浮洲商業區招商案，以及位於臺北市中心精華地段、台電公司舊興街學生宿舍都更案。透過台灣仲量聯行趙正義總經理以深入淺出的方式，成功介紹臺灣都市更新潛力無限商機與臺灣房地產的新一波投資契機，引起國際與會人士極大的共鳴。

營建署表示：相較於其他國家，投資臺灣有絕對優勢，包含：交通便利；較低廉的生活費用；政治穩定、投資風險低；具備整體的完整規劃及適切的經營管理能力，以及容易透過金融體系取得融資；招商提供一對一的一站式服務；生活舒適、人民熱情親切，也是臺灣的最大優點。「臺灣優勢」因素建構而成的「新臺灣經驗實力」，將成為吸引資金進入臺灣的重要基礎，更是值得全球資金深入瞭解與探索臺灣的重要基石。

(中國時報)

25

The screenshot shows the homepage of the United Financial Network (聯合財經網). The main article is titled "內政部營建署 勾勒臺灣都市再生未來榮景" (Ministry of the Interior, Department of Urban Planning and Construction outlines the future glory of Taiwan's urban regeneration). The article discusses the MIPIM ASIA Asia International Real Estate Investment Forum held in Hong Kong, where Taiwan ranked 14th globally. It highlights the government's urban regeneration strategy, including the development of the Zhongshan District and the use of public-private partnerships. The article also mentions the "Taiwan Advantage" (臺灣優勢) as a key factor for attracting investment.

## 六、執行效益

### (一) 接觸潛在廠商、接軌國際

透過大會統計，參與本次2016MIPIM ASIA公司達572間，共計參與人次達863人，經參與大會各項社交活動，與近20家歐、美、中、日等不動產投資機構互動，宣傳臺灣、開發人脈及潛在廠商，並創造國際人士來臺投資開發的意願與契機。

2016MIPIM ASIA 大會參與人次統計

行業類別	參與公司	參與人數
Architects & Planners	40	80
Associations & Academics	6	5
Business services / Consultants	57	87
Corporate End-Users	10	10
Developers	76	113
Financial Institutions	1	1
Hotel Groups	22	32
Investors & Financial Institutions	205	315
Local & Public Authorities	15	24
Operators	13	17
Retailers	80	99
Service providers / Suppliers	47	80
<b>總計</b>	<b>572</b>	<b>863</b>

11/30 臺灣主題論壇 參與人次統計	
觀眾	65
臺灣代表團	7
合計	72

(二) 宣傳臺灣投資環境及都市更新招商案件

本次臺灣主題論壇舉辦於容納40人大小的會議室，經大會統計實際參與人數達72人，現場聆聽人潮踴躍，成功向各國投資者行銷臺灣優良投資環境，及大型都市更新招商案件，提升引進外資來臺投資機會。

(三) 了解不動產最新發展與趨勢

透過參與大會舉辦多場演講及主題論壇，了解國際不動產界最新發展趨勢及潮流。日後以更宏觀及符合國際潮流的思維，推動都市更新開發案件。

## 參、拜訪香港市區重建局

### 一、市區重建局簡介



市區重建局乃根據《市區重建局條例》於 2001 年 5 月成立，取代前土地發展公司，作為進行、鼓勵、推廣及促進本港市區更新的法定機構。

2002 年 6 月立法會財務委員會批准政府由 2002/2003 年財政年度起分 5 年向市區重建局共注資港幣 100 億元。政府亦以豁免補地價形式批地予市區重建局作為其中一項補助措施。市區重建局按《市區重建局條例》，在推行市區更新計劃時，以應有的審慎原則理財，以達致財政自給的長遠目標。

2001 年公布的《市區重建策略》包括重建發展、樓宇復修、文物保育和舊區活化。市區重建局應以「重建發展」和「樓宇復修」為其核心業務。市區重建局的首要目標是改善舊區居民的生活環境，更新舊區。透過推動市區更新計劃，我們致力為香港市民締造優質的城市生活。

二、拜訪人員：執行董事 馬昭智、規劃及設計主管 鄧文雄、規劃及設計總經理 黃知文、物業及土地總經理 馮允揚、規劃及設計助理總經理 關以輝、規劃及設計見習統籌 都歡。

### 三、交流情形：

營建署與香港市區重建局的首要目標，都是希望透過推動市區更新計畫，更新舊區並為市民締造優質生活環境。首先由市區重建局馬昭智董事，針對重建局的執行內容與成果進行簡報，接著由內政部營建署柯茂榮科長詳細簡報說明臺灣都市更新推動策略；再者重建局也分享都市更新專責機構成立與營運、政策規劃，以及執行成果進行深度分享之外，隔天(12/2)重



建局長官並帶領大家實地參訪一些成功的重建及活化案例，希望藉此能互相學習交流，共同為兩地國民的居住未來而努力。



市區重建局馬昭智董事簡報重建局的執行內容與成果



市區重建局準備的會議簡報



雙方就政策規劃與執行成果做深度分享



柯科長於會議中解說目前臺灣都市更新的執行政策



市區重建局馬昭智董事與陳主任秘書互相介紹各自準備的禮品

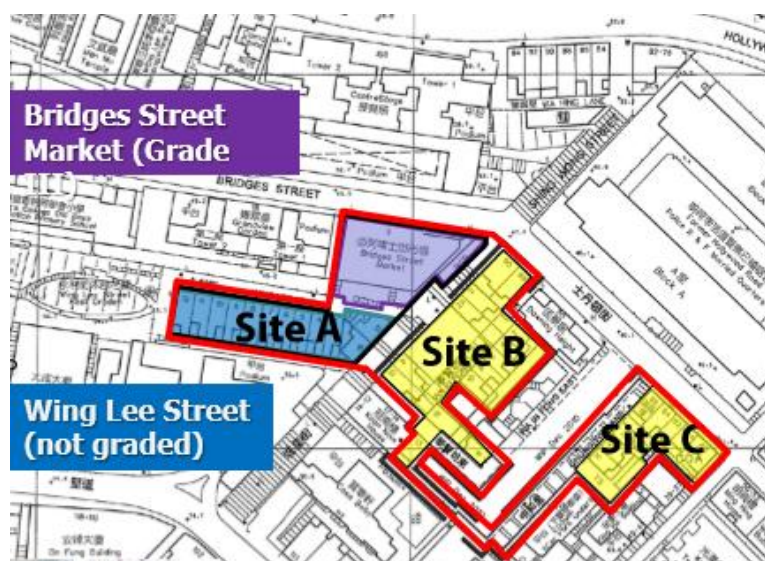


臺灣代表團隊與香港市區重建局長官合照

#### 四、參訪案例

##### (一) 修復+重建案例：H19 上環永利街項目

為重劃基地，原分為 A、B、C 三部分，A 部分因為電影歲月神偷拍片場景，引發社會保存建物聲音，經長期溝通協商，A 部分於 2012 年剔除重劃範圍，改以建物修復為工程項目，修復完成後提供為公益出租使用；B、C 部分依計畫重建。



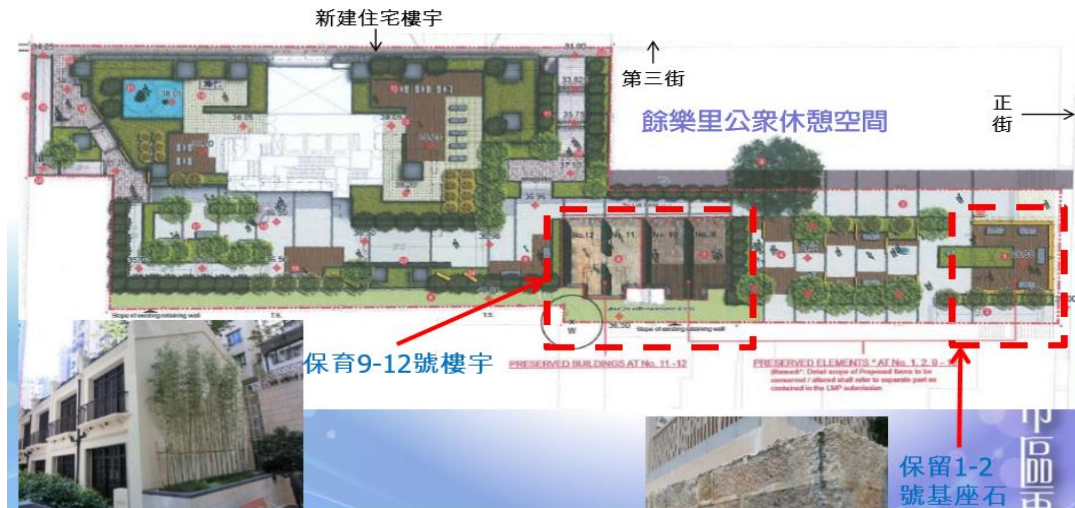
(二) 重建+市集活化案例：H18 中環嘉咸街卑利街項目

分為 A、B、C 三部分，透過綠色走廊優化地區可及性及連接性，並以分階段方式重建基地，其中 B 部分為具百年歷史的嘉咸市集，以先建後拆方式遷移市集，為提升攤販遷移意願，經長期與溝通協商，透過短期租金優惠及舉辦相關市集推廣活動，成功將市集移置鄰近新鮮貨零售中心。



