

第1章 緒論

1.1 背景說明

1.1.1 計畫緣起

本計畫基地毗鄰捷運木柵線及松山線交會點，另捷運松山線於該土地規劃捷運站出入口，便捷之大眾運輸，將有利該土地之商業發展。故為充分利用市有地資源，加速該土地之開發及改善地區公共設施服務水準。

北市捷運木柵線南京東路站（位於南京東路與復興北路口）附近地區，近年來因捷運系統陸續完工通車後，商業發展快速，位於該捷運站西北側遼寧街兩側之光復東村舊址市有地，長期作停車場低度使用，與周邊已發展之住宅及商業大樓明顯不協調。另市有地東側同街廓之剩餘私有土地，多屬老舊建築，為配合本基地開發，併同改善都市景觀，擬將該建成區併同檢討變更，並劃定為都市更新地區促進更新。

將委由民間機構以 BOT 方式投資興建並為營運。惟本計畫涉及相關主管機關、臺北市政府等諸多事宜，期望在相關主管機關之指導與協助下，本團隊將儘力於要求時程內完成招商，並希望藉此達成市有都市土地獎勵民間參與投資評估示範性案例，作為後續辦理市有土地開發招商之參考。

1.1.2 計畫目的

本計畫基於以上興辦緣由，並欲藉由導入民間參與興建經營達到以下目的：

一. 撙節政府預算達成促進市有土地有效利用，帶動地區發展

透過引入民間參與興建經營之方式，除可引入民間資金外，並可引入民間企業經營之精神與機制，由民間機構負擔興建及營運成本，可減少預算編列之困擾，以減輕政府財務負擔。

二. 帶動地方發展促進周邊地區更新再造

透過市有都市土地之開發，提供周邊居民及鄰近上班民眾更便捷之洽公、購物及休閒等活動，強化商業及休閒功能，繁榮區域發展。

三. 為市民創造多元化之公共設施、空間與商業環境，改善地區環境及都市景觀。

透過公共建設之興建，提供良好之公共空間，進而和周邊建設連結，帶動地方發展促進周邊更新再造，達到良好都市空間提供之目的，並配合臺北市政府「前瞻愉悅，宜居生態之都」之理念，徹底改造南京東路商圈地區，提升都市服務機能。

1.2 基地環境現況說明

1.2.1 現況說明

一.基地現況

(一)基地位置

本計畫區位於龍江路、遼寧街 128 巷、遼寧街 185 巷、南京東路三段 223 巷、遼寧街 155 巷及遼寧街 116 巷所圍地區內，計畫範圍如圖 1-1 所示，土地所有權人為臺北市政府。



圖 1-1 計畫範圍及現況圖

(二)基地面積

公園用地面積 7,763 m²；商三(特)地區面積 9,301 m²，面積合計約 17,064 m²。其中中山區長春段第 782 地號土地為市有土地劃設之都市更新區其所佔面積約為 219.51 m²，不納入本計畫範圍使用之土地，因此本計畫委託興建營運範圍之基地面積為 16,844.49 m²。(計算結果仍需依地政機關丈量複丈成果為準)。

(三)使用現況

1.公園用地

本計畫位於遼寧街西側計畫公園用地部分，現作公營平面停車場使用（車位約 212 個），另已開闢完成興國公園乙處，詳圖 1-2。



圖 1-2 本計畫遼寧街西側基地現況圖

2.商三(特)地區

本計畫位於遼寧街東側商三(特)地區部分，現作公營平面停車場使用(車位約 239 個)，詳圖 1-3。



圖 1-3 本計畫遼寧街東側土地使用現況圖

二.周邊土地使用情形

本計畫區之東側及南側為復興北路及南京東路之沿線商業區，六福皇宮飯店及華航大樓位於本計畫區南側，商業區內商業辦公大樓林立，商務活動聚集。計畫區西側及北側則多為住宅區，均已建築開發，多屬二至七層樓之公寓住宅，間雜部分小型零售、餐飲等商業活動使用。另本計畫區北側之遼寧公園已開闢完成，並開放供民眾使用。



圖 1-4 週邊土地使用現況圖

1.2.2 基地聯外及交通運輸現況

一.公車系統：

目前行經基地周邊之公車系統已經相當完備，行駛的班距與時間視各不同路線而異，服務範圍與臺北市各行政區間之聯絡，均有公車路線可到達，亦有公車路線可到達新店、中和、永和、土城、板橋、三重、新莊、蘆洲、淡水汐止及基隆等，就及性而言，本地區之公車路線分佈相當完整。

二.鄰近道路系統：

本計畫區周圍道路系統以東側及南側復興北路及南京東路為主要道路；計畫區西側為 20 米龍江路及穿越計畫區之 11 米遼寧街為次要道路，提供南北向連通；其餘為 11 米遼寧街 185 巷、8 米遼寧街 116、128 巷及 6 米南京東路三段 223 巷則為聯絡道路。鄰近道路系統如圖 1-5 所示。

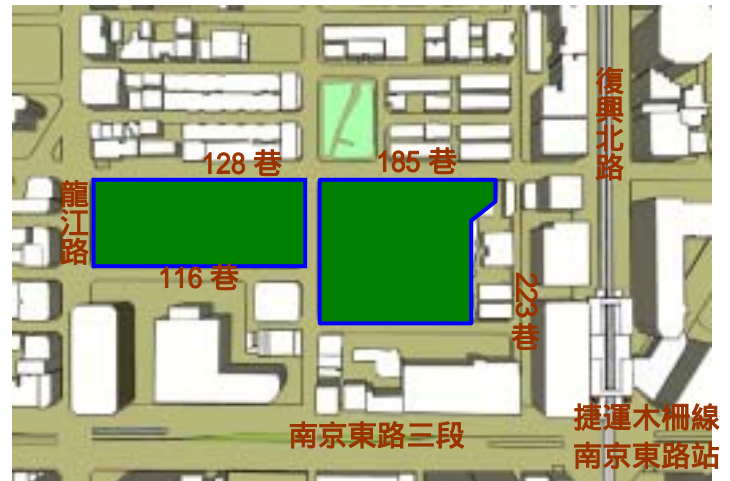


圖 1-5 鄰近道路系統圖

三.捷運系統：

捷運木柵線通過本計畫區東側的復興北路，其中南京東路站距離計畫範圍約五十公尺，可步行沿著南京東路到達，藉由捷運轉乘或公車接駁，可連接捷運板南線、淡水線、中和線及新店線，未來基地利用規劃中之捷運松山線更可銜接規劃中之內湖線、蘆洲線、新莊線、台北環狀線等，將有助於利用大眾運輸服務本基地之交通需求。

第2章 市場可行性分析

本案於光復東村舊址興建停車場及相關附屬事業，適用促參法之「交通建設」，故以公園用地為主要公共建設範圍，而商三(特)地區之建物將來係以附屬事業方式規劃。

初步評估本案潛在投資者關注之標的仍以商三(特)地區為主，亦即本案潛在投資對象主要設定為可開發商三(特)地區之建商/經營業者，至於公園用地之停車場及附屬設施，將賴建商/經營業者一併開發。因此，「停車場市場可行性分析」將於第六章「交通衝擊評估」一節進行分析，而本章節將著重於商三(特)地區之不動產市場分析；倘若民間參與開發商三(特)地區具市場可行性，即可吸引投資者一併開發本案之停車場及附屬設施。

由於商三(特)地區係以附屬事業方式規劃，故根據「臺北市土地使用分區管制規則」、本案都市計畫說明書「變更臺北市中山區捷運南京東路站西北側第三種住宅區、道路用地為第三種商業區(特)及公園用地暨劃定部分地區為都市更新地區計畫案」以及「交通部促進民間參與交通建設附屬事業使用容許項目」，可知本基地未來可能引進產業類別大致可分為商務辦公室(事務所、金融保險業、旅行業、廣告業、運輸服務業...)、旅館(觀光旅館業、旅館業...)、百貨商場(購物中心、百貨、量販批發、超市、零售、便利商店、一般及日常服務業...)、休閒娛樂場所(娛樂及健身服務業...)、會議及展覽中心、餐飲場所、倉儲物流、醫療保健服務業、文化及教育事業等相關使用類別(詳表 2-1)。

由於都市計畫書載明本計畫商三(特)地區不得作住宅使用，因此，綜合考量商三(特)地區之區位環境、基地特性、法令限制、不動產市場發展狀況及 BOT 開發特性，排除住宅使用之可能性，並就主要商業不動產類型進行分析，包括辦公室、旅館及百貨購物市場；另參酌本案基地特性，提出具發展可能性之商務中心、會議中心、教育訓練中心及健身俱樂部等相關次市場產品進行市場分析。

故本章首先就基地周邊之產業發展及人口結構進行初步瞭解，再就臺北市各相關商用不動產類型之市場供需狀況、發展趨勢及區位選址條件進行分析與評估建議，並針對潛在投資者進行訪談，以提出具市場可行之發展定位及構想，以為後續建築規劃與財務分析之依據。

表 2-1 本基地可能引進之產業類別項目一覽表

| 項目 | 交通部促進民間參與交通建設附屬事業 使用容許項目 | 臺北市土地使用分區管制規則 |
|----------------|---|---|
| 允許 使用 項目 | 一、一般及綜合零售業(一般零售業、百貨公司業、超級市場業、一般百貨業、其他綜合零售業、便利商店業) 二、餐飲業(飲料店業、飲酒店業、餐館業、其他餐飲業) 三、批發業(一般批發業、農產品批發業) 四、一般及日常服務業(一般服務業、日常服務業) 五、金融保險業(金融業、證券業、期貨業、保險業) 六、觀光及旅遊服務業(國際觀光旅館、一般觀光旅館、旅館業、旅行業、觀光遊樂業) 七、娛樂及健身服務業(娛樂服務業、健身服務業) 八、醫療保健服務業 九、事務所及辦公室(一般事務所、自由職業事務所、辦公室) 十一、會議及工商展覽中心 十二、倉儲物流業(倉儲業、物流中心、理貨包裝業) 十三、購物中心及批發量販業 十四、廣告業(一般廣告業、戶外廣告業、其他廣告業) 十五、運輸服務業(運輸服務業、快遞業、洗車業) 十六、通訊服務業(電信業) 十七、停車場經營業 十八、加油站及加氣站業 十九、修理服務業 二十、文化及教育設施(學前教育設施、學術研究機構、社教設施、文康設施) | 允許使用： 第四組：學前教育設施。 第五組：教育設施。 第六組：社區遊憩設施 第七組：醫療保健服務業(精神病院為附條件使用)。 第八組：社會福利設施。 第九組：社區通訊設施。 第十組：社區安全設施。 第十三組：公務機關。 第十四組：人民團體。 第十五組：社教設施。 第十六組：文康設施。 第十七組：日常用品零售業。 第十八組：零售市場。 第十九組：一般零售業甲組。 第二十組：一般零售業乙組。 第二十一組：飲食業。 第二十二組：餐飲業。 第二十四組：特種零售業甲組。 第二十五組：特種零售業乙組(爆竹煙火業為附條件使用)。 第二十六組：日常服務業。 第二十七組：一般服務業。 第二十八組：一般事務所。 第二十九組：自由職業事務所。 第三十組：金融保險業。 第三十一組：修理服務業。 第三十三組：健身服務業。 第三十七組：旅遊及運輸服務業。 第三十九組：一般批發業。 第四十一組：一般旅館業。 第四十二組：國際觀光旅館業。 第五十一組：公害最輕微之工業。 附條件允許使用： 第十二組：公用事業設施 第三十二組：娛樂服務業。 第三十四組：特種服務業。 第三十六組：殮葬服務業。 第四十四組：宗祠及宗教建築。 第五十二組：公害較輕微之工業。 |

註：依「變更臺北市中山區捷運南京東路車站西北側第三種住宅區、道路用地為第三種商業區(特)及公園用地暨劃定部分地區為都市更新地區計畫案」都市計畫書，本案商三(特)地區不得作住宅使用。

資料來源：本研究整理

2.1 週邊產業發展及影響分析

臺北市為台閩地區之社經中心，多年來在經社快速發展下，人口及工商業日益密集，不僅成為大台北都會區之重要樞紐，且為政治、經濟、交通、文化等之主要匯集地。

由過去各級產業就業人口之變化，反映出臺北市產業結構的調整，二級產業就業人口及比例逐年減少，而三級產業就業人口數及比例逐年上昇。至民國 92 年為止，第三級產業就業人口已占總就業人口的 79.8%；二級產業就業人口約占全體就業人口的 19.8%，至於從事第一級產業者已極少，僅占 0.4%，其產業結構並無太大變化，都市化程度甚高，產業結構以商業及服務業為主。根據「臺北市統計要覽」統計過去十年臺北市之公司登記行號現有家數資料，可發現無論就場所單位生產總額或年底單位實際運用固定資產總額衡量，中山區、大安區、松山區、信義區及中正區等五行政區之成長皆快於其它行政區；另一方面，不論依企業單位員工人數或依企業單位平均每員工實際運用資產來看，此五行政區表現亦優於其他行政區，故松山區、信義區、中山區、大安區及中正區可視為臺北市之工商都會核心區域。

本案位於臺北市中山區、松山區行政交界處附近，以下即針對此二行政區之人口特性、產業結構進行分析，經由對周邊地區發展概況之瞭解，幫助後續規劃分析之進行。

2.1.1 人口特性分析

臺北市目前現住人口 262.7 萬人，人口密度每平方公里 9,666 人。就人口密度而言，中山區每平方公里超過 15,000 人，松山區人口密度每平方公里 22,136 人，人口密度均高於臺北市平均值，顯示其市中心地位。就居住人口數而言，中山區現住人口約 21.7 萬人，佔臺北市人口總數 8.3 %；而松山區現住人口約 20.5 萬人，佔臺北市人口總數 7.8%，均維持一穩定發展狀態。此外，中山區、松山區之戶數均呈緩慢成長，而戶量隨著社會發展均呈逐年降低趨勢（詳表 2-2）。

表 2-2 臺北市中山區、松山區人口數量統計表

| 地區 | 項目 | 86 年 | 87 年 | 88 年 | 89 年 | 90 年 | 91 年 | 92 年 |
|--------|-----|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 中山區 | 人口數 | 212,238 | 215,168 | 214,652 | 215,532 | 216,043 | 217,569 | 216,999 |
| | 戶數 | 77,224 | 78,265 | 78,550 | 79,521 | 80,854 | 82,174 | 83,127 |
| | 戶量 | 2.75 | 2.75 | 2.73 | 2.71 | 2.67 | 2.65 | 2.61 |
| 松山區 | 人口數 | 205,823 | 208,198 | 207,615 | 207,303 | 205,031 | 205,289 | 205,593 |
| | 戶數 | 69,626 | 70,241 | 70,680 | 70,850 | 70,846 | 71,589 | 73,033 |
| | 戶量 | 2.96 | 2.96 | 2.94 | 2.93 | 2.89 | 2.87 | 2.82 |
| 臺北市人口數 | | 2,598,493 | 2,639,939 | 2,641,312 | 2,646,474 | 2,633,802 | 2,641,856 | 2,627,138 |

資料來源：臺北市統計要覽（民國 92 年）本研究整理

此外，在人口結構部分，民國 92 年中山區之勞動人口為 230,144 人，佔區內人口總數 79.5 %，相較於民國 86 年的 152,963 人，增加 77,181 人，年成

長幅度達 8.4%；而松山區於民國 92 年之勞動人口為 211,880 人，約佔區內人口總數 77.6%，相較於民國 86 年的 143,484 人，增加 68,396 人，年成長幅度達 7.9%（詳表 2-3）。整體而言，中山區、松山區之勞動人口呈顯著成長，其次為老年人口數，至於兒童人口數則呈現減少趨勢，顯示仍為相當具生產力之都市結構。

表 2-3 臺北市中山區、松山區人口結構表

| 行政區 年齡組 | 中山區 | | 松山區 | |
|------------|---------|---------|---------|---------|
| | 民國 86 年 | 民國 92 年 | 民國 86 年 | 民國 92 年 |
| 0-14 歲 | 39,954 | 35,819 | 43,762 | 39,348 |
| 15-64 歲 | 152,963 | 230,144 | 143,484 | 211,880 |
| 65 歲以上 | 19,321 | 23,650 | 18,577 | 21,873 |

資料來源：臺北市統計要覽（民國 92 年）本研究整理

2.1.2 產業結構分析

依民國 93 年底臺北市商業管理處統計顯示，中山區、松山區之工商業場所登記家數皆以「批發零售業」為最多數，各佔所在行政區三成以上，大幅領先其他行業別，其次為「製造業」、「專業科學及技術服務業」及「營造業」，皆約佔 13% 之比例。

表 2-4 臺北市中山區、松山區之公司登記現有家數一覽表

| 行業別 行政區別 | 農林 漁牧 業 | 礦業 及土 石採 取業 | 製造 業 | 水電 燃氣 業 | 營造 業 | 批發 及零 售業 | 住宿 及餐 飲業 | 運輸 倉儲 及通 信業 | 金融 保險 業 | 不動 產及 租賃 業 | 專業科 學及技 術服務 業 | 醫療 保健 及教 育服 務 | 文化 運動 及休 閒服 務業 | 總計 |
|-------------|---------------|----------------------|---------|---------------|---------|----------------|----------------|----------------------|---------------|---------------------|------------------------|---------------------------|----------------------------|--------|
| | 中山區 | 家數 305 | 101 | 4974 | 237 | 4073 | 11891 | 480 | 3360 | 1401 | 1075 | 3972 | 4 | 876 |
| | 比例 0.9% | 0.3% | 15.2% | 0.7% | 12.4% | 36.3% | 1.5% | 10.3% | 4.3% | 3.3% | 12.1% | 0.0% | 2.7% | 100.0% |
| 松山區 | 家數 128 | 41 | 3094 | 137 | 2853 | 7082 | 180 | 1942 | 939 | 705 | 3121 | 4 | 700 | 20926 |
| | 比例 0.6% | 0.2% | 14.8% | 0.7% | 13.6% | 33.8% | 0.9% | 9.3% | 4.5% | 3.4% | 14.9% | 0.0% | 3.3% | 100.0% |

資料來源：臺北市商業管理處（民國 93 年底）本研究整理

因本案座落於臺北市之商業活動熱絡區域，故著重探討第三級產業別中，中山區、松山區與臺北市其他行政區之異同。表 2-5 為各行業營業登記家數佔全臺北市該行業營業家數之比例，可發現，本案座落之中山區之整體表現最為突出，僅大安區能與其抗衡，且其中又以住宿及餐飲業、運輸倉儲及通信業、金融保險業、不動產及租賃業、批發及零售業最為發達，亦符合本案基

地周邊辦公大樓、旅館飯店林立之產業發展景況。

表 2-5 臺北市各行政區商業場所登記家數比例表

| 行業別 行政區別 | 批發及零售業 | 住宿及餐飲業 | 運輸倉儲及通信業 | 金融保險業 | 不動產及租賃業 | 專業科學及技術服務業 | 醫療保健及教育服務 | 文化運動及休閒服務業 |
|-------------|--------|--------|----------|-------|---------|------------|-----------|------------|
| 中正區 | 8.0% | 8.1% | 9.7% | 10.4% | 9.6% | 9.9% | 8.3% | 12.9% |
| 大同區 | 9.9% | 6.9% | 7.0% | 4.9% | 4.8% | 4.2% | 0.0% | 3.8% |
| 中山區 | 22.2% | 31.9% | 25.3% | 23.8% | 23.1% | 19.5% | 16.7% | 17.7% |
| 松山區 | 13.2% | 12.0% | 14.6% | 16.0% | 15.2% | 15.4% | 16.7% | 14.2% |
| 大安區 | 15.2% | 15.0% | 13.4% | 23.4% | 19.6% | 22.1% | 37.5% | 22.3% |
| 萬華區 | 4.5% | 4.7% | 4.3% | 1.4% | 3.4% | 3.3% | 0.0% | 5.5% |
| 信義區 | 6.5% | 4.4% | 7.3% | 8.6% | 8.2% | 10.3% | 8.3% | 9.1% |
| 士林區 | 6.2% | 4.6% | 5.3% | 2.4% | 4.5% | 3.6% | 8.3% | 3.3% |
| 北投區 | 2.6% | 2.1% | 2.9% | 1.2% | 2.5% | 1.5% | 0.0% | 1.7% |
| 內湖區 | 4.4% | 3.1% | 4.5% | 3.3% | 3.7% | 4.6% | 0.0% | 4.0% |
| 南港區 | 1.6% | 0.9% | 2.2% | 0.8% | 1.3% | 1.7% | 0.0% | 1.4% |
| 文山區 | 2.5% | 1.5% | 2.9% | 0.9% | 2.5% | 2.2% | 0.0% | 2.4% |
| 臺北市 | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |

資料來源：臺北市商業管理處（民國 93 年底）、本研究整理

2.1.3 綜合分析

本區商業活動主要集中於民生敦北路口及南京復興路口之主要道路沿線，並以「金融保險業」、「住宿、餐飲業」最為顯著，區內幾乎匯集大多數之大型金融機構設置，可謂臺北市金融辦公之大本營；再者，區內之飯店旅館業亦佔全市相當比例，基地周邊即有六福皇宮、兄弟飯店、中泰賓館、假日大飯店環亞台北及福華飯店等，亦佐證本案位處臺北市之商業中心地位。

是故，儘管中山區、松山區之產業類別以批發零售業、製造業之家數居多，惟本案周邊產業發展仍以商業、金融業為主，故實應善用此區域產業特色，結合交通轉運節點地位，積極引導辦公人潮及商業活動自主要道路兩側延伸至街廓內之本案基地。

2.2 辦公室市場分析

臺北市之辦公市場主要可分為七個區域，其中，「民生敦北區」為目前北市主要辦公商圈，具鄰近松山機場之區位優勢及敦北林蔭大道之幽雅環境景

觀，已塑造為高級辦公地段之地位，業主以外商財團及銀行業為主。「敦南區」為敦化北路辦公商圈之延續，大樓座落較為分散，等級及管理維護情形與民生敦北大致相當，業主以財團及私人企業為主。「南京東路三、四段」向為證券業集中之辦公路段，近年隨東區之發展，漸往五段中華開發大樓一帶發展。「信義區」為目前不動產開發商注目之主要發展區，交通及商業設施等各項條件已漸趨成熟，台北 101 大樓之落成啟用，勢將牽動各區域辦公市場之發展。「南京松江區」為傳統辦公商圈，迄今大樓已漸趨老舊，主要業主為中小企業及旅遊相關產業。「西區」為北市舊市區中心，純辦公大樓數量不多，且座落分散，市場價格落差較大，業主多為個人所有。「仁愛新生區」之辦公氣息較弱，辦公室以企業總部及金融大樓為主，區位呈零星發展。

本節主要針對上述七個辦公商圈之供需現況進行分析，而本案基地係座落於南京東路四/五段、南京松山區二辦公商圈之間，故將綜合此二區域之發展狀況，並參酌北市歷年發展情形，預期本案完工營運時之市場狀況，以為本基地市場定位之參考。

2.2.1 市場供需現況分析

一.市場供需分析

(一)市場供需變動分析

近年來，臺北市辦公市場之每年新增供給量約 5 萬坪，去化量則因受整體景氣影響而逐年減縮，故空置率於民國 92 年達到高峰（約 13.3%）。雖台北 101 大樓於民國 93 年底釋出，導致當年度供給量大增，然因民國 93 年之國內經濟好轉，故空置率已下降至 12.5%，空置狀況好轉。

表 2-6 民國 88 93 年臺北市辦公室供需一覽表

| 年度 \ 項目 | 總存量 (坪) | 年新增供給 (坪) | 年淨去化量 (坪) | 空置率 (%) |
|---------|------------|--------------|--------------|------------|
| 88 | 1,087,891 | 42,995 | 38,912 | 4.2 |
| 89 | 1,103,838 | 15,946 | 29,855 | 2.8 |
| 90 | 1,167,236 | 63,398 | -2,828 | 8.4 |
| 91 | 1,216,080 | 48,844 | 7,189 | 11.4 |
| 92 | 1,278,745 | 62,665 | 31,591 | 13.3 |
| 93 | 1,362,045 | 83,300 | 83,187 | 12.5 |

資料來源：高力國際「臺北市辦公室市場分析 1999-2004」，(<http://www.colliers.com/Markets/Taiwan/>)
本研究整理

(二)辦公商圈供給存量分析

臺北市之辦公室於民國 93 年第三季之總供給量約 128 萬坪，以民生敦北區所佔比例最高（佔 21.15%），其次為信義區（佔 19.86%）。而由於台北 101 大樓辦公室於民國 93 年第四季釋出，信義計畫區辦公室之總供給量（約 322,800 坪）首度超越傳統 CBD 民生敦北區（約 270,900 坪），已成為臺北市最大辦公空間供給區域。

至於本案基地鄰近之南京東路四/五段及南京松江區，辦公室總樓地板面積各約 7 萬、15.5 萬餘坪，僅臺北市整體之比例約為 5.46%、12.08%，可見本區並非北市最主要之辦公集中區。

表 2-7 民國 93 年第三季臺北市辦公室存量表

| 辦公商圈名稱 | 總存量（坪） | 比例（%） |
|------------------|----------------|--------------|
| 民生敦北區 | 270,897 | 21.15 |
| 敦南區 | 239,883 | 18.72 |
| 信義區 | 254,400 | 19.86 |
| 南京松江區 | 154,817 | 12.08 |
| 南京東路四/五段區 | 69,957 | 5.46 |
| 西區 | 223,867 | 17.47 |
| 仁愛新生區 | 67,275 | 5.25 |
| 總計 | 1,281,096 | 100 |

資料來源：高力國際「臺北市辦公室市場分析 2004 Q3」，(<http://www.colliers.com/Markets/Taiwan/>) 本研究整理

二.租金水準及空置率分析

(一)歷年租金變動分析

臺北市辦公室之整體租金行情自民國 90 年起持續下跌，惟至民國 93 年下跌情形已趨穩定，變動率為-1.3%，平均租金約 1,744 元/坪，其原因除國內景氣狀況好轉外，台北 101 大樓之釋出尚未對租金價格產生影響亦為主因。

表 2-8 民國 87 93 年臺北市辦公室第四季租金成長變動表

| 年度 | 租金變動率（%） |
|----|----------|
| 87 | -1.44 |
| 88 | 2.88 |
| 89 | 5.50 |
| 90 | -7.83 |
| 91 | -9.96 |
| 92 | -6.90 |
| 93 | -1.30 |

資料來源：高力國際「臺北市辦公室市場分析 1998 2004」，(<http://www.colliers.com/Markets/Taiwan/>) 本研究整理

(二)辦公商圈租金及空置率分析

北市頂級辦公大樓集中於敦南區、信義區、民生敦北部及西區，其中以敦南區之租金行情最高（約 2,900 元/坪），而信義區因台北 101 大樓之釋出，空置率由第三季之 2.59% 激增至 40.70%。

就本案基地鄰近之南京東四/五段而言，以 AB 級辦公大樓之空置率表現相對較其他區域為佳，但整體而言，因區位已偏向市郊，故租金行情屬臺北市相對較低者。至於南京松江區，因北市辦公室之東移趨勢，各級辦公大樓之空置率普遍偏高，惟因其區位仍屬市中心區，故仍可維持一定水準之租金行情。

表 2-9 民國 93 年臺北市主要辦公商圈各級純辦大樓成交租金及空置率表

| 區域 \ 等級 | 頂級辦公大樓 | | A 級辦公大樓 | | AB 級辦公大樓 | | B 級辦公大樓 | |
|-----------------|-------------|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
| | 租金 (元/坪) | 空置率 (%) | 租金 (元/坪) | 空置率 (%) | 租金 (元/坪) | 空置率 (%) | 租金 (元/坪) | 空置率 (%) |
| 民生敦北區 | 2,586 | 11.25 | 2,281 | 9.00 | 1,979 | 8.17 | 1,711 | 2.91 |
| 敦南區 | 2,900 | 7.68 | 2,186 | 4.77 | 1,925 | 5.66 | 1,775 | 2.91 |
| 信義區 | 2,697 | 40.70 | 2,270 | 18.47 | 1,740 | 8.81 | 1,566 | 3.95 |
| 南京松江區 | N/A | N/A | 2,244 | 30.01 | 1,912 | 10.02 | 1,730 | 6.67 |
| 南京東路四/五段 | N/A | N/A | 2,067 | 17.45 | 1,767 | 5.89 | 1,514 | 9.99 |
| 西區 | 2,400 | 16.40 | 2,121 | 2.29 | 1,933 | 2.03 | 1,640 | 5.88 |
| 仁愛新生區 | N/A | N/A | N/A | N/A | 2,081 | 5.78 | 1,564 | 6.86 |

資料來源：高力國際「臺北市辦公室市場分析 2004」，(<http://www.colliers.com/Markets/Taiwan/>) 本研究整理

三.小結

整體而言，臺北市辦公室市場自民國 89 年起出現之空置率上升、租金水準下降狀況已獲得改善，整體空置狀況逐漸好轉，租金下跌情形亦已漸趨穩定。目前臺北市頂級辦公大樓之空置面積約 84,800 坪，佔總空置面積之 50%；而信義區之空置面積約 89,000 坪，佔全市之 52%，故現階段以 A 級以上辦公大樓之平均空置率較高。

本案基地鄰近之南京東路四/五段、南京松江區，並非北市之最主要辦公室區域，面對北市辦公室之東移趨勢，各級辦公大樓之空置率表現各異；由於區域內未有頂級辦公大樓，A 級辦公大樓之空置率由第三季之 8.01% 上升至 17.45%，南京東路四/五段 AB 級辦公大樓之空置率則由第三季之 17.47% 下降至 5.89%，推測本區因鄰近於信義區，A 級辦公大樓所受衝擊較大所致。

