

出國報告（出國類別：考察）

新加坡車站商場暨附屬事業經營考察

服務機關：交通部臺灣鐵路管理局

姓名職稱：總經理 顏文忠

課長 周肇昇

課員 徐好榛

主任 魏新紘

主任 黃富春

派赴國家/地區：新加坡

出國期間：107年11月6日至11月9日

報告日期：108年1月7日

摘要

新加坡位於東南亞馬來半島南端，控制麻六甲海峽咽喉，其南面臨新加坡海峽與印尼相隔，北面臨柔佛海峽與西馬來西亞相隔，位於歐、亞、澳海上交通要衝。新加坡近年來注重各項公共建設興建及發展，經濟快速成長，國內地鐵捷運系統發達，商業發展模式以車站周邊開發大型商場或購物中心為主，少數附設於地鐵車站內或以地下通道連接，爰其車站商場、廣告等附屬事業經營誠值我國借鏡，另新加坡境內觀光產業興盛，新穎大型飯店近年林立，飯店業者結合當地歷史建築經營特色飯店及旅館，與周邊觀光景點及商圈發展融合，相輔相成推動經濟發展，深值我國參酌。

本次臺鐵局參訪新加坡當地之商場，城市廣場購物中心原為新加坡歷史悠久的新世界遊樂園舊址，經予以拆除改建，興建購物中心，是新加坡第一座獲得美國綠建築協會 LEED 金級認證的購物商城，結合新加坡之歷史人文及綠建築雙重特色。白沙浮商業城為新加坡首座擁有透明玻璃天幕的購物商場，亦為第一條提供全區冷氣空調之購物街，保留戰前商店樓房建築設置商場，提供旅客炎熱天氣下仍能於室外購物之舒適體驗。濱海灣金沙購物商城為濱海灣金沙酒店內之購物商場，藉酒店位於港口之美麗景致等景觀特色，結合酒店、商場、餐廳、娛樂城等設施，提供旅客休閒娛樂及購物服務多方面功能。

新加坡因交通地理位置優越，百年前即貿易興盛，新加坡河畔倉庫群林立，多為年代久遠之歷史建築，倉庫改建重生亦為該國重點政策。The Warehouse Hotel 坐落於羅伯遜碼頭區(Robertson Quay)，是以三棟舊倉庫改建而成，過去在英國殖民統治下，倉庫曾是鴉片窟、娛樂場所，2017 年由當地知名餐飲集團 The Lo & Behold Group 聯合新加坡設計事務所 Asylum 改建為時髦酒店。位於新加坡小印度區的 Wanderlust Hotel，為一間具十足實驗性的精品酒店，其改建自 1920 年代老建築「宏文學校」，建築團隊在翻新過程中，保留原始建築結構和獨具特色之外觀。The Great Madras Hotel

並非僅將老建築復修，飯店風格為 1930 年代的加勒比海風，精心挑選放置大廳空間的復古家具，甚至還有一間在營業的老式理髮廳，此為使其變成特色旅店的靈魂所在。

新加坡地鐵車站與臺北捷運類似，車站內明亮及通道寬敞，加上充足人潮利於廣告揭出環境，因此，大面距廣告於旅客視角，強力吸睛無壓迫感，達到廣告短時間重點訴求。另不論是地鐵站或機場，皆充分利用「旅客駐足點」設置廣告，如行李轉盤區廣告、月台門廣告等，以吸引旅客趨近與增加停留時間。

目錄

摘要.....	1
目錄.....	3
第一章 前言.....	6
第二章 商場.....	8
第三章 旅館.....	22
第四章 廣告.....	32
第五章 心得及建議.....	40

圖目錄

圖 1 新加坡地鐵路線圖.....	8
圖 2 地鐵車站內便利商店.....	9
圖 3 城市廣場購物中心.....	10
圖 4 城市廣場購物中心牙醫診所.....	11
圖 5 城市廣場購物中心空中防護網遊戲區.....	11
圖 6 城市廣場購物中心地下美食街.....	12
圖 7 城市廣場購物中心各商店及花車攤位.....	12
圖 8 白沙浮商業城入口.....	13
圖 9 白沙浮商業城天幕及街道.....	14
圖 10 街道中竹編行動攤位.....	14
圖 11 白沙浮商業城街道.....	15
圖 12 濱海灣金沙酒店地圖.....	16
圖 13 濱海灣金沙購物商城入口.....	17
圖 14 濱海灣金沙購物商城前廣場.....	17
圖 15 濱海灣金沙購物商城內商店.....	18
圖 16 濱海灣金沙購物商城人工運河.....	18
圖 17 濱海灣金沙購物商城品牌旗艦店.....	19
圖 18 濱海灣金沙酒店.....	19
圖 19 濱海灣金沙酒店空中花園餐廳.....	20
圖 20 濱海灣金沙酒店觀景台.....	20
圖 21 濱海灣金沙購物商城美食街.....	21
圖 22 濱海灣金沙購物商城室內溜冰場.....	21
圖 23 倉庫面對著新加坡河.....	23
圖 24 晚上的燈光效果更有味道.....	23
圖 25 內部大廳工業風的設計.....	24
圖 26 欄竿式的鐵窗特色.....	24
圖 27 從房間透過欄竿式的鐵窗往外看.....	25
圖 28 THE RIVER VIEW MEZZANINE 客房利用挑高的屋頂設計.....	25
圖 29 二戰後宏文學校於此復校.....	26
圖 30 現在模樣.....	27
圖 31 MONO DELUXE ROOM.....	27
圖 32 CREATURE COMFORTS.....	28
圖 33 WHIMSICAL 系列.....	28
圖 34 飯店正面.....	29
圖 35 內設理髮廳.....	29

圖 36 飯店休閒一隅.....	30
圖 37 飯店休閒一隅.....	30
圖 38 THE DELUXE HOSTEL.....	31
圖 39 通道壁貼廣告.....	32
圖 40 通道壁貼廣告.....	33
圖 41 通道壁貼廣告.....	33
圖 42 通道燈箱廣告.....	34
圖 43 通道燈箱廣告.....	34
圖 44 月台門廣告.....	35
圖 45 月台門廣告.....	35
圖 46 車廂廣告.....	36
圖 47 車站(商場)外牆廣告.....	36
圖 48 機場大面積燈箱廣告.....	37
圖 49 機場柱位多媒體廣告.....	38
圖 50 機場行李轉盤區多媒體廣告.....	38
圖 51 機場行李轉盤區多媒體廣告.....	39
圖 52 車亭旁立式廣告.....	39

第一章 前言

一、參訪目的

新加坡共和國（Republic of Singapore，以下簡稱新加坡）位於東南亞馬來半島南端，赤道以北約137公里處，控制麻六甲海峽咽喉，其南面臨新加坡海峽與印尼相隔，北面臨柔佛海峽與西馬來西亞相隔，位於歐、亞、澳海上交通要衝，地理位置重要。全國由54個小島組成，其中有24個小島無人居住。新加坡不但居於物產富庶、人口眾多之東南亞樞紐地位，且海陸交通均極便利，於19世紀末葉即成為繁榮之轉口商業中心。