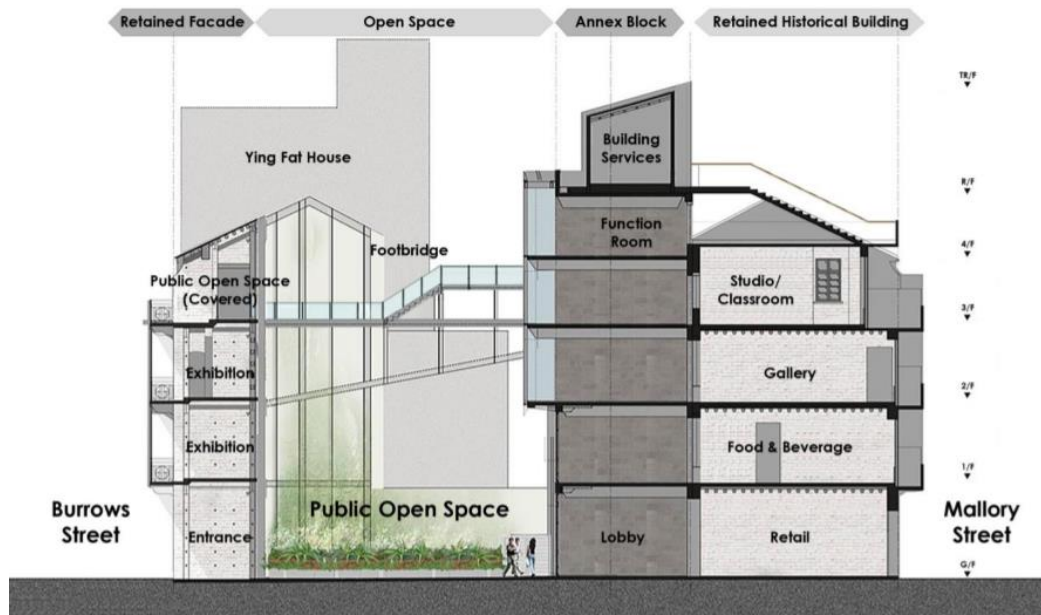
(三) 修復+公共空間案例：西營盤餘樂里項目 YLL

基地保留最具價值的9-12號樓宇(其中9-10號樓宇為三級歷史建築)、1-2號基座基石，其餘樓宇拆除重建，並利用新建築樓宇開發效益支應9-12樓宇修復工程費用；此外透過規劃設計提供公眾休憩空間。



(四) 修復保存案例：灣仔茂蘿街活化項目。

為香港市區重建局首次進行純保存修復活化項目，耗資約港幣 1.5 億元修復二級歷史建物樓宇，並以動漫基地為主題，規劃設計商業、藝術及休憩空間，提供傳統、藝術租戶藝文空間，引進文化創意產業。



(五) 參訪活動紀錄



上環永利街重建案例實景



市區重建局區總經理詳細說明上環永利街重建過程





中環嘉咸街市集活化案例實景



中環嘉咸街市集服務站



討論房屋重建相關內容



西營盤餘樂里活化案例實景



西營盤餘樂里公共空間實景



灣仔茂蘿街活化項目外部實景



市區重建局馬董事說明灣仔茂蘿街活化項目



灣仔茂蘿街活化項目內部實景

## 肆、拜訪潛在廠商

### 一、置地公司簡介



置地公司為具領導地位的物業投資、管理及發展的上市集團。集團在亞洲主要城市擁有及管理近 80 萬平方公尺集中於香港及新加坡之優質大樓及高檔零售物業。集團在香港中環持有約 45 萬平方公尺優質物業。此外集團主要透過合資公司在新加坡擁有 16 萬 5 千平方公尺的高級大樓物業，以及在雅加達中心區持有一個具領導地位的大樓物業組合之半數權益。置地公司也在大中華區及東南亞多個城市發展高質住宅及綜合項目，包括位於北京王府井的高檔零售中心。

集團在新加坡的附屬公司 MCL 地產，為當地著名的住宅發展商。置地控股有限公司於百慕達註冊成立，在倫敦證券交易所標準上市地位作第一上市，同時也在百慕達及新加坡作第二上市。集團的資產及投資由位於香港的香港置地集團公司管理。置地公司乃怡和集團成員之一。



二、拜訪人員：商用物業-拓展及估值部主管 Mr. Clement K.M. Lau、高級拓展經理 Mr. Wesley Chan

三、交流情形：

在本次拜會行程中，先由仲量聯行趙正義總經理，針對臺灣投資環境做細部的說明，接著介紹包括：基隆火車站都市更新招商案、中山女中南側地區都市更新案、捷運圓山站西側地區都市更新案、新北市板橋浮洲商業區招商案，以及台電公司嘉興街學生宿舍都更案等本次臺灣主題論壇的五大招商案。過程中不僅由香港置地公司商用物業拓展及估值部主管 Mr. Clement K.M. Lau 與高級拓展經理 Mr. Wesley Chan 提出對於招商案相關問題及提供意見回饋，同時也藉此機會了解香港置地公司於香港的建設及服務項目，希望藉由此次的對談與交流提升來臺投資開發的意願與契機。



香港置地公司拓展及估值部主管 Mr. Clement K.M. Lau  
及高級拓展經理 Mr. Wesley Chan 與臺灣代表團長官交換名片



雙方就亞洲房地產與都市發展的未來趨勢進行交流



香港置地公司拓展及估值部主管 Mr. Clement K.M. Lau  
及高級拓展經理 Mr. Wesley Chan 提供意見回饋



陳主任秘書致送拜會禮品



臺灣代表團隊與香港置地公司拓展及估值部主管 Mr. Clement K.M. Lau 及高級  
拓展經理 Mr. Wesley Chan 合照



#### 四、太古集團簡介



太古集團於 1972 年在香港成立，於香港、中國內地、新加坡及美國均有投資。太古秉持誠信為本、獨具創見、高瞻遠矚及注重品質的核心價值，透過發展及管理大型綜合項目、將其發展為都市核心地標，持續創造長遠價值。

太古在香港、中國內地、美國及巴布亞新畿內亞擁有龐大的地產業務，包括物業發展、投資、管理、物業買賣及酒店業務。

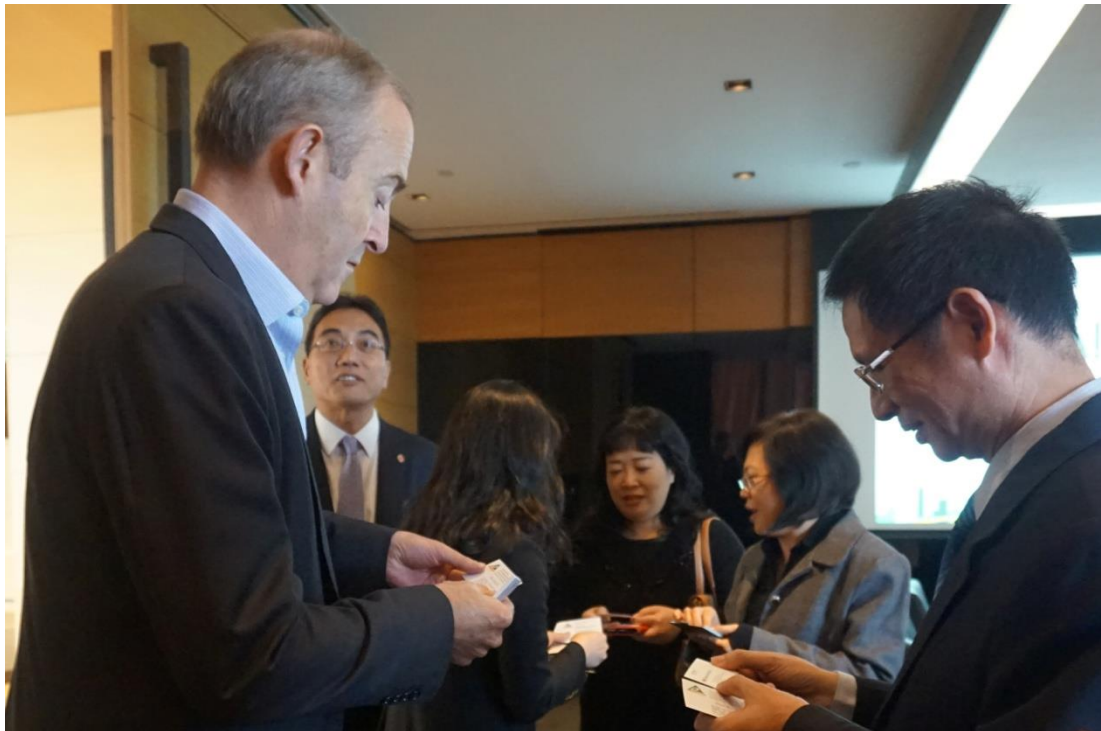
太古的地產業務大部分由上市的香港地產發展商太古地產有限公司持有，而在巴布亞新畿內亞的地產業務則由太古的附屬公司 Steamships Trading Company Limited 持有，該公司是巴布亞新畿內亞歷史最悠久及最知名的綜合企業之一。