由於臺北市中心內可開發之商業區素地有限，基地周邊辦公商區目前未有新推個案；預期未來臺北市新推案之辦公大樓，仍多集中於信義計畫區及內湖

科學園區，且完工後多為企業總部及關係企業之用，可釋出之市場供給有限。故預期本案周邊之潛在市場競爭者有限，且由於位處都市中心，又具臨近捷運出入口之交通便利性，辦公室可望維持一定水準之租金行情。

2.2.2 市場供需預測分析

依臺北市稅捐稽徵處統計資料，臺北市營利事業家數至民國 93 年 9 月底計有 229,308 家，為歷年之新高，且民國 93 年 1 9 月共增加 23,779 家，印證民國 93 年起國內景氣回升，並間接帶動辦公室需求。

表 2-10 臺北市營利事業登記家數表

| 年度 | 89 年 | 90 年 | 91 年 | 92 年 | 93 年 (1 月) | 93 年 (9 月) |
|----|---------|---------|---------|---------|---------------|---------------|
| 家數 | 212,287 | 208,919 | 207,684 | 202,958 | 205,529 | 229,308 |

資料來源：臺北市稅捐稽徵處

自民國 90 年以來，臺北市每年辦公室新增樓地板面積約五萬坪，然因整體景氣不振，近三年來辦公室市場供過於求，至今年已幾無新辦公產品推案，目前興建中之辦公大樓多為企業總部。因此若不計入台北 101 大樓 58,000 坪之高額供給，臺北市辦公市場未來兩年內新增供給量有限。

針對空置率預測分析部分，因近年我國景氣變動幅度較大，每年辦公市場之供給需求量亦呈較大之波動，若以近十年之平均供給需求作為預估本案完工年度（民國 99 年）之依據，則推估平均每年新增供給量 51,382 坪，每年去化量 49,382 坪，在此預測條件下，民國 99 年之空置率約 10.91%，亦即民國 99 年臺北市辦公室市場之空置率仍可維持一穩定之水準。

表 2-11 臺北市辦公市場供需預測表

| 年度 | 總存量 (坪) | 空置面積 (坪) | 需求面積 (坪) | 空置率 | 年新增供給 (坪) | 年淨去化量 (坪) |
|----|------------|-------------|-------------|--------|--------------|--------------|
| 84 | 921,207 | 111,927 | 809,280 | 12.15% | 72,983 | 111,362 |
| 85 | 984,590 | 134,298 | 850,292 | 13.64% | 63,383 | 41,012 |
| 86 | 1,016,094 | 72,752 | 943,342 | 7.16% | 31,504 | 93,050 |
| 87 | 1,044,897 | 41,064 | 1,003,833 | 3.93% | 28,803 | 60,490 |
| 88 | 1,087,891 | 45,147 | 1,042,744 | 4.15% | 42,995 | 38,912 |
| 89 | 1,103,838 | 31,239 | 1,072,599 | 2.83% | 15,946 | 29,855 |
| 90 | 1,167,236 | 97,464 | 1,069,772 | 8.35% | 63,398 | 2,828 |
| 91 | 1,216,080 | 139,120 | 1,076,960 | 11.44% | 48,844 | 7,189 |
| 92 | 1,278,745 | 170,201 | 1,108,544 | 13.31% | 62,665 | 31,591 |
| 93 | 1,362,045 | 170,314 | 1,191,731 | 12.50% | 83,300 | 83,187 |

| | | | | | | |
|----|-----------|---------|-----------|--------|--------|--------|
| 94 | 1,413,427 | 172,314 | 1,241,113 | 12.19% | 51,382 | 49,382 |
| 95 | 1,464,809 | 174,314 | 1,290,495 | 11.90% | 51,382 | 49,382 |
| 96 | 1,516,191 | 176,314 | 1,339,877 | 11.63% | 51,382 | 49,382 |
| 97 | 1,567,573 | 178,314 | 1,389,259 | 11.38% | 51,382 | 49,382 |
| 98 | 1,618,956 | 180,314 | 1,438,641 | 11.14% | 51,382 | 49,382 |
| 99 | 1,670,338 | 182,315 | 1,488,023 | 10.91% | 51,382 | 49,382 |

資料來源：本研究整理

2.2.3 綜合分析

一.市場發展趨勢分析

臺北市之辦公不動產向以租賃市場為主，且呈高度區域發展性。依近年供給及需求情況顯示，信義區已逐漸成為臺北市之辦公中心，且臺北市辦公不動產在企業總部郊區化，內湖科技園區、南港軟體園區等大量替代性供給之情況下，預期未來須區位較佳且發展較為成熟之辦公商圈（如傳統敦南、南京辦公商圈等），方可望維持一定之租金、售價水準。

二.區位選址分析

根據相關研究，辦公大樓在區位設置方面需具備一定之選址條件，包括位於市中心或辦公商圈、具交通可及性、位於工業區或科技園區等。此外，根據專家問卷調查結果顯示，辦公大樓區位選址條件之重要性依序為鄰近停車設施、是否鄰近商圈或市中心、競爭者規模及距離、周圍有地標、臨路路寬、至大眾運輸系統距離、基地完整性、至主要聯外道路距離、主要聯外道路層級、基地面積大小及至長程轉運系統距離等。

以上述各選址條件評估本案基地，則可發現本案為辦公大樓之優勢條件包括：1.具備充足之停車位；2.位於市中心辦公金融商圈、周邊辦公大樓林立；3.緊臨捷運站出入口；4.地形方正完整，產權清楚；5.市中心之聯外交通路網發達。至於其主要劣勢條件則為未面臨主要道路，最大臨路寬為 11 米之遼寧街，較難塑造辦公大樓之氣派感。

三.本案產品定位建議

由於本案未臨主要幹道，且考量未來台北辦公商圈之區域發展趨勢，本案規劃為頂級辦公或企業總部大樓有其條件限制。然因本基地周邊辦公機能完善，且臨接捷運出入口，具交通便利之區位優勢，建議可規劃為 A 級辦公大樓。

2.3 商務中心市場分析

商務中心係指租期較短，辦公室單元面積較小，並提供基本傢俱裝潢及軟硬體設施之辦公室產品。一般認為其源起自國際大飯店附屬「商務中心」之概念延伸而來，藉提供旅客商務所需之軟、硬體設備，滿足旅客於投宿期間商務文書傳遞與接收之需求。而隨國際商業發展的進化，以滿足個人工作者及商務人士短中期拓展業務之辦公需求，成為一項新興之商用不動產產品，屬辦公不動產市場之次級市場。

2.3.1 市場供需現況分析

一.市場需求分析

國內商務中心之興起大約始自民國 80 年，隨經濟開放及金融自由化的影響，外商來台之投資機會及意願增加，另由於台灣中小企業持續發展，尤以商業、社會服務及個人服務業等行業所佔比例增加，「SOHO 族」之個人工作者亦在都會區盛行，故在需求推動下，商務中心成為房地產市場之新興產品。

根據需求對象差異，目前商務中心可區分為三個等級：

- (一)A 級商務中心：設置區位須於高級路段之商業大樓，強調最完善的軟硬體設施與服務，以國際性外籍商務人士為服務對象。
- (二)B 級商務中心：設置區位多於住商混和區，位於巷道內亦可，以國內中小貿易商為主要客源。
- (三)C 級商務中心：僅提供簡單之服務台功能，目標客源為國內個人工作者。

二.市場供給分析

商務中心以服務個人或小規模公司為主，提供之辦公室單元面積多在 2 ~ 5 坪間，以控制租金總價在市場接受範圍內，並發揮商務中心之最高坪效。

商務中心除提供基本設施外(如下班後水電空調使用、下班後秘書小姐服務、會議室及貴賓室使用、投影機及幻燈機使用、錄放影機及電視機使用、會議錄音使用、影印傳真服務、電報電話服務、郵寄服務、打字翻譯、電腦文書作業、專業性秘書服務等)，另多有提供需額外之付費服務項目(如正常上班時間水電空調使用、辦公室清潔服務、茶點供應、快遞安排服務、信件收發服務、客戶留言處理及服務、電話免費轉接服務、代客安排交通工具、代客預定餐廳及飯店服務、代客安排工廠或公司參觀服務、一般性秘書服務、基本辦公傢俱等)。

此外，商務中心之設置區位多位於交通便捷、商業機能健全之市中心地段。目前臺北市成立之商務中心如表 2-12 所示，其所在位置主要位於台北車站一帶(西區辦公商圈)、敦化南北路沿線(民生敦南辦公商圈)、南京東路沿

線（南京松江辦公商圈、南京四/五段辦公商圈）及基隆路沿線（信義辦公商圈）。

表 2-12 臺北市出租商務中心一覽表

| 名稱 | 地址 | 坪數規劃 | 房間數 | 月租金（元/坪） | 出租率 |
|-----------------|------------------------|---------|--------|-------------------------------------|------|
| 摩爾商務中心（MORE） | 北市敦化南路二段 105 號 | 2 5 | 45 | 10,000 15,000 （內含管理費） | 90% |
| 遠雄國際商務中心（GEO） | 北市基隆路一段 200 號 | 2 7.8 | 31 | 12,000 14,000 （內含管理費） | 95% |
| 格列佛商務中心（GIBC） | 北市南京東路三段 259 號 | 3 12 | 24 | 5,500 6,500 （內含管理費） | 100% |
| 大都會國際商務中心（MIBC） | 北市南京東路四段 51-2 號 6 樓 | 3 5 | 20 | 5000 6000 （內含管理費） | 90% |
| | 臺北市敦化南路二段 1 號 | 3 5 | 約 20 間 | 4,000 5,000 （內含管理費） | 90% |
| | 臺北市南京東路二段 174 號 10 樓 | 2 5 | 約 40 間 | 5,000 8,000 （不含管理費） | 100% |
| 東急商務中心（CORE） | 北市南京東路五段 188 號 11 號之 6 | 4 11 | 20 | 10,000 11,000 （內含管理費） | 80% |
| 太平洋商務中心 | 北市光復南路 495 號 | 1.7 9.5 | 24 | 9,000 17,000 （內含管理費） | 88% |
| 美而博商務中心（MBC） | 北市內湖民權東路成功路口 | 3 7 | 16 | 5,000 7,500 （內含管理費） | 80% |
| 全方位商務中心 | 忠孝東路四段 220 號 4 樓 | 3 12 | 約 15 間 | 3,500 3,000 （管理費採定額收取 800 元/間/月） | 90% |
| | 南京東路三段 189 號 8 樓 | 3 12 | 約 15 間 | 2,500 3,000 （管理費採定額收取 800 元/間/月） | 100% |

資料來源：信義不動產企畫研究室，本研究整理。

三.小結

以目前市場上商務中心之經營現況，多有八成以上之出租率，與一般辦公室租金相較，商務中心屬高坪效之商用不動產，租金報酬率高於傳統之辦公不動產。

然商務中心設置之區位條件較一般辦公室嚴格，其多要求位於市中心成熟辦公商圈之交通便捷處，以享有周邊服務設施及機構。同時其市場規模有限，

無法短時間明顯成長，當供給增加時，市場競爭較其他產業更為激烈。

2.3.2 市場供需預測分析

一.市場需求趨勢分析

商務中心服務對象多為外籍商務人士、國內中小企業及個人工作者，故需求量推估以此三者於近年之相關統計資料為分析依據。

依據交通部觀光局「來台旅客消費及動向調查」顯示，民國 88 92 年來台旅客中，業務目的之旅客比例約佔總人數之三成，於民國 89 年達到高峰後，隨後受全球景氣不振影響而逐年漸減，民國 92 年則因受 SRAS 影響，來台旅客人數大幅減少（詳表 2-13）。另依經濟部「華僑及外國人投資統計月報」數據所示，近年華僑及外國人在台投資變動情形亦大致相符，投資件數及金額於民國 89 年達到高峰，隨後呈逐年遞減趨勢，然民國 92 年投資金額已有回升（詳

表 2-14）。

表 2-13 民國 88 92 年來台旅客目的統計表

| 年度 | 來台目的 | 業務 | | 會議 | | 來台旅客總人數 |
|----|------|---------|---------|--------|---------|-----------|
| | | 人數 | 比例 | 人數 | 比例 | |
| 88 | | 806,159 | - | 31,194 | - | 2,411,248 |
| 89 | | 900,339 | 11.68% | 34,879 | 11.81% | 2,624,037 |
| 90 | | 848,732 | -5.73% | 39,390 | 12.93% | 2,831,035 |
| 91 | | 831,465 | -2.03% | 39,485 | 0.24% | 2,977,692 |
| 92 | | 698,792 | -15.96% | 31,545 | -20.11% | 2,248,117 |

資料來源：中華民國觀光局，本研究整理

表 2-14 核准華僑及外國人來華投資統計表

| 年度 | 件數 | 件數增減率% | 金額（美金千元） | 金額增減率% |
|----|-------|---------|-----------|---------|
| 88 | 1,068 | - | 4,185,403 | - |
| 89 | 1,410 | 32.02% | 7,607,739 | 81.77% |
| 90 | 1,178 | -16.45% | 5,128,529 | -32.59% |
| 91 | 1,142 | -3.06% | 3,271,747 | -36.20% |
| 92 | 1,078 | -5.60% | 3,575,656 | 9.29% |

資料來源：經濟部，本研究整理

國內企業部分，近年來台灣中小企業家數每年持續增加，民國 92 年家數成

長率為近五年最大水準（詳表 2-15）。此外，台灣中小企業家數結構以服務業所佔比例居多，並以臺北市所佔服務業比例最大，故限於統計資料形式，以台灣地區服務業員工人數推估臺北市之情形。近五年台灣地區服務業員工人數依服務場所區分，員工人數 9 人以下之就業者每年增加幅度漸增（詳表 2-16），若以服務業涵蓋產業分析，則以批發零售業、不動產及租賃業、專業、科學及技術服務業、教育服務業等業別增加幅度較大，可推知上述產業為臺北市近年持續發展之產業。

表 2-15 民國 88 92 年全國中小企業概況表

| 年度 \ 項目 | 家數 | 就業人數(千人) | 銷售值(百萬元) |
|---------|-----------|----------|-----------|
| 88 | 1,060,738 | 7,344 | 6,905,112 |
| 89 | 1,070,310 | 7,410 | 7,566,617 |
| 90 | 1,078,162 | 7,288 | 6,841,565 |
| 91 | 1,104,706 | 7,361 | 7,495,287 |
| 92 | 1,146,352 | 7,425 | 8,707,060 |

資料來源：財政部、行政院主計處，本研究整理

表 2-16 民國 88 93 年台灣地區服務業員工人數表

| 年度 \ 項目 | 員工人數 9 人以下(千人) | 增減率(%) | 總員工人數 |
|-----------|----------------|--------|-------|
| 88 | 2,705 | - | 4,889 |
| 89 | 2,720 | 0.55% | 4,947 |
| 90 | 2,757 | 1.36% | 5,055 |
| 91 | 2,827 | 2.54% | 5,447 |
| 92 | 2,906 | 2.79% | 5,643 |
| 93 年 11 月 | 2,985 | 2.72% | 5,751 |

資料來源：人力資源統計月報，本研究整理

二.競爭影響分析

臺北市商務中心多位於南京東路、忠孝東路、敦化南路，而鄰近本案基地即有 A 級之摩爾、東急商務中心，B 級之格列佛、大都會國際商務中心，以及 C 級之全方位商務中心。

以本案之位置條件及商務中心需求客層設定，以 B 級之格列佛、大都會國際商務中心設定為本基地競爭對手。目前格列佛、大都會國際商務中心之月租金約在 5,000 8,000 元/坪間（未含公設面積），目前出租率均在 90% 以上，就坪效及出租率方面之表現均相當具發展前景。

市場若看好商務中心之前景，則多可將現有辦公室改裝為商務中心之經營方

式，故就進入門檻而言，設置商務中心之難度並不高，實需謹慎評估市場可能出現大量供給之隱憂。

2.3.3 綜合分析

一.市場發展趨勢分析

國內商務中心約自 80 年代開始，其發展歷經三個階段，首先為「引進階段」，此階段之業者多以既有建築物加以隔間改裝而成（如格列佛、北都商務中心等）；而後為「餘屋處理階段」，此階段之業者因看好商務中心市場潛力，並藉以處理現有閒置不動產，故將閒置新成屋改裝商務中心，（如遠雄國際、美而博商務中心）。至於未來將進入「市場商品化階段」，亦即業者於產品規劃初期即以商務中心定位，故預期未來將朝精緻化之複合性產品規劃，如結合商務辦公與住宅功能，並提供生活及遊憩機能均為可能發展走向。

二.本案產品定位建議

目前臺北市之商務中心多有八成以上之進駐率，且其租金高於傳統辦公室，屬高坪效之商用不動產。由於商務中心之使用彈性高，且有地域性之基本需求，可與一般辦公室產品有所區隔，對主要城市發展成熟之辦公商圈，具交通便捷、生活機能便利、鄰近國際商務飯店之處所，具有一定之市場性，故評估本案實宜設置商務中心。

惟就長期市場走向而言，因國際商務客之需求情形受景氣波動影響較大，其與國內需求變動之消長將直接影響商務中心未來之發展力，故建議設置規模不宜過大，以降低經營風險。

2.4 旅館市場分析

按交通部觀光局之標準分類，旅館可分為國際觀光旅館、一般觀光旅館、一般旅館等三類。一般而言，國際觀光級約屬四、五星級，一般觀光旅館約略屬等級三、四星級，而一般旅館約略為三星級(含)以下。惟目前市場呈多元化發展，一般旅館亦出現五星級之服務等級，以下即就臺北市旅館市場之市場供需現況及預測、市場競爭者及市場發展趨勢等面向進行分析。

2.4.1 市場供需現況分析

本案基地位處臺北市中心之南京/復興辦公金融商圈，因區位條件優良，距離北市主要辦公商圈、觀光景點之車行時間皆在 30 分鐘以內，故衍生相當之商務與觀光住宿需求，基地周邊各類型旅館林立。而為便於評估基地周邊之市場供需現況，設定 1.5 公里範圍為本案之周邊地區。

一.市場供給分析

(一)家數及房間數分析

依據「交通部觀光統計年報」，民國 93 年台北地區之國際觀光旅館共有 25 家，一般觀光旅館共有 9 家；而本案周邊地區共有國際觀光旅館 6 家，一般觀光旅館 3 家，比重約佔臺北市整體 26%，可見基地周邊觀光旅館之密集。整體而言，除上述之國際/一般觀光旅館，共另計入周邊合法之一般旅館 12 家，則基地周邊 1.5 公里範圍內之合法旅館數達 24 家，共可提供 3,637 房間數。其中，國際/一般觀光旅館之房間數多在 200 房以上，一般旅館則約在 40 110 間。

表 2-17 基地周邊合法旅館一覽表

| 旅館名稱 | 參考房價(元) | 房間數 | 旅館名稱 | 參考房價(元) | 房間數 |
|--------------------|--------------|-----|-----------|---------------|-----|
| 國際觀光旅館(6家,共2,144房) | | | | | |
| 六福皇宮 | 7,500 50,000 | 288 | 假日大飯店環亞台北 | 5,800 140,000 | 721 |
| 西華飯店 | 7,300 62,000 | 349 | 兄弟飯店 | 4,000 9,000 | 250 |
| 中泰賓館 | 6,000 10,000 | 323 | 康華飯店 | 3,200 12,000 | 213 |
| 一般觀光旅館(3家,共622房) | | | | | |
| 六福客棧 | 4,000 8,000 | 239 | 第一飯店 | 2,700 6,600 | 170 |
| 慶泰飯店 | 3,000 48,000 | 213 | - | - | - |
| 一般旅館(12家,共871房) | | | | | |
| 台北商旅(慶城館) | 6,000 30,000 | 90 | 大來飯店 | 2,600 3,400 | 62 |
| 馥敦飯店(復北館) | 3,200 6,000 | 71 | 豪悅飯店 | 2,600 3,100 | 70 |
| 唯客樂飯店 | 3,200 3,900 | 109 | 東華飯店 | 2,100 3,050 | 78 |
| 北城飯店 | 3,000 3,700 | 80 | 密都飯店 | 1,980 2,800 | 48 |
| 豪麗飯店 | 2,980 9,900 | 77 | 上豪飯店 | 1,780 2,080 | 42 |
| 皇都飯店 | 2,850 3,750 | 104 | 太豪飯店 | 1,600 2,000 | 40 |

資料來源：臺北市政府交通局臺北市有照合法旅館名冊，本研究整理

(二)平均房價分析

本案周邊觀光旅館之歷年房價水準部分，六福皇宮及西華飯店之房價平均達 4,300 元以上，其次為中泰賓館介於 3,200 3,500 元，而兄弟飯店、慶泰飯店、康華飯店、六福客棧之房價約在 2,000 2,700 元間，房價最低之假日大飯店環亞台北及第一飯店，平均房價僅在 1,500 2,000 元間，可見市場因應不同客層需求而呈現多樣化之發展型態。

表 2-18 基地周邊國際/一般觀光旅館歷年房價一覽表 單位：元

| 類別 | 旅館名稱 | 90年 | 91年 | 92年 | 平均房價 |
|--------|------|-------|-------|-------|-------|
| 國際觀光旅館 | 六福皇宮 | 4,703 | 4,856 | 4,605 | 4,875 |
| 國際觀光旅館 | 西華飯店 | 4,783 | 4,594 | 4,395 | 4,692 |

| | | | | | |
|--------|---------------|-------|-------|-------|-------|
| 國際觀光旅館 | 中泰賓館 | 3,454 | 3,395 | 3,218 | 3,252 |
| 國際觀光旅館 | 兄弟飯店 | 2,687 | 2,698 | 2,263 | 2,597 |
| 國際觀光旅館 | 慶泰飯店 | 2,539 | 2,489 | 1,958 | 2,366 |
| 一般觀光旅館 | 康華飯店 | 2,507 | 2,357 | 2,219 | 2,359 |
| 一般觀光旅館 | 六福客棧 | 1,997 | 2,103 | 1,922 | 1,938 |
| 國際觀光旅館 | 假日大飯店環亞 台北 | 1,934 | 2,072 | 1,546 | 1,844 |
| 一般觀光旅館 | 第一飯店 | 1,537 | 1,567 | 1,446 | 1,521 |
| 台北地區平均 | | 3,322 | 3,249 | 3,031 | 3,201 |

資料來源：台灣區觀光旅館營運統計月報，本研究整理

至於一般旅館部分，近年來房間數在 100 間左右之商務型旅館興起，故針對基地周邊四家經營績效佳之一般旅館進行探討。其中「平價商務旅館」之房價約在 2,000 3,000 元間，以唯客樂飯店、皇都飯店為例，除加強長住型商務客外，亦開放白天休憩服務。至於「高級商務旅館」之房價水準並不亞於國際觀光旅館，如台北商務之主力房型為 4,500 元，並以歐美、日本等國外商務住客為主，其產品定位相當為市場所接受，住用率判斷可達 80% 以上。

表 2-19 基地周邊一般旅館營運類型分析表

| 飯店名稱 | 位置 | 房間數 | 表價 (元) | 契約價格 (元) | 主力房 型價 (元) | 住客結構 | 營運狀況 |
|---------------|--------------------|-----|-----------------|-----------------|------------------|--------------------------------|-----------------------------|
| 台北商務 (慶城館) | 慶城街 12 號 | 90 | 6,000 30,000 | 4,200 19,500 | 4,550 | 以歐美客為主，及 部分日本客，屬商 務型長期住客 | 住房情況佳，推 估住用率可達 80% 以上 |
| 馥敦飯店 (復北館) | 復興北路 315 號 | 71 | 3,200 6,000 | 2,240 4,200 | 2,240 | 以商務客為主，日 本客較歐美客多 | 住房情況佳 |
| 唯客樂飯 店 | 長春路 187 號 | 109 | 3,200 3,900 | 2,400 2,925 | 2,625 | 部分長住客 | 住房情況佳，惟 day use 比重較高 |
| 皇都飯店 | 南京東路 四段 55 號 | 104 | 2,850 3,750 | 2,280 2,980 | - | 以商務住客為主 | 住房情況佳 |

資料來源：本研究整理

二.市場需求分析

(一)來台旅客分析

近十年來台旅客人數持續呈現穩定之正成長趨勢，扣除民國 92 年受 SARS 影響不計，年平均成長率達 4.6%。至於來台旅客之目的，就人數而言，以「觀光」最多，其次分別為「業務」、「探親」等；就成長率而言，民國

85 91 年間之成長率依序為求學、會議、探親、觀光及業務。

(二)住客類別分析

一般而言，臺北市旅館之商務需求仍勝於觀光需求，故國際/一般觀光旅館以商務旅客為主，平均約佔全部住房需求之六成左右。就本基地周邊之國際/一般觀光旅館分析之，則可發現西華飯店、中泰賓館、兄弟飯店及慶泰飯店係偏商務性質之觀光旅館，以個別旅客居多；至於六福皇宮、康華飯店、六福客棧及假日大飯店環亞台北，則團體旅客及個別旅客各半，屬於商務及觀光並重之觀光旅館。

表 2-20 基地周邊國際/一般觀光旅館住客類別之個別旅客比例表

| 旅館名稱 | 90 年 | 91 年 | 92 年 | 平均 |
|---------------|------|------|------|------|
| 西華飯店 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| 中泰賓館 | 93% | 92% | 91% | 92% |
| 兄弟飯店 | 83% | 81% | 82% | 82% |
| 慶泰飯店 | 89% | 72% | 81% | 81% |
| 六福皇宮 | 39% | 49% | 58% | 49% |
| 康華飯店 | 56% | 42% | 46% | 48% |
| 六福客棧 | 39% | 41% | 53% | 44% |
| 假日大飯店環亞 台北 | 29% | 44% | 57% | 43% |
| 第一飯店 | 40% | 34% | 15% | 30% |
| 台北地區平均 | 61% | 60% | 64% | 62% |

資料來源：台灣區觀光旅館營運統計月報，本研究整理

三.市場供需分析

(一)住用率分析

排除民國 92 年受 SARS 影響造成住用率普遍偏低，台北地區觀光旅館之住用率相當穩定，民國 88 91 年間均維持在 67 73%間，稅前獲利率為 6.7 10.3%，亦因此，臺北市之旅館市場向來備受關注，成為許多開發投資案準備相繼投入之市場。

表 2-21 民國 88 92 年台北地區國際/一般觀光旅館住用率表 單位：%

| 等級 | 88 年 | 89 年 | 90 年 | 91 年 | 92 年 | 平均 |
|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 國際觀光旅館 | 66.86 | 72.60 | 69.65 | 69.12 | 57.37 | 69.30 |
| 一般觀光旅館 | 71.23 | 75.72 | 74.02 | 70.06 | 54.66 | 73.12 |

| | | | | | | |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 合計 | 67.40 | 72.99 | 70.21 | 69.25 | 57.06 | 69.79 |
| 稅前獲利率 | 9.1 | 10.3 | 7.6 | 6.7 | -0.3 | 8.1 |

資料來源：台灣區觀光旅館營運統計月報，本研究整理

至於基地周邊地區國際/一般觀光旅館之歷年住用率表現各異。其中，六福皇宮於民國 88 年開幕，第二年住用率為 63%，第三年後住用率即維持在 69 75%間，而兄弟飯店近年之平均住用率亦可達 73%。可發現，與本基地距離最近之六福皇宮及兄弟飯店，住用率表現相當穩定，且均較台北地區國際觀光旅館之平均住用率為佳。

至於第一飯店、假日大飯店環亞台北及中泰賓館，平均住用率均未達六成，可見部分建物老舊或定位不明之飯店，於競爭激烈之旅館市場亦備受考驗。

表 2-22 民國 88 92 年基地周邊國際/一般觀光旅館住用率表 單位：%

| 旅館名稱 | 88 年 | 89 年 | 90 年 | 91 年 | 92 年 | 平均住用率 |
|---------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 六福客棧 | 81.71 | 84.58 | 80.93 | 66.87 | 55.21 | 78.52 |
| 慶泰飯店 | 75.16 | 82.50 | 74.26 | 73.33 | 51.92 | 76.31 |
| 西華飯店 | 79.34 | 72.04 | 71.49 | 77.87 | 61.53 | 75.19 |
| 康華飯店 | 68.28 | 81.60 | 73.22 | 74.00 | 54.43 | 74.28 |
| 兄弟飯店 | 68.66 | 80.66 | 75.51 | 68.89 | 68.24 | 73.43 |
| 六福皇宮 | 36.00 | 63.38 | 69.86 | 75.35 | 68.59 | 61.15 |
| 第一飯店 | 60.86 | 54.82 | 62.01 | 59.14 | 48.49 | 59.21 |
| 假日大飯店 環亞台北 | 53.98 | 75.93 | 64.58 | 40.89 | 52.00 | 58.85 |
| 中泰賓館 | 54.69 | 36.44 | 42.41 | 68.53 | 62.74 | 50.52 |
| 臺北市平均 | 67.40 | 72.99 | 70.21 | 69.25 | 57.06 | 69.96 |

註：排除民國 92 年受 SARS 影響旅館住用率之特殊因素，平均住用率計算以民國 88 91 年為基礎

資料來源：台灣區觀光旅館營運統計月報，本研究整理

(二)營運狀況分析

就各觀光旅館之住用率與房價關係進行分析，則可發現平均房價在 4,500 元以上（包括六福皇宮、西華飯店）及 2,000 2,800 元間（包括兄弟飯店、慶泰飯店、康華飯店、六福客棧）之旅館，其平均住用率均可達 70%以上，且此情形與一般旅館之經營狀況雷同，可見平價化與精緻化為北市旅館市場二個相當明顯之區隔市場。