我國位於亞洲東部，北方為琉球群島，南方為菲律賓群島，居於東亞島弧中央樞紐，東臨太平洋，西隔臺灣海峽與中國大陸相望，於東亞具有交通樞紐地位，亦為貿易興盛國家，與新加坡地理環境相似。新加坡近年來注重各項公共建設興建及發展，經濟快速成長，國內地鐵捷運系統發達，其車站商場、廣告等附屬事業經營誠值我國借鏡，另拜交通便利及貿易繁榮之賜，新加坡境內觀光產業興盛，新穎大型飯店近年林立，飯店業者結合當地歷史建築經營特色飯店及旅館，與周邊觀光景點及商圈發展融合，相輔相成推動經濟發展，亦深值我國參酌。

交通部臺灣鐵路管理局（以下簡稱臺鐵局）為配合我國觀光產業發展，提升附屬事業營運收入，近年來積極推動車站附屬商業空間及轄管不動產之開發及經營，新加坡之交通、地理環境與經濟發展模式與我國相近，爰本次考察以新加坡之車站商場、廣告、飯店作為參訪主體，希藉此汲取新加坡車站商業發展經驗作為臺鐵局發展附屬事業營運之借鏡。

二、行程規劃

臺鐵局本次考察以新加坡之地鐵車站商場、廣告、飯店作為主要參訪對象，行程規劃如下：

考察成員：

機關名稱：	職稱	姓名
交通部臺灣鐵路管理局		
貨運服務總所	總經理	顏文忠
貨運服務總所業務課	課長	周肇昇
貨運服務總所業務課	課員	徐好榛
臺北貨運服務所	主任	魏新紘
臺中貨運服務所	主任	黃富春

考察行程一覽表

月/日	星期	主要行程概述
11月6日	二	1. 去程 2. 拜訪 The Warehouse Hotel
11月7日	三	參觀標的： 1. 新加坡著名地鐵站(多美哥、牛車水、港灣等站)站區及車廂廣告 2. 小印度地鐵站周邊老建築改建旅館 The Wanderlust Hotel 及 The Great Madras Hotel 3. 大型特色商場 City Square
11月8日	四	參觀標的： 1. 白沙浮商業城 Bugis Junction Mall 2. 海灣金沙酒店 Marina Bay Sands
11月9日	五	回程

第二章 商場

一、車站簡易商業設施

新加坡地鐵系統 SMRT 號稱是世界上最清潔的運輸系統之一，幾乎可以到達新加坡的任何角落，自 1987 年開通以來，已經發展成有 5 條路線：南北線，東西線，環線，湯申東海岸線（2019 年運營）和武吉班讓輕軌。車站空間以旅運服務為主，少數主要路線匯集的车站經營小型商業設施，如零售商店、超便利店（7-Eleven、Cheers），以滿足基本生活需求，因此本次考察行程以觀摩車站周邊或與站體地下層相連的大型商場或購物中心站為主。

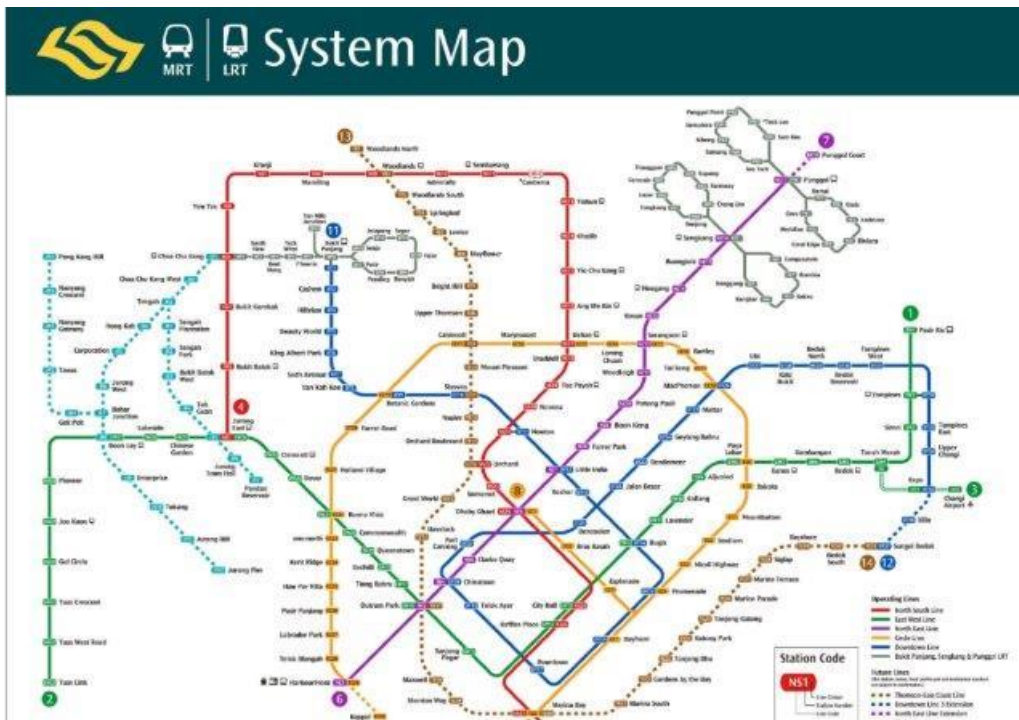


圖 1 新加坡地鐵路線圖¹

¹圖片來源：新加坡政府官網 <https://www.lta.gov.sg/content/ltaweb/en.html>



圖 2 地鐵車站內便利商店

二、城市廣場購物中心（City Square Mall）

(一)購物中心前身—新世界遊樂園簡介

城市廣場購物中心（City Square Mall），於 2009 年 9 月開幕，是新加坡第一座獲得美國綠建築協會（U.S. Green Building Council）LEED 金級認證的購物商城。城市廣場購物中心坐落用地，原為新加坡歷史悠久的新世界遊樂園(New World Park)舊址，新世界遊樂園為 20 世紀新加坡知名的休閒遊樂園，為新加坡的三大世界遊樂園之一（另二座為大世界（Great World Park）及歡樂世界（Gay World Park）遊樂園），於 1987 年 4 月結束營運，後由城市發展有限公司(City Developments Limited, CDL)取得基地所有權及經營權，予以拆除改建。

(二)城市廣場購物中心

1.建築設計特色

城市發展有限公司於 21 世紀初期興建城市廣場購物中心，走進城市廣場購物中心的綠地公園，旅客即能體會城市廣場的設計理念及用心，由於城市廣場購物中心

位於新世界遊樂園的舊址，藉由保留與修復新世界遊樂園的大門，並將其遷移至城市綠地公園的入口，讓城市廣場使用歷史人文回憶襯托其自然環保理念，兼具歷史人文及綠建築之雙重特色。



圖 3 城市廣場購物中心

2.交通地理位置

城市廣場購物中心位於新加坡實龍崗路(Serangoon Road)及基奇納路(Kitchener Road)交會處，與捷運 NE8 花拉公園站(Farrer Park MRT station)相連，鄰近小印度區(Little India)，為新加坡前五大遊客必訪景點之一，吸引當地居民及外來遊客消費。

3.樓層設施規劃

城市廣場購物中心淨可出租面積約4.2萬 平方公尺，包含2層地下美食街樓層，5層百貨零售樓層，4層生活機能服務樓層。購物中心設有牙醫診所，可提供民眾醫療服務，與一般購物商場僅提供百貨服飾商品有別。