五、拜訪人員：行政總裁 Mr. Guy Bradley、董事 Ms. Mabelle Ma

六、交流情形：

太古集團行政總裁 Mr. Guy Bradley 曾服務於臺灣可口可樂，對於臺灣有相對程度的了解。在會議中除了由仲量聯行趙正義總經理，針對臺灣投資環境做細部的說明之外，並同時簡報本次臺灣主題論壇的五大招商案，包括：基隆火車站都市更新招商案、中山女中南側地區都市更新案、捷運圓山站西側地區都市更新案、新北市板橋浮洲商業區招商案，以及台電公司嘉興街學生宿舍都更案，最後以臺灣投資優勢邀請太古集團投資臺灣，太古集團表示，團隊一直持續關注臺灣投資環境，也正進行投資臺灣之評估分析，非常感謝我方提供資訊。



太古集團總裁 Mr. Guy Bradley 與臺灣代表團長官交換名片



趙總針對都市更新的五大招商案進行簡報



趙總詳細介紹臺灣投資市場



陳主任秘書致送拜會禮品



臺灣代表團隊與香港太古集團

行政總裁 Mr. Guy Bradley 及董事 Ms. Mabelle Ma 合照

## 伍、開發項目參訪

### 一、元創方 (PMQ)

元創方原為「香港三級歷史建築的荷李活已婚警察宿舍」，經過活化後，成為文化產業創意中心，於 2014 年 4 月 14 日起局部開放，同年 6 月 21 日正式開幕。商場內設置有燈飾、服飾、創意手工藝品、飾品等多元特色店鋪，並提供租借展覽空間項目。本次參訪元創方，現場正舉辦設計主題展覽，內容活潑人潮熱絡，與臺灣華山文創特區氛圍相似，活動的舉辦匯集人潮，惟如何於舉辦活動開銷及商場營收間取得平衡，使創意中心得持續自給自足經營，為值得思考問題。

### 二、國際環球貿易廣場 (ICC)

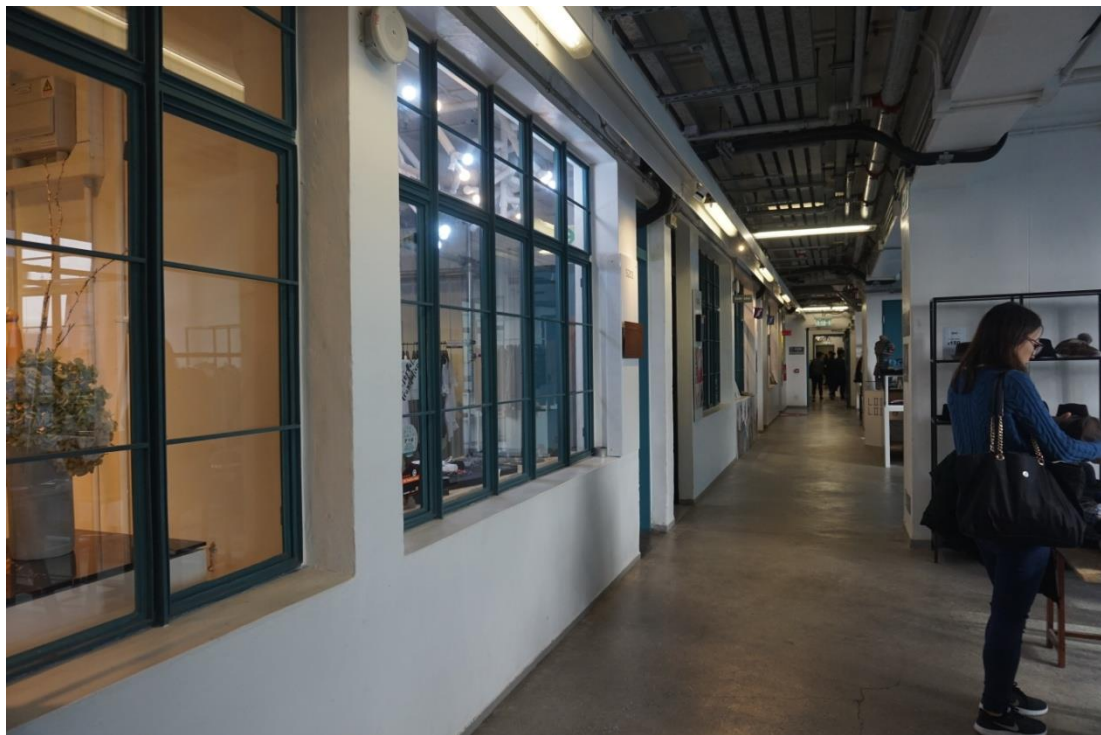
為全球第 11 高，全港目前最高的建築物(476 公尺)。其中大樓第 100 層設有天際 100 觀景台。大樓於 2010 年竣工，為香港近年來最大單一發展項目。整個項目包括發展住宅、酒店、服務式住宅、商場、寫字樓及停車場，總樓面積達 504,350 平方公尺，投資額約 200 億元。相較於臺北 101，天際 100 觀景台可一窺香港山、海及整體市容，非常有參觀價值。

### 三、香港國際金融中心 (IFC)

為香港世界級金融中心的著名地標，大樓高 420 公尺，為高錐狀頂。大樓自 2003 年竣工後，務業出租率居高不下，其中 2013 年國際金融中心 1 期物業出租率高達 98%。香港國際金融中心亦為交通樞紐，可直接轉搭至機場並有行李通關功能，此外交通指示系統淺顯易懂，整體使用便利性高，香港國際金融中心位於交通樞紐，交通帶來人潮及商場消費，又同時大樓內商辦引進大量固定上班人潮，穩健帶動商場消費，區位實為商場商辦大樓熱絡與否的重要因素。



元創方 PMQ 外部實景



元創方 PMQ 內部實景



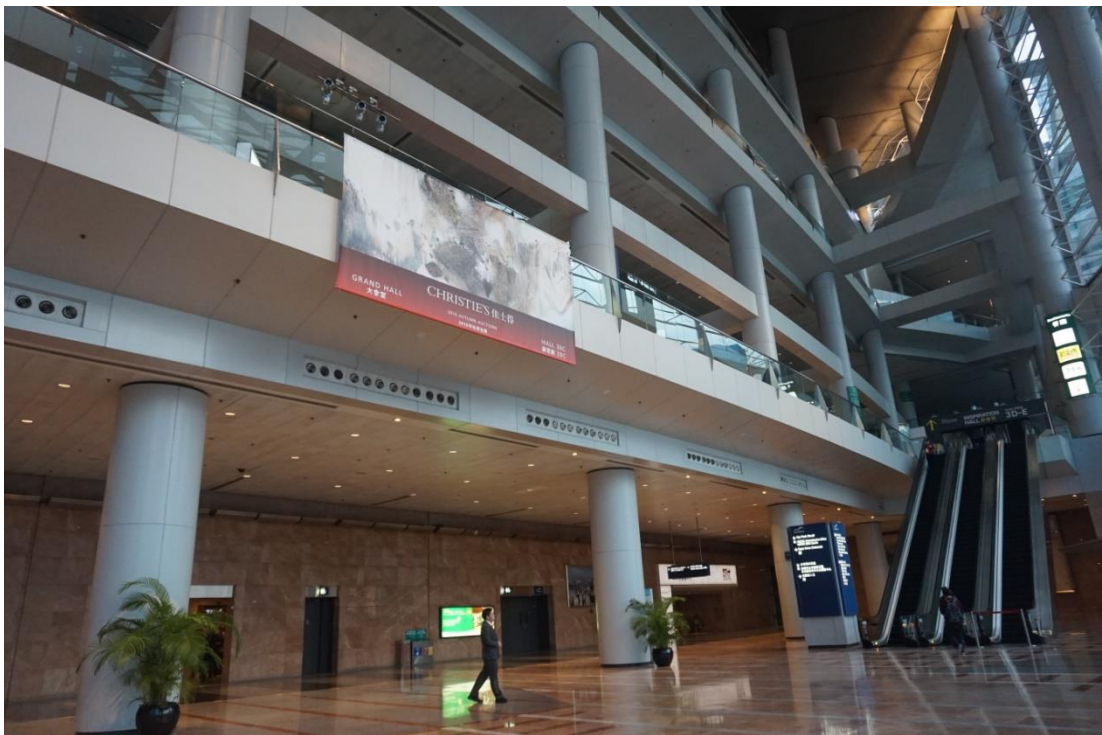
香港國際金融中心外部實景



香港國際金融中心內部實景



香港國際會議中心外部實景



香港國際會議中心內部實景





從 SKY100 俯瞰香港景色



與 SKY100 合照

## 陸、心得及建議

2016年參展 MIPIM ASIA,除了參與亞洲房地產投資交易會,亦考察及觀摩亞洲各主要城市不動產發展,學習各主要城市開發專案的思維與潮流,並於大會展覽期間主辦臺灣主題論壇,介紹臺灣都市更新現況,同時拜訪香港市區重建局及重要投資廠商,充分運用出國短短時間,發揮最大效益。現謹就本次參與之心得及建議,整理、歸納與摘要如下:

### 一、心得

- (一) 經由參展 MIPIM ASIA 密集與潛在廠商交流,除了瞭解外資投資臺灣想法外,也介紹臺灣都市更新現況及投資機會。
- (二) 本次舉辦臺灣主題論壇,現場熱絡,宣傳效果亟佳,可見外資對於投資臺灣興趣濃厚,主要在於臺灣自己能更推出哪種個案,以吸引外資。
- (三) 廠商均充分瞭解台灣政治情勢,並評估投資台灣房地產市場可行性,臺灣在執行投資計畫時,爰使稅制透明並與世界接軌,則更能融入世界投資市場。
- (四) 香港地狹人稠,亦面臨都市再生及重建問題,其寸土寸金特性,使得開發重建相較於台灣更為棘手,經與市區重建局交流,再度印證長期的參與及溝通協調,實為開發重建推動順利與否關鍵因素。

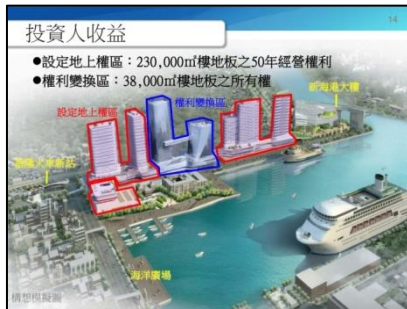
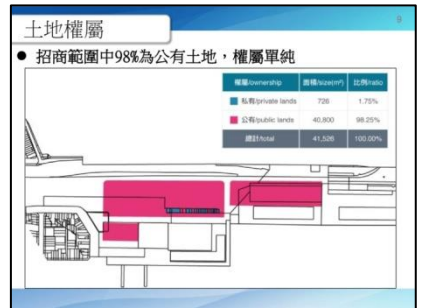
### 二、建議

- (一) 臺灣應積極建立更優良的投資環境,包括法律透明、高信任度政府、合理稅制、優惠獎勵、良好基礎建設、優秀人才及商業夥伴,始能持續在國際間競爭。
- (二) 大型都市更新個案開發,不僅帶動產業發展,亦能創造就業機會、增加稅收,關聯效益大,吸引外資投資相關優惠措施,為未來努力方向。
- (三) 統籌運用國家資源,往後應續與其他部會合作參展,擴大招商規模,並持續與國際接軌,吸引外資投資。

(四) 為協助弱勢者居住於合宜之住宅，以及提高都市土地運用效益，近年來我國政府積極推動市區內大面積公有土地、國營事業土地、港口、車站等周邊地區之公辦更新，包含四、五層老舊公寓重建，協助民間自力更新，提供整合及專業技能，企盼建立永續發展之都市。故為強化政府職能，落實居住正義，亟需由中央創設具有興辦社會住宅與都市更新專業公法人組織的專責機構，支援政府執行社會住宅興辦業務，以及執行公辦更新案為主，輔以協助民間推動具公共利益之更新案。

# 附錄 1、招商案簡報

## 基隆火車站都市更新招商案(中文版)



### 投資人資格

16

- 一般申請**
  - ✓ 可單一廠商或企業聯盟方式參與
  - ✓ 國外公司者，須依我國公司法認許營業
  - ✓ 需以新設公司之方式參與
- 其他能力**
  - ✓ 公司實收資本額符合規定之廠商才能參與申請
  - ✓ 應具有大型商業不動產開發和營運之經驗

### 投資誘因

17

- 基地具有港口視野開闊，景色絕佳
- 位於北台灣主要交通節點，交通便捷
- 國際郵輪停靠，觀光資源豐沛
- 政府已投入126億元，周邊基礎建設完備
- 政府推動之國家級招商旗艦計畫，各項行政協助完整

開啟亞洲新焦點-邁向國際海洋觀光城市

誠摯歡迎您來投資

## 基隆火車站都市更新招商案(英文版)

**Keelung Railway Station Urban Renewal Project**  
基隆火車站都市更新招商案

Construction and Planning Agency  
Ministry of the Interior

### International Location

- Keelung Port is the closest port of Taiwan to Japan.
- Several routes of both cruises and freighters for connecting with Japan.

2

### Taiwan Location

- With convenient transportation, it takes only 25 minutes by bus from Keelung to Taipei

25mins (20km)  
基隆市 Keelung City  
台北市 Taipei City  
新北市 New Taipei City

- Taipei Metropolitan Region : a population of 7 million
- Keelung City : a population of 370K

3

### Quondam Situations

- Since it was built in 1895, Keelung Port had acted as the connecting gateway between Taiwan and Japan.

1934

4

### Current Situations

- From 2002, the port district has been transformed and developed to a sightseeing port.

5

### Investment Advantages

- The number of passengers of international cruises in Keelung port ranks the first place in Taiwan
- ✓ There are 200K visitor arrivals in 10 years ago. The number of visitor arrivals have increased to 400K people per year in recent years, with a growth rate exceeds 100%.
- ✓ The number of passengers of 2014 up to 580K people.

6

### Government Leading

- The government had invested USD 393.75 million to improve the investment environment of the project.

7

### Investment Scope

- Area : 41,526m<sup>2</sup>
- ✓ An area of 33,856 square meters for the creation of superficies rights.
- ✓ An area of 7,670 square meters for the scope of right transformation.

8

### Allocation of Landownership and Land Use

- The public land accounts for 98.25%

地權所有權	面積(m <sup>2</sup> )	比例(%)
私地(private lands)	726	1.75%
公地(public lands)	40,800	98.25%
總計>Total	41,526	100.00%

9

### Urban Planning

- The port exclusive district for business travel passenger traffic has 41,526 square meters.
  - Building Coverage Ratio 50%.
  - Building Bulk Ratio 330%(Bulk reward for urban reward shall be allowed to apply.)
  - It can bulk distribution in the district.

### Project Orientation

Seaside, Recreational New Urban Center

臨海休閒新都心

According to Keelung's transformation

順應基隆港、市轉型

結合交通位置優勢與歷史文化特色

Combined the advantage of transport position and historical, cultural characteristics

打造海洋休閒城市新典範

To create the new example of Marine Recreational City

### Project Orientation

- Introduce diversified the project to create composite functions.

### Development Scale

- The total floor area of development is 280,000 square meters.
- Total investment amount from investors is about USD 587.5 million.

### Estimated Return on Investment

- A 50-year operation rights of set superficies rights with 23,000 square meters of floor area.
- The ownership of regions of right transformation with 38,000 square meters of floor area.

### Investment Incentives

- The project has the spectacular view of port.
- Located in the north of Taiwan, the transportation is convenient.
- International Cruise pulled up alongside the dock, tourism is rich in resources.
- The government has been invested about USD 796.875 million. The project surrounding has a great condition of the infrastructure.
- Keelung railway station urban renewal project as known as "Northern Taiwan-National Gateway Project", which is one of flagship plans of national urban renewal development.

Open the new spotlight of Asia- Pursue the international ocean tourism city

### Special Requirements of Investors

Special requirements for construction and operation

- Shall construct relevant facilities
- Common construction of intercity transfer stations of passenger transport
- Relevant facilities of squares and marinas
- 15 meters of planning roads
- Connection facilities which separates pedestrians and vehicles
- Reutilization of cultural heritages

### Qualifications

General Qualifications

- Limited companies are established based on Company Act, which can be single company or enterprise alliances.
- Foreign companies shall operate according to the Cooperation Law of Taiwan.
- It is required to be a newly-founded company during application stage.

Competence Qualifications

- For applicants of single company: A paid-in capital shall be above USD 15.63 million.
- Experience of participation in developing ports, traffic transfer centers or large-scale business.