表 2-23 民國 88 92 年基地周邊國際/一般觀光旅館營運狀況綜整表

| 旅館名稱 | 平均房價（元） | 平均住用率（%） | 房間數 | 住客結構 |
|------|---------|----------|-----|------|
|------|---------|----------|-----|------|

| | | | | |
|-----------|-------|--------|-----|---------|
| 西華飯店 | 4,789 | 75.19 | 349 | 商務客為主 |
| 六福皇宮 | 4,753 | *71.27 | 288 | 觀光/商務並重 |
| 中泰賓館 | 2,973 | 50.52 | 323 | 商務客為主 |
| 兄弟飯店 | 2,726 | 73.43 | 250 | 商務客為主 |
| 康華飯店 | 2,473 | 74.28 | 213 | 觀光/商務並重 |
| 慶泰飯店 | 2,401 | 76.31 | 213 | 商務客為主 |
| 六福客棧 | 1,997 | 78.52 | 239 | 觀光/商務並重 |
| 假日大飯店環亞台北 | 1,988 | 58.85 | 721 | 觀光/商務並重 |
| 第一飯店 | 1,570 | 59.21 | 170 | 觀光客為主 |
| 臺北市平均 | 3,255 | 69.96 | - | - |

註：排除開幕初期之不穩定因素，六福皇宮之平均住用率計算基礎為民國 90 92 年。

資料來源：台灣區觀光旅館營運統計月報，本研究整理

2.4.2 競爭影響分析

依據交通部觀光局已興建或籌建中之旅館資料，目前臺北市並無一般觀光旅館之申請設置，至於國際觀光旅館則有第一大飯店、宜華國際觀光旅館、美麗信酒店及台北慶城福華大飯店，此四家旅館皆預定於民國 94 年底完工，故於民國 95 年預計市場將新增供給 1,155 房間數。展望臺北市旅館市場供給趨勢，除上述可預見之新增供給外，評估各潛在競爭影響層面如后：

一.本案周邊旅館林立，且仍因業者看好市場而持續有新增供給

民國 95 年開始營運之台北慶城福華大飯店、第一大飯店及美麗信酒店與本基地之距離皆在 2 公里內，將成為本基地之直接競爭者。並可見本案所屬之辦公金融中心地位，造就周邊旅館林立，且仍因業者之看好而持續有新增供給，實為旅館業者之兵家必爭之地，故實需精準評估本區周邊之市場定位。

二.大直、南港等市郊新興發展區，將發展大型觀光/商務旅館

宜華國際觀光旅館雖與本案有相當之距離，但隨著臺北市產業重心逐漸移往內湖、南港一帶，包括大直重劃區及南港經貿園區等市郊新興發展區，預計將隨著科技產業之進駐及大型開發案之投入，有別於市中心之商業型態，發展為集合展覽、辦公、旅館、購物、娛樂等多元複合機能之產業重鎮。

表 2-24 臺北市興建或籌建中旅館一覽表

| 類別 | 飯店名稱 | 位置 | 房間數 | 預定完工日期 | 與本基地距離 | 備註 |
|----|-------|----------|-----|----------|----------|----|
| 國 | 第一大飯店 | 臺北市中山區南京 | 190 | 94.12.31 | 約 1.2 公里 | - |

| | | | | | | |
|-----------------------|---------------|----------------------------|-----|----------|----------|---|
| 際 觀 光 旅 館 | | 東路二段 63 號 | | | | |
| | 宜華國際觀 光旅館 | 臺北市中山區樂群 二路 | 580 | 94.12 | - | *四星級旅館 *客層定位以商務人士為主，其他 遊客為輔。 |
| | 美麗信酒店 | 臺北市中山區建國 北路與市民大道交 叉口 | 205 | 94.11.30 | 約 1.8 公里 | *三星級 BOT 旅館 *平均房價不得超過 2,300 元，且需 符合國際水準，供觀光客使用。 |
| | 台北慶城福 華大飯店 | 臺北市松山區敦化 一小段 385 等地號 | 180 | 94.7.30 | 約 400 公尺 | - |

資料來源：交通部觀光局 (<http://202.39.225.136/hotel/construction.asp?relno=129>)，本研究整理

三.觀光局之平價旅館政策，預計將提供 2,000 個房間數

因應觀光客倍增計畫之需求，臺北市掀起一股興建三、四星級旅館之投資潮，美麗信酒店為國內首宗三星級旅館 BOT 案，亦即以三星級之費用(2,000 3,000 元)提供五星級之設備，以吸引國內外觀光客。由於小型平價旅館之投資金額較低，且地點都位於臺北市精華地段，且可獲政策支持，已吸引不少投資人注意，故未來國有財產局將再選出台北縣市 5 處適合委託民間投資營運旅館之國有土地，採 BOT 方式興建三星級或五星級之平價旅館，分別位於大安區(仁愛路三段空軍活動中心、建國南路二段國軍官兵休閒活動中心)、中山區(民生東路與中山北路口附近)、中正區(中華路與廣州街口)及北縣板橋火車新站旁土地。此計畫將於民國 94 年間陸續辦理招標作業，預計共可增加 2,000 個房間數，此政策將對旅館市場機制產生影響，惟因其屬少數特例個案，且與本案基地仍有相當之距離，區位條件不盡相同，評估本案所受衝擊有限。

四.公部門土地持續釋出，旅館潛在供給倍增

臺北市境內多項 BOT 開發案及公有土地設定地上權案陸續釋出，使北市旅館潛在供給倍增，如新光人壽於民國 92 年標得信義計畫區 A12 基地地上權，即規劃投資興建五星級國際觀光旅館。此外，就 BOT 開發案而言，包括已簽約完成之「市府轉運站 BOT 案」、「台北車站特定專用區交九用地 BOT 案」及「萬華車站大樓民間參與興建營運案」，以及尚未簽約完成之「北文化體育園區大型室內體館 BOT 開發案」，皆規劃興建觀光/商務型旅館，亦將成為本案之潛在競爭者。

2.4.3 市場供需預測分析

本案預計於民國 99 年正式營運，故以民國 99 年為目標年，並採審慎保守之觀點，進行臺北市旅館市場之供需預測分析。此外，為求本案定位之精準，將分由國際觀光旅館及一般觀光旅館，推估此二種次市場之市場供需狀況。

一.國際觀光旅館

(一)來台旅客人數

根據「觀光統計年報」針對民國 87 92 年之來台旅客人數統計，除民國 92 年受 SARS 影響外，平均每年成長率可達 6%以上。按此數據透過迴歸分析預測至民國 99 年之來台旅客人數，則民國 99 年之來台旅客人數推估為 3,013,915 人。

表 2-25 歷年來台旅客人數推估表

| 民國 | 來台旅客人數 | 民國 | 推估-來台旅客人數 |
|----|-----------|----|-----------|
| 87 | 2,298,706 | 94 | 2,777,717 |
| 88 | 2,411,248 | 95 | 2,824,957 |
| 89 | 2,624,037 | 96 | 2,872,196 |
| 90 | 2,831,035 | 97 | 2,919,436 |
| 91 | 2,977,692 | 98 | 2,966,676 |
| 92 | 2,248,117 | 99 | 3,013,915 |

資料來源：觀光統計年報，本研究整理

(二)投宿旅館比例

根據「來台旅客消費及動向調查報告」，民國 87 92 年間受訪旅客來台主要住宿地點係投宿旅館者，約維持在八成左右，故採用平均值 85%為未來來台旅客會選擇投宿旅館之比例。

表 2-26 歷年來台旅客投宿旅館比例表

| 民國 | 來台旅客投宿旅館比例 | 民國 | 來台旅客投宿旅館比例 |
|----|------------|----|------------|
| 87 | 85% | 90 | 88% |
| 88 | 86% | 91 | 81% |
| 89 | 84% | 92 | 84% |

資料來源：來台旅客消費及動向調查報告，本研究整理

(三)選擇投宿國際觀光旅館比例

根據「來台旅客消費及動向調查報告」，投宿旅館之受訪旅客可選擇國際觀光旅館、一般觀光旅館及一般旅館等三種旅館。民國 88 89 年間選擇投宿國際觀光旅館者之比例約在六成左右，然民國 90 91 年間則下降至五成左右，故按此趨勢採用 50%為未來來台旅客會選擇投宿國際觀光旅館之比例。

(四)投宿於臺北市國際觀光旅館比例

根據「台灣區觀光旅館營運統計月報」，台北地區國際觀光旅館客房住用數佔台灣地區之比例，於民國 87 92 年間之六成逐漸下降至五成左右。由於台北地區之國際觀光旅館全數位於臺北市，故按此趨勢採用 50%為未來來台

旅客會投宿於臺北市之比例。

表 2-27 歷年來台旅客投宿台北地區國際觀光旅館比例推估表

| 民國 | 台北地區 國際觀光旅館客房住用數 | 台灣地區 國際觀光旅館客房住用數 | 投宿台北地區比例 |
|----|---------------------|---------------------|----------|
| 87 | 2,277,091 | 3,752,377 | 60.68% |
| 88 | 2,284,442 | 3,755,309 | 60.83% |
| 89 | 2,481,362 | 4,035,090 | 61.49% |
| 90 | 2,322,315 | 3,944,891 | 58.87% |
| 91 | 2,261,150 | 4,012,126 | 56.36% |
| 92 | 1,874,670 | 3,752,528 | 49.96% |

資料來源：台灣區觀光旅館營運統計月報，本研究整理

(五)來台旅客停留夜數

根據「觀光統計月報」，民國 87 92 年間來台旅客平均停留夜數約在七天左右，故採用平均值 7.6 天為未來來台旅客之停留夜數。

表 2-28 歷年來台旅客停留夜數表

| 民國 | 停留夜數 | 民國 | 停留夜數 |
|----|------|----|------|
| 87 | 7.71 | 90 | 7.37 |
| 88 | 7.74 | 91 | 7.54 |
| 89 | 7.40 | 92 | 7.97 |

資料來源：觀光統計月報，本研究整理

(六)每房居住人數

根據「台灣區觀光旅館營運統計月報」，由台北地區國際觀光旅館之住客人數與客房住用數之比例，即可推估每房居住人數。民國 87 92 年間每房居住人數由 1.01 人逐漸上昇至 1.21 人，故按此趨勢採用 1.2 人為未來臺北市國際觀光旅館之每房居住人數。

表 2-29 歷年臺北市國際觀光旅館每房居住人數推估表

| 民國 | 臺北市國際觀光旅館 住客人數 | 臺北市國際觀光旅館 客房住用數 | 臺北市國際觀光旅館 每房居住人數 |
|----|-------------------|--------------------|---------------------|
| 87 | 2,297,090 | 2,277,091 | 1.01 |
| 88 | 2,445,575 | 2,284,442 | 1.07 |
| 89 | 2,671,411 | 2,481,362 | 1.08 |
| 90 | 2,608,047 | 2,322,315 | 1.12 |
| 91 | 2,600,127 | 2,261,150 | 1.15 |
| 92 | 2,275,302 | 1,874,670 | 1.21 |

資料來源：台灣區觀光旅館營運統計月報，本研究整理

(七)國外住客每日房間需求數

臺北市國際觀光旅館之國外住客每日房間需求數=來台旅客人數 * 投宿旅館比例 * 選擇投宿國際觀光旅館比例 * 投宿於臺北市國際觀光旅館比例 * 停留夜數 / 每房居住人數 / 365

(八)國內住客每日房間需求數

國際觀光旅館之住客國籍包括本國及非本國(包括華僑、北美、日本、亞洲、歐洲、澳洲、其他)旅客，而上述以來台旅客數為基礎進行之市場需求推估，皆屬非本國籍旅客之住宿需求，故仍需就本國籍旅客之需求進行推估，而就臺北市而言，本國籍旅客尤以商務客居多。

根據「台灣區觀光旅館營運統計月報」，發現除民國 92 年因 SARS 造成來台旅客數銳減外，民國 87-91 年台北地區國際觀光旅館之本國籍旅客數佔非本國籍旅客數之比例約在 14-18%之間，呈一穩定狀態，故採用平均值 16%為本國籍旅客數佔非本國籍旅客數之比例，並藉此推估台北地區國際觀光旅館之本國籍旅客數。

表 2-30 歷年台北地區國際觀光旅館之住客國籍比例表

| 民國 | 本國籍旅客數 | 非本國籍旅客數 | 合計 | 本國籍旅客數佔非本國籍旅客數之比例 |
|----|---------|-----------|-----------|-------------------|
| 87 | 284,849 | 2,012,241 | 2,297,090 | 14% |
| 88 | 330,203 | 2,115,372 | 2,445,575 | 16% |
| 89 | 405,146 | 2,266,265 | 2,671,411 | 18% |
| 90 | 362,872 | 2,245,175 | 2,608,047 | 16% |
| 91 | 371,608 | 2,228,519 | 2,600,127 | 17% |
| 92 | 575,149 | 1,700,153 | 2,275,302 | 34% |

資料來源：台灣區觀光旅館營運統計月報，本研究整理

(九)臺北市國際觀光旅館之市場需求推估

根據上述相關統計數據及參數假設，得推估出國外及國內住客之每日房間需求數，進而加總推估出民國 99 年臺北市國際觀光旅館之每日房間總需求數為 12,891 間。

表 2-31 臺北市國際觀光旅館之市場需求推估表

| 年度 | 來台旅客人數 | 投宿旅館比例 | 選擇投宿國際觀光旅館比例 | 投宿於臺北市國際觀光旅館比例 | 停留夜數 | 每房居住人數 | 國外住客每日房間需求數 | 國內/國外住客比例 | 國內住客每日房間需求數 | 推估每日房間總需求數 |
|----|-----------|--------|--------------|----------------|------|--------|-------------|-----------|-------------|------------|
| 94 | 2,777,717 | 85% | 50% | 50% | 7.6 | 1.2 | 10,242 | 16% | 1,639 | 11,881 |
| 95 | 2,824,957 | 85% | 50% | 50% | 7.6 | 1.2 | 10,416 | 16% | 1,667 | 12,083 |

| | | | | | | | | | | |
|----|-----------|-----|-----|-----|-----|-----|--------|-----|-------|---------------|
| 96 | 2,872,196 | 85% | 50% | 50% | 7.6 | 1.2 | 10,590 | 16% | 1,694 | 12,285 |
| 97 | 2,919,436 | 85% | 50% | 50% | 7.6 | 1.2 | 10,765 | 16% | 1,722 | 12,487 |
| 98 | 2,966,676 | 85% | 50% | 50% | 7.6 | 1.2 | 10,939 | 16% | 1,750 | 12,689 |
| 99 | 3,013,915 | 85% | 50% | 50% | 7.6 | 1.2 | 11,113 | 16% | 1,778 | 12,891 |

資料來源：本研究整理

(十)臺北市國際觀光旅館之市場供需推估

根據「台灣區觀光旅館營運統計月報」，民國 92 年臺北市國際觀光旅館之總客房數為 9,251 間。根據交通部觀光局之統計資料，預計民國 94 年將新增台北慶城福華大飯店之 180 房，民國 95 年將新增第一大飯店、宜華國際觀光旅館及美麗信酒店等共 975 房，故推估民國 99 年臺北市國際觀光旅館之每日房間總供給數為 10,406 間。進而可推估民國 99 年臺北市國際觀光旅館將呈現供不應求，每日之供需差距數為 2,485 房。

此外，參考現階段臺北市觀光旅館之營運狀況，民國 88 91 年之平均住用率均維持在 67 73%間，稅前獲利率為 6.7 10.3%。因此，若按市場實際營運狀況，本案假設臺北市之國際觀光旅館均能推持 70%之平均住房率，則民國 99 年市場實際可容納之新增供給數將可放大之 8,010 房，亦即在 70%之平均住用率水準下，各業者仍能獲得合理之稅前獲利率。

表 2-32 臺北市國際觀光旅館市場供需推估表

| 年度 | 推估每日房間 總需求數 | 預計每日房間 總供給數 | 推估每日供需差距 數(需求-供給) | 平均住房率 | 市場可容納 新增供給數 |
|----|----------------|----------------|----------------------|-------|----------------|
| 94 | 11,881 | 9,431 | 2,450 | 70% | 7,542 |
| 95 | 12,083 | 10,406 | 1,677 | 70% | 6,855 |
| 96 | 12,285 | 10,406 | 1,879 | 70% | 7,144 |
| 97 | 12,487 | 10,406 | 2,081 | 70% | 7,432 |
| 98 | 12,689 | 10,406 | 2,283 | 70% | 7,721 |
| 99 | 12,891 | 10,406 | 2,485 | 70% | 8,010 |

資料來源：本研究整理

二.一般觀光旅館

(一)來台旅客人數

同表 2-25 「歷年來台旅客人數推估表」

(二)投宿旅館比例

同表 2-26 「歷年來台旅客投宿旅館比例表」

(三)選擇投宿一般觀光旅館比例

根據「來台旅客消費及動向調查報告」，投宿旅館之受訪旅客可選擇國際觀

光旅館、一般觀光旅館及一般旅館等三種旅館。民國 89 91 年間選擇投宿一般觀光旅館者之比例約在一成左右，故採平均值 10% 為未來來台旅客會選擇投宿一般觀光旅館之比例。

(四)投宿於臺北市一般觀光旅館比例

根據「台灣區觀光旅館營運統計月報」，台北地區一般觀光旅館客房住用數佔台灣地區之比例，於民國 87 92 年間之七成五逐漸下降至五成左右。由於台北地區之一般觀光旅館全數位於臺北市，故按此趨勢採用 50% 為未來來台旅客會投宿於臺北市之比例。

表 2-33 歷年來台旅客投宿台北地區一般觀光旅館比例推估表

| 民國 | 台北地區 一般觀光旅館客房住用數 | 台灣地區 一般觀光旅館客房住用數 | 投宿台北地區比例 |
|----|---------------------|---------------------|----------|
| 87 | 370,844 | 493,827 | 75.10% |
| 88 | 345,070 | 472,953 | 72.96% |
| 89 | 369,291 | 527,679 | 69.98% |
| 90 | 359,488 | 540,940 | 66.46% |
| 91 | 340,237 | 585,523 | 58.11% |
| 92 | 234,313 | 502,847 | 46.60% |

資料來源：台灣區觀光旅館營運統計月報，本研究整理

(五)來台旅客停留夜數

同表 2-28 「歷年來台旅客停留夜數表」

(六)每房居住人數

根據「台灣區觀光旅館營運統計月報」，由台北地區一般觀光旅館之住客人數與客房住用數之比例，即可推估每房居住人數。民國 87 92 年間每房居住人數由 1.32 人逐漸上昇至 1.56 人，故按此趨勢採用 1.6 人為未來臺北市一般觀光旅館之每房居住人數。

表 2-34 歷年臺北市一般觀光旅館每房居住人數推估表

| 民國 | 臺北市一般觀光旅館 住客人數 | 臺北市一般觀光旅館 客房住用數 | 臺北市一般觀光旅館 每房居住人數 |
|----|-------------------|--------------------|---------------------|
| 87 | 370,844 | 490,235 | 1.32 |
| 88 | 345,070 | 446,615 | 1.29 |
| 89 | 369,291 | 499,349 | 1.35 |
| 90 | 359,488 | 524,625 | 1.46 |
| 91 | 340,237 | 527,455 | 1.55 |

| | | | |
|----|---------|---------|------|
| 92 | 234,313 | 365,536 | 1.56 |
|----|---------|---------|------|

資料來源：台灣區觀光旅館營運統計月報，本研究整理

(七)國外住客每日房間需求數

臺北市一般觀光旅館之國外住客每日房間需求數=來台旅客人數 * 投宿旅館比例 * 選擇投宿一般觀光旅館比例 * 投宿於臺北市一般觀光旅館比例 * 停留夜數 / 每房居住人數 / 365

(八)國內住客每日房間需求數

根據「台灣區觀光旅館營運統計月報」，發現除民國 92 年因 SARS 造成來台旅客數銳減外，民國 87 ~ 91 年台北地區國際觀光旅館之本國籍旅客數佔非本國籍旅客數之比例逐年降低，按此趨勢採用 25% 為本國籍旅客數佔非本國籍旅客數之比例，並藉此推估台北地區國際觀光旅館之本國籍旅客數。

表 2-35 歷年台北地區一般觀光旅館之住客國籍比例表

| 民國 | 本國籍旅客數 | 非本國籍旅客數 | 合計 | 本國籍旅客數佔非本國籍旅客數之比例 |
|----|---------|---------|---------|-------------------|
| 87 | 147,381 | 342,854 | 490,235 | 43% |
| 88 | 107,214 | 339,401 | 446,615 | 32% |
| 89 | 113,359 | 385,990 | 499,349 | 29% |
| 90 | 99,934 | 424,691 | 524,625 | 24% |
| 91 | 91,639 | 435,816 | 527,455 | 21% |
| 92 | 95,702 | 269,834 | 365,536 | 35% |

資料來源：台灣區觀光旅館營運統計月報，本研究整理

(九)臺北市一般觀光旅館之市場需求推估

根據上述相關統計數據及參數假設，得推估出國外及國內住客之每日房間需求數，進而加總推估出民國 99 年臺北市一般觀光旅館之每日房間總需求數為 2,084 間。

表 2-36 臺北市一般觀光旅館之市場需求推估表

| 年度 | 來台旅客人數 | 投宿旅館比例 | 選擇投宿一般觀光旅館比例 | 投宿於臺北市一般觀光旅館比例 | 停留夜數 | 每房居住人數 | 國外住客每日房間需求數 | 國內/國外住客比例 | 國內住客每日房間需求數 | 推估每日房間總需求數 |
|----|-----------|--------|--------------|----------------|------|--------|-------------|-----------|-------------|------------|
| 94 | 2,777,717 | 85% | 10% | 50% | 7.6 | 1.6 | 1,536 | 25% | 384 | 1,920 |
| 95 | 2,824,957 | 85% | 10% | 50% | 7.6 | 1.6 | 1,562 | 25% | 391 | 1,953 |
| 96 | 2,872,196 | 85% | 10% | 50% | 7.6 | 1.6 | 1,589 | 25% | 397 | 1,986 |
| 97 | 2,919,436 | 85% | 10% | 50% | 7.6 | 1.6 | 1,615 | 25% | 404 | 2,018 |
| 98 | 2,966,676 | 85% | 10% | 50% | 7.6 | 1.6 | 1,641 | 25% | 410 | 2,051 |

| | | | | | | | | | | |
|----|-----------|-----|-----|-----|-----|-----|-------|-----|-----|--------------|
| 99 | 3,013,915 | 85% | 10% | 50% | 7.6 | 1.6 | 1,667 | 25% | 417 | 2,084 |
|----|-----------|-----|-----|-----|-----|-----|-------|-----|-----|--------------|

資料來源：本研究整理

(十)臺北市一般觀光旅館之市場供需推估

根據「台灣區觀光旅館營運統計月報」，民國 92 年臺北市一般觀光旅館之總客房數為 1,036 間；根據交通部觀光局之統計資料，現階段並無興建或籌備中之一般觀光旅館，故預期近期內並無新增供給產生。是故，可推估民國 99 年臺北市一般觀光旅館將呈現供不應求，每日之供需差距數為 1,048 房。此外，參考現階段臺北市觀光旅館之營運狀況，民國 88 91 年之平均住用率均維持在 67 73% 間，稅前獲利率為 6.7 10.3%。因此，若按市場實際營運狀況，本案假設臺北市之一般觀光旅館均能推持 70% 之平均住房率，則民國 99 年市場實際可容納之新增供給數將可放大之 1,941 房，亦即在 70% 之平均住用率水準下，各業者仍能獲得合理之稅前獲利率。

表 2-37 臺北市一般觀光旅館市場供需推估表

| 年度 | 推估每日房間 總需求數 | 預計每日房間 總供給數 | 推估每日供需差 距數（需求-供給） | 平均住房率 | 市場可容納 新增供給數 |
|----|----------------|----------------|----------------------|-------|----------------|
| 94 | 1,920 | 1,036 | 884 | 70% | 1,707 |
| 95 | 1,953 | 1,036 | 917 | 70% | 1,754 |
| 96 | 1,986 | 1,036 | 950 | 70% | 1,801 |
| 97 | 2,018 | 1,036 | 982 | 70% | 1,847 |
| 98 | 2,051 | 1,036 | 1,015 | 70% | 1,894 |
| 99 | 2,084 | 1,036 | 1,048 | 70% | 1,941 |

資料來源：本研究整理

2.4.4 綜合分析

一.市場發展趨勢分析

相較於台灣其他地區，台北地區之旅館市場向來為住用率最高且表現最為穩定之地區，住用率始終可維持在七成左右，並具備穩定之獲利能力。而展望未來，由於來台旅客人數持續呈現穩定之正成長趨勢，臺北市整體商務住宿需求將隨經濟成長而發展，故旅館市場之發展仍備受看好，並成為許多開發案之主力業種之一。

另一方面，根據本研究進行之市場供需預測分析，推估民國 99 年臺北市國際觀光旅館及一般觀光旅館之供需差距數合計約 3,533 房，而若考慮留設合理之住用率（以 70% 計），則市場可容納新增供給數約 9,951 房。綜觀未來可能之市場新增供給趨勢，主要仍在於政策引導開發，包括市區之平價旅館 BOT 案、郊區之大型旅館開發案以及公有土地陸續以設定地上權方式釋出，

故假設未來可能仍有高達 4,000 5,000 房之新增供給量將釋出；惟推估市場可容納之新增供給數約 9,951 房，故判斷與市場胃納量仍有一段差距。

二.區位選址分析

根據相關研究，都市型旅館在區位設置方面需具備一定之選址條件，包括交通可及性、良好的辨識性、具聚集經濟效益及潛在競爭者等。此外，根據專家調查結果顯示，都市型旅館區位選址條件之重要性依序為至商圈或市中心的距離、競爭者規模及距離、鄰近停車設施、良好的辨識性、基地完整性、基地面積大小、至大眾運輸系統距離、至長程轉運系統距離(高鐵站或火車站或機場)、至主要聯外道路/快速道路/高速公路系統距離、臨路路寬及主要聯外道路層級等。

以上述各選址條件評估本案基地，則可發現本案為旅館使用之優勢條件包括 1.位處臺北市中心之南京/復興辦公金融商圈；2.周邊旅館林立，具集客力；3.本身及公園用地可提供大型停車場；4.地形方正完整；5.基地緊鄰捷運站出口，並可設置連通道；6.鄰近松山機場，僅約二公里距離。

綜觀上述區位條件優勢，進而檢視現階段基地周邊林立之觀光旅館、一般旅館，甚至新開幕之精品汽車旅館，市場可謂呈現蓬勃氣象。而包括六福皇宮、兄弟飯店及台北商旅(慶城館)，住用率皆相當穩定，尤其台北商旅之表現相當亮麗，更引起市場競相設立精品商務旅館之風潮。

三.本案產品定位建議

儘管未來臺北市之旅館市場仍有相當之發展空間，且本基地周邊商業活動頻繁，亦相當適合設置旅館，惟因現階段周邊旅館之設立已相當密集，故未來若欲引進旅館，仍應藉由精準之市場定位，以在眾多競爭者中勝出。以下即就本案可能之旅館產品進行定位建議，以供投資者參考：

(一)以旅館等級分：國際觀光旅館

儘管臺北市國際觀光旅館與一般觀光旅館之住用率表現相當，但據本研究推估，國際觀光旅館之市場胃納量較一般觀光旅館為大，故建議未來本案可朝國際觀光旅館發展，約可配置 200 300 之房間數。

(二)以客層屬性分：商務型旅館

臺北市國際觀光旅館之客層屬性，本以商務客為主，觀光客為輔，本基地位處臺北市中心，亦有條件吸納商務客及觀光客。然因本基地距離民生敦北商圈、南京松江商圈之車行距離在 10 分鐘以內，就區位條件方面，定位為商務旅館實具相對優勢；且因本基地未直接面臨主要幹道，最大臨路寬為 11 米之遼寧街，而因應市場發展趨勢，實較適合偏好寧適性之國外商務客，故建議商務型旅館為本案基地可考慮之選項之一。

2.5 百貨商場市場分析

近年來隨著社會結構的變遷、國民所得的提高及國人消費習慣的改變，促使不同型態的綜合型零售業興起。根據行政院主計處頒訂之「中華民國行業標準分類」，綜合零售業泛指銷售包含三種以上不同種類商品的零售業，並可進一步區分為百貨公司（含購物中心）、便利商店、超級市場、量販店及其它等五項。

儘管總體經濟成長趨緩，過去五年綜合零售業整體的營業額仍呈現正成長的趨勢（呈遞減式增加），顯見綜合零售業之市場發展潛力，而其中又以百貨公司、購物中心為對不動產市場影響較為顯著之大型商業服務設施。

表 2-38 民國 88 92 年綜合零售業營業額統計表

| 年度 | 營業額 | 營業額 (百萬元) | 年增率 (%) |
|----|-----|--------------|------------|
| 88 | | 523,234 | - |
| 89 | | 569,571 | 8.86 |
| 90 | | 592,781 | 4.07 |
| 91 | | 622,833 | 5.04 |
| 92 | | 644,794 | 3.53 |

資料來源：經濟部商業動態統計月報，本研究整理

2.5.1 市場供需現況分析

一.百貨公司

近十年來台灣物流業環境改變，新型態的購物商場（如量販店、購物中心等）相繼進入市場，但歷史悠久的百貨業仍為綜合零售業之主流。面對購物中心、量販店等大型商場之崛起，百貨公司業者莫不致力於發展連鎖系統，以取得經濟規模，降低成本，同時搶占通路優勢，促使百貨業的競爭更形激烈，進而壓縮中小型百貨公司的生存空間。

台灣地區目前三大百貨公司連鎖系統分別為新光三越、太平洋 SOGO 及遠東百貨，單一百貨公司業者之年度營業額仍以新光三越百貨最高，而此三大財團近年來營業額約佔整體百貨業 50%（表 2-39），但自民國 91 年遠東集團取得太平洋百貨 50% 以上股權後，百貨業也從三強鼎立轉為二分天下的情勢，顯見百貨公司連鎖化經營之風潮漸行。