圖 4 城市廣場購物中心牙醫診所

商場樓層間安全網採雙層鋪設並設置遊戲區，除了提供原本樓層高空安全防護功能外，亦可供兒童於網上遊戲翻滾，形成特殊空中遊戲區，結合遊戲與安全雙重功能。



圖 5 城市廣場購物中心空中防護網遊戲區

地下美食街提供新加坡當地各式美食，亦包含西式速食、甜點、飲料等餐飲，滿足各消費族群之需求，並設置分類資源回收垃圾桶，供飲食完畢旅客丟棄垃圾，落實環境保育及垃圾分類再利用政策。



圖 6 城市廣場購物中心地下美食街

本購物中心提供各式服飾、化妝品、3C 家電、手機、餐廳等百貨商品及餐飲服務，梯廳間、走道間適度設置花車商品，充分利用空間銷售商品。



圖 7 城市廣場購物中心各商店及花車攤位

三、白沙浮商業城(Bugis Junction Mall)

(一)交通地理位置

白沙浮商業城(Bugis Junction Mall)位於捷運武吉士站(Bugis MRT Station)上方，與車站站體地下層相連，鄰近新加坡管理大學(Singapore Management University)、拉薩爾藝術學院(LASALLE College of the Arts)等校，交通便利。

(二)建築設計規劃

白沙浮商業城(Bugis Junction Mall)是新加坡首座擁有透明玻璃天幕的購物商場，佔地 15 萬 2 千平方公尺，為新加坡第一條提供全區冷氣空調之購物街，有別於一般購物商場以提供商店室內空調為主，白紗浮商業城除室內商店外，室外街道亦提供冷氣空調。商場保留戰前商店樓房建築，白色歷史建物散發往昔商業風華，街道兩側商店展示現代時尚商品，歷史建築與現代科技相互輝映成趣。

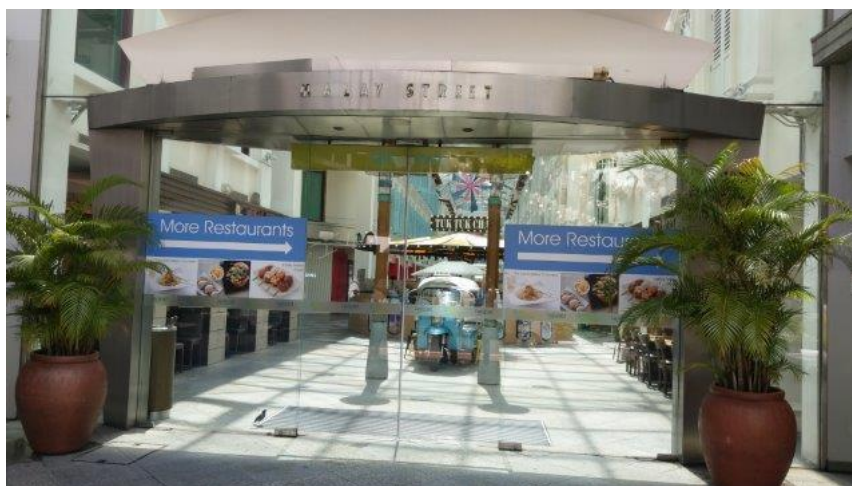


圖 8 白沙浮商業城入口

白沙浮商業城於白天時陽光自透明天幕照射而下，提供購物街自然照明，節省照明電費，與現代綠建築採光以自然光為主之節能潮流相符，夜間旅客則於月光及星光下漫步商場購物，別有一番購物情趣。

街道上行動攤位整齊排別，攤位以竹編攤位車展示商品，洋溢著文化及青春氣息，街道兩旁建物商家林立，計約 200 家專門商店提供遊客購物及用餐選擇。商場內設有電影院，提供消費者視聽娛樂服務。



圖 9 白沙浮商業城天幕及街道



圖 10 街道中竹編行動攤位



圖 11 白沙浮商業城街道

四、濱海灣金沙購物商城(The Shoppes At Marina Bay Sands)

(一)交通地理位置

濱海灣金沙酒店(Marina Bay Sands)位於新加坡濱海灣海濱沿岸，直接連接至新加坡地鐵的環線及市區地鐵線 CE1/DT16 海灣舫站（Bayfront MRT Station），濱海灣金沙購物商城(The Shoppes At Marina Bay Sands)為金沙酒店內之購物商場。自海灣舫站 C 及 D 出口起，通往濱海灣金沙購物商城、金沙會議展覽中心、酒店、金沙空中花園、藝術科學博物館以及金沙劇院，最遠步行距離僅約 10 分鐘。



圖 12 濱海灣金沙酒店地圖²

(二)建築設計規劃

濱海灣金沙酒店是位於新加坡的一座面向濱海灣的綜合度假村，為拉斯維加斯金沙集團所開發，並由 Ssangyong Engineering & Construction Co. Ltd、有利建築（新加坡）等公司興建，包括土地成本在內的建造成本約五十七億美元。

建築規劃三棟頂層以優美空中花園串連之塔樓、「漂浮式」水晶樓閣、外觀造型如蓮花的博物館建築、品牌零售店、名廚餐廳、劇院娛樂節目等，及商務旅客可使用會議展覽與獎勵旅遊 (MICE) 設施。

² 圖片來源：濱海灣金沙酒店網站 <https://hk.marinabaysands.com/company-information/>



圖 13 濱海灣金沙購物商城入口

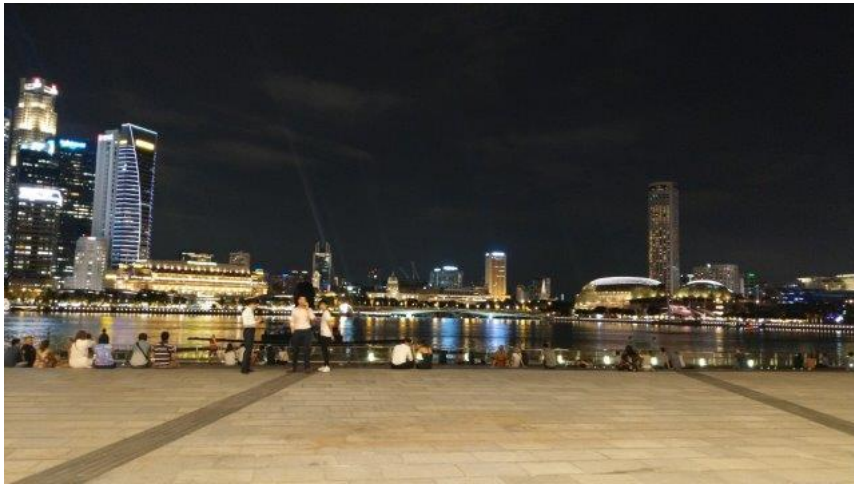


圖 14 濱海灣金沙購物商城前廣場

濱海灣金沙購物商城位於金沙酒店底層，樓層涵蓋地下 B2 層至地上 2 樓，購物商場中間設有一人工運河貫穿，旅客可搭乘小型舢舨船徜徉其間，觀賞兩側購物商店，享受如威尼斯水都的氛圍，運河上方圓頂碗狀天穹是國際知名藝術家 Ned Khan 創作的雨之窗(Rain Oculus)，是直徑 22 公尺壓克力巨碗狀採光罩，架設於重 90 噸之鋼製結構之上，收集雨水並注滿運河，每隔一小時，雨之窗便會從底部將水排出，2 層樓的高度利用流體力學及重力原理產生的漩渦水流自穹頂上方傾瀉而下形成壯觀瀑布，每分鐘傾瀉超過 22,000 公升水，帶給旅客新奇的視覺印象。