### Keelung Railway Station

Welcome to invest in Taiwan

## 臺北市中山區中山女中南側地區都市更新案(中文版)

臺北市中山區中山女中南側地區都市更新案

內政部建署 中冠科技建設股份有限公司

### 國際區位

- 桃園機場為臺灣距香港最近的機場
- 海空均有各條航線與香港連通

### 臺灣區位

- 交通便利·距國際機場僅需約35分車程

### 早期重要歷史過程

- 本案基地境界之八德路為早期臺北東西向重要省道
- 本區域為臺灣都市計畫史上，日治時期市地重劃的代表案例



- 昭和12年臺北市首度辦理「土地區劃整理」的「第一號區域」。
- 昭和15年7月，公告本基地隸屬「第三高女附近」，重新範圍。
- 終戰前，基地區劃執行早於臺北市辦理「第三高女附近」。

### 目前基地開發軸線重要建設



### 本案辦理緣起

- 本案由內政部營建署擔任主辦機關，整體規劃主導推動都市更新案。
- 北至長安東路二段、東至八德路二段199巷、南達八德路二段、西臨建國北路一段所圍部分地區，更新地區面積約4.21公頃，更新單元3.46公頃。



### 目前基地周邊環境



### 計畫範圍現況

- 公有建物因住戶遷離，現階段多為廢棄閒置狀態。
- 私有建物多作住宅使用。
- 部分私人建物一樓做為辦公及商店使用。



### 土地權屬

- 招商範圍中86%為公有土地，權屬單純


土地所有權人共計197人

- 公有(2人/5管理單位)
- 私有：195人

公有土地佔86.98%

私有土地佔11.02%

公私共有土地佔2.00%



### 建物權屬

- 更新範圍內現況量體及權屬示意(不含權屬)
- 土地權屬所有-建物為日式宿舍
- 土地權屬所有-建物為歷史建築
- 土地權屬所有-建物為空屋軍產所有
- 土地權屬所有-建物為私有
- 土地及建物-管理權與私人共有
- 私有土地
- 土地及建物內為私有
- 土地私有-建物無主



### 招商範圍-更新單元內四個重建區段

- 本案採都市更新方式，更新單元內劃分四個重建區段。
- 以單元內私有土地權利人分回東南集中重建區段房地。
- 都市更新完成後之西北及東北區段公有地將以設定地上權方式開發；歷史建築區段之歷史建築物將修復後營運。
- 主辦機關為營建署，將徵選實施者實施本案更新事業計畫。



### 招商範圍-分期開發

- 全區採都市更新權利變換方式，分期開發。

第一期開發方式

- 全區推行都市更新權利變換
- 興建公共設施、公園
- 進行南區歷史建築工程
- 實施歷史建築工程

第二期開發方式

- 建國北路一段219巷以北高層商業區之設定地上權開發及基礎工程

- 預計2017年底進行都市更新公告招商。
- 預計2021年進行地上權公告招商



### 計畫目標

- 本案由內政部營建署擔任主辦機關整體規劃推動都市更新案，以「智慧型生態社區」為發展定位。
- 融入生態社區、藝文休閒、保存登錄宿舍歷史文化風貌及推動公共住宅政策，建構歷史風貌共存及具公益之社區典範。



### 全區發展定位與構想

智慧型生態社區



### 開發規模

- 本案計畫範圍共約3.46公頃

土地使用分區：商二(住三-二)、商二(住三-一)

實際方式：權利變換

使用計畫：另案設定地上權或其他方式開發高層商樓：0.4公頃

土地使用分區：商二、商二(住三-二)、商二(住三-一)

實際方式：權利變換

使用計畫：另案設定地上權或其他方式開發高層商樓：0.9公頃

土地使用分區：商二(住三)原(住三)、商二(住三)

實際方式：權利變換

使用計畫：保存資產保存修復後營運開發高層商樓：0.54公頃



### 投資人收益

- 本案更新單元(四區段)總投資額預估約100億。
- 東南重建與歷史建築重建二區段投資額預估約38億。



### 投資人特別要求

- 全區辦理權利變換後，營建軍分回之西北與東北區段公有地以設定地上權方式進行開發與經營，設定地上權期限為50年。
- 實施者負責完成全區公共設施(公園及道路拓寬)、歷史建築區段之歷史建築修復營運與東南區段房地興建。



### 投資優勢

- 本案基地位處臺北市正中心，重要商業或捷運設施位於500公尺範圍內。
- 本基地為臺北市區完整大面積土地，更新開發可帶動臺北市八德路商區再發展，引入適當之商業、辦公、旅館及文化創意產業等活動型態，提昇基地周邊地區之發展效益及促進歷史建築之活化利用。



### 都市更新招商投資人資格

**一般資格**

- 依公司法設立股份有限公司，可為單一公司或企業聯盟，不論以單一廠商或企業聯盟申請，均得於提出申請階段以新設公司之方式參與，其新設公司應與申請人負連帶責任。

**能力資格**

- 申請人或其團隊應具有都市更新實施經驗；樓地板面積總和應高於60,000平方公尺，且單一個案之建築樓地板面積不低於24,000平方公尺。

**財務能力**

- 單一公司實收資本額為新台幣5億元(含)以上。
- 企業聯盟申請人實收資本額合計須在新台幣5億元以上，且領銜公司之實收資本額應在新台幣2億元以上。
- 最近3年內無違反紀錄或重大喪失信譽之情形。

### 投資誘因

- 本案基地公有地占86.98%，公私共有地占2.00%，私有地占11.02%
- 位於臺北市行政與交通中心，更新單元內各區段基地完整。
- 八德路延伸從華山藝文特區、三創數位生活園區、建國啤酒廠更新計畫區、本案基地、中濱尚樂區至小巨蛋為藝文及商業發展地帶，且與鄰近本案基地西側與南側之私人都市更新案已陸續動工，並預定於三年期間內陸續完工。

### 誠摯歡迎您來投資

## 臺北市中山區中山女中南側地區都市更新案(英文版)

**Taipei Municipal Zhongshan Girls High School South Area Urban Renewal Project**  
臺北市中山區中山女中南側地區都市更新案

Construction and Planning Agency  
Ministry of the Interior

### International Location

- Taiwan Taoyuan International Airport is the closest airport to Hong Kong.
- Flights and sailings have a number of routes to Hong Kong.

### Taiwan Location

- Good transportation facilities, and it takes 35 minutes by car to International Airport.

### Project Overview

Construction and Planning Agency (CPAM) as the competent authority takes in charge of the total planning and promoting the urban renewal project. Taking the smart Eco-Community as the development orientation.

### Important Historical Processes in Early Stages

- Bade Road along the border of the project is an important and east-west direction provincial road for Taipei in early stages.
- In the history of city planning in Taiwan, this region is a representative case of readjustment of urban lands during the Period of Japan Occupation.

### Project Overview

- Construction and Planning Agency (CPAM) as the competent authority takes in charge of the total planning and promoting the urban renewal projects.
- North to Sec. 2, Chang an E. Rd., East to Ln. 199, Sec. 2, Bade Rd., South to Sec. 2, Bade Rd., West of the Sec. 1, Jianguo N. Rd. surrounded by parts of the region, renewal district has an area of 4.21 hectares, renewal unit has an area of 3.46 hectares.

### Important Constructions

### Important Constructions

### Current Situations

- Due to move of inhabitants, public buildings at the current stage are left at a discarded and idle status.
- Most of private buildings are used as residents.
- The first floors of part of private buildings are used as offices and stores.

### Allocation of Landownership and Land Use

- The public lands account for 86.98%.

Owners of lands : 197 people

- Public (2 people's management units)
- Private : 195 people

The public lands account for 86.98%

The private lands account for 11.02%

The public and private shared lands account for 2.00%

### Allocation of Landownership and Land Use

- Signals for current buildings and their owners within the renewal scope (not contains the added buildings)

- Owned by the Construction and Planning Agency, buildings are Japanese dominions.
- Owned by the Construction and Planning Agency, buildings are owned by boy and girl groups.
- Owned by the Construction and Planning Agency, buildings are privately owned.
- Lands and buildings are shared by the Construction and Planning Agency and private personal.
- Private lands
- Both lands and buildings are private owned
- Private lands and illegal buildings.

### Project Orientation

#### Smart Eco-Community



### Development Scale

● An area of 3.46 hectares

- 1. Northwest reconstruction section**
  - Land-use sub-area : commercial 2 special(2/3 residential), commercial 2 special(original residential 3), residential 3 , public
  - Methods of implementation : right transformation
  - Program : set up superficies rights or another methods
  - The area of development section : 0.4 hectares
- 2. Northeast reconstruction section**
  - Land-use sub-area : commercial 2, commercial 2 special(original residential 3), residential 3 special
  - Methods of implementation : right transformation
  - Program : set up superficies rights or another methods
  - The area of development section : 0.9 hectares
- 3. Southwest reconstruction section**
  - Land-use sub-area : commercial 2 special(original residential 3)(historic buildings), residential 3 special(historic buildings)
  - Methods of implementation : right transformation
  - Program : according to Cultural property conservation law to restore and operation
  - The area of development section : 0.5 hectares
- 4. Southeast reconstruction section**
  - Land-use sub-area : commercial 2 special(original residential 3), residential 3 special
  - Methods of implementation : right transformation
  - Program : apartment , commercial buildings
  - The area of development section : 0.54 hectares

### Investment Advantages

- The project is located in the center of Taipei City, with important business or MRT facilities within a scope of 500 meters.
- The project is a large area which contains 4 reconstruction sections in Taipei City. The renewal and development of the project can drive redevelopment of Taipei Bade Rd. Shopping District in Taipei City. It improves the development benefits of surrounding areas of the base and promotes active utilization of historical buildings by introducing proper types of activities like commerce, business, hotels and cultural creative industry.