表 2-39 台灣地區三大百貨連鎖系統營運情況表

| 名稱 | 年度 | 90 年營收 (億元) | 91 年營收 (億元) | 92 年營收 (億元) |
|----|----|----------------|----------------|----------------|
| | | | | |

| | | | |
|---------------------------------|----------|----------|----------|
| 新光三越百貨 | 353.58 | 406.08 | 478.17 |
| 太平洋 SOGO 百貨* (未含雙和店、屏東店及豐原店) | 260.55 | 257.66 | 258 |
| 遠東百貨 (包含高雄大遠百及新竹大遠百) | 169.27 | 165.68 | 178.81 |
| 整體百貨公司業合計 | 1,547.46 | 1,724.11 | 1,693.28 |
| 三大連鎖系統營收所佔比例 | 50.62% | 48.11% | 54.04% |

資料來源：工商時報、經濟部商業動態統計月報，本研究整理

就台北地區而言，在近兩年大型購物中心崛起之過程中，既有百貨公司受限於建築硬體無法擴充、都市可建地稀少、未鄰近捷運站或停車位不足等因素之影響，不少面積較小的傳統百貨公司面對不斷下滑的營收，只能選擇結束營業(表 2-40)。

儘管如此，百貨公司三大連鎖系統卻未因此而放慢拓點的腳步，新光三越於民國 91 93 年分別有新光三越信義新天地 A8、A9 館及天母館之開幕；太平洋 SOGO 於民國 92 年底於台北 101Mall 新增一處百貨公司，未來於忠孝東路三段及復興南路口並有 BR4 館之拓點計畫。

表 2-40 臺北市民國 91 93 年百貨商場退出市場概況表

| 時間 | 名稱 | 時間 | 名稱 |
|------|----------|------|---------|
| 91/4 | 太平洋百貨永和店 | 92/2 | 來來百貨西門店 |
| 91/5 | 明德春天 | 93/2 | 大亞百貨 |
| 91/9 | 永琦百貨 | 93/4 | 中興百貨信義店 |

資料來源：民國 92 年大型店鋪總覽，本研究整理。

二.購物中心

隨著國民所得的提高，對於舒適、整潔、停車方便、產品多樣化選擇的消費過程益發重視。民國 93 年開幕之遠企購物中心為台灣地區最早成立之購物中心，而臺北市於民國 89 93 年陸續有紐約紐約、京華城、微風廣場、Zoo Mall、台北 101 Mall、美麗華、國泰天母購物中心之開幕，致使台灣購物中心產業邁向更蓬勃成長的階段。

表 2-41 臺北市主要購物中心簡介表

| 名稱 | 開幕年度 | 商圈位置 | 面積(坪) | 業種配置/ 主力商店 |
|--------|------|------|--------|------------------------|
| 遠企購物中心 | 83 | - | 6,192 | 服飾、珠寶飾品、Life Style 商品 |
| 環亞購物中心 | 88 | 環亞商圈 | 20,162 | FNAC、IKEA、Hermes、玩具反斗城 |
| 京華城 | 90 | - | 61,876 | 喜滿客京華影城、美食主題廣場、 |

| | | | | |
|------------|---------|------|--------|---|
| | | | | 國際餐飲娛樂天堂 |
| 微風廣場 | 90 | 忠孝商圈 | 23,000 | 百貨(4050 坪)、精品(6950 坪)、餐飲(1,200 坪)、超市(500 坪) |
| 紐約、紐約 | 89 | 信義商圈 | 9,600 | 餐飲、娛樂、零售：20%、30%、50% |
| 華納威秀 | 87 | 信義商圈 | 6,000 | 電影城、餐飲、服飾、零售 |
| NEO19 | 90 | 信義商圈 | 4,500 | 餐飲、零售、娛樂商場 |
| 台北 101Mall | 92 | 信義商圈 | 22,990 | 購物中心、商務俱樂部、多功能廳 |
| 美麗華購物中心 | 93 | 大直商圈 | 41,197 | 國賓影城、直徑 70 公尺超高摩天輪 |
| 國泰天母購物中心 | 93 | 天母商圈 | 16,660 | 華納威秀、新光三越 |
| 統一轉運站百貨商場 | 94 (預計) | 信義商圈 | 10,000 | 綜合型百貨 |
| 宜華廣場 | 94 (預計) | 大直商圈 | 50,000 | 國際觀光旅館、零售商場、商務住宅 |

資料來源：21 世紀台灣 20 大購物中心全覽 (2001) 購物中心協會，本研究整理

未來幾年內，臺北市信義計畫區除現有新光三越 A8、A9、A11 館、紐約紐約、NEO19 及台北 101Mall 等大型商場外，並有統一轉運站百貨商場、新光三越 A4 館及遠東百貨購物中心等，信義計畫區未來可望成為全臺北市商場密度最高之地區，同業間競爭激烈之程度可想而知。

2.5.2 競爭影響分析

台灣地區地狹人稠，住商混合嚴重，沿街式店面的消費特性造就商圈的發展。臺北市主要都會型商圈可概括區分為西門、站前、南京西路、信義、忠孝、環亞等商圈，除信義商圈外，各主要商圈的形成多導因於沿街式店面的發達，而後有商店街的形成，自百貨購物商場的進駐使商圈發展更趨成熟。然隨著消費者時代的來臨，消費者購物過程中越來越強調兼具休閒娛樂功能的重要性，以致於不少傳統百貨公司逐漸沒落，甚至退出市場。

以臺北市忠孝商圈為例，在微風廣場尚未營運前，主要係以太平洋 SOGO 百貨公司為中心，向北及向東延伸而形成台灣地區密度最高、坪效最強的百貨零售商圈。微風廣場成立後雖然導致中興、ATT 等百貨公司的營收大幅下滑，但以忠孝商圈整體營業收入的表現來看，營收總額不但未因此下滑，反而成為與信義計畫區商圈相抗衡之重要關鍵，主因係微風廣場提供了電影及休閒娛樂等服務功能，與 SOGO 等傳統百貨公司產生功能上的互補效果，因而維持忠孝商圈之競爭地位，故商圈競爭為未來百貨購物產業之主要競爭模式。

表 2-42 臺北市都會型商圈發展概況表

| 商圈名稱 | 商圈分佈 | 主要集客磁場 | 聚集業種 | 主力消費客層 | 重要建設 |
|------------|--------------------|--|-----------------------------|-------------|--------------------------|
| 站前商圈 | 重慶南路 館前路 | NOVA 資訊廣場 新光三越 | 百貨商場 資訊業 書店 | 轉運人潮 學生 | 捷運淡水新店線捷運南港線 |
| 西門町商圈 | 武昌街、峨嵋街 成都路、昆明街 | 誠品書局 淘兒唱片 | 電影 零售餐飲 唱片 | 學生 | 西門町更新計畫 |
| 南京西路 商圈 | 南京西路 一段 | 新光三越 衣蝶百貨 | 百貨商場 服飾業 | 上班族 | 捷運淡水線中山站 |
| 信義商圈 | 松壽路 | 新光三越 紐約紐約 華納威秀 NEO19 台北 101 Mall | 百貨商場 電影 | 公務人員 上班族 | 台北曼哈頓計畫 |
| 忠孝商圈 | 忠孝東路三、四段 復興南北路 | SOGO 百貨 明耀百貨 中興百貨 誠品書局 微風廣場 | 百貨商場 服飾業 主題餐廳 個性商店 | 上班族 外來客 | 捷運木柵線忠孝復興站 捷運南港線忠孝敦化站 |
| 環亞商圈 | 南京東路 四段 | 環亞購物中心 先施百貨 | 百貨商場 服飾業 主題餐廳 | 上班族 | 捷運木柵線南京東路站 |

資料來源:本研究整理

2.5.3 市場供需預測分析

參考「萬華車站民間參與投資開發可行性評估暨先期計畫書」針對市場調查及經驗分析，得知臺北市全體零售業市場約佔消費支出 42%，另依據國外購物中心統計，輔以台灣地區個別市場經驗判斷，百貨購物中心需求約佔整體零售支出約 15% - 20%。以民國 92 年臺北市家庭收支記帳調查報告公佈之消費支出為基礎，推估臺北市百貨購物中心目前胃納量約 511 - 681 億，扣除目前已營運的七個購物中心（未含台北 101 Mall、美麗華與國泰天母購物中心）年營業額約 300 億，初估目前市場仍有 211 - 381 億之胃納量，以臺北市百貨賣場平均年坪效約 50 萬元計算，則目前市場上仍可容納約 42,200 - 76,268 坪之百貨賣場面積。

表 2-43 臺北市百貨賣場胃納量推估表

| 臺北市 總戶數 | 家戶消費支出 (月/元) | 總消費支出 (億元/年) | 整體零售 支出比例 | 整體零售支出 (億元/年) | 百貨購物中心需求 15% - 20% (億元/年) |
|------------|-----------------|-----------------|--------------|------------------|------------------------------|
| 914,716 | 73,895 | 8,111.15 | 42% | 3,406.68 | 511 - 681.34 |

資料來源：民國 92 年臺北市家庭收支記帳調查報告、本研究整理

惟考量目前台北 101 Mall、美麗華購物中心、國泰天母購物中心已開幕，合計營業樓地板面積已超過上述推估之市場胃納量（共 80,847 坪），未來並有統一轉運站百貨商場、宜華廣場、新光三越百貨 A4 館、太平洋 SOGO 百貨 BR4 館等至少 90,000 坪以上之新增供給加入市場，依此發展趨勢，百貨購物市場似乎有過度供給之虞。

2.5.4 綜合分析

一.市場發展趨勢分析

自從民國 90 年京華城、微風廣場兩家購物中心相繼設立以來，雖未嚴重衝擊新光三越、太平洋 SOGO、衣蝶百貨等大型百貨公司或專門店，但就面積較小或非位於市中心的百貨業者則影響甚鉅，如明德春天百貨、台北來來百貨、永琦東急百貨、大亞百貨等傳統百貨公司，便於民國 91 92 年陸續結束營業。

觀察市場發展現況，購物中心的出現除瓜分百貨公司既有市場外，也意味著消費者對於多樣化商品選擇及舒適購物環境的重視。因為除滿足消費者之購物需求，近期開幕的購物中心多結合休閒娛樂功能，如京華城與微風廣場除百貨賣場，並有電影院的配置；國泰天母購物中心有新光三越百貨、華納威秀影城進駐；大直美麗華購物中心則以百貨結合國賓影城及超高摩天輪為訴求，訴求吸引全齡消費客層。因此，為增加市場競爭力，新設的百貨公司除朝大型化、購物中心化發展外，進駐購物中心，結合購物中心之各項軟硬體設備，也逐漸成為百貨公司業未來之發展趨勢。

此外，為因應消費者對於多樣化商品選擇及舒適購物環境之需求，購物中心營業面積有越開越大的趨勢，但在既有的市場大餅難以擴大之情況下，維持較大規模營業面積反而徒使營運績效（坪效）下降。未來預計成立的購物中心，尚包括統一轉運站百貨商場、宜華廣場，可見購物中心未來不但需與同業競爭，更需與傳統的百貨公司競食趨於飽和的市場大餅。因此，如何兼顧大面積、具有舒適感之購物環境，並提高坪效已成為當前經營購物中心之主要課題。

經由上述市場分析，臺北市百貨購物中心有過度供給之虞，而未來百貨業除朝連鎖化、大型化，甚至購物中心化經營，亦趨強調主題性、專門性與差異性，惟個別差異的定位策略只是市場區隔的手段之一，未必是提高營業收入的保證。是故，百貨購物的未來發展趨勢已不再是單打獨鬥的局面，取而代之的是商圈與商圈間之競爭；就未來發展趨勢而言，如何藉由商圈形象、軟硬體設備塑造獨特的消費文化，已成為百貨公司 購物中心生存之主要關鍵。

二.區位選址分析

根據相關研究，商業大樓在區位設置方面需一定之選址條件，包括交通具備

利性及可及性、位於區域型商圈或市中心、商圈發展密集程度及基地開發規模等。此外，根據專家問卷調查結果顯示，商業大樓區位選址條件之重要性依序為鄰近停車設施、商圈等級及鄰近商業設施類型、競爭者規模及距離、至大眾運輸系統距離、周圍有地標、至主要聯外道路距離、主要聯外道路層級、基地面積大小、基地完整性及臨路路寬等。

以上述各選址條件評估本案基地，發現本案為商業大樓之優勢條件包括 1. 具備充足之停車場；2. 鄰近環亞商圈；3. 緊臨捷運站出口，並可設置連通道；4. 地形方正完整，大小適中。至於相對劣勢條件則為距離環亞商圈約 600 公尺，由於環亞商圈為北市規模相對較小之辦公型商圈，現階段商業氣息無法連繫至本案基地；此外，由於基地未面臨主要道路，較難塑造商業大樓之能見度，且最大臨路寬為 11 米之遼寧街，可能產生明顯之交通衝擊課題。

三. 本案產品定位建議

本標的坐落於環亞商圈周邊，鄰近的貨購物商場有環亞購物中心、先施百貨，主要消費客層為上班族，平日商圈集客能力較假日佳，屬於典型的辦公商圈，與鄰近的忠孝、南京西路、信義商圈所能提供的購物、逛街、休閒娛樂之服務功能差異較大。由於未來北市之百貨購物商場將集中於信義計畫區，就產業之聚集經濟效益及商圈之發展特性而言，本商圈相對不利於百貨購物商場之發展。

惟於本商圈內辦公商業氣息濃厚，南京東路及復興北路沿線之辦公大樓林立，且因大眾運輸系統發達，商業業種以傳統零售業、餐飲業居多；惟受限於付租能力，目前多集中於巷內，如慶城街一帶即因上班人潮及毗鄰捷運等優勢，於巷內匯聚許多餐廳及咖啡館。

評估本基地緊臨捷運出入口，具備人潮聚集之區位優勢，且現階段餐飲零售業亦多位居巷內。故本基地即便不利於開發百貨購物商場，未來亦可望仿慶城街之發展模式，因立基於轉運人潮及周邊辦公族群及居民，引進一般零售餐飲業之商業設施，應仍具相當之發展潛力。

2.6 會議中心市場分析

自 1980 年代以來，會議產業普遍受到全球各大城市之重視，舉辦國際會議除對國家及城市形象具正面意義外，並可帶動地方經濟如旅館、航空、印刷、顧問公司、廣告公關、餐飲、旅遊等相關產業之乘數效益。過去會議中心大多附屬於觀光飯店及渡假旅館，然隨工商會議及社團活動之漸趨頻繁，會議中心需求量增加，亦有訴求商務機能完善之辦公大樓介入會議中心之出租市場，使其成為獨立之營業項目。

目前臺北市之會議中心市場可分為專業訓練中心類、會議演講廳類、飯店旅館類、休閒渡假中心類、活動中心類等五大類。而由於專業訓練中心多為教

育訓練使用，將另於 2.7 節進行分析，故本會議中心市場分析係以會議演講廳類、飯店旅館類、休閒渡假中心類及活動中心類等四大類為主要分析標的。

2.6.1 市場供需現況分析

一.市場供給分析

會議場所多與相關產業搭配為複合性設施，且空間規模不一。一般會議室約可容納 100-300 人，中型場地約 300-500 人，大型場地則超過 1,000 人以上，並採彈性隔間，以提供不同規模團體使用。收費方式一般以 4 小時為一計算時段，並因時段、場地規模、提供設施、服務內容而異。臺北市各類型會議中心之容納人數及租金水準如下表所示。

表 2-44 各類型會議中心一覽表

| 類型 | 臺北市總容納人數 | 說明 | 租金水準 |
|---------|------------------------|--|----------------------------------|
| 會議演講廳類 | 約 4,445 人 (佔 30.6%) | 臺北市內共有七家專門會議演講中心。其中，以台北國際會議中心最具規模，且為國內唯一具國際水準之國際會議場地，可容納人數約 3,000 人，佔全體市場約 20%。收費約 300-400 元/坪/時段。 | 300-400 元/坪/時段 150-300 元/坪/時段 |
| 飯店旅館類 | 約 8,810 人 (佔 60.7%) | 國際觀光旅館多附有會議宴會場所，並提供餐飲與住宿之配套設施，惟多以小型會場為主，單位可容納人數約 10-100 人間。 | 300-500 元/坪/時段 |
| 休閒渡假中心類 | 約 240 人 (佔 1.7%) | 休閒渡假中心類兼具會議及遊憩機能，多設於大都會近郊之風景區，故於臺北市內僅有中國大飯店、飛宏象山國際聯誼中心等二處場地。 | 1,500-3,000 元/人 (搭配住宿計價) |
| 活動中心類 | 約 1,030 人 (佔 7.1%) | 財團法人可提供平價住宿及會議設施，以劍潭青年活動中心之量體最大，可容納人數達 800 人，其餘均為 50 人以下之小型教室。 | 80-150 元/坪/時段 |

資料來源：北市信義計畫區 A20 市有土地開發規劃案，本研究整理

表 2-45 為臺北市主要會議場地家數及容納量一覽表，若以臺北市現有場地之最大可容納人數乘以營業天數，可推估臺北市會議市場每年總供給量約為 494 萬人次。

表 2-45 臺北市主要會議場地家數及容納量一覽表

| 場地名稱 | | 容量(人) | 場地名稱 | | 容量(人) |
|-------|------|-------|-------|---------|-------|
| 飯店旅館類 | 六福客棧 | 100 | 飯店旅館類 | 希爾頓飯店 | 400 |
| | 國賓飯店 | 800 | | 凱撒大飯店 | 260 |
| | 晶華酒店 | 500 | | 台北喜來登飯店 | 1,300 |
| | 圓山飯店 | 1,000 | | 豪景大酒店 | 250 |

| | | | | |
|----------|-------|----------------|---------------|-----------|
| 亞都麗緻飯店 | 400 | | 小計 | 8,810 |
| 美麗殿華泰大飯店 | 100 | 休閒 渡假 中心 | 飛宏象山國際聯誼中心 | 120 |
| 第一大飯店 | 60 | | 中國大飯店 | 120 |
| 富都飯店 | 300 | | 小計 | 240 |
| 歐華酒店 | 120 | 會議 演講 廳類 | 中央日報演講廳 | 525 |
| 力霸皇冠飯店 | 120 | | 基泰管理顧問 | 100 |
| 兄弟飯店 | 50 | | 中華民國貿易教育基金會 | 100 |
| 台北西華飯店 | 120 | | 世貿中心 | 250 |
| 環亞大飯店 | 1,000 | | 台北國際會議中心 | 3,140 |
| 台北福華飯店 | 200 | | 知新廣場 | 200 |
| 亞太大飯店 | 150 | | 基泰國際研訓特區 | 130 |
| 國聯大飯店 | 100 | | 小計 | 4,445 |
| 遠東國際飯店 | 400 | | 活動 中心 類 | 台北基督教女青年會 |
| 亞太會館 | 300 | 台北教師會館 | | 50 |
| 台北君悅飯店 | 500 | 劍潭青年活動中心 | | 800 |
| 北投中信商務會館 | 180 | 小計 | | 1,030 |
| 三德大飯店 | 100 | | 總計 | 14,525 |

資料來源：104 教育資訊網，本研究整理

二.市場需求分析

(一)需求客層分析

會議中心之使用客層可分為企業研討會、員工教育訓練、聯誼會、產品發表會、講座、國際學術會議及股東大會等，一般而言，以企業研討會、員工教育訓練、聯誼會之所佔比例較高。

在客層使用偏好方面，本地或國際學術性會議多在大學等學術機關附設之會議場所舉辦，少部分研討會或演講活動會選擇於國際會議中心舉辦。至於企業團體則在交通費用及舉辦規模等考量下，選擇場地較多樣化，亦為國內中小型會議場所之主要顧客；依「北縣林口鄉南勢埔段申設工商綜合區整體規劃」調查結果，企業選擇會議中心之考量因素依序為交通、硬體設施、休閒設施、住宿、費用及景觀。

(二)市場總需求量

依據民國 90 年「北縣林口鄉南勢埔段申設工商綜合區整體規劃」報告對大台北地區之會議使用意願之調查結果，大台北地區企業對會議中心之租用意願比例為 8%，使用頻率可分為每年一次（約 56%），每年 2-3 次（約 14%

%)，每年 5 次(約 30%)，且每次參加人數在 10~20 人間，開會時間則以 2 天 1 夜比例佔最高。

若以該調查結果推估，則以台北地區公司家數×企業使用會議中心意願率×每年參加次數×每次參加平均人數×每次參與天數，可推估臺北市每年會議市場之國內需求近 100 萬人次。

表 2-46 臺北市會議中心市場需求量推估表

| 項目 | 推估參數 | | 臺北市 |
|----------|----------|-----|----------------|
| 臺北市公司家數 | - | | 229,308 |
| 公司租用意願比例 | 8% | | 18,345 |
| 每年租用次數 | 5 次 | 30% | 27,518 |
| | 2~3 次 | 14% | 6,421 |
| | 1 次 | 56% | 10,273 |
| | 小計 | | 44,212 |
| 參加人數 | 平均 15 人 | | 663,180 |
| 參加天數 | 平均 1.5 天 | | 994,770 |

資料來源：北縣林口鄉南勢埔段申設工商綜合區整體規劃、本研究整理

三.市場供需分析

臺北市之會議場所除台北國際會議中心外，多將場地同時作展覽、教育訓練等綜合使用。就使用率部分，擁有展覽、會議、旅館三合一優勢之台北國際會議中心，其使用率約達 75% 以上，表現最佳。至於飯店旅館、活動中心附屬之會議場地，使用率約在 50~70% 間；而休閒渡假中心附屬之會議中心使用時段集中於假日，平均使用率約在 40~50%。然若為純會議使用，依據前述供給與需求量推估之使用率僅約 20%。可知臺北市之純會議需求市場不大，仍需搭配其他利用以提高使用率。

2.6.2 競爭影響分析

一般而言，會議市場在車程一小時距離內均可納入其供需範圍圈，故本案基地之市場競爭範圍包括大台北地區。我國自民國 89 年台北國際會議中心併同台北世界貿易中心落成啟用後，吸引許多國際知名會議來台舉辦，然多年來未有其他專業會議中心成立。近年新增供給多為商務辦公大樓所設置之會議空間，以提供小型會議使用為主，並以彈性隔間搭配其他設施，如展覽、教育訓練使用，預期未來新增供給仍以此類場所為主。

2.6.3 綜合分析

一.市場發展趨勢

依據交通部觀光局「來台旅客消費及動向調查」，除民國 92 年受 SARS 影

響外，近五年會議目的之來台旅客人次呈逐年遞增趨勢，顯示我國在國際化之發展下，國際會議中心之需求市場確有成長。此外，臺北市營利事業家數亦呈逐年遞增之態勢下，判斷未來臺北市會議中心之總需求可望呈成長之趨勢。

依中華民國工業協進會所發表之「台灣會議產業發展趨勢研析」一文指出，我國今後會議產業發展之競爭力為：

表 2-47 台灣會議產業發展 SWOT 分析表

| 優勢 (strength) | 劣勢 (weakness) |
|--|---|
| 1. 觀光資源具開發潛力 2. 科技資訊運用能力佳 3. 亞洲高科技產業 4. 亞洲重要交通樞紐 5. 充沛與高素質的高科技人才 6. 政府正視會議產業升級、轉型壓力形成 | 1. 專業機構及專業人才不足 2. 民間投入意願低、會議行銷能力不足 3. 整體軟、硬體設備建設不足 4. 政府相關行政資源投入不足 5. 國際標準旅遊設施缺乏 6. 國人對專業認知不足、專業機構生存困難 |
| 機會 (opportunity) | 威脅 (threat) |
| 1. 海外市場極具開發潛力 2. 華人市場具有廣大商機 3. 亞洲會議市場日益擴大 | 1. 專業機構與專業人才大量進入台灣市場 2. 中國大陸會議產業崛興 3. 國外會議產業發展具歷史性不易取代 4. 台灣會議市場太小 5. 兩岸政治糾紛未解 |

資料來源：中華民國工業協進會

二. 區位選址分析

會議產業之發展大致有幾項特性：

- (一) 交通便利性：離尖峰明顯，需要便利的陸空運輸，以利大量人潮集中與疏散。
- (二) 都市國際化程度：都市產業發展達一定程度，方有大型會議中心需求。
- (三) 專業的設施、規劃、行銷配套：如住宿、餐飲、休閒等相關產業之配合。
- (四) 會場面積達一定經濟規模：空間配置可彈性調整，以有效運用場地。

三. 本案產品定位建議

會議中心之規劃成功因素可歸納為設施品質、企業形象、停車便利性、價格競爭力、經營管理能力及公共運輸系統等。本基地具交通便捷、停車位數量充足之區位優勢，具備成為專業會議中心之地理條件；然考量會議市場之國際需求成長緩慢，且國內市場需求量有限，我國之會議產業成熟度仍嫌不足，評估本案作為大型會議中心之經濟效益不高。此外，大型會議中心之投資規模大，進入門檻高且投資回收困難，一般具公共建設性質，多由政府單

位協助開發興建，如台北國際會議中心、南港國際會議中心之規劃興建即屬之，故以本案而言，投入大型/專業會議中心所需負擔之風險過高。

中小型會議場所多附屬於特定收益不動產，如飯店、商務辦公室、渡假中心等，依其附合產業性質而為多角化之利用。臺北市以飯店旅館及商業大樓附屬會議演講廳所佔比例最高，並以相關配套設施，滿足不同客層之需求。以本基地而言，可結合商務旅館、辦公室之配套使用規劃，設置部分樓層為會議展覽場所，為本案較適宜之會議中心投入方式。

2.7 教育訓練中心市場

在企業競爭日趨激烈的今日，擁有優秀的人力資源為成功企業所應具備的條件，而高素質的人力則有賴教育或訓練才得以養成，尤其台灣的天然與土地資源有限，人力資源的重要性更為突顯。人才教育訓練屬於社會教育，目前台北地區相關教育訓練機構林立，課程種類眾多，教育年齡、方式與場所均呈多元化，故養成人才、提昇人力素質，端視機構所提供的訓練、教育及發展等活動，以為人力資源發展的途徑。

教育訓練中心在空間使用上，可分成專業訓練會議中心類、會議演講廳、飯店旅館類、休閒渡假中心類、活動中心類等五種型態。由於 2.6 章節已於會議中心市場分析就會議演講廳、飯店旅館類、休閒渡假中心類、活動中心類等四類型進行探討，故本章節主要著重於企業所需專業人才之教育培訓場所，亦即「就業訓練會議中心類」加強分析之，另併入因推廣教育而盛行之「學校機構類」。因此以下透過對相關教育訓練機構之市場供需現況、競爭及供需預測等面向之分析，以瞭解本案未來引進教育訓練之可行性。

2.7.1 市場供需現況分析

一.市場供給分析

教育訓練場所大致由政府機構、財團法人（基金會）、民間企業、學校機構等單位成立。經統計可知，臺北市教育訓練市場之每日總供給量約在 2.3 萬人次（未含學校機構類），其中以以飯店旅館、會議演講廳等兩類佔市場供給之大宗，並以信義區、中山區之供給量最大（約 4,000-5,600 人次）。

(一)專業訓練會議中心類

設施規模方面，以台北國際會議中心最具規模，可容納人數高達 3,000 人，租金約在 300 400 元/坪/時段。此外，臺北市內尚有其他專業會議中心，惟以小型場地為主，可容納人數約 40 200 人不等。

租金水準方面，一般約以 4 小時計算為一時段，其標準視時段、場地規模、提供設施、服務內容而不同（如多國語言同步翻譯、實況錄影/音等），一般租金水準約在 150 300 元/坪/時段。

目前臺北市地區針對社會人士提供經貿、法律、資訊及語言等課程訓練之重要機構，主要多為財團法人機構，包括中華民國對外貿易發展協會、財團法人資訊工業策進會、財團法人台灣金融研訓院、財團法人台灣經濟發展研究院、財團法人中衛發展中心、財團法人中國生產力中心、財團法人語言訓練測驗中心等，茲將機構概況簡述如下：

表 2-48 臺北市教育訓練機構概況簡介表

| 名稱 | 簡介 |
|---------------|--|
| 中華民國對外貿易發展協會 | 國內以國際企業人才培訓為主題的重要訓練單位，注重外貿人才的訓練，招收有志從事外貿事業青年，培育國貿語文之專業人才成為兼具良好外語能力及國際貿易實務知識的人才，並提昇我業者貿易行銷經營能力，經常對業者舉辦演講及研習會，講授貿易新知，積極推動養成訓練的貿易人才養成班及在職訓練的各類經貿及外語研習班，包括國際企業經營、國際貿易特訓、碩士後國際行銷及碩士後商務英語等，此外並針對在職人員提供短期之課程。 |
| 財團法人資訊工業策進會 | 國內發展電腦資訊工業最重要的機構之一，為配合政府政策有諸多業務推動，其中教育訓練課程以電腦資訊相關課程為主，其服務人數眾多，顯示專業資訊課程在市場之重要性。 |
| 財團法人台灣金融研訓院 | 該機構服務範疇包括研究發展、傳播出版、金融測驗、諮詢服務及教育訓練等，並將課程分有資訊、語言、財務、信託、貿易融資、行銷與貿易實務、會計等諸多類別，且可隨市場需求靈活調整，課程相當密集。 |
| 財團法人台灣經濟發展研究院 | 響應國家發展政策，以推行研究經濟問題，培養經濟發展研究人才為目的，規劃企業內部稽核、法律、營建、景觀、大地工程、機械及科技管理等各類課程，深獲政府部門單位、民眾、企業、專業技師等信賴，紛紛派員進修受訓。 |
| 財團法人中衛發展中心 | 為擔當產業合作綜合效益的促進者，主要業務工作除教育訓練外，尚包括推動發展中衛制度、電子化業務、專業企劃服務、地方產業再造等，其訓練課程規劃包括經營管理、行銷管理、人力資源、研發管理、協同管理、品質發展、資訊安全管理等。 |
| 財團法人中國生產力中心 | 業務除教育訓練外，另包括政府委託專案、文化出版、企業診斷、資產評估等，所開設之長短期課程有知識管理、行銷、人力資源、財務會計、生產管理及勞工安全等。透過公開訓練課程及企業內訓，率先向企業推介新觀念、新技術，藉由累積數十年的培訓經驗，結合優秀的顧問師及業界具實戰經驗的學者、專家，共同規劃生產、行銷、人資、研發、財務各領域的課程，為企業界培育出無數傑出的人才。 |
| 財團法人語言訓練測驗中心 | 配合社會經濟發展之潮流，以提昇語言教育及服務之品質，在眾多語文教育機構中頗具歷史及代表性，開設課程包括英語及日、法、德、西等語文訓練課程與測驗項目，並有會話、寫作、閱讀、聽力及翻譯等類型可供選擇。 |