商城內匯集世界各地知名時尚精品品牌，消費者漫步於商場街道，可瀏覽各時尚品牌最新的商品，並選擇自身有興趣的商家購物消費，知名品牌路易·威登（Louis Vuitton）在濱海灣金沙購物商城旁設置旗艦店，商店建築為一船形建物，夜晚時燈光閃爍，金碧輝煌，於漆黑的濱海灣閃閃發光。



圖 15 濱海灣金沙購物商城內商店



圖 16 濱海灣金沙購物商城人工運河



圖 17 濱海灣金沙購物商城品牌旗艦店

濱海灣金沙酒店的三棟塔樓頂端，托著外形似船隻的懸臂平台相連，設有無邊際游泳池、空中花園、觀景台，其中無邊際游泳池是全球設於建築物中最高處的游泳池，為世界上最大型的天台泳池，長達 150 公尺，橫跨金沙空中花園，是金沙酒店著名的景觀標誌，只限飯店住客使用，擁有任何其他新加坡酒店或飯店無法提供的城市天際線壯麗景觀，從無邊際游泳池或觀景台往下方眺望，可將新加坡的城市及港口美景一覽無遺。空中花園餐廳位於金沙酒店 57 樓，提供義大利、美式、亞洲等各式料理餐點，讓旅客得以邊享用美食，邊從高空俯瞰新加坡的美景。



圖 18 濱海灣金沙酒店



圖 19 濱海灣金沙酒店空中花園餐廳

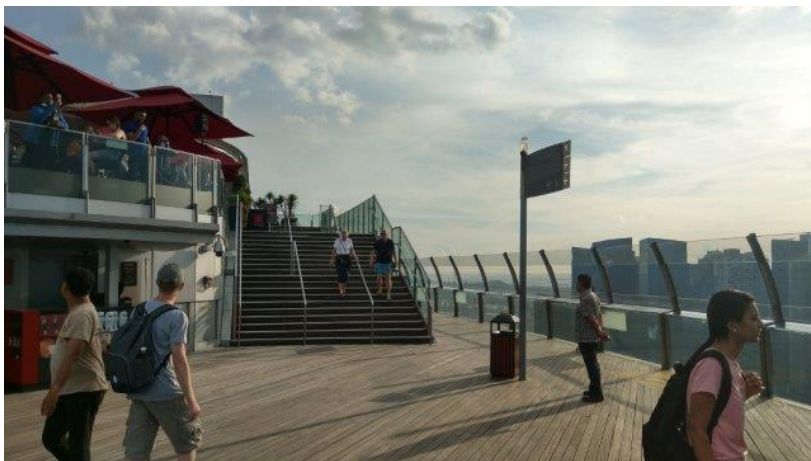


圖 20 濱海灣金沙酒店觀景台

位於 B2 層的美食街，提供中式、西式、馬來、新加坡等各式料理美食，滿足各國遊客的飲食需求，美食街旁設有一座室內溜冰場，供兒童及學生溜冰娛樂使用，溜冰場上方的巨型流蘇管狀燈具，燈光顏色繽紛瑰麗，讓溜冰場仿如置身奇幻世界。



圖 21 濱海灣金沙購物商城美食街



圖 22 濱海灣金沙購物商城室內溜冰場

第三章 旅館

新加坡 2017 年旅遊人數達 1740 萬，旅館除有極緻景觀外，並鄰近緊密的地鐵路線。但新加坡可不單單只有舉世聞名的濱海灣金沙酒店，本次考察行程，考量臺鐵路擁有眾多的老舊建物與古蹟極待活化，爰焦點集中由倉庫及老舊建物活化改建為旅館個案，希望能學習新加坡以新舊交融的風格，展現不同文化元素，保存過去移民時期的風情，成功經營之道。

一、 The Warehouse Hotel

這是 2017 年甫新開幕的酒店，就獲得許多著名的國際獎項，包括 2018 年新加坡旅遊獎（最佳酒店體驗）、2018 年總統設計獎（年度設計獎）、海峽時報-建築遺產獎…等。除了在設計上讓人耳目一新，讓它擁有無可取代的地位是背後的歷史故事：The Warehouse Hotel 坐落於羅伯遜碼頭區(Robertson Quay)，是以三棟舊倉庫改建而成，過去在英國殖民統治之下，倉庫曾是鴉片窟、娛樂場所，2017 年由當地知名餐飲集團 The Lo & Behold Group 攜手新加坡設計事務所 Asylum 改建為時髦酒店，賦予新的生命。

本次考察特別拜訪其經營團隊，飯店李經理表示，為了保留歷史與傳承文化的使命，所以建築上特別留著當年大大的四字招牌「和豐油較」，而且建築的結構保留原來倉庫的架構，原先高挑傾斜的屋頂、欄竿式的鐵窗反而變成 The Warehouse Hotel 的特色，雖然全部只有 37 間客房，卻設計出高達五種房型。為了強調住宿的舒適性，堅持全部客房都採用 king size 雙人床，沒有單人床型也不提供加床服務。受限於房間數量不多，The Warehouse Hotel 發展餐廳美食來強化，聘請著名主廚提供創新的星國料理，另外 VIP 客人還可以有獨立宴會包廂，餐飲營收逐漸攀升，已超過客房收入。