### Investment Scope

- The project adopts the method of urban renewal, and contains 1 renewal unit and 4 rebuilt zones.
- Owners of private lands in renewal units can get back the intensive lands in southwest reconstruction sections.
- After completing the urban renewal, public lands of northwest and northeast shall be operated by setting up with superficies rights. Historical buildings in the zone of historical buildings will operate after repairing.
- The competent authority is the Construction and Planning Agency which will select implementers for conducting this renewal project.

### Investment Scope

- The overall district will be separately developed via the method of urban renewal and right conversion.

**Development Method for the 1st Phase**

- The overall district will adopt urban renewal rights transformation.
- Build public facilities and parks
- Conduct the reconstruction engineering of the southeast street block
- Reconstruction and maintenance of historical buildings

**Development Method for the 2nd Phase**

- Works as setting up with superficies rights and reconstruction of allied blocks to the north of Alley 23, 1st Section, Jangnan North Road.

- Estimated to conduct the public investment attraction of urban renewal in the end of 2017.
- Estimated to conduct the public investment attraction of superficies rights in 2021.

### Investment Incentives

- The public land of the project accounts for 86.98%, the public and private shared land account for 2.00% and the private land accounts for 11.02%.
- Located in the administrative and traffic center of Taipei City, each zone within renewal units are complete.
- Along the extension line of Bade Rd., Huashan 1914 Creative Park, Syntrend Creative Park, Taiwan Beer Factory urban renewal area, Zhonglun Business Center, Taipei Arena to the project base are the development zones of art, cultural and business. Furthermore, several private urban renewal projects next to the west and south sides of the project base have been constructed in succession and are pre-destined to be accomplished within three years successively.

### Special Requirements of Investors

- After completing the right transformation, public lands of northwest and northeast returned for CPAMI, and shall be operated by creation of superficies. The use period for the land superficies is 50 years.
- The implementer is responsible for accomplishing communal facilities (parks and road widening) of the whole region, repair operation of historical buildings in the zone of historical buildings and construction of buildings in the southeast zone.

### Estimated Return on Investment

- The total investment amount for renewal units is estimated to be USD 31.25 million.
- The investment amount for two zones-reconstruction of the southeast region and historical buildings is estimated to be USD 118.75 million.

### Qualifications

**General Qualifications**

- Limited companies are established based on Company Act, which can be single companies or enterprise alliances. It is required to be a newly-founded company during application stage, and the newly-founded company shall bear joint responsibility with the applicant.

**Competence Qualifications**

- Experience of participation in urban renewal: Floor area of the building should be higher than 60,000 square meters, and a single case of the building floor area of not less than 24,000 square meters.

**Financial Strength**

- For applicants of single company : A paid-in capital shall be above USD 15.63 million.
- For applicants of enterprise alliances : A paid-in capital shall be above USD 15.63 million, and with a paid-in capital shall be above USD 6.25 million of its leading company.
- No record of a bounded check or violation of credibility in recent 3 years. □

Taipei Municipal Zhongshan Girls High School South Area

Welcome to invest in Taiwan

## 臺北市捷運圓山站西側地區都市更新案(中文版)

臺北市捷運圓山站西側地區都市更新計畫案  
Urban Regeneration Project of the west side area of Taipei MRT Yuanshan Station

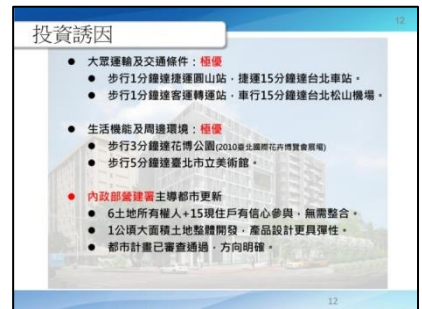
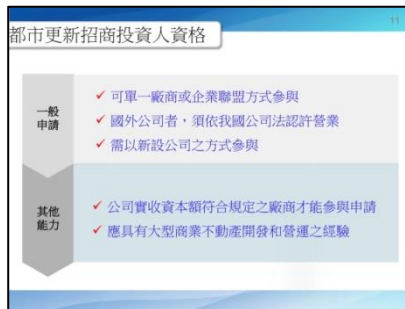
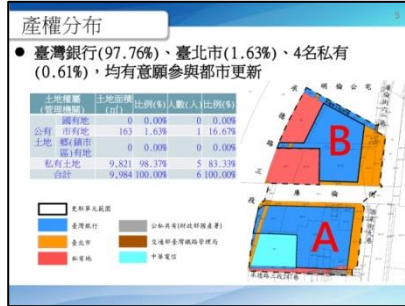
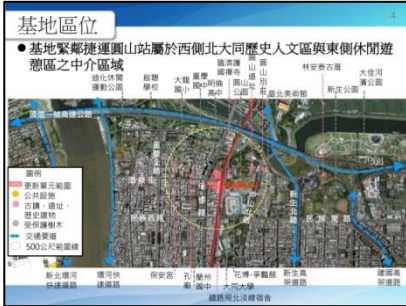
內政部營建署

### 國際區位

- 桃園國際機場、臺北松山機場通往香港航班頻繁
- 香港與台灣(R.O.C.)，語言、習慣、生活環境接近

### 基地區位

- 交通便利：近捷運、高速公路、機場
- 優質環境：花博公園、美術館



誠摯歡迎您來投資

## 臺北市捷運圓山站西側地區都市更新案(英文版)



### Project Location

- The base is adjacent to MRT Yuanshan Station and belongs to the intermediary region between the Beitoung historical and cultural district on the western side and the leisure and recreation district on the eastern side.

Legend

- Renewal Scope
- Public Facility
- Ancient Monument
- Protected trees
- Traffic Thoroughfare
- 500m Scope line

### Property Distribution

- Bank of Taiwan(97.76%), Taipei(1.63%), Four are privately-owned(0.61%), all landowners are willing to participate in the urban renewal project.

Townships of lands	Area (sq)	Percent (%)	People	Percent (%)
Public lands	0	0.00%	0	0.00%
Country	163	1.63%	1	16.67%
City	0	0.00%	0	0.00%
Township	0	0.00%	5	83.33%
Private lands	9,821	98.37%	5	83.33%
Total	9,984	100.00%	6	100.00%

Renewal unit scope

- Bank of Taiwan
- Taipei
- Private lands
- Public & Private share/National Property Administration, Ministry of Finance/Taiwan Railways
- Administration
- Chunghua Telecom

### Urban Planning

- The third commercial district (specialized)

Using District	Area (sq)	Building Coverage Rate (%)	Build Rate (%)
Rebuild zone A	4,769.00	45	225
Rebuild zone A-1	953.00	50	300
Rebuild zone A-2	3,511.00	45	225
Rebuild zone B	178.00	45	225
Rebuild zone B-1	577.00	-	-
Rebuild zone B-2	577.00	-	-
Total	9,984.00	-	-

### Current Situations of the Base

North side of the reconstruction area (Rebuilt Section B) Current situation

### Current Situations of the Base

South side of the reconstruction area (Rebuilt Section A) Current situation

### Development Contents

- The total investment of the project estimated is USD 4.5 million.
- Development mode Right Transformation of urban renewal
- Renewal unit(9,984m<sup>2</sup>) Rebuilt Section B(4,262m<sup>2</sup>) After renewal = 2 buildings 12 floors on the ground and 3 floors under the ground (Developed by implementers)
- Rebuilt Section A (5,722m<sup>2</sup>) After renewal = 0 building (Separately developed by Bank of Taiwan)

Picture: Rebuilt Section B Development simulation

### Estimated Return on Investment

- The value of premise of B reconstruction block after renewal is USD 129.69 million. It is developed by investors of urban renewal project.
- The value of premise of B reconstruction block after renewal is USD 96.88 million.

South side of rebuilt section A Commercial office, Hotel

North side of rebuilt section B Commercial office, mail, residential and commercial hybrid programming

### Qualifications

General Qualifications

- Limited companies are established based on Company Act, which can be single companies or enterprise alliances.
- Foreign companies shall operate according to the Cooperation Law of Taiwan.
- It is required to be a newly-founded company during application stage.

Competence Qualifications

- Applicants shall had acted as initiators or constructors and required the actual performance of finishing development of congenial or similar residential or commercial utilization buildings, and the accumulated total floor area of buildings shall reach 20,000 square meters; or the actual performance of finishing development of congenial or similar residential or commercial utilization buildings with an accumulated amount no less than USD93.75 million.