資料來源：本研究整理

(二) 學校機構類

因政府實施回流教育，許多社會人士興起回學校進修之熱潮，國內開辦在職

專班的學校數於民國 91 年暴增至 71 所。目前臺北市地區有 26 所大學院校及 14 所技職學校設有進修或推廣教育課程訓練，且呈現逐年增加的趨勢，顯見成人教育正蓬勃發展，其結合學校豐富師資與行政資源，收費相對較民間機構便宜（租金水準約 80 150 元/坪/時段），因廣受歡迎已成為各大學之重點發展項目。

二.市場需求分析

根據「臺北市家庭收支記帳調查報告」，市民於教育及文化支出呈成長趨勢。民國 92 年臺北市平均用於成人教育之每戶支出約 598 元/月，惟近年受經濟景氣下滑影響，呈現逐年縮減趨勢。在成人教育費用細項部份，有九成是屬語言學習、音樂及其他技藝補習費，顯示成人教育的重心目前均集中在此三類課程。此外參考 104 教育資訊網、亞太教育訓練網所辦理之訓練課程，主要以電腦 語言及管理等三大類，說明市場上現以其為成人學習需求之趨勢

表 2-49 臺北市歷年教育及文化支出表 單位：元/每月

| 項目 | 85 年 | 86 年 | 87 年 | 88 年 | 89 年 | 90 年 | 91 年 | 92 年 |
|---------------------------------|--------|--------|--------|-------|--------|--------|--------|--------|
| 育樂費 | 10,551 | 11,757 | 10,704 | 9,946 | 11,735 | 11,757 | 11,072 | 10,979 |
| 教育及文化支出(含幼兒,初高中,專科,大學教科書籍及其他費用) | 4,900 | 5,996 | 5,634 | 5,032 | 5,950 | 6,081 | 6,284 | 6,272 |
| 成人教育 - 語言學習費 | 251 | 331 | 365 | 289 | 311 | 340 | 199 | 143 |
| 成人教育 - 電腦學習費 | 45 | 55 | 63 | 55 | 75 | 55 | 32 | 37 |
| 成人教育 - 音樂學習費 | 293 | 309 | 285 | 227 | 302 | 355 | 151 | 131 |
| 成人教育 - 駕駛學習費 | 28 | 39 | 37 | 14 | 27 | 22 | 17 | 17 |
| 成人教育 - 其他技藝補習費 | 365 | 373 | 332 | 298 | 302 | 320 | 238 | 270 |
| 成人教育小計 | 982 | 1,107 | 1,082 | 883 | 1,017 | 1,092 | 637 | 598 |

資料來源：臺北市家庭收支記帳調查報告、本研究整理

在學校機構方面，成人教育在職專班課程於民國 87 學年的 8 班擴增至 91 學年達 980 班，以文化大學為例，91 學年度之推廣教育開班數更高達 2,409 班，但空中大學之選課人數卻是逐年減少的趨勢。可見各學校機構與其他教育訓練場所激烈競爭，使未來市場經營必須思考其課程規劃、師資、軟硬體設備等面向的改進，以及學習過程中扮演更積極協助與輔導角色，以避免市場客源之流失。

三.小結

經由上述分析，目前教育訓練市場整體上呈現量的增加趨勢，且因開辦機構不同，出現多元化之辦理形式（如委託訓練、隨班附讀、研討會等）。從需求面而言，不僅朝多元化發展，以滿足不同需求的成人學習者，同時還強調課程的實用性，並應用於工作或生活當中，因此包括師資、課程、環境及服

務等各層面之要求皆需慮及；同時，隨著社會發展的進步，與國際間商務貿易將會有頻繁的互動，使經貿、法律、資訊、管理、行銷、語文等面向之學習需求亦隨之提高，人才教育訓練的市場將可長期持續一成長趨勢。

2.7.2 市場供需預測分析

本案興建完工時間預計為民國 99 年底，故供需推估目標年設定為民國 99 年。另基於市場現況並無具有規模之教育訓練機構即將成立，且成人教育費用支出仍維持一持平狀態，因此保守假設市場供給與需求於目標年前將未有任何成長與變化。

一.供給推估

本案位於南京復興辦公商圈，為該區僅有之可開發大面積土地，故推判未來周邊難有新增之同質性產品。即使北市其他區域如信義計畫區、內湖科技園區及南港軟體園區等，較有機會產生新增供給，惟因主要多為企業總部及辦公使用，故評估本案周邊的教育訓練市場供給量有限。

一般而言，一個小時車程左右可達之空間均可納入市場範圍，故本案市場競爭範圍將包括臺北市地區。

現有場地最大容量(不含學校機構類)×營業天數，可得場地最大容納人數，則可推估市場供給推估計算如下：

$$23,854 \text{ 人次} * 340 \text{ 天} = 8,110,360 \text{ 人次/年}$$

註：340 天為扣除假日、維修等非營業日

二.需求推估

依據「北縣林口鄉南勢埔段申設工商綜合區整體規劃」對大台北地區之教育訓練使用意願之調查結果，大台北地區企業對專業訓練會議中心之租用意願比例為 7%，使用頻率可分為每年一次(約 44%)，每年 2-3 次(約 22%)，每年 5 次(約 34%)，且每次參加以 20-40 人居多，平均每次參加 2.11 天。若以該次調查結果推估，則以臺北市營利事業營業家數×公司參加意願率×每年參加次數×每次參加平均人數×每次參加天數，可推估目前臺北市每年教育訓練市場之需求約為 314 萬人次。

表 2-50 臺北市教育訓練市場需求量推估表

| | | | |
|-------------|---------|-----|--------|
| 臺北市營利事業營業家數 | 229,308 | | |
| 參加意願比例與公司家數 | 7% | | 16,052 |
| 每年參加次數與公司家數 | 5 次 | 44% | 35,315 |
| | 2-3 次 | 22% | 8,829 |
| | 1 次 | 34% | 5,458 |

| | | |
|-------------|-------------|--------|
| | 小計 | 49,602 |
| 參加人數 | 平均每次 30 人 | |
| 參加天數 | 平均每次 2.11 天 | |
| 總計需求量 (位/年) | 3,139,807 | |

資料來源：台北縣林口鄉南勢埔段中設工商綜合區整體規劃，本研究整理

2.7.3 綜合分析

一.市場發展趨勢分析

隨著社會發展之日新月異，加速劇烈之企業競爭及員工多元化需求之大環境下，教育訓練計畫在企業與個人發展中扮演的角色越形重要。以往公司訓練往往相當狹隘及公式化，目的多只讓員工熟知工作技術。但今日公司與個人之自我訓練，已逐漸多用於其他額外用途，如解決問題方法、溝通技巧、團隊建立方法等技巧。

二.區位選址分析

多數民間經營或財團法人之教育訓練中心多選擇於一般辦公商圈或交通便利處。至於學校機構之選址條件，包括位於市中心區，臨近捷運站、停車位充足等，且多要求價格合理，故多選擇使用學校既有空間及設備。

三.本案產品定位建議

綜合上述教育訓練機構分析可知，目前市場發展與競爭相當激烈且多元化，未來本案若引進教育訓練機之 SWOT 分析如下：

表 2-51 本案引進教育訓練中心之市場 SWOT 分析表

| 優勢 (strength) | 劣勢 (weakness) |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ●鄰近捷運站出入口且提供充足停車空間，可節省交通及時間成本。 ●規劃開放空間，未來可以配合教學使用。 ●基地週邊生活機能便利、商圈環境發展成熟，業務推廣較易成功。 ●鄰近華山藝文特區，易於結合發展文化創意領域的訓練機構。 | <ul style="list-style-type: none"> ●經營成本高，包括設備教材、師資等。 ●不一定有最好的老師授課，通常只是滿意解。 ●在業界的聲譽不若其他重要訓練機構，市場佔有率不易提高。 ●捷運松山線需至民國 101 年才能完工。 ●辦公商圈租金成本較高，而教育訓練機構之付租能力相對較低。 |
| 機會 (opportunity) | 威脅 (threat) |
| <ul style="list-style-type: none"> ●技術進步日益增快，使得教育訓練的市場發展不 | <ul style="list-style-type: none"> ●社會發展日益增快，某些技能的生命週期縮短，使 |

| | |
|--|---|
| <p>易衰退。</p> <ul style="list-style-type: none"> ●市場需求的波動性大，教育技能的興迭快速。 ●訓練鴻溝普遍存在於公司中，客戶對於量身訂做的需求很大。 ●市場的進入障礙門檻不高。 ●教育訓練的知識外顯性高，易於模仿或學習。 ●消費者轉換成本很低。 | <p>得優良教材或師資的取得、維護與更新成本增加。</p> <ul style="list-style-type: none"> ●同業間競爭激烈，經營的邊際利潤減少。 ●市場潛在進入者眾多，且既有重要訓練機構或大專院校不僅具有歷史及代表性，同時已深耕於各個專業領域，因而不易在市場上佔有一席之地。 ●消費者不易被滿足，忠誠度降低。 ●市場上教育訓練機構品質良莠不齊，聲譽的重要性漸為提高。 ●師資不易培養，且被挖角的風險減為提高。 |
|--|---|

資料來源：本研究整理

由前述分析結果可推估教育訓練場所之平均使用率約為 38.7%，顯示市場整體之場地設施使用率偏低。但以市場現況之各別教育訓練機構經營來看，並未表示其完全無利可圖，而是預期未來投入教育訓練市場將會有較激烈的競爭，使機構在辦理各式課程與社會產生連結時，不能再只是侷限於傳統教學與課程來滿足成人學習需求，訓練機構也必須藉由資源的整合以發展其自身特色，以及慎選機構所在之區位條件與適宜的租金水準，以達經營管理之成效。

由於本案鄰近捷運車站、華山藝文特區及南京辦公商圈，不僅於交通區位及鄰近設施上具相對優勢，同時周邊主要活動人口又具較高之消費能力，因此仍具有市場利基點。未來本案除可針對北部郊區或中南部有設立推廣教育中心需求之大專院校，提供其具交通便捷、價格合理、停車便利之場地設施外，必要時應可複合相關之服務設施（如飯店、休閒設施等），以發揮綜效、提升場地利用率。故建議未來引進之教育訓練使用機能，應發展區隔化策略，避開與市場多數機構競爭或發展其他機構鮮少但有社會需求的課程（如文化創意類），以創造最大經營效益。

2.8 健身俱樂部市場分析

由於國民所得之提升，台灣的生活水準與消費型態與先進國家愈來愈相近，而都市化所帶來的高消費能力、追求時尚流行及生活壓力增加等現象亦愈趨明顯。隨著週休二日所帶來的休閒人潮，及對健康、運動與養生概念的重視，造成了目前多元複合式的健身休閒俱樂部快速成長，此類型俱樂部除使都會人口增加紓解壓力的管道，更有運動健身、親子互動之功能，甚至形成都會區中之另一社交場合。

健身俱樂部依其提供設施功能之多元性，可區分為低功能型、多元功能型與全功能型。若依其服務對象與所在地點不同，可區分為大飯店內附設健身俱樂部、企業內附設健身俱樂部、社區型休閒活動中心與城市型健身俱樂部。

其中，企業內附設健身俱樂部只提供給員工或員工眷屬健身運動用，而社區型休閒活動中心主要設立於市郊大型住宅區或為市內公寓大樓之公共設施，大多由建設公司出資興建，只供社區住戶使用，一般會酌收管理維護費用，部分也對外開放。

由於企業內附設健身俱樂部與社區型休閒活動中心多數並不對外開放，因此，本報告主要分析飯店附屬與城市型健身俱樂部之整體市場。此外，臺北市政府於其體育白皮書揭示，將興建提供市民更豐富之運動場所，文中並將分析此等公有運動場所之供需概況，以及對於私有健身俱樂部之影響。

2.8.1 市場供需現況調查分析

一. 飯店附屬健身俱樂部

臺北市飯店附屬健身俱樂部有對外開放招收會員者，主要為亞太會館、晶華酒店、遠東飯店及君悅飯店等四家業者。飯店附屬健身俱樂部因收費較高，服務對象皆以企業主管、專業人士為主，故會員數普遍不多，目前以亞太會館之會員數約 1,500 人最多。

而無論是飯店附屬健身俱樂部或城市型健身俱樂部，其收取之費用項目視各家業者而略有差異，然一般皆可分為入會費與每月繳交之月費或清潔費。下表所列之每月平均費用，係將所應繳之入會費分攤於會員證期間，再加上每月需繳月費而得，平均月費介於 4,500 11,000 元間。

表 2-52 臺北市飯店附屬健身俱樂部一覽表

| 名稱 | 面積 (坪) | 設施 | 會員數 | 平均每月費用 (元) |
|----------|--------|-----------------------------------|---------|------------|
| 雅風(晶華酒店) | 800 | 健身房、有氧教室、香精保養、腳底按摩等服務。 | 900 人 | 4,778 |
| 亞太會館 | 1,480 | 健身房、溫水游泳池、男女三溫暖、有氧教室、迴力球場、兒童室通遊憩室 | 1,500 人 | 4,583 |
| 遠東國際大飯店 | 956 | 健身房、游泳池、三溫暖、美容按摩 | 600 人 | 7,125 |

| | | | | |
|-------|-----|-------------------------|-------|--------|
| 君悅大飯店 | 400 | 健身房、有氧韻律教室、游泳池、美體舒緩療程服務 | 400 人 | 11,083 |
|-------|-----|-------------------------|-------|--------|

資料來源:本研究整理

二.城市型健身俱樂部

除了飯店附屬之健身俱樂部，臺北市目前較知名之健身俱樂部共有 14 家，合計約 36 家分店，總營業樓地板面積約近 31,600 坪。

就提供服務內容而言，亞爵會館、佳姿台北 101 分館屬於「全功能型」健身俱樂部，除多種健身設施外，亦提供餐飲服務，其服務對象以企業主、高階主管、專業人士、高收入者為主，每月平均費用在 6,300 元以上。至於亞力山大、雅姿、加州、金牌健身俱樂部等均屬「多功能型」健身俱樂部，每月平均費用在 1,700 元 2,500 元間，服務對象為全客層。而奧林匹亞、桑富士則屬「低功能型」健身俱樂部，提供之設施服務項目較少，收費亦相對較低，平均月費約 1,200 元左右。

整體而言，大型連鎖型態之亞力山大與佳姿氧身工程館，因可提供豐富多元設施，且收費大眾化，市場接受程度較高，兩者於全省之會員人數均約 20 萬人。

表 2-53 臺北市之城市型健身俱樂部一覽表

| 名稱 | 臺北市分店數 | 面積(坪) | 設施 | 會員數 | 平均每月費用 | 主要客層 |
|------|------------------|------------------------------------|--|-----------------|--------|----------------------|
| 亞力山大 | 9 (全省共 22 分店) | 各分店面積介於 700 1,500 坪，合計約 9,000 坪 | 健身房、團體運動教室、有氧教室、休閒閱覽室、SPA ROOM(芳療室)、蒸氣室、烤箱、室內溫水游泳池、SPA 專用區 | 約 20 萬人 (全省) | 1,778 | 全客層 |
| 亞爵 | 4 | 各分店面積介於 1,500 2,500 坪間，合計約 7,400 坪 | 健身房、水療 SPA、三溫暖、餐廳、閱覽室等 | 約 1,500 人 | 6,389 | 高階主管 專業人士 高收入者 |
| 加州 | 3 | 各分店面積介於 1,100 2,100 坪間，合計約 4,600 坪 | 健身房、三溫暖、美容(女)、飛輪教室、舞蹈教室、專賣店 | 約 4 萬名會員 | 2,200 | 全客層 |
| 佳姿 | 8 (全省 13 家分店) | 各分店面積介於 100 400 坪間，合計約 2,300 坪 | 美身、鬆綁、健胸、美顏、氧身湯(男女)、SPA | 全省約 20 萬名會員 | 2,400 | 全客層 |
| | 佳姿台北 101 | 2,300 | 健身房、韻律、鬆綁、塑身、健胸、美顏、氧身湯(男女)、SPA | 預計招收 3,000 名會員 | 8,400 | 企業主 高階主管 |
| 沛力雅 | 2 | 2 店面積合計約 600 坪 | 健身房、有氧教室 | 約 2,200 人 | 1,250 | 全客層 |
| 伊士邦 | 2 | 2 店面積合計約 2,100 坪 | 健身房、有氧教室、男女三溫暖、游泳池、水療 SPA、美體美容服務 | 約 1,200 人 | 2,250 | 全客層 |

| 名稱 | 臺北市分店數 | 面積(坪) | 設施 | 會員數 | 平均每月費用 | 主要客層 |
|------------|--------|--------|---|-----------|--------|-------------|
| 中興 | 1 | 1,600 | SPA、美容(男女)、氧身湯 | 約 1,200 人 | 2,083 | 上班族 |
| 太平洋 | 1 | 800 | 健身房、游泳池、韻律教室、壁球場、三溫暖、兒童妙妙營、視聽中心、遊戲間、文化教室、餐廳 | 約 1,000 人 | 3,158 | 上班族 附近居民 |
| 金牌 | 1 | 1,200 | 健身房、有氧教室、美容美體服務 | 約 2,500 人 | 2,167 | 上班族 附近居民 |
| 大台北健康運動聯誼社 | 1 | 900 | 健身房、有氧教室、三溫暖、水療池。 | 約 400 人 | 2,333 | 全客層 |
| 奧林匹亞 | 1 | 220 | 健身房、有氧教室 | 約 500 人 | 1,167 | 全客層 |
| 桑富士 | 1 | 100 | 健身房、有氧教室 | 約 300 人 | 1,208 | 全客層 |
| 名媛時尚仕女 | 1 | 750 | 健身房、水療 SPA、三溫暖、有氧教室、餐廳、視聽中心、美容美體服務 | 約 2,000 人 | 2,500 | 限女性 |
| 合計 | 36 | 33,870 | - | - | - | - |

資料來源:本研究整理

三.公有體育場所

臺北市政府為方便各區市民從事休閒運動，陸續於各行政區興建市民運動中心，目前已完成中山運動中心、北投區運動中心，其內設有溫水游泳池、羽球場、桌球室、舞蹈室、健身中心及兒童遊戲室等。

此外，尚有數座大型運動公園（如天母運動公園、迪化運動公園、洲美運動公園、百齡運動公園），這些運動公園主要是提供戶外運動設施，如籃球場、網球場、足球場等，與健身俱樂部之功能截然不同。

收費方式部分，公有體育場所多採單次使用收費方式，如游泳池收費每次 110 元、健身中心每小時 50 元、桌球場每小時 100 元。由於收費合理平價，市民使用率相當高，民國 93 年中山運動中心平均每日使用人次達 2,000 人次，而北投運動中心每日使用人次更達 3,085 人，可望創造另一股運動風潮。

表 2-54 臺北市公有體育場所一覽表

| 名稱 | 位置 | 主要設施 |
|-------------|-----------|-----------------------------|
| 台北體育館 | 松山區南京東路四段 | 各種球類場地、羽球場、健身中心、韻律中心 |
| 中山運動中心 | 中山區中山北路二段 | 籃球場、羽球場、游泳池、重量訓練教室、攀岩場、桌球教室 |
| 北投運動中心 | 北投區石牌路一段 | 壁球室、桌球室、網球場、體適能中心、游泳池 |
| 大同區市民運動休閒中心 | 大同區昌吉街 | 撞球、桌球、重量訓練教室、韻律教室 |

| | | |
|--------|----------|--|
| 天母運動公園 | 士林區忠誠路二段 | 網球場、籃球場、小型露天廣場、水舞區、瀑布及景觀噴泉區、兒童遊戲區及多功能草皮區 |
| 洲美運動公園 | 北投區洲美街 | 游泳館、槌球場、羽球場、排球場、網球場、籃球場、健身房、韻律教室 |
| 百齡運動公園 | 林區百齡橋下 | 足球場、橄欖球場、籃球場、槌球場一面、網球場、溜冰比賽場、棒壘球場六面 |
| 迪化運動公園 | 大同區酒泉街 | 壘球場、籃球場、網球場、溜冰場、沙坑、游泳池 |

資料來源:本研究整理

2.8.2 競爭影響分析

比較私人經營之健身俱樂部與公有之體育場所，可發現彼此間之市場定位、客層、提供設施、服務品質等皆有相當之差異性。其中，亞力山大中山館、佳姿南京館皆定位為全客層，而雅風健身俱樂部因收費較高，訴求客層為企業主管、專業人士等較具有較佳經濟能力者。至於公有體育場所提供之設施則以運動為主要目的，且具備球類運動場所，但較缺乏如私人健身俱樂部採行之複合式經營方式，結合運動休閒甚至社交功能，故在定位方面有相當大之差異性。因此，公有體育場所除角色定位與健身俱樂部有所不同，亦扮演著功能上之互補角色。

一.健身俱樂部

基地周邊目前僅有佳姿南京館一家私人健身俱樂部，至於同位於中山區之亞力山大中山館、晶華酒店附屬之雅風健身俱樂部等，由於距離本案基地需 10 分鐘以上之車程，與本案基地不屬於同一供需圈範圍。

由於本基地位處辦公商圈，區位條件良好，然目前周邊僅佳姿南京館進駐，判斷未來隨著市場成長，可能吸引其他品牌健身俱樂部業者進駐，市場仍有相當之發展空間。

二.公有體育場所

本案基地鄰近南京東路四段之台北體育館及民生東路三段之台北大學。台北體育館分為行政大樓與球場，行政大樓內設有健身中心、韻律中心等，而球館部分則以羽球場為主；至於台北大學校內提供有桌球教室、綜合球場、韻律教室等。整體而言，台北體育館與台北大學之運動設施多以球類運動為主。

至於基地所在之中山區，目前雖已於中山北路二段設置中山運動中心，然由於其距離本基地需 10 分鐘以上之車程，與本案基地不屬於同一供需圈範圍。

公有體育場所之設置受限於政策因素，評估由於中山區已設有運動中心，且本案周邊已有台北體育館、台北大學等大型運動空間，故判斷基地周邊於短期內設立大型公有體育場所之機會不大。

2.8.3 市場供需預測分析

一.健身俱樂部

就需求面而言，根據本研究之調查結果顯示，臺北市目前參加健身俱樂部之人口數約 13 萬人，約佔臺北市總人口數 5%，而以歐美國家之經驗，參與健身俱樂部之人口約佔總人口之 13-14%。

儘管國情不同，消費者偏好亦有差異，然國民平均所得水準與重視健康休閒之生活型態，皆為決定民眾參加健身俱樂部比例之重大因素，而在此二方面國人皆有顯著提升。根據行政院公佈之「新世紀第二期國家建設計劃」，台灣於民國 94-97 年之平均經濟成長率以 4.9% 為目標，民國 97 年之平均國民所得將提升至每人 17,800 美元，至民國 104 年達到 27,000 美元之目標。而在經濟持續成長及消費者對健身俱樂部接受程度日漸提高之狀況下，預估臺北市未來參加健身俱樂部人口應可達 10% 以上，未來成長空間仍大。

承上所述，各主要健身俱樂部業者亦看好市場，紛紛表示於未來 3-5 年內有積極拓點計畫（如亞力山大預計增加 20-40 間分店，加州預計增加 12 間分店等），且其拓點區位以商業化程度高、交通便利之區域為主要選擇，故可預見臺北市未來健身俱樂部之分店數仍將呈快速成長之趨勢。

二.公有體育場所

依據臺北市體育白皮書，為保障民眾運動權利與鼓勵民眾參與休閒運動，市府以「增闢運動公園」、「增設公共運動設施」、「提升運動設施使用效益」及「改善學校運動設施加強校園開放」為施政目標。就較大型之運動場所而言，將於木柵福德坑垃圾場、內湖垃圾場、南港山豬窟垃圾場規劃闢建具有特色之大型休閒運動園區，於松山菸廠舊址規劃闢建文化運動園區，於關渡規劃闢建體育運動公園，發展休閒運動觀光產業，而上述這些大型運動園區皆以戶外運動為主；此外，亦將於各區興建運動中心，以提供較便利運動場所。並鼓勵民眾養成運動習慣，將在學校透過體育教學養成生涯運動之習慣，故未來隨著民眾健康意識提高、運動習慣之養成，參與運動比例可望隨之提高。

2.8.4 綜合分析

一.市場發展趨勢分析

國內健身休閒市場將朝兩極化發展，除一般以低價為訴求之健身俱樂部外，另一市場主流為結合餐飲、SPA、精油按摩及運動健身設備等複合經營之健身俱樂部。為配合未來健身人口的持續增加，並滿足消費者求新求變要求，國內健身俱樂部將逐漸走向大型化與連鎖化，除基本健身功能外，未來趨勢為涵蓋健身、SPA 按摩、三溫暖、水療、健康餐飲、社交之複合式經營型態，

以滿足消費者一次購足的需求，更可達休閒與社交功能，故需朝千坪以上之大型旗艦店發展，否則即不具競爭力。

二.本案產品定位建議

中山區之健身俱樂部總面積（約 2,200 坪）約佔臺北市健身俱樂部總面積 5.9%，而中山區人口約佔全臺北市人口 8.25%，亦即中山區平均每人擁有之健身俱樂部空間低於全臺北市水準；且目前臺北市參加健身俱樂部之人口比例僅約 5%，判斷仍有 5% 以上之成長空間。故在健康觀念轉變下，市民更著重健康休閒品質，預期未來健身俱樂部可望有明顯之成長幅度。

健身俱樂部之目標客層一般為全客層或較頂級之客層，故多設於流行商區及辦公商圈，且需位於交通便捷之處，尤其係鄰近捷運車站，以減少會員之交通成本，增加健身中心之可及性。由於本案基地位於發展成熟之辦公商圈，毗鄰木柵線及松山線交會點，未來更可配合松山線留設捷運出入口，極具區位之優勢，對於開發健身俱樂部應極具潛力。

至於一般公有體育場所，本案基地鄰近區域有台北大學與台北體育館。台北大學本身因學生人數眾多，故其運動設施以服務學生為主，於學期期間幾無空閒時段可外借民眾使用；至於台北體育館設施以球類為主，並無游泳池等設施，且松山區人口眾多，該場館使用率頗高。因此，本案基地若規劃以球類運動、游泳池、健身房為主之運動場館，應有相當之市場性。且其定位與健身俱樂部在定位、服務內容、價格方面有相當之區隔，可與健身俱樂部達到功能定位之互補，以服務熱愛運動之民眾。

2.9 投資意願調查

投資意願調查之目的在於設定正確之潛在投資對象，界定投資誘因，並排除投資障礙。故本案將依據可能引入之主題業別，篩選國內外有參與開發經營經驗或有意願投資本案者為對象，針對投資意願及相關投資細節進行調查與訪談，以擬定一符合投資者、市府、居民之投資環境與條件，順利本案招商作業之進行。

2.9.1 潛在投資對象設定

本案基地位於臺北市南京/復興辦公金融商圈，遼寧街以東基地屬於第三種商業區(特)用地，依法可引進辦公室、商務中心、百貨商場、旅館、會議中心、教育訓練中心、健身俱樂部等各類型商業設施。

因應周邊環境、基地條件及市場發展趨勢，初步設定下列業種，並陸續就具代表性或經營績效佳之潛在投資者/經營業者為主要對象進行調查訪談，以瞭解投資廠商對本案之看法，並獲得提昇投資意願之相關建議。

表 2-55 訪談廠商名單彙整表

| 業種 | 訪談廠商名單 |
|---------|--|
| 國內外投資機構 | 國泰人壽、新光人壽、中國人壽、交通銀行、通用商業資融 (GMAC) ... |
| 建設業 | 力麒建設、太子建設、大陸工程、日勝生活科技、鄉林建設... |
| 百貨量販業 | 遠百愛買... |
| 飯店旅館業 | 六福皇宮、西華飯店、晶華酒店、凱撒飯店、華泰王子飯店、老爺飯店、美崙飯店、中信飯店、德安開發、台北商旅... |
| 健身業 | 佳姿氣身工程館、亞力山大健身俱樂部、亞特蘭大運動休閒俱樂部... |
| 私立大學 | 東吳大學、輔仁大學、淡江大學、世新大學、真理大學、大葉大學、興國管理學院、中華大學... |
| 餐飲業 | 欣葉、彭園、鑽石樓... |

資料來源：本研究整理

2.9.2 投資意願調查方法

配合本案先期計畫書之製作，透過電話訪談、個別廠商訪談說明及舉辦招商座談會等方式進行廠商投資意願調查。除可提早行銷本招商計畫外，亦可先瞭解投資者就投資條件之設定與期望，模擬可提昇投資者意願之各種可能情境，以為未來招標文件之參考。此外，配合本案招商作業之進行，並於招標文件審查通過後至少辦理一次招商說明會。

2.9.3 潛在投資廠商意見分析

本案初步針對潛在投資廠商之關切課題及相關建議，彙整為周邊環境、基地條件、使用強度、使用內容、建築設計、運動設施/停車位、公共工程、土地取得、財務條件、投資規模及希望政府提供協助事項等項目，以為本案研擬先期計畫書及招標文件之參考。