圖 23 倉庫面對著新加坡河



圖 24 晚上的燈光效果更有味道



圖 25 內部大廳工業風的設計



圖 26 欄竿式的鐵窗特色



圖 27 從房間透過欄竿式的鐵窗往外看

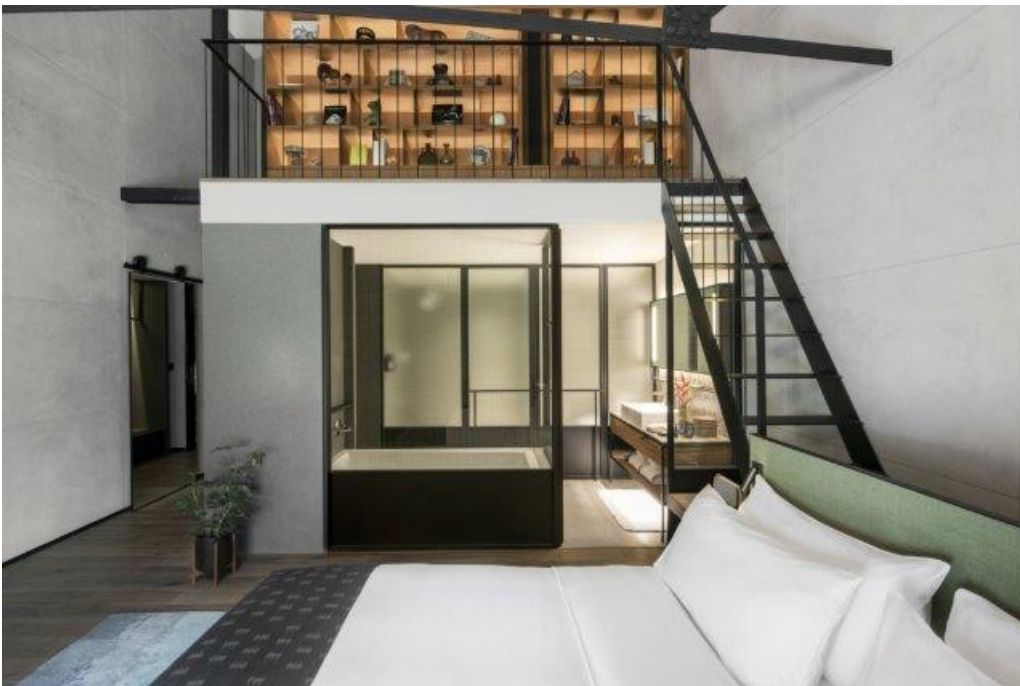


圖 28 The River View Mezzanine 客房利用挑高的屋頂設計

二、 Wanderlust Hotel

位於新加坡小印度區的 Wanderlust Hotel，為一間具十足實驗性的精品酒店。改建自 1920 年代老建築「宏文學校」，建築團隊在翻新的過程中，保留原始建築結構和獨具特色的外觀，業者集結新加坡四大設計團隊：DP Architects 建築事務所，以及 Asylum、phunk Studio、fFurious 等三大設計工作室，一個團隊各自負責一層樓的設計，都享有充分的創作自由，所以其創造出來的實驗性風格，不僅引起媒體關注，也讓 Wanderlust Hotel 獲得新加坡「舊建築修復工程獎」大獎的肯定。對 Wanderlust Hotel 而言，如何為漸漸沒落的地區，重新帶來人潮並活化整個社區，這才是最重要的事。

每層樓都有不同風格，讓旅客就算一天住一間也不會膩：二樓是「霓虹燈」主題套房、三樓以折紙藝術「黑與白」意象構成、四樓主打「奇幻創意」的空間，就像電影《星際效應》的迷幻外太空房，享受種種超現實的設計與氣氛。



圖 29 二戰後宏文學校於此復校³

³圖片來源：sgschoolmemories.blogspot.com



圖 30 現在模樣



圖 31 Mono Deluxe room⁴

⁴ 圖 31-33 來源：飯店提供 DM 翻拍

圖 33 Whimsical 系列有五種不同的主題：Bling、ASCII、Space、Tree 和 Typewriter

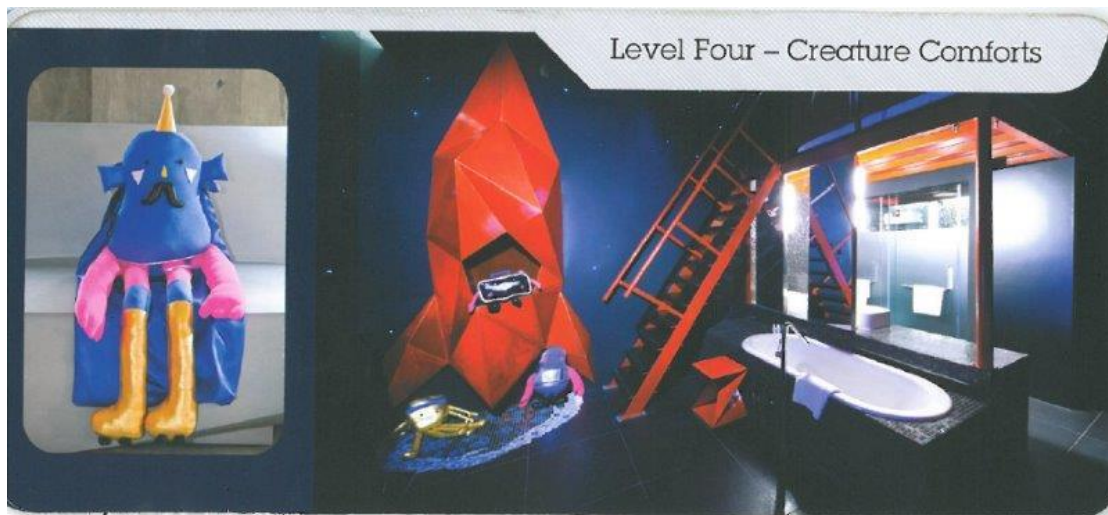


圖 32 Creature Comforts

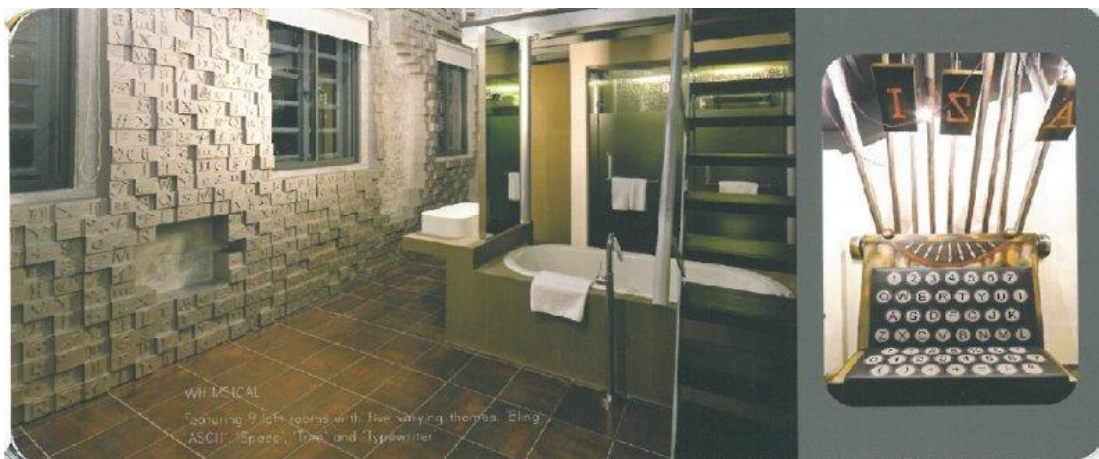


圖 33 Whimsical 系列

三、 The Great Madras Hotel

它是改建自 1930 年代的老房子，由新加坡的建築設計事務所 FARM 團隊操刀，FARM 擁有許多將老屋改間作為飯店、餐廳、劇院、私人豪宅別墅的豐富經驗，而 The Great Madras Hotel 並非只是把老建築復修，飯店風格走的是 1930 年代的加勒比海風，精心挑選放置大廳空間的復古家具，如老式電話、老電影院的座椅，甚至還有一間在營業的老式理髮廳，才是真正將它變成特色旅店的靈魂所在。FARM 曾在相關報導中說：“我們尋求創造一個有著內心和個性的優秀小酒店，而不僅僅是看起來不錯的東西。”，所以一定要親自坐在復古的大廳，聽著隔壁 Pub 音樂，看著牆壁上霓虹燈管亮著 Go everywhere Do everything，真的很像活在老電影裡。

The Great Madras Hotel 屬於中價位的設計感旅店，總共有 34 間客房，二、三樓規劃為私人套房，共有六種不同的房型，最小的是客房是 2.7 坪大，最大的則是 8.5

坪。最特別值得一提，它還有八間時下年輕人最流行的 Hostel 共用衛浴式房間，但比一般的背包客旅舍更豪華，共用生活空間但配有特大號床、可以關閉的滑動門，形成獨立的私人房間，其中 3 個還僅限女性，特別保留在一樓空間，體貼考量女性的安全與便利性。