### Investment Incentives

Public Transportation: Excellent!

- 1 minute on foot to MRT Yuanshan Station and 15 minutes by MRT to Taipei Station.
- 1 minute on foot to transfer station and 15 minutes by bus to Taipei Songshan Airport.

Living Environment: Excellent!

- 3 minutes on foot to Taipei Expo Park (the site of 2010 Taipei International Flora Exposition).
- 5 minutes on foot to Taipei Fine Arts Museum.

Urban renewal led by Construction and Planning Agency (CPAMI)

- The landowners and the living households are willing to participate in the urban renewal project.
- Through the effective of integrated development and cooperation, the project is able to accomplish urban renewal plan and design direction.

### The West Side Area of Taipei MRT Yuanshan Station

Welcome to invest in Taiwan

## 台電公司嘉興街學生宿舍都市更新案(中文版)

### 台電嘉興街學生宿舍都市更新招商案

Taiwan Power Company Jiaying Street Student Dormitory Urban Renewal

內政部營建署

CECT 台灣世緯工程顧問股份有限公司

### 個案區位

內政部營建署

位處臺北市大安區，區內交通設施便利、生活機能完善、文教設施及政府機關林立，使得區域不動產交易單價高且市場穩定發展。

台北市：270萬人口  
大安區：31萬人口

### 招商範圍

內政部營建署

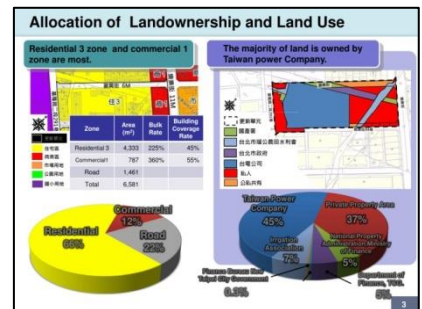
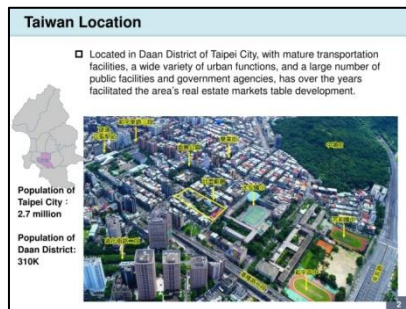
- 土地面積6,581m<sup>2</sup>
- 現況台電土地上學生宿舍配合遷移
- 採權利變換開發



- ### 投資條件
- 投資人資格
- 限單一公司，且依公司法設立之股份有限公司，外國公司則需符合經濟部投資審議委員會規定。
  - 曾參與都市更新事業案且完成事業計畫經主管機關核定者。
  - 5年內累積開發住宅或商業使用之建築樓地板面積不低於42,000平方公尺。
  - 財務能力：
    - 公司實收資本額為新臺幣2億元(含)以上
    - 公司淨值不低於實收資本。
- 註：以上資料應以正式公告為準。



台電公司嘉興街學生宿舍都市更新案(英文版)



### Project Orientation

Project location map showing axes: Dunman Commercial Axis, Xinyi Financial Axis, Ecology Activities Axis, and Culture and Education Axis.

### Project Orientation

Project goals: Stable living Environment, Comfortable Living Space, Recreation Facilities, and Develop Commercial Space.

### Development Scale

- ✓ The total floor area of buildings to be reconstructed is about 39,896.66 square meters.
- ✓ The total investment amount of the project is USD 85.84 million.
- ✓ The real estate sales total is USD 287.22 million.

Building scale: C Building (18 floors), B Building (17 floors), A Building (19 floors).

### Investment Scope

- ✓ Area : 6,581sq
- ✓ The implementer will proceed with the urban renewal plan by means of the rights transformation process.
- ✓ The renewal implementation plan envisages the removal of the existing Taiwan Power Jiaxing Street Student Dormitory.

### Investment Conditions

#### Qualifications

- Experience of participation in urban renewal projects completed and approved by local authorities.
- Applicant company's accumulated development area for residential or commercial use within the last 5 years shall not be less than 42,000 square meters.
- Financial Strength:
  - ✓ For applicants of company : A paid-in capital shall be above USD 6.25 million.
  - ✓ For applicants of company : A net worth shall be above USD 6.25 million.

※ The above information is subject to the official announcement.

### Investment Incentives

- Facing school with a permanent open recreation space, the new buildings will offer an excellent living environment.
- 6-8 minutes walking distance from the MRT Station
- Great flexibility in the product development planning.
- After reconstructing the streets beside this area, the new traffic system will shape pleasant street landscapes and to increase the value of the real estate.

### Taiwan Power Company Jiaxing Street

Welcome to invest in Taiwan

## 新北市板橋浮洲商業區都市更新招商案(中文版)

### 新北市板橋浮洲商業區都市更新招商案

The New Taipei City, Banqiao, Fuzhou URBAN RENEWAL

內政部營建署 開發商: 工務局國有地公司

### 國際區位

- 新北市為臺灣最北端都市，全境環繞臺北市，東北則三面環繞基隆市，東南鄰宜蘭縣，西南鄰桃園市
- 屬於直轄市，為台灣人口排名第一(397萬人)都市

### 地區區位

- 新北市政經中心
- 交通樞紐
- 人文歷史景觀資源豐富

台北都會區：700萬人口

### 基地區位

●基地位於新北市板橋區浮洲地區合宜住宅北側街廓

### 基地範圍

●新北市板橋區力行段408、408-23地號2筆土地，面積20,178.98m<sup>2</sup>，土地100%為公有(內政部營建署管有)

地號	面積(m <sup>2</sup> )	土地權屬	土地用途	建築率	容積率
408	20,046.29	內政部營建署	第一種商業區	50%	300%
408-23	132.69	內政部營建署	第一種商業區	50%	300%
合計	20,178.98	-	-	-	-

### 基地現況

●基地現有歷史建築B、C、D三棟及新亞建設承租搭建工務所，除B棟原址保留外，C、D棟將由營建署辦理遷移，工務所配合招商限期拆除

### 發展構想與定位

- 重塑浮洲地區商業結構，建立地區型商業中心，活絡浮洲商業契機
- 打造地區商業中心，鬆綁地區休閒、購物、餐飲商業競爭壓力
- 強化交通轉運機能，創造浮洲車站周邊與五東醫院捷運站區之再發展
- 建立以人為本，延伸至親水空間、綠能及綠化優質都市環境

### 市場發展潛力

●引入多元產品，創造複合式商業機能

### 開發規模

- 總開發樓地板面積約150,000平方公尺
- 總投資金額預估新台幣80億元

### 投資人收益

- 設定地上權區：50年經營權利(含興建期)，營運績效佳，可延長一次20年
- 投資效益：70年IRR 5.05%

### 投資人資格

申請類別	資格要求
一般申請	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓可單一廠商或企業聯盟方式參與</li> <li>✓國外公司者，須依我國公司法認許營業</li> <li>✓需以新設公司之方式參與</li> </ul>
其他能力	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓公司實收資本額符合規定之廠商才能參與申請</li> <li>✓應具有大型社區住宅、大型商業不動產開發和營運之經驗</li> </ul>

### 投資誘因

- 合宜住宅計畫興建4,455戶合宜住宅及376戶店舖，總興建戶數為4,831戶，預計106年3~6月底完工陸續交屋，可帶動浮洲地區之整體發展與地區商業需求。
- 本案周邊道路已於104年6月底陸續完工，未來將有利於地區交通聯外便捷性。
- 本案串聯板橋浮洲合宜住宅、臺鐵浮洲車站、捷運亞東醫院商圍之商業活動發展，位於三大商圍之中心位置，可建立地區型商業中心，活絡浮洲商業契機引導作用。

開啟板橋新焦點-浮洲創意商業中心

### 誠摯歡迎您來投資

# 新北市板橋浮洲商業區都市更新招商案(英文版)

**The New Taipei City, Banqiao, Fuzhou Commercial District Urban Renewal Project**  
 新北市板橋浮洲商業區都市更新招商案

Construction and Planning Agency  
 Ministry of the Interior

### International Location

- The whole district of New Taipei City surrounds Taipei City, with the northeast side surrounding Keelung City, the southeast side next to Yilan County and the southwest side next to Taoyuan City.
- Belongs to a municipality. It is a city that has the NO. 1 population (3.97 million) in Taiwan.

### Taiwan Location

- Economic center of New Taipei City
- Transportation hub
- Rich resources of historical and cultural landscapes

New Taipei City:  
 a population of 3.97 million

### Project Location

- Located at the north street block of affordable residents in Fuzhou District, Banqiao, New Taipei City.

Labels: Creative, Efficient, Commercial, Integrated

Surrounding areas: National Taiwan University of Arts, Banqiao Station, MRT Far Eastern Hospital Station, Taipei Far Eastern Telecom Park, New Banqiao Station District.