表 2-56 潛在投資廠商意見彙整表

| 項目 | 廠商看法及投資建議 | 本案回應及後續評估方向 |
|------|---|---|
| 周邊環境 | ◆ 周邊住商土地未整合，部分私有地主不願開發，形成老舊環境意象，為影響本案推動之阻力。 | ◆ 市府已排除「都市更新地區」第三種商業區(特)列入本案 BOT 招商範圍，並建議未來投資廠商可透過相關建築設計手法，進行環境意象之區隔。 |
| 基地條件 | ◆ 本案適合為旅館使用，惟飯店業者普遍認為基地規模過大，是否可將本案拆成二案分別招商。 | ◆ 原則上本案招商範圍不變，並建議不同業種之業者可合組經營團隊投資本案。 |

| | | |
|------|--|---|
| 使用內容 | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 本案最大課題為基地未面臨馬路,多數業者表示相當看好本基地規劃為住宅使用,甚至若不能開發住宅即影響其投資意願。 | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 可協助爭取本案商三(特)土地得為住宅使用。惟經評估本案亦相當適合為辦公、旅館、百貨量販、休閒健身等商業使用。 |
| 建築設計 | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 量販業者看好本案發展,希望提高本案建蔽率,以提供量販所需之單層面積規模。 ◆ 希望商三(特)地區與公園用地之地下停車空間可連通共構,並於公園用地廣設出入口,以提昇商場經營之交通便利性。 | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 可協助爭取放寬建蔽率。惟本案可透過留設捷運出入口方式提高建蔽率 5%,並建議業者可配合地下室開挖,考慮利用地下一樓較寬廣之單層空間。 ◆ 本案都市計畫書載明,商三(特)地區地下將可與公園多目標使用之地下停車場連通。相關車行出入口管制原則,請參考本案都市設計管制要點之相關規定。 |
| 停車位 | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 是否可減少停車位數量,以降低開發成本,並考量與商三(特)停車位之競合。 ◆ 建議停車位部分可由專業公司採 BOT 方式,或由政府興建完成後 OT 由專業廠商經營管理。 | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 由於 BOT 案需肩負提升公共服務水準之責任,現階段公園用地已提供 212 車位,故請廠商就興建停車場一事一併考量。 ◆ 考慮停車場 BOT 之自償性問題,初步仍擬採商三(特)配合公園用地為本案 BOT 範圍。 |
| 運動設施 | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 多數業者建議可在公園用地地面層興建運動設施,惟不知公園用地地面層之相關設施,是否屬公益性質、收費機制是否需經市府審議、是否需回饋居民。 | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 本案相關設施非屬公益性質,運動設施及停車場之收費機制毋需經政府審議,可由市場機制決定。 ◆ 有關居民回饋一事,市府可協助與居民溝通討論。 |
| 公共工程 | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 關切捷運松山線之施工路線 進度及通車時間,並關切本基地留設捷運出入口之相關事宜。 | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 松山線規劃行經南京東路一至五段,全線採地下方式建造,預計於民國 101 年通車營運;未來廠商可申請捷運留設出入口直接進入本案建物。 |
| 土地取得 | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 關切設定地上權之年限,希望營運年期越久越好,多數廠商表示本案適當之營運年期為 50 年。 ◆ 以地上權設定五十年為例,認為公告地價之變動具相當風險。 | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 本案後續將透過財務試算及廠商意願調查結果,綜合評估適宜之營運年期。 ◆ 按「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」第二條,公共建設興建、營運期間,其所用地當年之申報地價與原財務計畫預估之當年地價漲幅逾 50%時,主辦機關得酌予減收應繳之租金。 |
| 財務條件 | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 多數廠商希望權利金收取方式為開發權利金配合經營權利金,並關切公部門對於民間自有資金自償率之設定標準。 ◆ 針對本案之相關要求與限制(如不得為住宅、需配合提供停車場及相關運動設施等),希望相關成本能合理反應於權利金。 | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 本案後續將透過財務試算,評估合理之權利金底價及收取方式。 |
| 評選原則 | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 業者關切評選方式,建議採綜合評估方 | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 本案將持續評估本案特性及廠商投資意 |

| | | |
|------------|--|--|
| | 式，非單純以權利金為標準；亦有建議可提高資格門檻、降低財務部分比重。 | 願狀況，設定合宜之投標廠商資格規範。 |
| 希望政府提供協助事項 | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 設立單一窗口、協助建照取得、爭取優惠措施、居民協商等事項。 ◆ 運動設施之興建與營運將加重廠商財務負擔，建議可就開發時程、公共設施營運績效等項目，增訂財務補助方案，亦即透過條件式獎勵方式，以提昇投資意願，並可達維繫設施營運品質之政策目的。 | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 主辦機關將設置單一窗口，以協助投資廠商爭取相關優惠與獎勵措施、取得建照、居民協商等相關事宜。 |

資料來源：本研究整理

2.10 發展定位檢討及建議

本案係在光復東村舊址興建停車場及相關附屬事業，適用促參法之「交通建設」。故目前規劃方向係以公園用地為主要公共建設範圍，而商三(特)地區之建物將來係以附屬事業方式規劃。

2.10.1 發展定位與構想

綜合前述不動產市場面之分析，並輔以潛在投資者對本案之投資意願與看法，提出本案之發展定位與構想。

一.發展定位

根據「變更臺北市中山區捷運南京東路站西北側第三種住宅區、道路用地為第三種商業區(特)及公園用地暨劃定部分地區為都市更新地區計畫案」，基地將以整體開發理念，與松山線捷運站出口整體規劃，提供高品質之商業與公共活動空間。在考量周邊飯店、辦公及住宅大樓等使用，以及既有商旅活動(洽商、住宿與會議)之聚集，未來本案開發完成後可加強商旅服務之群聚效果。

基地之開發定位是集商業、住宿、育樂、休閒等機能，主要以上班族為消費目標市場之複合式商業中心；並透過公園及商業用地之整體開發，將有利於都市活動之延伸與串連，改善地區周邊公共服務水準及都市景觀。

綜上所述，賦予本案之願景與定位為 - 『多元、魅力、光之村』：

多元-商業大樓引進商務辦公、商旅住宿、購物、運動之多元機能，提供全方位之商旅服務。

魅力-塑造主題公園成為上班族群、轉運人潮及周邊居民逗留停駐之便利與魅力空間。

光之村-取光復東村之縮寫；光之村具有新舊之雙元意義，希望能結合過去、現在、未來的時間與空間思維，藉由公共建設的帶動、商業機能的引進、開放空間之塑造，賦予舊眷村新生命，塑造為發光發熱之新商業中心。

此外，本案『多元、魅力、光之村』之英譯為「Hos Light」，亦即複合旅館（Hotel）、辦公（Office）、購物（Shop）多元機能之光（Light）復東村，並賦予其「好事來」之吉祥涵意。

以下即就本案基地之發展定位說明如下：

(一)掌握位處交通要衝之特點，引進多元使用機能設施

基地鄰近木柵線南京東路站，且松山線捷運站亦於商三(特)地區之西南側規劃出入口，可知大眾交通運輸將更為便捷，有利引進多元使用機能之商業設施，以充分利用位處精華地段之市有土地資源。

(二)整合商業與公共活動空間，提供地區所需設施與空間

基地於遼寧街西側部份為公園用地，東側為商業用地，不僅具有提昇空間環境與景觀品質之規劃條件，同時對地區居民、活動人口而言，多樣化的複合使用機能可提供地區所需設施與空間。

(三)配合都市更新再造契機，形塑適切協調之都市地景

本案位處捷運站交通要衝，具備地標性場所意象之條件，因此配合地區更新發展，可加速改善活動空間之環境品質，創造出融合周邊環境而有特色之都市地景。

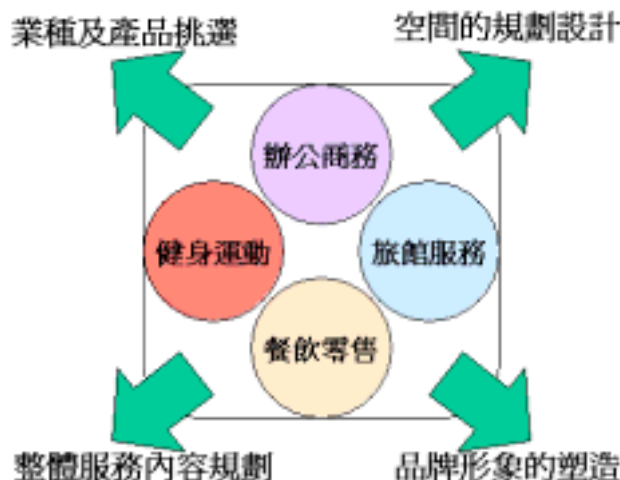
二.發展構想

按都市計畫對本基地之計畫構想，本案應開發為具有集商業、住宿、育樂、休閒及交通等複合性機能之商旅服務設施，以帶動地區發展，塑造優質商業發展空間環境，故提出本案發展構想如下：

(一)藉由複合開發，提高業種差異營運之綜效化

基地位處捷運木柵線及松山線交匯之出入口旁，故有必要在各項使用機能均能滿足市場需求下，進行複合性之開發，促其消費、便利及使用吸引力和營運綜效之更形提昇，以提高基地開發成功之可行性。

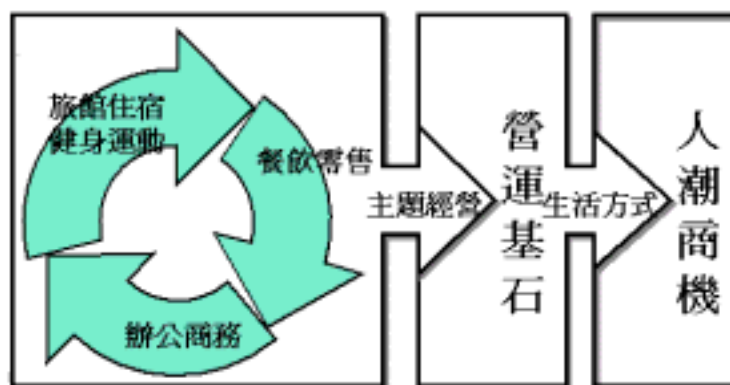
由各不動產市場面向之分析可知，目前本案周邊發展以辦公商務、旅館、餐飲零售及健身運動設施具有市場需求及發展潛力，故未來可由空間設計、品牌形象塑造、業種及產品挑選，甚至基地整體服務內容規劃，創造業種差異營運之綜效化。



(二)善用使用機能之複合差異，形塑經營主題化

透過組合相關聯之使用機能，基地未來開發將以辦公商務、餐飲零售及旅館住宿及健身休閒為主要經營主題，以營造不同設施間使用機能與消費屬性之相輔相成，以滿足 20-45 歲上班族之目標消費市場。

尤以辦公商務人潮可衍生帶動商務住宿、健身運動及餐飲零售消費需求，而旅館及餐飲、健身運動設施間則兼具互利共生關係，適宜為複合經營以減低投資風險；相對地，便利的交通區位及餐飲零售、健身運動，開放空間等完善機能的提供，有利於辦公商務空間環境之形塑。



(三)整合公共開放空間，以豐富空間環境良性效用

高度發展都會地區之土地可謂寸土寸金，開發投資者在商言商，均不願規劃較多之公共開放空間，但是對地區整體環境和活動空間而言，開放空間是其中一個非常重要的構成元素，扮演著許多實質和非實質功能。

本案有幸在法令規範下，基地內除有大面積的公園用地外，商三用地的建蔽率並不高，未來可留設較大的公共開放空間，減低病態大樓症候群發生之可能（上班族每年待在辦公室內的時間至少將近 2,000 小時，約占一整年個人時間的四分之一，每位上班族待在辦公室的時間比在家庭的時間還要長，因此在辦公室中接觸到污染物質的機率也相對提高）。尤其一個優質的商業設施對周邊環境發展更帶有安全性（日常生活）、便利性（工作、休閒、購物及餐飲等）、健康性（心理、生理）、舒適性（地區活動及設施）、經濟性（房產價值）等正面效用之影響，因此有效整合建築量體（實體）與開放空間（虛體）以形塑良好的商業發展環境，就顯得相當重要。

2.10.2 本案公園用地規劃構想與開發建議

公園用地為本案之主要公共建設範圍，故需配合政府政策、周邊居民意見及區位環境等條件，將運動休閒使用項目或設施納入考量，並規劃作多目標停車場使用。以下即就公園用地之多目標使用進行檢討及建議：

一.法令規定

根據「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」，公共設施用地得同時作立體及平面多目標使用。是故，配合參酌基地條件，本案公園用地採多目標使用，除地下層因基地 500 公尺範圍內已規劃有商業區者，不得為商場、超級市場使用外，其容許使用項目詳下表所示。

表 2-57 公園用地多目標使用項目一覽表

| 公園用地 | 使用項目(地下作下列使用) | 准許條件 |
|---------|---|--|
| 立體多目標使用 | 一、停車場。 | *面臨寬度八公尺以上之道路，並設專用出入口、通道。 *應有完善之通風及消防設備。 *作本項使用時，應考量基地之雨水滲透，開挖面積與公園面積之比例不得超過百分之五十，覆土深度應在二公尺以上。 *地下建築突出物之量體高度應配合公園之整體規劃設計。 |
| | 二、兒童遊樂設施、運動康樂設施(以游泳池、溜冰場、保齡球場、撞球場、舞蹈社、極限運動場、健身房、體適能中心、桌球館、羽球場、排球場、籃球場、網球場、壁球場及相關道場為限)及其必需之附屬設施。 | *面積○：二公頃以上，並面臨二條道路，其中一條需寬度十公尺以上(如已規劃為單行道系統，則得為八公尺以上)，另一條寬度六公尺以上，並設專用出入口。 *應有完善之通風、消防及安全設備。 *覆土深度應在二公尺以上。 |
| | 三、自來水配水池及其加壓站、上下水道幹支線系統、抽水站(含引水幹線)、揚水站、貯留池、沈砂池、截流站、污水處理設施、雨水貯留設施、天然氣整壓站及遮斷設施、變電所、電信機房及必要機電設施、資源回收站。 | *面積○：四公頃以上。 *應有完善之通風、消防、安全設備及專用出入口通道。 *覆土深度應在二公尺以上。但作上下水道幹支線系統使用時，因受地盤標高或下游幹線出口涵管底高程之限制，局部用地覆土深度經核准者，不在此限。 *地下建築突出物之量體高度應配合公園之整體規劃設計。 *作貯留池、截流站、污水處理設施、天然氣整壓站及資源回收站使用時，應妥予規劃，並確實依環境保護有關法令管理。 |

| | | |
|---------|--|---|
| | 四、商場、超級市場。 | *面積○.四公頃以上，並面臨二條道路，其中一條需寬度十公尺以上，另一條寬度六公尺以上，並設專用出入口。 *除經政府整體規劃設置者外，以該公園用地五百公尺範圍內未規劃商業區者為限，並應有完善之通風、消防及安全設備，且不得妨礙鄰近使用分區及影響附近地區交通。 *面積未達一公頃者，開挖面積不得逾百分之七十；面積一公頃以上者，其超過一公頃部分開挖面積不得逾百分之六十；覆土深度應在二公尺以上。 *逾地下二層樓。但供停車場、變電室及防空避難設備使用，且其構造物建築在地下二層樓以下者，不在此限。 *不得超過總樓地板面積二分之一。其停車空間不得少於建築技術規則所定標準之二倍。 *地下建築突出物之量體高度應配合公園之整體規劃設計。 *商場使用限日常用品零售業、一般零售業（不包括汽車、機車、自行車零件修理）日常服務業（不包括洗染）一般事務所及便利商店。 |
| 平面多目標使用 | 一、社會教育機構（以博物館、科學館、藝術館、音樂廳為限） 二、文化中心。 三、體育館。 四、運動康樂設施。 五、集會所、民眾活動中心。 六、停車場。 七、地下自來水配水池、加壓站、上下水道抽、揚水站、截流站、污水處理設施、雨水貯留設施、資源回收站等所需之必要設施。 八、派出所、崗哨、憲兵或海岸巡防駐所、消防隊。 九、兒童遊樂設施。 | *面積在五公頃以下者，其地面作各項使用之面積不得超過百分之十五；面積超過五公頃者，其超過部分不得超過百分之十二。 *應有整體性之計畫。 *應保留總面積二分之一以上之綠覆地。 *自來水配水池所需之機電及附屬設施用地面積應在七百平方公尺以下，並應有完善之安全設備。 |

資料來源：本研究整理

二.居民意見調查

按法令容許之使用項目進行周邊居民訪談，訪談結果顯示居民希望於公園地面層設置之設施，依序為運動康樂設施、兒童遊樂設施、文化中心。至於公園地下層，多數居民皆希望設置停車場，僅少部分欲設置運動康樂設施及兒童遊樂設施。

三.公園用地規劃構想

針對公園用地之開發構想、定位及設施規劃，研擬運動公園、植栽公園及兒童公園等三個主題公園之規劃構想。

(一)運動公園

1.構想緣起

近年來，政府積極推動全民體育，並提出積極充實運動場地計畫、頒布國民體育法、補助地方興建各項運動設施等多項策略，顯示政府為培養國民規律休閒運動生活，帶動全民運動風氣之決心。而受到休閒養身風氣之影響，國人對於健康觀念也亦發重視，此由民間運動健身中心及休閒養身館之盛行得到驗證，休閒運動風氣已蔚然成形；然受限於運動資源分布不均的影響，運動習慣的養成與歐美各國相較仍有一段距離。

根據「臺北市體育場館設施整體規劃與關渡運動公園開發可行性及營運管理評估案」報告(2002.9)指出，臺北市民每人應擁有之運動設施面積為 0.7m^2 ，而在綜合考量各行政區應充實及未來可增加供給之運動設施面積後，中山區之運動設施不足數為 9.8 公頃，松山區之運動設施不足數為 11.5 公頃。可發現除臺北市外圍尚能符合標準外，欲在市中心提供運動設施實屬不易；故報告中進一步提出土地變更回饋土地時可優先提供公共運動設施使用，以及建議公園、廣場、河濱公園、學校等公共設施採多目標方式，以提供社區型簡易運動康樂設施等因應策略。

本案基地隸屬於中山區，惟距離中山運動中心甚遠，而鄰近地區可提供運動設施的場所，僅餘台北大學及台北體育館。由於本案都市計畫書內載明，將公共設施用地及回饋土地集中劃設為公園用地，以利公園未來整體規劃及作多目標使用。是故，若能在此規劃可提供運動設施之運動公園，既符合政策目標，就周邊居民及鎮日在室內工作的上班族而言，亦屬一大福音。

2. 環境意象

國內目前已有多處運動公園及體育館之開闢，如羅東運動公園、天母運動公園、中正運動公園、新莊體育館等，因區位條件及設施之考量，在外觀及整體設計上均不盡相同。

本案公園用地面積為 $7,763\text{ m}^2$ (約 2,300 坪)，建蔽率為 15%、容積率為 60%，可開發之總樓地板面積為 $4,657.80\text{ m}^2$ (約 1,400 坪)，建議在地面層設置一座四層樓高之綜合性運動設施館，並可利用建物體外觀壁面裝置如人工攀岩的設備。

至於平面式開放空間部分，除提供部分戶外運動設施使用外，以能提供公園基本遊憩功能為主，如遮陽亭、行人座椅，並搭配適當的造景，以達到美化環境、修養身心的目的。

3. 配置構想

根據「臺北市體育場館設施整體規劃與關渡運動公園開發可行性及營運管理評估案」報告，臺北市民最希望興建之運動場地為「社區型簡易運動設施/運動公園」(佔 45.7%)，以方便於住家附近從事休閒運動。而中山區市民最希望從事之休閒運動依序為游泳、慢跑、散步/爬山、籃球，松山區市民依序為游泳、籃球、爬山、羽毛球。

另一方面，根據本案基地周邊居民訪談結果顯示，多數居民希望設置之運動設施項目依序為籃球場、羽球場、室內游泳池及健身房，並建議於室外空間設置小型球場（如槌球場、曲棍球場、足球場...）、單車道、健康按摩步道等。

整合上述調查結果，運動設施之配置構想如下表所示：

表 2-58 運動設施配置項目建議表

| 空間 | 位置 | 項目 | 基本規格 |
|----|--|-------------------------------------|--|
| 立體 | 四樓 | . 綜合球場 (壁球室、籃球鬥牛場、高爾夫推杆練習場等) | 壁球室面積：長 9.8 公尺、寬 6.5 公尺、高 4.6 公尺。  |
| | 三樓 | . SPA 設施 (水療池、單雙人 SPA 室等) | 無基本規格  |
| | 二樓 | . 健身中心 . 體適能室(舞蹈室) . 桌球室(撞球室) | 無基本規格  |
| | 一樓 | . 公共/行政空間 . 室內游泳池 | 水道長度至少 25M 溫水池一座，可酌量含其他附屬設施  |
| 平面 | 小型球場（槌球場、曲棍球場、足球場...）、極限運動場、溜冰場/直排滑輪場、單車道、健康按摩步道等。 | | |

資料來源：本研究整理

(二)植栽公園

1.構想緣起

生活在都市的水泥叢林中，公園的存在便猶如沙漠的綠洲，健康的都市生活不能缺少綠意，缺乏綠意的都市生活很難奢言「永續發展」的居住品質。因此，若我們能在生活環境周遭廣植花木，不但可怡情養性，同時促進土壤微生物活動，對生態環境亦有所助益。公園為都市的綠肺，能淨化空氣，減緩地球氣候日益溫暖化，同時也能達到促進生物多樣化、美化環境之目的。

2.環境意象

一般公園的規劃以植栽最為普遍，如常綠喬木、地被植物、矮樹叢及植栽都十分常見，惟植栽規劃並無一定主題，無法令人留下深刻的印象。目前國內較令人印象深刻的植栽公園，多屬私人經營的農場性質，在一定的植栽產季配合觀光，採擷形成地方特殊產業，如陽明山的海芋、田尾的玫瑰、桃園的

向日葵田等，往往吸引眾多遊客前往，也再次證明植栽的魅力。而國外亦有許多大型植栽主題公園，如荷蘭的庫肯霍夫公園，即以鬱金香而聞名世界。故在公園規劃構想上，亦可考慮以植栽為主題為本案公園設計之構想藍圖。

3. 配置構想

植栽公園的規劃重點即在於植栽的設計，一般植栽規劃包括機能植栽、景觀植栽及地面人工植栽等項目，而機能植栽則可再細分為遮蔽、隔離、綠蔭、防音、防風、防火、地被等功能之植栽。

本案因位於都市中心，公園面積不大，在植栽規劃上應增加綠蔭機能，減少遮蔽感，使視覺具有穿透性；同時在景觀植栽部分，增加主題植栽的佈置，而在花木的選擇上，可選擇全年生搭配四季特色分明的植栽種類，使公園生態富變化而不單調。



(三) 兒童公園

1. 構想緣起

兒童設施一直為公園之基本構成元素之一，然都市空間日益狹隘，公園及鄰里公園的分布不均或不足，使親子活動場所日益壓縮，加上本案區位周邊環境住商混合，因此參酌周邊居民意見，提出兒童公園之規劃構想。

2. 環境意象

兒童遊戲設施多為以運動機能為主之定著式遊具，以單項式遊具、綜合式遊具兩種為主，前者為依單一功能獨立設置之遊具，如鞦韆、滑梯、攀爬架、翹翹板等；後者為整合兩種或兩種以上單項遊具之綜合遊戲設施。



3. 配置構想

兒童公園各項設施的配置首重安全性，依研究報告顯示，良好之兒童遊戲空間及設備須滿足下列要求（仙田滿，1996）：

- (1)一個循環式的遊戲，意即在一個大活動中必須有清楚的動線
- (2)活動過程必須安全且有豐富的變化
- (3)活動過程應非單一路徑，而有其他的捷徑或旁道
- (4)活動過程需有象徵性的高處
- (5)活動過程須提供不同大小團體可聚集的空間
- (6)必須有一定數量的路線供穿越

依上述原則，兒童遊樂場未來規劃之重點包括：遊具類型之選擇與設施內容之變化（表 2-59）、遊具使用環境與動線之規劃安排、遊具材質之選用條件與加工組裝、設計準則與規範之建立與查核、管理維護制度與系統之設計建立。此外，兒童公園雖以提供兒童遊樂設施為主，但仍須提供公園觀賞、遊憩、休閒等基本功能，

表 2-59 一般兒童遊樂設施一覽表

| 類型 | 內容 |
|-------|--|
| 單項式遊具 | 滑梯、鞦韆、攀爬具、翹翹板、搖木馬、旋轉椅、搖椅、單槓、混凝土造型、平衡木、吊木樁、圓柱型滾筒等 |
| 綜合式遊具 | 常見的有木製、塑膠、混凝土、鐵件或不鏽鋼材質等所製成，一般可供兒童鑽、爬、攀、滑等活動而設計 |
| 其他設施 | 具教育功能的環保屋、小小實驗館、傳統遊戲、民俗技藝等 |

資料來源：本研究整理

四.綜合分析

由於基地位於巷道內，周圍屬於開發強度較高之商業區，故建議未來宜規劃具開放式、主題性及多目標使用的公園，在規劃時應儘可能留設平面空間，以增加視野之穿透性，紓解都市建物過於集中之壓迫感，提供居民與辦公族群一寬敞之休憩開放空間；並與商三(特)地區相結合，以創造整體景觀意象，滿足交通轉運停車需求，同時增加土地使用價值。

就經營管理層面，必須建立使用者付費觀念，除統籌委由民間業者經營，並依市場收費標準斟酌訂定相關費用，以對公園安全及相關設施有較佳的維護及管理外，亦可考慮對周邊里民採較低之收費標準為回饋條件。

初步建議公園主題及停車場設置方式之配置如下表所示，並分由政策、居民、市場等各面向，分析各規劃構想之優劣勢，以利後續整合工程技術、交通衝擊及財務規劃等各層面後綜合評估之。

表 2-60 公園用地規劃構想綜合評估表

| 規劃構想 | 地面層使用項目（公園主題） | 地下層使用項目 | 政策導向 | 居民導向 | 市場導向 |
|------|---------------|---------|------|------|------|
| | | | | | |

| | | | | | |
|-----|------|-------|---|---|---|
| 構想一 | 運動公園 | 地下停車場 | ✓ | ✓ | × |
| 構想二 | 植栽公園 | 地下停車場 | ✓ | ▲ | ▲ |
| 構想三 | 兒童公園 | 立體停車塔 | ▲ | × | ✓ |

說明：✓支持 ▲中立 ×不支持

資料來源：本研究整理

2.10.3 附屬事業檢討及開發內容建議

本案商三(特)地區係以附屬事業方式規劃，故依據「交通部促進民間參與交通建設附屬事業使用容許項目」，配合各不動產市場之分析成果、潛在投資者對本案之看法與需求，以及前述本案之發展定位與構想，在參酌相關開發個案經驗後，提出引入業種單位規模及開發內容建議。

一. 引入業種單位規模建議

針對評估可引入之業種，建議需配合市場發展趨勢及市場定位，至少需達一合理之經濟規模，所投入之成本方能達開發效益，因此，參考類似相關使用業種之面積規模並彙整如下表所示，以為本基地引入業種之空間配坪建議。

表 2-61 建議引入業種之單位規模分析表

| 引入業種 | | 單位規模 (坪) | 相關案例 |
|------|-----------|--------------|---|
| 商務辦公 | A 級以上辦公室 | 3,000 8,000 | - |
| | 商務中心 | 80 600 | 大都會國際商務中心 (約 80 坪) 遠雄國際商務中心 (約 150 坪) 摩爾商務中心 (約 600 坪) |
| 旅館 | 國際/一般觀光旅館 | 4,000 10,000 | - |
| | 一般旅館 | 1,500 2,500 | - |
| 餐飲 | 主題餐飲 | 100 500 | 加州風洋食館 (約 100 坪) T.G.I.Fridays (約 200 300 坪) 彭園 (約 400 500 坪) |
| | 大型宴會廳 | 300 1,500 坪 | 欣葉宴會廳 (約 300 400 坪) 美麗華台北華漾大飯店 (約 500 坪) 世貿聯誼社 (約 1,500 坪) |
| | 餐飲/賣店 | 20 100 | 百貨類 (平均約 20 50 坪) 其他餐飲食品類 (平均 20 55 坪) 餐飲速食類 (平均 30 100 坪) |
| 健身運動 | 健身俱樂部 | 400 2,500 | 佳姿 (約 400 2,300 坪) 加州 (約 1,100 2,100 坪) 亞力山大/亞爵 (約 700 2,500 坪) |

| | | | |
|--|--------|-------------|---|
| | 市民運動中心 | 1,800 4,800 | 中山區市民運動中心 (約 1,796 坪) 北投區市民運動中心 (約 4,080 坪) 南港區市民運動中心 (約 4,773 坪) |
|--|--------|-------------|---|

資料來源：本研究整理

二.開發內容建議

(一)辦公商務設施

由於基地並非處於商業中心之主要幹道，故辦公商務設施之規劃定位，必須考量周邊其他主要辦公商圈發展情形，且不適規劃為頂級辦公或企業總部大樓，或新增過多量體供給。

但因本案周邊辦公機能完善，臨接捷運出入口，具有交通便利之區位優勢；同時商務中心之使用彈性高，且有地域性之基本需求，可與一般辦公室產品有所區隔，對發展成熟之辦公商圈，就交通及生活機能便利、鄰近國際商務飯店之處所，仍具有一定之市場性。因此預期未來本案之辦公商務及會議設施，可望因基地本身之條件優勢及周邊商業發展環境等因素，而維持一定之租金及售價水準。因此建議規劃約佔商三(特)地區容積樓地板之 48 % (約 15,802m²) 量體作辦公商務及會議設施之複合使用。

(二)旅館住宿設施

台北地區之旅館市場向來為住用率最高且表現最為穩定之地區，展望未來，臺北市之旅館市場發展仍備受看好，推估未來仍有相當之發展空間。本基地周邊商業活動頻繁，具備設置旅館之優勢條件，惟因現階段周邊旅館之設立已相當密集，市場競爭激烈。