圖 34 飯店正面⁵



圖 35 內設理髮廳

⁵ 圖 34-38 照片來源：The Great Madras Hotel 官網



圖 36 飯店休閒一隅

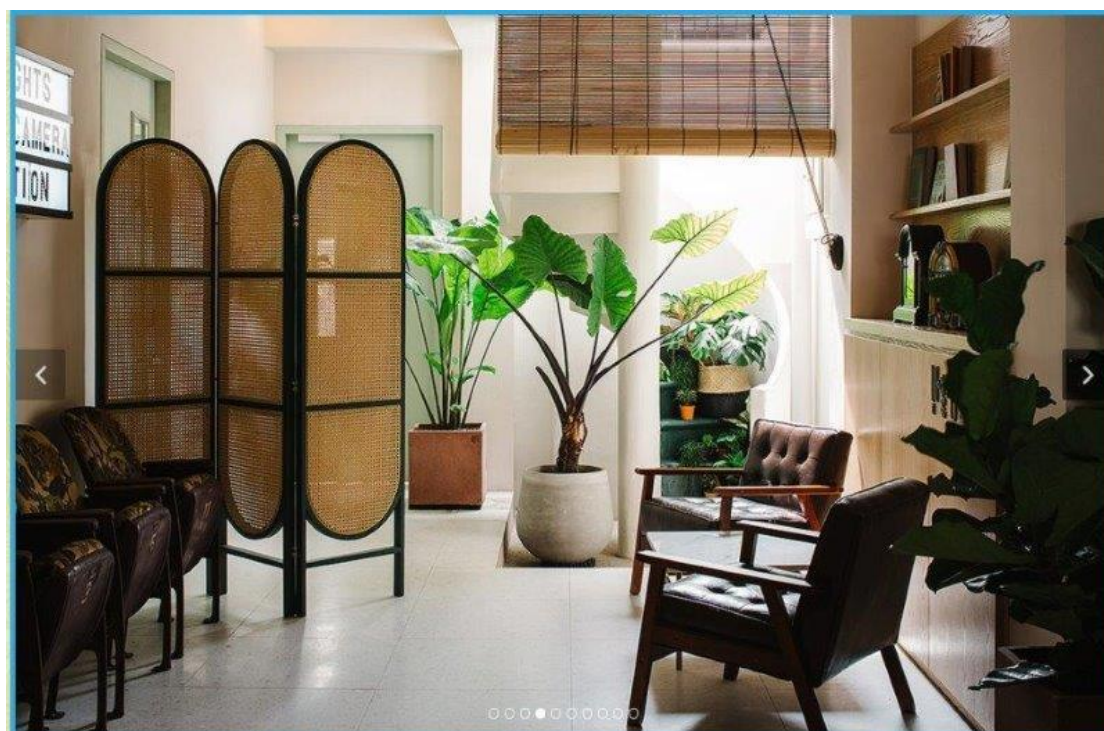


圖 37 飯店休閒一隅



圖 38 The Deluxe Hostel

第四章 廣告

臺鐵局為創造營收，以車站為主體的軌道經濟，除了商場出租收益，廣告收入仍具開發成長潛力。本次參訪擇多美歌站(Dhoby Ghaut 是新加坡最大地下五層樓，也是唯一一座三線交會的地鐵站)、牛車水(Chinatown)、港灣站(Harbour Front)，以及行程中進出之花拉公園站(Farrer Park)、小印度站(Little India)等，參訪行程包含同為交通場域之樟宜機場廣告、公車站廣告。