### Project Scope

- Two pieces of lands in the 408 and 408-23 sections, Lixing, Banqiao District, New Taipei City, with a total area of 20,178.98 square meters. All of them are public lands (account for 100.0%) without any private land.

Number	Area(m <sup>2</sup> )	Ownership	Land use	Building coverage	Building floor ratio
408	20,046.29	CPAM	Residential	30%	300%
408-23	132.69	CPAM	Residential	30%	300%
-	20,178.98	-	-	-	-

### Current Situations

The current base is used for 4 historical buildings of A, B, C and D and the offices rented by Xinyu Construction Corporation. Besides the preservation of historical building B, CPAM would in charge of the relocation and revitalization of historical building A, C, D to Taipei Municipal Zhongshan Elementary School, the preservation of junior high school, and the parkland used for revitalization. The office will be demolished the subject to the investment schedule.

### Project Orientation

- Reshape the commercial structure of Fuzhou District and build a regional business center to activate business opportunities of Fuzhou.
- Establish a regional business center to improve regional recreation, shopping, catering and industrial competitiveness.
- Reinforce functions of transportation transfer and create the redevelopment of surroundings of Fuzhou Station and Far Eastern Hospital MRT Station.
- Build a people-oriented and superior urban environment which extends to hydrophilic space, energy-saving and green aspects.

### General Conception

- Introduce diversified products to create composite functions.

### Development Scale

- The total floor area of constructed buildings is about 150,000 square meters.
- The estimated total investment amount is USD 251.83 million.

### Estimated Return on Investment

- The period for the set surface right of the project is 50 years (including the construction period)
- The IRR for 70 years is 5.05% (For reference only)

Simulation

### Qualifications

**General Qualifications**

- Limited companies are established based on Company Act, which can be single companies or enterprise alliances. Foreign companies shall operate according to the Cooperation Law of Taiwan.
- The newly-founded company shall bear joint responsibility with the applicant.

**Competence Qualifications**

- Experience of participation in developing residential, mall, department stores, supermarkets, hotel or large-scale business.
- For applicants of single company: A paid-in capital shall be above USD 25 million.
- For applicants of enterprise alliances: A paid-in capital shall be above USD 25 million, and with a paid-in capital shall be above USD 15.63 million.
- No record of a bounded check or violation of credibility in recent 3 years.

### Investment incentives

- Affordable housing project will build 4,455 households of residential and 376 stores of commercial uses. The total constructed households are 4,831. It is estimated that they would be completed in succession by March to the end of June in 2017. It will drive the total development and regional business requirements of the Fuzhou District.
- The road and bridge surrounding the project had been successively completed by the end of June of 2015. It facilitates the convenience of regional transportation when connecting with the outside.
- The project connects development of commercial activities in affordable housings of Fuzhou in Banqiao, Fuzhou Train Station and MRT Far Eastern Hospital shopping district together. Located in the central position of three major business areas, the project base is available for the construction of regional business center to active guiding functions of Fuzhou commercial opportunities.

**Fuzhou Creative Commercial Center**

Welcome to invest in Taiwan

## 附錄 2、與香港市區重建局交流簡報

### 都市更新推動策略



 內政部營建署  
Construction and Planning Agency, Ministry of the Interior  
2016.12.01

1

### 簡報大綱

- 壹、前言
- 貳、目前執行課題
- 參、未來推動整體策略
  - 一 強化都市更新整合平臺
  - 二 推動都市更新示範計畫
  - 三 設置都市更新專責機構



### 壹、前言

臺灣快速經濟成長使人口高度集中，都市環境面臨居住正義、環境劣化及高災害風險及脆弱度等挑戰。

同時臺灣刻面臨人口老化以及少子化問題，預計於2035年開始出現人口負債，影響未來都市發展型態。

高都市化導致居住不正義議題，應透過房價合理化、房屋市場資訊透明、實價課稅等房市治理策略，配合興闢社會住宅政策加以落實。

而透過強化政府主導都市更新，並以都市再生理念推動，期改善都市環境品質，降低災害風險與脆弱度，並調整都市機能，建構永續、安全、宜居城市。



3

### 貳、目前執行課題

- 一、都市更新推動，涉及中央各部會本位主義，以及中央、地方機關政治需求及規劃目的不同，造成跨域整合資源難度高。
- 二、民眾、實施者及各社會團體於都市更新推動時，對於規劃目的、環境品質、公益性、公共設施以及產業發展有不同期待，溝通整合耗時，不易形成共識。
- 三、都市更新條例修正案未能及時修正通過，影響公辦及民辦都更作業之順遂。
- 四、缺乏都市更新專責機構，以致主導整合公私有土地辦理都市更新能量不足。
- 五、政府機關執行人力明顯不足，影響推動都市更新之成效。



4

### 參、未來推動整體策略

#### 一、強化都市更新整合平臺



5

### 參、未來推動整體策略

#### 二、推動都市更新示範計畫

- (一) 邀集地方政府以整合共識，利於後續推動。
- (二) 為國家產業發展，提昇臺灣競爭力，並帶動產業軸帶及區域整體發展，目前預估推動「基隆火車站暨港區周邊都市更新」、「臺北市西區門戶公辦都市更新」等6件大型計畫，另針對地區發展、舊市區再造、公有土地活化再利用及都市機能改善，推動「臺北市中山女中南側地區都市更新」等18件計畫。

6



## 基隆火車站暨港區周邊都市更新計畫

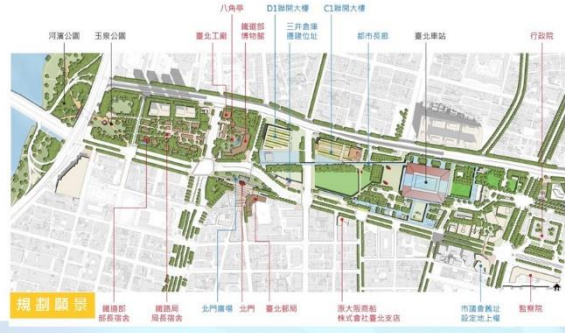
- 計畫範圍 位處基隆市，範圍涵蓋基隆火車站、國光客運站及西二西三碼頭一帶
- 土地面積 總面積約為7.80公頃
- 發展定位 商旅新都市-營造大面積開水空間、無縫人行系統、複合式多功能建築



7

## 臺北市西區門戶公辦都市更新計畫

- 計畫範圍 位處臺北市，含蓋臺北車站特定專用區及附近地區
- 土地面積 總面積約29公頃
- 發展定位 結合交通、產業、文化保存等項目之都市再生計畫



8

## 參、未來推動整體策略

### 三、設置都市更新專責機構--政府主導優勢

- (一) **政府主導都更案**：透過都市計畫變更，擬訂都市更新計畫，以落實重大政策及公共建設計畫，並配合當地發展條件，提升地區整體環境。
- (二) **分配公平公正公開**：對於所有權人及相關權利人之權益分配，均以都市更新事業計畫、權利變換計畫內容為準，經審議通過公告實施後據以執行，無私下協議，較為公平合理，為民眾所信賴。
- (三) **參與都更風險較低**：政府主導辦理更新，依核定之計畫執行，以公權力為後盾，對參與都更案之所有權人及相關權利人而言，風險較低。
- (四) **引導配合設置公益設施或協助闢建公共設施**：由政府協助增加公益性設施及協助件闢建公共設施。

9

## 參、未來推動整體策略

### 三、設置都市更新專責機構--主要任務

#### 支援公辦更新招商為主，為民間創造投資機會

- ▶ 大面積公有土地更新為主
- ▶ 政策指定、復甦都市機能、交通樞紐等指標性案件
- ▶ 重大公共工程相聯結案件
- ▶ 投資地方政府重大更新案

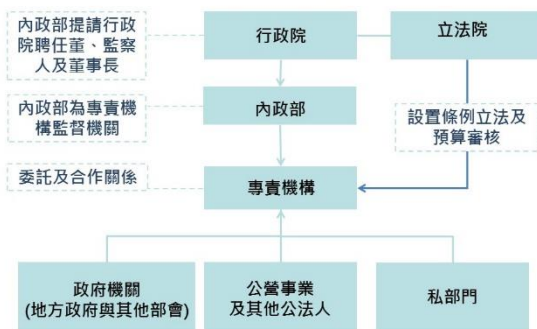
#### 協助民間個案實施

- ▶ 急迫性地區(遇重大災難，或其他重大事故損害地區)
- ▶ 防災需求迫切地區
- ▶ 古蹟歷史建物保存需求地區
- ▶ 民間實施需求個案者(4、5層樓老舊公寓、整宅地區)

10

## 參、未來推動整體策略

### 三、設置都市更新專責機構--採行政法人型態



## 簡報結束 恭請指教



內政部營建署

Construction and Planning Agency, Ministry of the Interior  
2016.12.01

12