評估本案鄰近民生敦北商圈及南京松江商圈，且距松山機場在 10 分鐘車程內，區位條件相當優越，具備商務旅館最關鍵之要素；況且面臨主要幹道並非為商務旅館必要之選址要件（如近年開幕的台北商旅大安館與慶城館），因此，基於本案之區位優勢及周邊商業發展環境的持續發展，在參酌相關開發經驗後，建議規劃約佔商三(特)地區容積樓地板之 35 % (約 11,522m², 250 房間數) 量體為商務型旅館使用。

(三)健身運動設施

隨著生活水準的提高，健身運動已為生活中重要的一環，不但有計畫地從事健身活動，在健身運動所花費之時間與支出更日益增加。本案鄰近區域有台北大學與台北體育館，前者以服務學生為主，在學期期間幾無空閒時段可外借民眾使用；後者之設施以球類活動為主，較無法滿足地區居民需求，因此未來若規劃以游泳池、健身房、球類運動為主之健身運動設施，應有相當之市場性。

此外，健身俱樂部市場已逐漸走向大型化、複合式與連鎖化之發展趨勢，亦

可與商務旅館、餐飲設施為複合經營，以達到功能定位互補及減低投資風險，因此在參酌相關具經濟規模的開發經驗後，建議規劃以公園用地容積樓地板面積（約 4,658m²）量體作健身運動設施使用。

(四)百貨商場設施

本案因鄰近環亞購物中心及先施百貨，消費客層主要為上班族，平日集客能力較週末假日佳，屬典型之辦公商圈，且相較於其他鄰近商圈之特性，較不利於發展百貨購物商場。

惟周邊辦公大樓林立，外食人口眾多，並具有上班人潮及交通便利等優勢，故作餐飲及一般零售設施使用仍具有發展潛力，所以建議可規劃約佔商三(特)地區容積樓地板之 17% (約 5,596m²，8-12 個業別) 百貨商場設施作為餐飲及一般零售使用。

2.11 市場可行性分析小結

光復東村舊址位於臺北市中心南京復興辦公金融商圈，周邊商業氣息濃厚，且緊臨松山捷運線出入口，基地條件優越。由於現階段周邊停車需求殷切，且經評估商三(特)地區具備多項商用不動產之發展潛力，故本案規劃於公園用地興建停車場、運動設施及主題公園，商三(特)地區以附屬事業方式興建複合式商業大樓，目前已有多家廠商表示評估投資/進駐本案之意願高，故評估本案具備民間參與投資之市場可行性。

第3章 法律及土地取得可行性分析

3.1 本案民間參與建設之法令依據

本案光復東村舊址為促參法第三條第一項第一款所定「交通建設」依促參法第三條第一項第一款規定：「本法所稱公共建設，指下列供公眾使用或促進公共利益之建設：一 交通建設及共同管道。」另按促參法施行細則第二條第一項規定：「本法第三條第一項第一款所稱交通建設，指鐵路、公路、市區快速道路、大眾捷運系統、輕軌運輸系統、智慧型運輸系統、轉運站、車站、調度站、航空站與其設施、港埠與其設施、停車場、橋樑及隧道。」本案係在光復東村舊址上興建停車場及相關附屬事業，為促參法第三條第一項第一款之交通建設。

3.2 依據促進民間參與公共建設法辦理之規定

3.2.1 本案主辦機關應屬臺北市政府

依促參法第五條第二項規定：「本法所稱主辦機關，指主辦民間參與公共建設相關業務之機關：在中央為目的事業主管機關；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。主辦機關依本法辦理之事項，得授權所屬機關（構）執行之。」故本案主辦機關應為臺北市政府。依上開法條規定，臺北市政府並得授權所屬機關（構）執行之。

3.2.2 本案民間機構依促參法參與公共建設之方式

一.依促參法第八條第一項規定，民間參與公共建設之方式包括 BOT、BTO（無償移轉及有償移轉）、ROT、OT、BOO 及其他經主管機關核定之方式等七類（參表 3-1），茲分析如下：

表 3-1 民間參與公共建設方式說明表

| 方式 | 性質 |
|-----------|--|
| BOT | 由民間機構投資興建並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予政府。 |
| BTO（無償移轉） | 由民間機構投資新建完成後，政府無償取得所有權，並委託該民間機構營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。 |
| BTO（有償移轉） | 由民間機構投資新建完成後，政府一次或分期給付建設經費以取得所有權，並委託該民間機構營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。 |
| ROT | 由政府委託民間機構，或由民間機構向政府租賃現有設施，予以擴建、整建後並為營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。 |

| | |
|-----|--|
| OT | 由政府投資新建完成後，委託民間機構營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。 |
| BOO | 為配合國家政策，由民間機構投資新建，擁有所有權，並自為營運或委託第三人營運。 |
| 其他 | 經主管機關核定之方式。 |

資料來源：本研究整理

二.由於本案為交通設施，可依據「促參法」辦理民間參與。在財務可行之前提下，由民間投資興建並營運之可能方式包括 BOT 與 BTO，惟 BTO 對民間投資意願影響較大，故於此建議暫不考量。茲綜整 BOT 之促參法相關規定如表 3-2。

表 3-2 促參法民間參與方式一覽表

| 項目 | BOT |
|--------------|---|
| 法令依據 | 促參法第八條第一項第一款 |
| 執行方式 | 由民間機構投資興建並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予政府。 |
| 特色 | 營運期限屆滿才將營運資產移轉予主辦機關。 (營運期之營運資產所有權人為民間機構) |
| 民間機構取得土地使用權利 | 設定地上權 |
| 使用土地之對價 | 地租 (促進民間參與公共建設公有土地出租及地上權租金優惠辦法) |
| 房屋稅 | 民間機構(可透過契約方式轉嫁由民間機構負擔) |
| 地價稅 | 貴局，可透過契約方式轉嫁由民間機構負擔 |
| 營業稅 | 有(民間機構須申請營業登記) |
| 優點 | 民間機構擁有資產所有權，可利用該資產向銀行抵押融資。 依促參法第 51、52 及 53 條情形下，若政府同意，亦可將地上權作為抵押品設定抵押權。 |
| 缺點 | 民間機構利用該資產向銀行抵押融資後營運不善，若銀行不願依據促參法第 52 條規定方式暫時接管，將有招致銀行強制執行之可能。 |
| 影響 | 政府須編列準備金。 |

資料來源：本研究整理

3.2.3 民間機構之組織型態

依促參法第四條規定：「本法所稱民間機構，指依公司法設立之公司或其他經主辦機關核定之私法人，並與主辦機關簽訂參與公共建設之投資契約者。前項民間機構有政府、公營事業出資或捐助者，其出資或捐助不得超過該民間機構資本總額或財產總額百分之二十。第一項民間機構有外國人持股者，其持股比例之限制，主辦機關得視個案需要，報請行政院核定，不受其他法律有關外國人持股比例之限制。」故本案民間機構之型態以依公司法設立之公司或其他經主辦機關之私法人為限。

3.2.4 權利金之約定

依促參法第十一條規定，主辦機關與民間機構簽訂投資契約時得為收取權利金之約定。參考國內案例，權利金一般可分為「定額權利金」及「經營權利金」二種方式。前者以定期定額之方式收取；後者，則可約定由民間機構定期(如每年)按一定營業收入之百分比繳納。因此縱使民間機構經營有所虧損，主辦機關仍得收取定額權利金。本案目前規劃以收取定額權利金方式計收本案權利金。

3.3 辦理民間參與本案建設之法定程序

本案擬採 BOT 之民間參與公共建設方式先辦理招商，相關作業程序與內容，依據促參法、民間參與公共建設案件協調及列管作業要點，本案性質適用之作業流程係屬依「行政院所屬各機關中長程計畫編審辦法」由主辦機關自行核定，並以民間參與方式辦理之公共建設計畫案件，詳圖 3-1，其主要法定程序說明如次：

- 一.辦理民間參與政府規劃之公共建設前應辦理可行性評估、先期規劃及必要之前置作業。
- 二.機關於公告民間參與公共建設前，應先擬定申請人條件、經營計畫書評選方法及評決時程，並得先發布該公共建設之投資資訊或辦理說明會。
- 三.其他依法之公告、甄審、簽約程序。

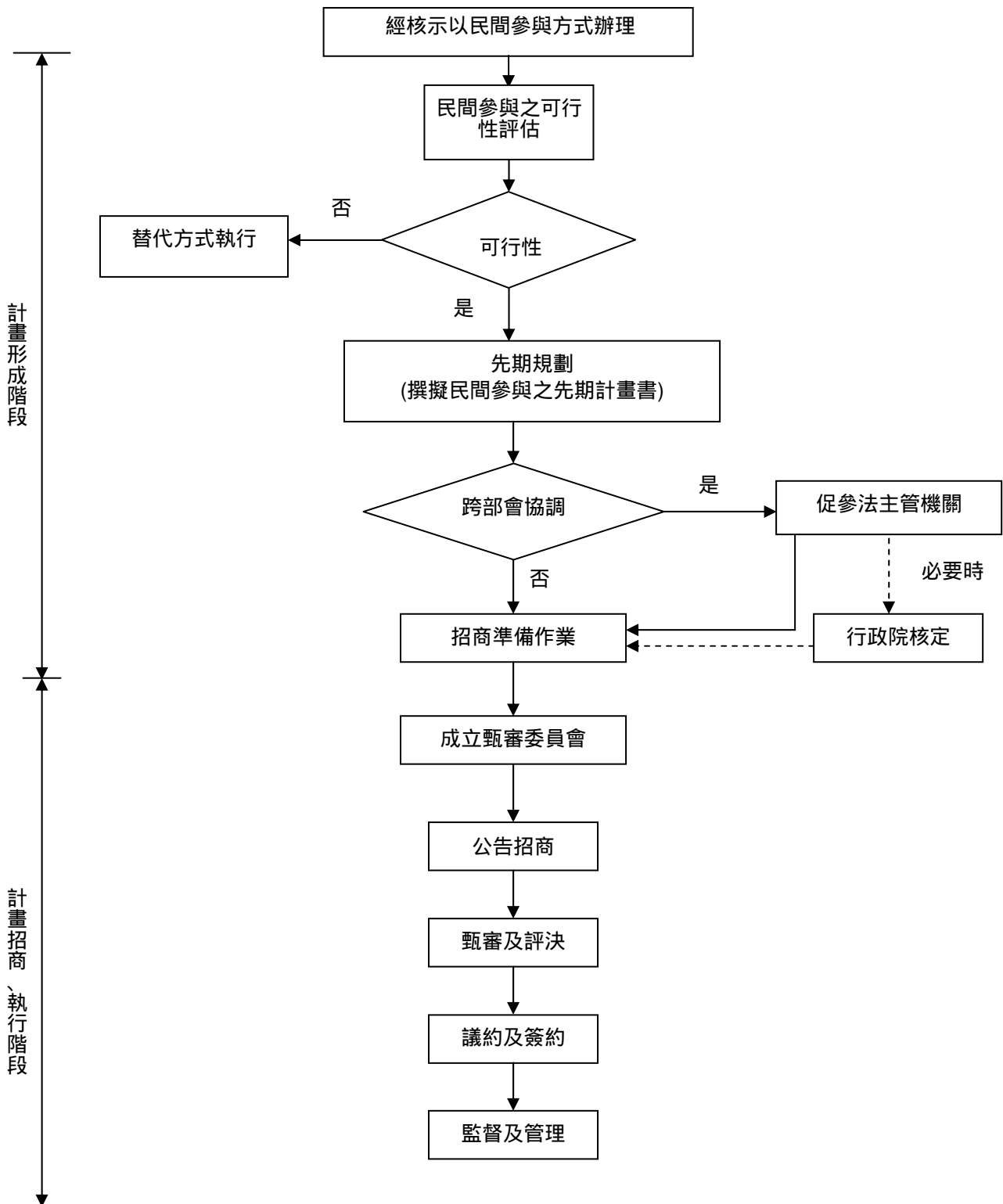


圖 3-1 民間參與公共建設先期計畫書由主辦機關自行核定之作業流程

3.4 現行法令環境概況

本案如採取民間參與之方式進行，其中所涉及之法規及命令，包括政府監督管理法規、融資措施、財稅優惠及減免、僑外投資法令及其他法令。茲將主要涉及之法令及本案適用促參法得享有之優惠及相關法規彙整如表 3-3 及表 3-4。

表 3-3 光復東村舊址所涉及之法令彙整表

| 類別 | 法令名稱 |
|--------|--|
| 促參法類 | 包括促參法、促參法施行細則、民間參與公共建設申請及審核程序爭議處理規則、民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法、重大公共建設範圍訂定及認定原則、交通部促進民間參與交通建設附屬事業使用容許項目。 |
| 目的事業法類 | 停車場法。 |
| 經濟稅賦法類 | 民間參與重大公共建設進口貨物免徵及分期繳納關稅辦法、民間參與重大公共建設適用投資抵減辦法、民間參與重大公共建設適用免納營利事業所得稅辦法、民間參與重大公共建設營利事業股東適用投資抵減辦法、臺北市促進民間參與公共建設減免地價稅房屋稅及契稅自治條例（91.5.2 公佈施行）。 |
| 融資法令 | 促進民間參與公共建設優惠貸款要點（經建會中美基金）、中長期資金運用策劃及推動要點、中長期資金運用作業須知等。 |
| 政府監管法令 | 國有財產法及其施行細則。 |
| 僑外投資法令 | 公司法、華僑回國投資條例、外國人投資條例。 |
| 其他法令 | 消防法、消防法施行細則、各類場所消防安全設備設置標準。 |

表 3-4 本案適用促參法得享有之優惠及相關法規

| 項次 | 項目 | 促參法規定內容 | 相關法規 |
|----|-----------------|--|---------------------------------|
| 1 | 國有財產出租限制之排除 | 公共建設.....一、由民間機構投資興建並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予政府五、由政府投資新建完成後，委託民間機構營運...；...其訂有租賃契約者，不受民法第四百四十九條、土地法第二十五條及國有財產法第二十八條之限制（第八條）。 | 國有財產法 |
| 2 | 中長期資金之融通 | 主辦機關視公共建設資金融通之必要，得洽請金融機構或特種基金提供民間機構中長期貸款（第三十條）。 | 中長期資金運用策劃及推動要點、促進民間參與公共建設優惠貸款要點 |
| 3 | 民間機構公開發行新股限制之放寬 | 參與公共建設之民間機構得公開發行新股，不受公司法第二百七十條第一款之限制。但其已連續虧損二年以上者，應提因應計畫，並充分揭露相關資訊（第三十三條）。 | 公司法 |
| 4 | 民間機構發行公司債限制之放寬 | 民間機構經依法辦理股票公開發行後，為支應公共建設所需之資金，得發行指定用途之公司 | 公司法 |

| 項次 | 項目 | 促參法規內容 | 相關法規 |
|----|--------------------|--|--------------------------------|
| | | 債，不受公司法第二百四十七條、第二百四十九條第二款及第二百五十條第二款之限制。但其發行總額，應經證券主管機關徵詢中央目的事業主管機關同意（第三十四條）。 | |
| 5 | 協助民間機構辦理重大天然災害復舊貸款 | 民間機構在公共建設營運期間，因天然災變而受重大損害時，主辦機關應會商財政部協調金融機構或特種基金，提供重大天然災害復舊貸款（第三十五條）。 | 促參法 |
| 6 | 民間機構營利事業所得稅之免徵 | 民間機構得自所參與重大公共建設開始營運後有課稅所得之年度起，最長以五年為限，免納營利事業所得稅（第三十六條）。 註：限為「重大公共建設」時始有適用。 | 民間機構參與重大公共建設免納營利事業所得稅辦法 |
| 7 | 民間機構營利事業所得稅之抵減 | 民間機構得在所參與重大公共建設下列支出金額百分之五至百分之二十限度內，抵減當年度應納營利事業所得稅額；當年度不足抵減時，得在以後四年度抵減之： 一.投資於興建、營運設備或技術。 二.購置防治污染設備或技術。 三.投資於研究發展、人才培訓之支出（第三十七條）。 註：限為「重大公共建設」時始有適用。 | 民間機構參與重大公共建設適用投資抵減辦法 |
| 8 | 關稅之減免及分期繳納 | 民間機構進口供其經營重大公共建設使用之營運機器、設備、訓練器材及其所需之零組件，經主辦機關證明屬實，其進口關稅得提供適當擔保，於開始營運之日起，一年後分期繳納（第三十八條）。 註：限為「重大公共建設」時始有適用。 | 民間參與重大公共建設進口貨物免徵及分期繳納關稅辦法 |
| 9 | 地價稅、房屋稅及契稅之減免 | 參與重大公共建設之民間機構在興建或營運期間，供其直接使用不動產應課徵之地價稅、房屋稅及取得時應課徵之契稅，得予適當減免（第三十九條）。 註：限為「重大公共建設」時始有適用。 | 臺北市促進民間參與重大公共建設減免地價稅房屋稅及契稅自治條例 |
| 10 | 股東投資抵減營利事業所得稅 | 營利事業原始認股或應募參與重大公共建設之民間機構因創立或擴充而發行之記名股票，其持有股票時間達四年以上者，得以其取得該股票之價款百分之二十限度內，抵減當年度應納營利事業所得稅額；當年度不足抵減時，得在以後四年度內抵減之（第三十九條）。 註：限為「重大公共建設」時始有適用。 | 民間機構參與重大公共建設營利事業股東適用投資抵減辦法 |

註：本案之公共建設屬交通設施，依據「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」之定義，「符合下列規定之一之路外公共停車場：（一）投資基地規模達二千平方公尺以上之平面式停車場。（二）投資設置二百個以上停車位之立體式停車場。（三）投資設置六十個以上停車位之機械式或塔台式停車場。」即為重大公共建設。

3.5 重要相關法律問題分析

一.都市計畫公共設施用地多目標使用辦法修正草案通過之於本案之影響：

按都市計畫法第三十條第二項規定：「公共設施用地得作多目標使用，其用地類別、使用項目、准許條件、作業方法及辦理程序等事項之辦法，由內政部定之。」及民國九十二年九月二十三日修正之都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第八條規定：「相鄰公共設施用地以多目標使用方式興建地下或地上層停車場者，得合併規劃興建。」

惟內政部為落實民間參與公共建設民間業者與游院長對話有關公共設施用地以 BOT 方式推動之問題，日前函請各部會及各縣市政府提具體意見後，業已擬具都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之修正草案。與本案有關之修正，為本辦法附表有關公園用地准許條件備註部分，鑑於國際運動賽會之種類經常調整變動，為使其更具彈性，修正草案中已將備註欄之規定刪除，以應實需，故如本案民間機構得標後本修正草案通過，公園用地部分之休閒運動設施項目即可有較目前規定更多樣之規劃。

二.本案有關之獎勵措施

(一)本案係以停車場及公園為本案之公共建設範圍，就公園綠地設施部分促參法並無界定其重大之範圍。就停車場部分，依促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍之規定，投資基地規模達二千平方公尺以上之平面式停車場，或投資設置二百個以上停車位之立體式停車場或投資設置六十個以上停車位之機械式或塔式停車場即屬重大。將來民間機構規劃之停車場興建計畫如符合促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍之規定，即可享受促參法有關重大公共建設之各種優惠。

(二)次查，本案目前規劃方向係以公園及停車場為主要公共建設範圍，就商三(特)地區部分，其地上興建之建物將來應係以附屬事業方式規劃，依促參法第四十一條規定：「民間機構依第二十七條所經營之附屬事業，不適用本章之規定。」故如將來民間機構所興建之停車場，不符合促參法所稱重大公共建設時，民間機構自不得以其附屬事業之興建內容與範圍作為重大公共建設認定之依據。

三.可否以公園及停車場為本案公共建設範圍，而於商三(特)地區上興建建物用以經營附屬事業？

(一)此部分應認為可行，茲將理由分析如下：

1.按促參法第二十七條規定：「主辦機關為有效利用公共建設所需用地，得協調內政部、直轄市或縣(市)政府調整都市計畫土地使用分區管制或非都市土地使用管制後，開發、興建供該公共建設之附屬事業使用。」另按促參法施行細則第三十一條第一項規定：「本法第二十七條所稱附屬事

業，指民間機構以依本法第十五條、第十六條或第十九條規定取得之土地，辦理公共建設本業以外之開發經營事業。」

2. 依促參法第十五條規定：「公共建設所需用地為公有土地者，主辦機關得於辦理撥用後，訂定期限出租、設定地上權、信託或以使用土地之權利金或租金出資方式提供民間機構使用，不受土地法第二十五條、國有財產法第二十八條及地方政府公產管理法令之限制。」查本案公共建設所需用地均屬 貴府管有，故可將系爭用地以促參法第十五條所訂方式交予民間機構使用。復按促參法施行細則第三十一條第一項規定，民間機構既係依促參法第十五條規定取得土地使用權，其自可於系爭土地上辦理公共建設本業以外之開發經營事業，即附屬事業。
3. 民間機構以停車場為本案公共建設者，因停車場屬於促參法第三條第一項第一款規定之交通建設，故其附屬事業之經營，有交通部頒佈之「交通部促進民間參與交通建設附屬事業使用容許項目」之適用。
4. 綜上，民間機構除以停車場及公園為本案之公共建設範圍，應可於系爭需用地開發經營其他附屬事業，惟該其他附屬事業之經營須符合相關法令，自不待言。

四. 未來民間機構關於相關稅捐之課題

(一) 房屋稅部分：

1. 本案係以 BOT 方式辦理，故民間機構於本案委託期間如有興建建物，其所有權即屬於民間機構所有。房屋稅條例第十五條雖規定私有房屋於一定條件下，房屋稅得免繳或減半徵收，惟依目前規劃方向，將來民間機構興建完成之建物，與房屋稅條例第十五條所訂內容均不相符，故不得依房屋稅條例辦理房屋稅減免。
2. 再按促參法第三十九條規定：「一、參與重大公共建設之民間機構在興建或營運期間，供其直接使用之不動產應課徵之地價稅、房屋稅及取得時應課徵之契稅，得予適當減免。二、前項減免之期限、範圍、標準及程序，由直轄市及縣（市）政府擬訂，提請各該議會通過後，報財政部備查。」惟按同法第四十一條規定：「民間機構依第二十七條所經營之附屬事業，不適用本章之規定。」故雖 貴府於九十三年十一月十五日公布施行臺北市促進民間機構參與重大公共建設減免地價稅房屋稅及契稅自治條例，然依本案目前規劃方向，停車場上方興建之建物係為供附屬事業使用，依促參法第四十一條之規定，除停車場屬於重大公共建設之部分外，該建物於興建或營運期間，應不得依「臺北市促進民間機構參與重大公共建設減免地價稅房屋稅及契稅自治條例」之規定辦理地價稅、房屋稅或契稅之減免。

(二)地價稅部分

- 1.依土地稅減免規則第七條第一項第十三款規定：「左列公有土地地價稅或田賦全免：十三、依停車場法規定設置供公眾使用之停車場用地。」本案將來得標之民間機構如係依停車場法設置供公眾使用之停車場，依上開土地稅減免規則，該停車場用地（因區分所有之關係，故此停車場用地係指該部分樓地板面積佔整棟建物之百分比計算之部分土地）之地價稅即可免納。

(三)契稅部分

- 1.依契稅條例第十四條規定：「有下列情形之一者，免徵契稅：一、各級政府機關、地方自治團體、公立學校因公使用而取得之不動產。但供營業用者，不適用之。」惟查，本案民間機構興建之建物於營運期間屆滿後移轉予主辦機關乙節，並非契稅條例第十四條第一款所稱得免徵契稅之情形，故不得依契稅條例辦理契稅減免。
- 2.再按促參法第三十九條規定：「一、參與重大公共建設之民間機構在興建或營運期間，供其直接使用之不動產應課徵之地價稅、房屋稅及取得時應課徵之契稅，得予適當減免。二、前項減免之期限、範圍、標準及程序，由直轄市及縣（市）政府擬訂，提請各該議會通過後，報財政部備查。」惟按同法第四十一條規定：「民間機構依第二十七條所經營之附屬事業，不適用本章之規定。」故雖貴府於九十三年十一月十五日公布施行臺北市促進民間機構參與重大公共建設減免地價稅房屋稅及契稅自治條例，然依本案目前規劃方向，停車場上方興建之建物係為供附屬事業使用，依促參法第四十一條之規定，除停車場屬於重大公共建設之部分外，該建物於興建或營運期間，應不得依「臺北市促進民間機構參與重大公共建設減免地價稅房屋稅及契稅自治條例」之規定辦理契約之減免。
- 3.按契稅條例第二條規定：「不動產之買賣、承典、交換、贈與、分割或因占有而取得所有權者，均應申報繳納契稅。」另依同條例第四條規定：「買賣契稅，應由買受人按契約所載價額申報納稅。」查民間機構於營運期間屆滿後將建物移轉予主辦機關時，就應納契稅部分可透過投資契約轉嫁由民間機構負擔。
- 五.關於權利金收取方式於法律上究應採定額收取或採一次給付，促參法上並無相關規定，此應視本案財務試算之結果決定。不論採取何方式收取權利金，契約內均可為相關約定。
- 六.促參法及相關法令及工程會函示內均無闡示附屬設施之定義。故關於運動設施是否為停車場及公園之附屬設施，原則上應視該運動設施是否與公園及停車場本身之功能相結合或是否為經營前開公共建設所應具備之設施為斷。就公園而言，運動設施可與公園原本休憩之功能相結合，應

可認為係附屬設施。惟就停車場而言，運動設施與停車場之功能或經營上似無必然之關係，應與附屬設施之概念較不相符。

- 七.關於停車場法於本案如何適用之問題。停車場法第十六條雖亦有主管機關得將土地出租予民間興建經營停車場之規定，惟本案係以促參法辦理停車場之興建及經營，故就委由民間興建經營停車場部分，應適用促參法相關規定辦理，應無適用停車場法之機會。惟按停車場法第一條規定：「為加強停車場之規劃、設置、經營、管理及獎助，以增進交通流暢，改善交通秩序，特制定本法。本法未規定者，適用其他法律之規定。」本案於設計或辦理停車場相關申請時，仍應遵守停車場法之相關規定。
- 八.關於停車場收費標準是否須經臺北市政府審議部分，依停車場法第十七條規定：「民營路外公共停車場之收費標準與收費方式，由停車場經營業擬定，報請直轄市或縣(市)主管機關備查。」另依同法第三條規定：「本法所稱主管機關：在中央為交通部；在直轄市為直轄市政府；在縣(市)為縣(市)政府。」依上開法條，民營之路外公共停車場之收費標準及收費方式僅需報臺北市政府備查即可，毋須審議。

3.6 土地交付方式及時程

3.6.1 交付方式

依促參法第十五條規定：「公共建設所需用地為公有土地者，主辦機關得於辦理撥用後，訂定期限出租、設定地上權、信託或以使用土地之權利金或租金出資方式提供民間機構使用，不受土地法第二十五條、國有財產法第二十八條及地方政府公產管理法令之限制。其出租及設定地上權之租金，得予優惠。前項租金優惠辦法，由內政部會同財政部定之。民間機構依第八條第一項第六款開發公共建設用地範圍內之零星公有土地，經公共建設目的事業主管機關核定符合政策需要者，得由出售公地機關將該公有土地讓售予民間機構使用，不受土地法第二十五條及地方政府公產管理法令之限制。」查本案二筆需用基地均屬 貴府所有，該地性質上屬公有土地，貴局得以出租、設定地上權、信託或以使用土地之權利金或租金出資方式提供民間機構使用，不受土地法第二十五條、國有財產法第二十八條及地方政府公產管理法令之限制。

3.6.2 交付時程

因本案需用基地屬 貴府所有，故交付時程可視民間機構擬定之投資計畫中開始興建之時程為斷。亦即可在契約內約定民間機構開始興建前一定期間於辦妥地上權設定後交予民間機構使用。如此可減省土地交予民間後至開始興建階段間民間機構關於土地使用對價之支出。

第4章 工程技術可行性分析

4.1 都市計畫與建管法令檢討

4.1.1 都市計畫

本案基地計分為二區，除遼寧街西側公園用地區依「變更臺北市中山區捷運南京東路站西北側第三種住宅區、道路用地為第三種商業區（特）及公園用地暨劃定部分地區為都市更新地區計畫案」之土地使用分區管制規定及「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」作多目標使用外，遼寧街東側商三(特)地區區悉依「臺北市土地使用分區管制規則」第三種商業區相關規定辦理。