一、地鐵站廣告：

(一)揭出地點為人流動線(車站大門外牆、站內通道)、旅客停等點(月台門)，載具(車廂)，其共通特點除人潮匯集外，揭出地點明亮寬敞。

(二)廣告類型分為壁貼、燈箱及多媒體。

(三)廣告特色:具設計感、內容簡潔、連續帶同區域廣告版面大小一致，大多數為大面積廣告。

通道壁貼廣告：寬敞明亮的通道，大幅廣告，吸引經過旅客趨近之目光。



圖 39 通道壁貼廣告

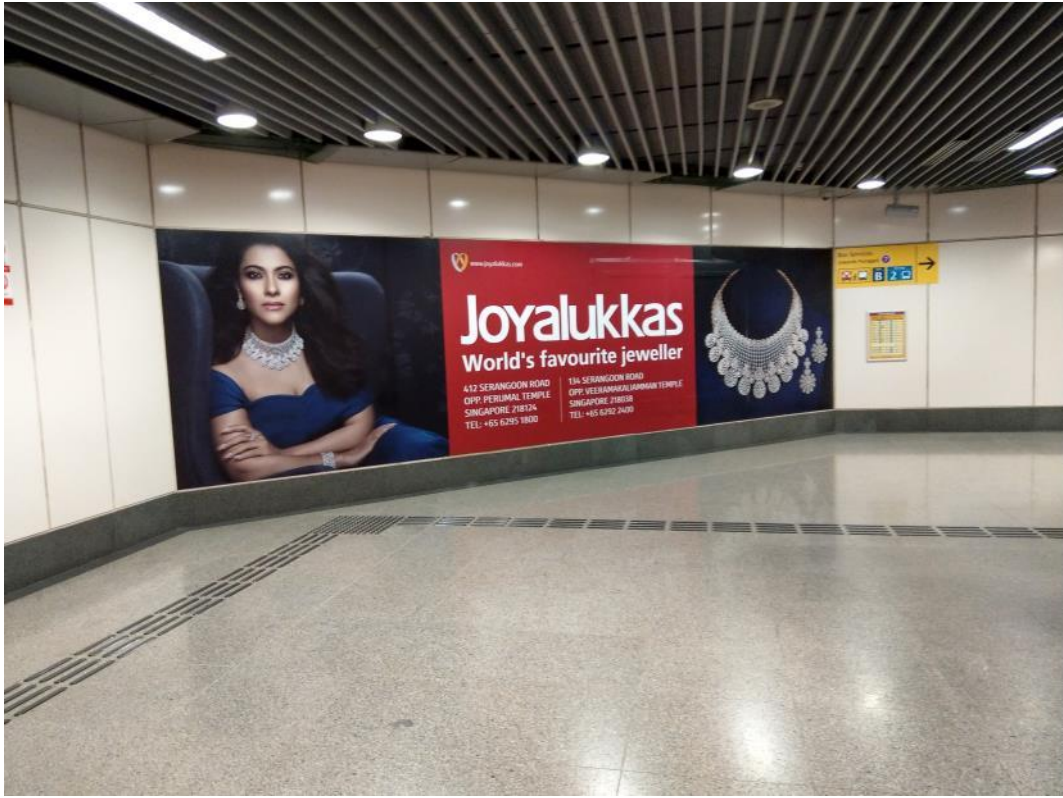


圖 40 通道壁貼廣告

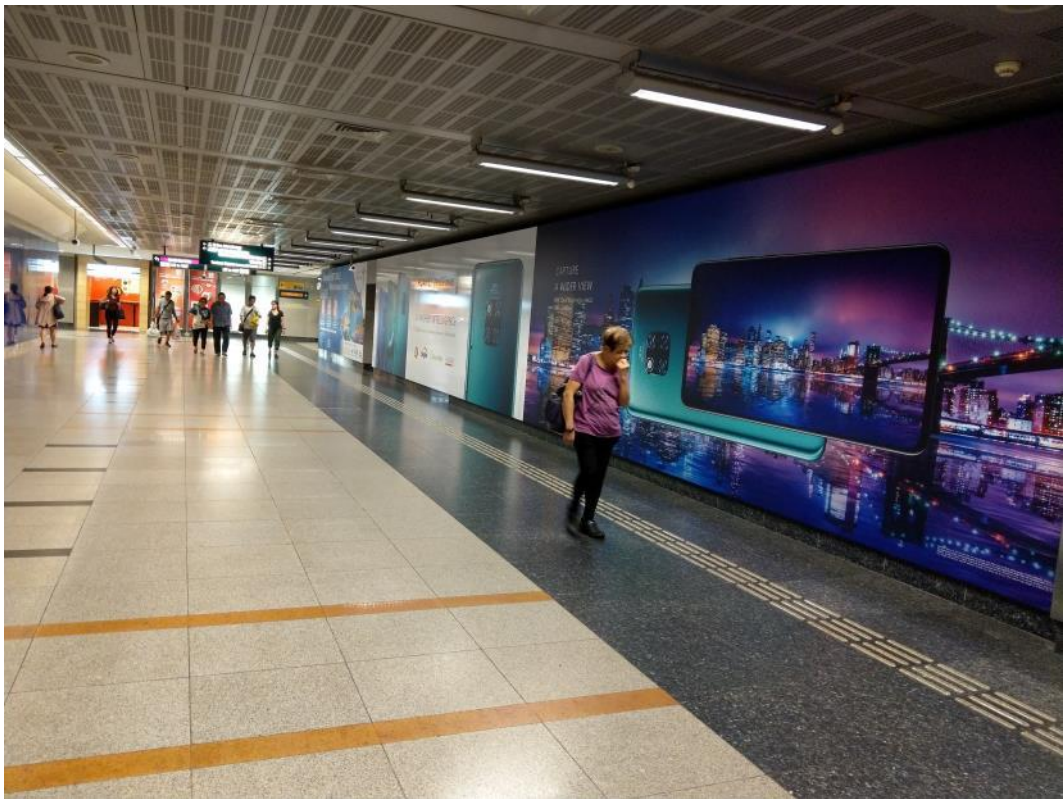


圖 41 通道壁貼廣告

通道燈箱廣告:通道指引標誌，為旅人常搜尋區域，也助益相鄰廣告可視性

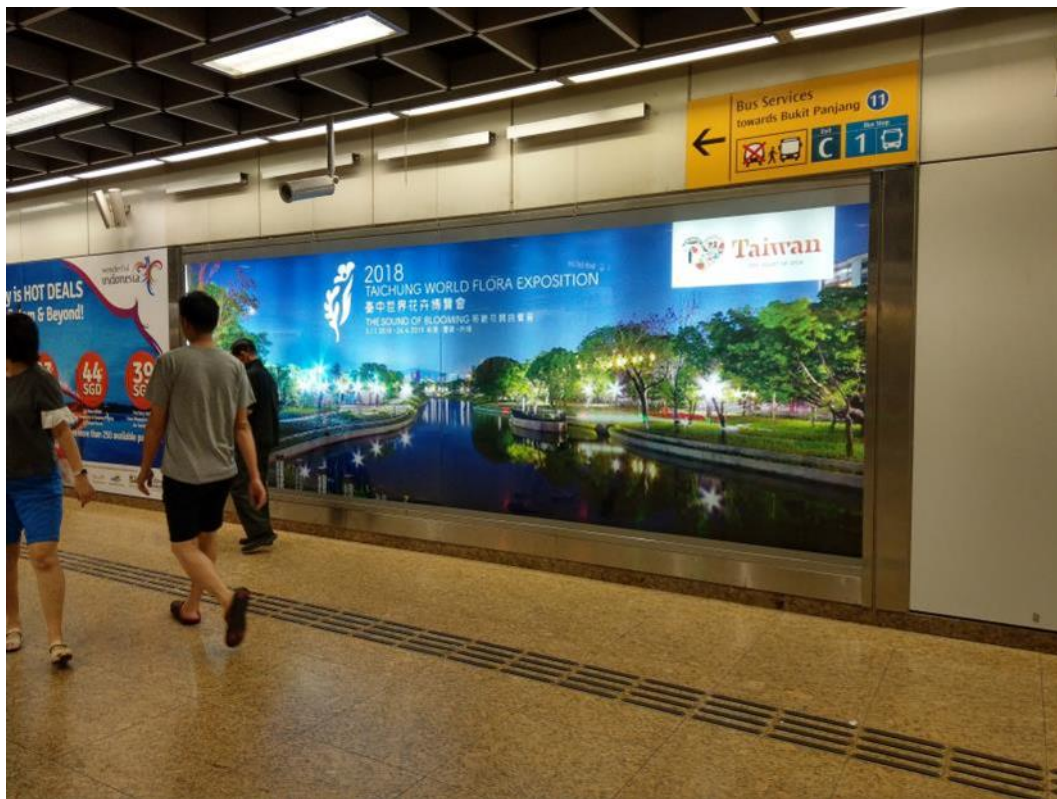


圖 42 通道燈箱廣告



圖 43 通道燈箱廣告

月台門廣告:月台車門於車輛到站前停等時吸引乘客目光。



圖 44 月台門廣告



圖 45 月台門廣告

車廂廣告:於旅客乘坐及站立者前方視距設置貼紙廣告



圖 46 車廂廣告



圖 47 車站(商場)外牆廣告

二、其他交通場域廣告-樟宜機場及公車站牌廣告:

新加坡為觀光城市，主要出入境機場人潮也帶來廣告效益，與當地地鐵廣告相較，可明顯發現相異處為廣告篇幅較大、廣告類型以多媒體及燈箱為主、廣告商品以國際性品牌高端產品為主。

(一)揭出地點與地鐵廣告皆人流動線為主，如機場出入口處、通道 2 側，公車站牌。

值得一提，機場旅客駐足點行李轉盤，也設置小型多媒體。

(二)機場廣告類型以大型燈箱及多媒體為主。而所見公車亭廣告，為規格化立地框架平面廣告。

(三)廣告特色:機場廣告具設計感強烈，廣告標的以高階商品為主，公車亭廣告較為庶民化商品。可明顯分別以往來客群消費性為區別。



圖 48 機場大面積燈箱廣告

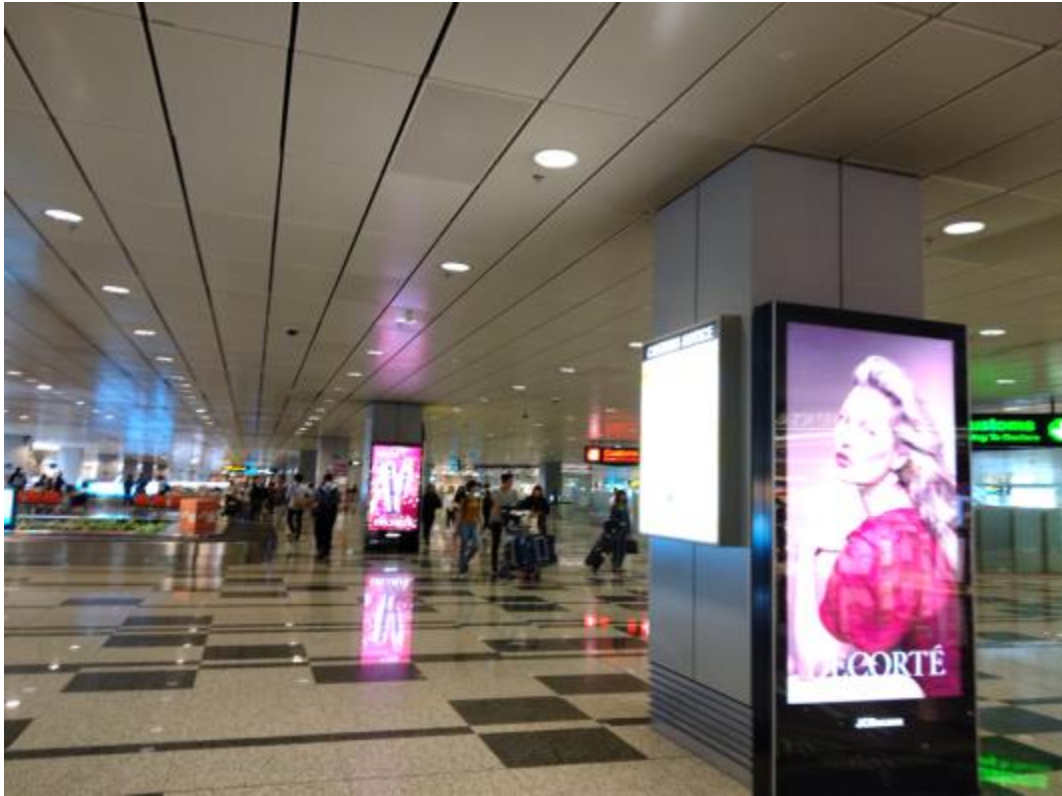


圖 49 機場柱位多媒體廣告



圖 50 機場行李轉盤區多媒體廣告



圖 51 機場行李轉盤區多媒體廣告



圖 52 車亭旁立式廣告

第五章 心得及建議

一、心得

(一)商場

新加坡之商場大多係與捷運地鐵車站相連或距離車站甚近，搭乘捷運及步行數分鐘內即可抵達，在交通地理位置上具有高度之便利性，適合世界各地之旅客前來觀光及購物，帶動當地消費及商業發展。

城市廣場購物中心（City Square Mall）融合前身新世界遊樂園在新加坡人早期的歷史回憶，予以改建成現代綠建築商場，結合人文歷史及現代科技，設置各式商店、美食餐廳、公園遊樂設施、電影院、文教機構、醫療診所，成為一綜合性全功能生活購物商城，滿足當地購物消費需求，可提供我國結合歷史建物或地標及現代商場營運之參考。

白沙浮商業城(Bugis Junction Mall)為新加坡首座擁有透明玻璃天幕的購物商場，亦為新加坡第一條提供全區冷氣空調之購物街，保留戰前商店樓房建築，予以整修並引進現代商店，提供旅客能不畏炎熱天氣於室外購物之舒適體驗。

濱海灣金沙購物商城(The Shoppes At Marina Bay Sands)為濱海灣金沙酒店內之購物商場，藉由酒店位於港口之美麗景致、世界最高之無邊際游泳池等景觀特色，吸引觀光客入住，結合酒店、商場、餐廳、娛樂城等設施，提供旅客娛樂及購物服務，兼具觀光、休閒、購物、娛樂多方面功能。

(二) 舊建築活化

新加坡雖然面積不大，除了有令人嘆為觀止的濱海藝術中心、濱海灣金沙等現代化建築物，仍致力於保存各個文化族群的傳統生活區，展現不同民族的建築特色。除了將古蹟、舊建築作很好的保存，更利用多元化的活化方式，例如透過美食、藝

術、文創等現代新元素，把它改建為賣店、博物館、旅館等，為老建築譜出新的樂章，豐富了整體市容與觀光景點，吸引世界各國的遊客。就像把過去的法院改成國家美術館，外觀仍完整保留內外昔日樣貌，內部改建成展覽空間，兩種不同時空的相互交替，反而增添它的魅力。反觀臺灣對於古蹟、歷史建物的使用有較多限制，不允許做太多商業設施。而新加坡一樣有「保存古蹟法令」(Preservation of Monuments Act)，但被列為國家古蹟的建築物，如果在公告後的一年內，國家並未在「土地徵收法」的授權下取得該建物，保存令將會失效(資料來源：2017,新加坡文献馆 <https://www.sginsight.com/xjp/>)。雖然古蹟歷建是人民共同的記憶，但必須讓產權所有人認為是有利益的，也才會樂於去擁有。

(三)廣告

本次參訪新加坡地鐵車站，發現站內明亮度及通道寬敞，加上足夠人潮利於廣告揭出環境，因此，大面距廣告於旅客視角，強力吸睛無壓迫感，達到廣告短時間重點訴求。再者，不管是地鐵站或機場，充份利用「旅客駐足點」，自旅客趨近過程與駐足時間點優勢，如行李轉盤區廣告、月台門廣告。比較臺鐵局車站廣告，主要如臺北車站等，車站大廳多媒體廣告、通道 2 側燈箱，其運用強度足堪稱許，手扶梯廣告更是將空間運用淋漓盡致。因智慧手機使用之便利，交通場域旅客除行走時、搜尋站內指標乘車資訊、或車輛停靠前外，目光專注於手機內容，因此車站廣告效益，除放大利用前開旅客行為行進區及搜尋點外，或可於車站場域藉由創造注視點之方式達到增加廣告面積，以達增加收益之目標。

二、建議

(一)車站商場通常位於一個城市之核心或繁華地帶，向為世界各國發展商業的重點，本次新加坡之參訪，可觀察到新加坡雖為地狹人稠、資源稀少之國家，卻能善用本身之交通地理優勢，推廣觀光產業，並能結合各地鐵捷運車站之建物及地理特色，興建各具特色之商場。其中城市廣場購物中心、白沙浮商業城便是善用歷史回憶及建築加以改建之新型購物商場，建議可作為我國歷史悠久車站建物例如新竹站、臺南站等營運之參考。

(二)參考新加坡對歷史建物以採行強制收買的方式，先由政府整修增加房地產價值後，再標租予民間經營，這樣才能創造及提昇民間投資意願，租金收入才會有倍增的空間。以成本而言，修復舊建物可能比新建所花的經費更高，但是它經過歲月洗鍊的故事，卻是無以取代的特色。

(三)未來如有新建改建車站，或車站修繕時，建議對於空間明亮度、通道寬敞性、通道牆面留空留白、站內指標顯示器等與廣告位置一致性規劃，如此藉由提供友善且具吸引力之廣告版面空間，有助於提升廣告收益。

利用旅客目光停留區增加廣告標的，例如進出站匣門上方電子時刻表，如鄰旁仍有空間，可規劃一致性面積廣告位置；在不影響車站內指標之明示性前提下，可規劃指標與廣告空間並存；車站除可利用站體外觀附掛廣告外，也可於週邊設置立地式框架增加廣告面積。