一.土地及建築物之使用：

第三種商業區（特）容許之土地及建築物允許使用組別及使用項目如下表 4-1 所示。

表 4-1 第三種商業區土地及建築物允許使用組別表

| 使用組別 | 使用項目 |
|-----------------------|--|
| 第四組：學前教育設施。 | (一) 幼稚園。 |
| 第五組：教育設施。 | (一) 小學。 (二) 中等學校。 (三) 專科、學校。 (四) 大學、研究所。 (五) 學術研究機構。 |
| 第六組：社區遊憩設施。 | 本組限供社區之左列非營業性遊憩活動設施： (一) 戶內遊憩設施。 (二) 公園、兒童遊樂場。 (三) 籃球場、網球場、棒球場、游泳池、溜冰場及其他球類運動場。 (四) 高爾夫球練習場、棒球練習場。 |
| 第七組：醫療保健服務業。(不包括精神病院) | (一) 醫院、療養院、診所、藥局、助產所、精神科醫院。但不包括傳染病院。 (二) 衛生所(站)。 (三) 醫事技術業。 |
| 第八組：社會福利設施。 | (一) 兒童、少年、殘障、老人福利機構、托兒所、兒童托育中心、產後護理機構、獨立型態護理之家、精神復健機構。 (二) 其他公益性社會福利機構。 |
| 第九組：社區通訊設施。 | (一) 郵政支局、代辦所。 (二) 電信分支局、辦事處。 |
| 第十組：社區安全設施。 | (一) 消防隊(分隊部)。 (二) 警察分局、派出(分駐)所。 (三) 民防指揮中心。 |
| 第十三組：公務機關。 | (一) 各級行政機關。 (二) 各級民意機關。 (三) 外國政府駐華機關或辦事處。 (四) 其他公務機關。 |
| 第十四組：人民團體。 | (一) 職業團體。 (二) 社會團體。 (三) 政治團體。 |
| 第十五組：社教設施。 | (一) 圖書館。 (二) 社會教育館。 (三) 藝術館、美術館。 (四) 紀念性建築物、忠烈祠。 (五) 博物館、科學館、歷史文物館、陳列館、水族館、天文台、植物園。 |

| 使用組別 | 使用項目 |
|---------------|---|
| 第十六組：文康設施。 | (一) 音樂廳。 (二) 體育場(館) 集會場所。 (三) 文康活動中心。 (四) 區民及社區活動中心。 (五) 其他文康設施。 |
| 第十七組：日用品零售業。 | (一) 飲食成品。 (二) 日用百貨(限於一宗基地營業樓地板面積不超過三〇〇m ²) (三) 糧食。 (四) 蔬果。 (五) 肉品、水產。(應符合 1 非現場宰殺之零售。 2 非設攤零售經營。 3 分級包裝完畢。) |
| 第十八組：零售市場。 | (一) 傳統零售市場。 (二) 超級市場。 |
| 第十九組：一般零售業甲組。 | (一) 中西藥品。 (二) 書籍、紙張、文具及體育用品。 (三) 化妝美容用品及清潔器材。 (四) 水電器材。 (五) 日用百貨(營業樓地板面積三〇〇m ² 以上, 未滿五〇〇m ² 者)。 (六) 古玩、藝品。 (七) 地毯。 (八) 鮮花、禮品。 (九) 鐘錶、眼鏡。 (十) 照相器材。 (十一) 縫紉用品。 (十二) 珠寶、首飾。 (十三) 獵具、釣具。 (十四) 呢絨、綢緞及其他布料。 (十五) 皮件及皮箱。 (十六) 醫療用品及一般環境衛生用藥。 (十七) 茶葉及茶具。 (十八) 集郵、錢幣。 (十九) 估衣。 (二十) 種子、園藝及其用品。 (二十一) 觀賞魚類。 (二十二) 假髮。 (二十三) 獎券。 (二十四) 瓷器、陶器、搪器。 (二十五) 印刷品。 (二十六) 郵購社。 (二十七) 五金(不含建材)。 (二十八) 唱片、錄音帶、錄影節目帶。 (二十九) 玩具。 |
| 第二十組：一般零售業乙組。 | (一) 空氣調節工程器材。 (二) 電器、自行車其零件等零售或展示。 (三) 音響視聽器材。 (四) 汽車、機車、機械器具及其零件、附屬用品等之出售或展示。 (五) 科學儀器。 (六) 打字機及其他事業用機器。 (七) 度量衡器。但不包括汽車里程計費表。 (八) 瓦斯爐、熱水器及其廚具。 (九) 家具、裝潢、木器、藤器。 (十) 玻璃及鏡框。 (十一) 樂器。 (十二) 手工藝品及佛具香燭用品。 (十三) 電視遊樂器及其軟體。 (十四) 資訊器材及週邊設備。 (十五) 日用百貨(營業樓地板面積五〇〇m ² 以上者)。 (十六) 運動器材。 (十七) 光電器材。 (十八) 醫療器材。 (十九) 衛生瓷器及浴室用配件。 (二十) 化工機械器材。 (二十一) 軸承鋼珠。 (二十二) 刀具。 |
| 第二十一組：飲食業。 | 本組限於營業樓地板面積不超過一五〇m ² 之左列各款： (一) 冰果店。 (二) 點心店。 (三) 飲食店。 (四) 麵食店。 (五) 自助餐廳。 (六) 泡沫紅茶店。 (七) 餐廳(館)。 (八) 咖啡館。 (九) 茶藝館。 |
| 第二十二組：餐飲業。 | (一) 營業樓地板面積規模大於前組規定之飲食業。 (二) 酒店(營業樓地板面積不超過一五〇m ² 者)。 |

| 使用組別 | 使用項目 |
|-------------------------|--|
| 第二十四組：特種零售業甲組。 | (一) 油漆、塗料、顏料、染料。 (二) 建築材料。 (三) 煤氣、瓦斯、煤油等燃料。 (四) 觀賞鳥類。 (五) 飼料。 (六) 消防器材。 |
| 第二十五組：特種零售業乙組。(不包括爆竹煙火) | (一) 礦油。 (二) 觀賞動物類。 (三) 蛇類。 (四) 化工原料。 (五) 爆竹煙火。 (六) 特殊環境衛生用藥。 (七) 農藥。 |
| 第二十六組：日常服務業。 | (一) 洗衣。 (二) 理髮。 (三) 美容。 (四) 織補。 (五) 傘、皮鞋修補及擦鞋。 (六) 修配鎖。 (七) 自行車、機車修理(限手工)。(八) 圖書出租。 (九) 錄影節目帶出租。 (十) 溫泉浴室。 (十一) 代客磨刀(限手工)。 (十二) 汽車保養(限換輪胎)。 |
| 第二十七組：一般服務業。 | (一) 職業介紹所、僱工介紹所。 (二) 計程車客運服務業。 (三) 當舖。 (四) 家畜醫院。 (五) 補習班(營業樓地板面積超過二〇〇 m ²)。 (六) 禮服、及其他物品出租。 (七) 搬場業。但不包括停車所。 (八) 裱褙(藝品裝裱)。 (九) 水電工程、油漆粉刷及土木修繕業。 (十) 病媒防治業及環境衛生服務業。 (十一) 橋棋社。 (十二) 照相及軟片沖印業。 (十三) 招牌廣告物及模型製作業。 (十四) 機車修理。 (十五) 汽車保養所及洗車。 (十六) 錄音帶、錄影帶轉錄服務業。但不包括自行製作。 (十七) 汽車里程計費錶安裝(修理)業。 (十八) 視障按摩業。 (十九) 寵物美容百貨。 (二十) 室內裝潢、景觀、庭院設計承攬。 (二十一) 派報中心。 (二十二) 提供場地供人閱讀(K書中心)資訊網路站。 (二十三) 產品包裝設計業。 (二十四) 機械設備租賃業。 (二十五) 產品展示服務業。 (二十六) 電影、電視攝製及發 |
| 第二十八組：一般事務所。 | (一) 不動產之買賣、租賃、經紀業。 (二) 建築公司及營造業。但不包括營造機具及建材儲放場所。 (三) 開發、投資公司。 (四) 貿易業。 (五) 經銷代理業。 (六) 報社、通訊社、雜誌社、圖書出版業、有聲出版業。但不包括印刷、錄音作業場所。 (七) 廣告及傳播業。但不包括錄製場所。 (八) 徵信業及保全業。 (九) 資訊服務業。 (十) 顧問服務業。 (十一) 速記、打字、晒圖、影印、複印、油印及刻印業。 (十二) 翻譯業。 (十三) 公證業。 (十四) 星象堪輿業。 (十五) 計程車、小客車租賃業。 (十六) 補習班(營業樓地板面積不超過二〇〇 m ²)。 (十七) 專營複委託期貨經紀業。 (十八) 證券金融業。 (十九) 證券經紀業(不含營業廳)。 (二十) 電信增值網路。 (二十一) 土木包工業。 (二十二) 電腦傳呼業。 (二十三) 外國保險業聯絡處。 (二十四) 剪接錄音工作室。 (二十五) 文化藝術工作室 (二十六) 其他僅供辦公之場所(現場限作辦公室使用,不得專為貯藏、展示或作為製造、加工、批發、零售場所使用,且現場不得貯存機具)。 |

| 使用組別 | 使用項目 |
|-----------------|--|
| 第二十九組：自由職業事務所。 | (一) 律師。 (二) 建築師。 (三) 會計師。 (四) 技師。 (五) 土地登記專業代理人。 (六) 不動產估價師。 (七) 文化藝術工作室 (使用樓地板面積不超過 200 m ² 者)。 |
| 第三十組：金融保險業。 | (一) 銀行、合作金庫。 (二) 信用合作社。 (三) 農會信用部。 (四) 證券經紀業 (含營業廳)。 (五) 信託投資業。 (六) 保險業。 (七) 證券交易所。 (八) 一般期貨經紀業。 (九) 票券金融業。 |
| 第三十一組：修理服務業。 | (一) 乙種汽車修理廠。 (二) 各種機械、電機修理。 (三) 金屬物熔接。 |
| 第三十三組：健身服務業。 | (一) 籃球、網球、桌球、羽毛球、棒球、高爾夫球及其他球類運動比賽練習場地。 (二) 國術館、柔道館、跆拳道館、空手道館、劍道館及拳擊、舉重等教練場所、健身房、韻律房。 (三) 室內射擊練習場 (非屬槍砲彈藥刀械管制條例規定之械彈且不具殺傷力者)。 (四) 保齡球館、撞球房。 (五) 溜冰場、游泳池。 (六) 營業性浴室 (含三溫暖)。 |
| 第三十七組：旅遊及運輸服務業。 | (一) 貨櫃、貨運業辦事處。 (二) 公路、市區汽車客運業辦事處。 (三) 旅遊業及遊覽車客運公司辦事處。 (四) 航空、海運、內河運輸公司辦事處。 (五) 報關行、快遞辦事處。 (六) 營業性停車空間。 (七) 計程車客運業、小客車租賃業車輛調度停車場。 (八) 船務代理業。 |
| 第三十九組：一般批發業。 | (一) 疋頭、服飾品。 (二) 日用飲食品。 (三) 化學原料及其製品。但不含危險物品存放。 (四) 金屬器材。 (五) 機械及電氣器材。 (六) 建築材料。 |
| 第四十一組：一般旅館業。 | (一) 旅館。 (二) 觀光旅館。 |
| 第四十二組：國際觀光旅館業。 | |
| 第五十一組：公害最輕微之工業。 | 本組工業限於熱源使用電力及氣體燃料 (使用動力不包括空氣調節、公害防治、抽水機及其附屬設備)，不超過三馬力，電熱不超過卅千瓦 (附屬設備與電熱不得流用於作業動力)，作業廠房之總樓地板面積不超過 100 m ² (地下層有自然通風口開窗面積在廠房面積七分之一以上) 者，其工廠性質規定如左： (一) 乳品 (冰淇淋) 製造業。 (二) 糖果及麵食烘焙業。 (三) 粉條類食品製造業。 (四) 製茶業。 (五) 即食餐食業。 (六) 雜項食品 (食品添加物、水產加工食品、畜產加工食品、農產加工食品之酵母粉除外) 製造業。 (七) 繩、纜、網製造業。 (八) 漁網製造業。 (九) 其他紡織品 (麻紡織品除外) 製造業。 (十) 成衣及服飾品製造業。 (十一) 紙製品 (含紙容器) 製造業。 (十二) 印刷業 (報社印刷廠除外)。 (十三) 裝訂業。 (十四) 印刷有關服務業。 (十五) 未分類雜項工業製品 (紙傘、人造紙花、人造聖誕樹、人造蓮草花、香包、公尺雕、瓢刻、貝殼製飾物、甲殼製飾物、果核製飾物、宮燈、印章) 製造業。 |

資料來源：本研究整理

第三種商業區(特)容許之土地及建築物附條件允許使用組別及使用項目如下表 4-2 所示。

表 4-2 第三種商業區土地及建築物附條件允許使用組別表

| 使用組別 | 使用項目 |
|-----------------|---|
| 第十二組：公用事業設施。 | (一) 公共汽車或其他公眾運輸場站設施。 (二) 捷運場站設施。 (三) 變電所。 (四) 煤氣、天然氣整壓站。 (五) 無線電或電視設施。 (六) 有線廣播電視系統、有線播送系統、社區電台、廣播公司、電視公司。 (七) 鐵路客貨站及鐵路用地。 (八) 電信機房。 (九) 自來水或下水道抽水站。 (十) 自來水處理廠或配水設備。 (十一) 加油站、液化石油氣汽車加氣站。 (十二) 線路維修中心。 (十三) 其他公用事業設施。 |
| 第三十二組：娛樂服務業。 | (一) 戲院、劇院、劇場、電影院。 (二) 歌廳。 (三) 夜總會、俱樂部。 (四) 兒童樂園。 (五) 電動玩具店。 (六) 樂隊業。 (七) 錄影帶節目帶播映業及視聽歌唱業。 (八) 舞場、舞蹈表演場。 (九) 釣蝦、釣魚場。 (十) 視聽理容業、觀光理髮業。 (十一) 酒店。 (十二) 電腦網路遊戲。 |
| 第三十四組：特種服務業。 | (一) 酒家。 (二) 酒吧。 (三) 舞廳。 (四) 特種咖啡茶室。 |
| 第三十六組：殮葬服務業。 | (一) 殯儀館。 (二) 衛生所(站)。 |
| 第四十四組：宗祠及宗教建築。 | (一) 宗祠(祠堂、家廟)。 (二) 教堂。 (三) 寺廟、庵堂及其他類似建築物。 |
| 第五十二組：公害較輕微之工業。 | 本組工業限於熱源使用電力及氣體燃料(使用動力不包括空氣調節、公害防治、抽水機及其附屬設備),不超過十五馬力、電熱不超過六十千瓦(附屬設備與電熱不得流用於作業動力),作業廠房之總樓地板面積不超過三〇〇平方公尺者。其工廠性質規定如左： (一) 前組規定准予設立之工業。 (二) 碾穀業。 (三) 調味品(香料調配)製造業。 (四) 不含酒精飲料製造業。 (五) 針織業。 (六) 毯、氈製造業。 (七) 毛皮製品製造業。 (八) 皮革製品(含皮鞋)製造業。 (九) 印刷業(報社印刷廠)。 (十) 製版業。 (十一) 化妝品製造業。 (十二) 家用電器製造業。 (十三) 照明器具製造業。 (十四) 資料儲存及處理設備製造業。 (十五) 視聽電子產品製造業。 (十六) 通信機械器材製造業。 (十七) 其他電力及電子機械器材(電工器材)製造修配業。 (十八) 汽車零件(電器裝置)製造業。 (十九) 科學、光學及工業等精密器械製造業。 (二十) 鐘錶製造業。 (二一) 醫療機械器材設備製造業。 (二二) 珠寶及貴重金屬製品製造業。 (二三) 製冰業。 報社印刷廠、製冰業之冷藏設施、工業大樓之使用馬力、電熱數及作業廠房之總樓地板面積不受前項之限制 另本組非屬工廠性質者如左： (一) 環境檢測服務業。 (二) 廢棄物代清除業 |

資料來源：本研究整理

二. 土地使用強度

(一) 公園用地(面前道路寬度 20 公尺)

本區為公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」作為多目標使用共區分為二類，並依其准許條件使用；其中一類為「立體多目標使用」允許停車場、運動康樂設施及集會所等四項使用，另一類為「平面多目標使用」允許停車場、兒童遊樂設施、運動康樂設施及集會所等九項使用，餘依「臺北市土地使用分區管制規則」第十二章公共設施用地規定辦理。本區之建蔽率不得超過 15%，容積率不得超過 60%。

(二) 第三種商業區（特）用地(面前道路寬度 11 公尺)

1. 本區不得作為住宅使用，為供全市、區域及臺灣地區之主要商業、專門性服務業、大規模零售業、專門性零售業、娛樂業及其有關商業活動之使用。建蔽率 45%、容積率 250%。
2. 為促進本計畫區之開發期程，第三種商業區（特）除「都市更新地區」外，本計畫公告實施後，依配合開發時程階段之不同給予不同之獎勵比例，詳見表 4-3。其開發時程之認定以申請臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議之送件時間為準。

表 4-3 開發時程階段獎勵比例表

| 開發階段 | 獎勵標準 |
|----------------------|----------|
| 第一期（公告實施日起二年內） | 基準容積×一五% |
| 第二期（公告實施日起超過二年、三年以內） | 基準容積×一〇% |
| 第三期（公告實施日起超過三年、四年以內） | 基準容積× 五% |

三. 停車空間

- (一) 本計畫不適用「臺北市建築物增設室內公用停車場空間鼓勵要點」之規定，「都市更新地區」以外之第三種商業區（特）及公園用地，未來開發時，除法定停車位外，應增設充足之公共停車位，實際設置數量，由本府交通主管機關確立。
- (二) 為鼓勵大眾運輸工具之利用，本計畫區內非住宅使用樓地板面積部分，其小汽車及機車停車空間之留設標準應依臺北市土地使用分區管制規則之百分之七十為上限。機車停車位若無實際使用需求，得申請將該部分改置為腳踏車停車位，腳踏車停車位得設置於地面。
- (三) 第三種商業區（特）之車行出入動線及交通影響：本計畫第三種商業區（特）之車行出入動線，主要由十一公尺之遼寧街及遼寧街一八五巷連通南京東路三段及復興北路，另因第三種商業區（特）地下將可與公園多目標使用之地下停車場連通，車輛將可由龍江路側或公園週邊道路進

出。本計畫除因未來將具便捷之大眾運輸系統外，另因採行人、車輛及裝卸貨車進出動線分散方式處理，其開發將不至於對週邊交通產生衝擊

四.消防救災：

依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」之規定，本基地未來有關救災動線及救災活動空間之指導原則如下：

(一)消防車輛救災動線

供救助六層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持四公尺以上之淨寬，及四．五公尺以上之淨高。六層樓以上高度建築申請案宜盡可能於地面層規劃淨高二十公尺、淨寬八公尺以上空間，俾供消防雲梯車操作救災。

(二)消防車輛救災活動空間

- 1.六層以上或高度超過二十公尺之建築物，應於建築物外牆開口（窗口、陽臺等）前至少規劃一處可供雲梯消防車操作救災活動之空間，如外牆開口（窗口、陽臺等）距離道路超過十一公尺，並應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。
- 2.供雲梯消防車救災活動之空間需求：六層以上未達十層之建築物，應為寬六公尺、長十五公尺以上；十層以上建築物，應為寬八公尺、長二十公尺以上。

4.1.2 都市設計管制要點

依據「變更臺北市中山區捷運南京東路站西北側第三種住宅區、道路用地為第三種商業區（特）及公園用地暨劃定部分地區為都市更新地區計畫案」之「附件一：都市設計管制要點」辦理。本研究摘錄該都市設計管制要點如下：

一.公共開放空間及人行系統

(一)為利本計畫區與附近主要道路之連通，本計畫區周邊計畫道路之人行空間，均以於計畫區內留設代替，留設位置及規模應依下列原則辦理：

- 1.公園用地周邊及第三種商業區（特）於遼寧街一八五巷及南京東路三段二二三巷側，應自道路界線起退縮留設四公尺之無遮簷人行空間。
- 2.第三種商業區（特）於遼寧街及遼寧街一五五巷側，配合捷運松山線捷運站出入口行人進出需求，應自道路境界線起留設十公尺之無遮簷人行空間。
- 3.都市更新區外之第三種商業區（特）應自都市更新地區範圍線起留設四公尺之無遮簷人行空間，且須於都市更新地區完成更新前，於基地鄰接都市更新地區原計畫道路處留設廣場式迴車空間。

(二)第三種商業區（特）於遼寧街與遼寧街一五五巷交口處，應留設五百平方公尺之廣場式開放空間，並與捷運站出入口整體規劃設計，以塑造人

行出入口意象。

- (三)第三種商業區（特）於遼寧街與遼寧街一八五巷交口處，應留設一百五十平方公尺之廣場式開放空間，並與西側公園用地及北側遼寧公園形塑整體意象。
- (四)公共人行空間及廣場式開放空間之留設，應供公眾使用，並能與相鄰接之計畫道路、公園及人行道等開放空間系統連續。如因建築配置需要，經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會通過者，可酌予調整留設位置與規模。
- (五)為提供安全無虞夜行環境及美化夜間景觀，本案指定留設公共開放空間應設置夜間照明設施，其夜間平均照度不得低於十勒克斯。
- (六)本計畫區依前項規定留設之公共開放空間應予綠化，綠化原則如下：
 - 1.為避免單一樹種抗災性不足並期永續經營都市生態，豐富都市生態之多樣化，前述公共開放空間綠化喬木應依樹種交替栽植原則，選取主要樹種輔以次要樹種栽植，其樹種應考量抗風性強且具遮蔭效果之常綠喬木，並以原生樹種為原則。
 - 2.公共開放空間或法定空地應盡量以地被植物代替人工草皮。
 - 3.指定留設四公尺無遮簷人行道之建築基地，應自相鄰道路境界線或基地境界線起算一五公尺範圍內栽植喬木行道樹，其間距不得大於八公尺。
 - 4.建築基地指定留設之廣場式開放空間應以集中配置為原則。

二.建築設計

- (一)都市更新區外之第三種商業區（特）建築物地下空間，應預留與捷運站地下出入口及西側公園用地下連通空間及進行整體規劃設計。
- (二)建築物頂層部所附設之水塔、空調、視訊、機械等設施物，應配合建築物作整體規劃設計。
- (三)建築物外觀夜間照明，應依視覺尺度對應分段設置，其中屋頂天際線、低層部入口處、建築物面前廣場及開放空間，並應特別加強其夜間照明設置。

三.車行出入口管制原則

- (一)為避免停車場出入口對週邊道路交通產生衝擊，停車場出入口應以距離基地週邊道路路口八公尺以上為原則。
- (二)為避免停車場出入口利用計畫道路作為緩衝空間，延滯車流，建築基地內應配合留設停車進出延滯空間，並不得佔用無遮簷人行道。
- (三)卸貨出入口以設置於遼寧街一八五巷為原則。
- (四)公園用地如設置地下停車場，得與東側第三種商業區（特）地下連通，

並可提供地下出入車道連通龍江路。

(五)本計畫區臨遼寧街以規劃留設大眾運輸停靠站為原則，計程車上下乘客出入動線、暫停位置等應配合大眾運輸停靠站區整體規劃設計，不得延滯影響遼寧街車流。

四.本計畫區各使用分區建築基地地下層最大開挖面積不得超過其法定建蔽率加一〇%。

五.本計畫區建築物應依行政院公共工程委員會訂定之綠建築專章規劃設計。

六.本都市設計管制要點中部分列為「原則」性之規定，如申請案經由「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過，得不受此「原則」性之規定限制。

4.1.3 建築管理相關規定

一.溝通機制

本計畫須參照「變更臺北市中山區捷運南京東路站西北側第三種住宅區、道路用地為第三種商業區(特)及公園用地暨劃定部分地區為都市更新地區計畫案」相關之設計規範、法規標準。民間投資開發者可依其設計創意及需求提出構想，若與相關審議結果、法令或現況衝突者，可透過提送臺北市都市設計及土地使用管制審議與建管單位溝通等機制辦理。

二.相關遵循法規

未來建築設計除須符合建築法及建築技術規則等一般建管規定外，需加強消防、防災等考量，未來開發所應遵行之主要建管法規彙整如下：

(一)建築法

(二)建築技術規則

(三)建築物室內裝修管理辦法

(四)消防法/各類場所消防安全設備設置標準

(五)廢棄物清理法

(六)內政部公共設施、建築物、活動場所殘障者使用設備設施規範

(七)大眾捷運系統兩側公私有建築物與廣告物禁止及限制建築辦法

(八)臺北市土地使用分區管制規則

(九)其他依據不同開發項目所必須遵守之相關法規

4.1.4 法令檢討

本計畫公園用地及商三(特)地區之開發樓層或開發基地，本研究建議需給予

民間機構自行決定投資項目之彈性，因此，以下法規檢討暫以本研究所提模擬方案進行檢討，未來民間機構興建階段應依實際開發內容進行檢討。

一.停車空間檢討

(一)停車位檢討

依「臺北市土地使用分區管制規則第 86 條之 1 規定檢討留設汽車、機車及裝卸位之停車空間。檢討如下：

1.公園用地(依 2.10.3 節分析假設公園用地興建運動設施空間)

本區用途為運動設施空間屬第四類土地使用類別。

| |
|---|
| 容積面積 = 4,658 m ² |
| 汽車 = 4000/100+(4658x1.1-4000)/120 = 50(部) |
| 機車 = 4658x1.1/35 = 147(部) |

2.商三(特)地區(依 2.10.3 節分析假設開發為商務辦公大樓)

本區用途為辦公室屬第五類土地使用類別

| |
|---|
| 容積面積 = 32,920 m ² x65%=21,398 m ² |
| 汽車 = 2000/100+(4000-2000)/150+(10000-4000)/200+(21398*1.1-10000)/250 = 118(部) |
| 機車 = 21398x1.1/70 = 337(部) |

3.商三(特)地區(依 2.10.3 節分析假設開發為商務旅館大樓)

本區用途為旅館屬第六類土地使用類別

| |
|--|
| 容積面積 = 32,920 m ² x35%=11,522 m ² |
| 汽車 = 2000/100+(4000-2000)/120+(10000-4000)/150+(11522*1.1-10000)/200 = 80(部) |
| 機車 = 11522x1.1/100 = 127(部) |

(二)裝卸位檢討

依第 86 條之 2 規定：建築物新建、改建、變更用途或增建部份，應附裝卸位數如下表所規定：

| 土地及建築物使用組別 | 總樓地板面積(m ²) | 應附設裝卸位數 |
|----------------|-------------------------|--------------------------------|
| 第十五組：社教設施 | 2,000 以下 | 免設 |
| 第十六組：文康設施 | 超過 2,000 未滿 5,000 | — |
| 第二十八組：一般事務所 | 5,000 以上未滿 10,000 | 二 |
| 第二十九組：自由職業事務所 | 10,000 以上未滿 20,000 | 三 |
| 第三十組：金融保險業 | 20,000 以上 | 每增加 20,000 m ² 增設一個 |
| 第三十七組：旅遊及運輸服務業 | | |
| 第四十一組：一般旅館業 | | |
| 第四十二組：國際觀光旅館業 | | |
| 第四十四組：宗祠及宗教建築 | | |

根據上表進行檢討推算應設置裝卸位數量如下：

| |
|----------------------|
| 1.公園基地：應設裝卸位=1(部) |
| 2.商三(特)地區：應設裝卸位=7(部) |

4.2 整體開發構想暨使用計畫

4.2.1 整體開發構想

為配合市府提供更優質的公共設施，降低對都市環境衝擊並進行多目標開發，同時符合政府與民眾共同利益，針對本案擬定以下方針為主要規劃目標：

一.融合環境與接近民眾之主要意象

本案因法定建蔽率限制，擬將停車場地下化，地面層以上為附屬空間及多目標使用空間。為活化都市空間並賦予都市生活景觀新形象，規劃時將本案整體建築與周邊環境一併納入考量，以「與都市環境融合，與民眾接近」為主要目標。

二.精簡人力的全自動化設施

本案停車場之規劃，為配合民間機構精簡人力之需求，以全面自動化為設計目標，平日由控制中心控管，將人力需求降至最低。

三.完全適合設備需求之建築空間

於規劃設計時，原則上僅就結構系統及公共空間，作合理性之考量及調整，其餘空間之大小及配置，完全配合機電設備之需求。地面層以上的多目標使用空間，則配合既有結構系統做安全合理之規劃。

四.省能環保與綠建築

由於環保需求已是全民共識，故本工程之規劃，以朝向建築省能、環保及綠建築為目標，以符合建築物未來之趨勢。

五.防災與安全

考量地震災害發生後，能維持機能以救濟大眾之重要建築物，所以規劃設計時將避難空間納入考量，並特別注重其安全性，結構系統之選擇上儘量減少不規則、弱層、軟層之產生，並符合耐震之細部設計需求。

六.利用基地區位及交通便利之優勢，提供與商務中心功能及定位上互補之商務旅館住宿、餐飲及休閒運動等使用。

4.2.2 設計理念

好的空間是可觸發生命中許多美好的事，西哲所言：“人塑造環境，環境反過來塑造人”。一棟好的公眾複合式建築，除了應該合乎機能的要求外，我們認為更應超越基本的功能藉以提昇各層次：

一.人與人的互動：公眾複合大樓，決不是一層一層毫不相關的，只靠電梯聯繫的樓板疊砌而成，而應提供此大樓可促進人與人互動的共享空間，此空間一方面可連串各樓層，另一方面也可輕易掌握整棟樓的空間組織，而此空間絕對是大樓的靈魂所在及生命力的延續。

- 二.人與自然的互動：人們習於埋首於全空調、密閉式的複合大樓工作及交流，似乎忘了四季流轉的變化，原也和我們的環境和工作息息相依的。所以一棟好的公眾複合大樓設計是要讓更多身置其中的人能感知外界大自然的細緻變化，甚至應儘可能的將其引入室內的共享空間和更多充滿綠意的屋頂平台，以豐富我們的工作環境。
- 三.科技主義趨勢：科學技術的飛速發展及大地改變著人類生活，建築師也在設計中歌頌著技術的偉大。自從艾菲爾鐵塔在巴黎聳立以來，建築師一直醉心於在材料、結構、空間、造型與設備上以高度技術化手段炫耀技術美學，智慧型大樓的趨勢也必得引入本案的設計，以達到人、自然、科技能彼此互動，整合為一體的工作環境，最後再以沉穩的造型傳達文化交流中心該有的公共性建築意象。
- 四.生態意象：生態近年來，隨著全球環境與資源問題的日益嚴重，生態越來越成為人們關注的課題，在公眾複合建築中有出現了生態主義的設計傾向。它們在地面、牆體、樓板、屋頂、能源、材料、立體綠化與機電設備中廣泛運用著生態策略。
- 五.理性主義傾向：哲學家認為理性是與感性、知覺、情感和慾望相對的能力，憑藉這種能力，基本的真理被直觀地把握。在辦公建築設計中仍有一批建築師堅定地保持者理性主義傾向，因為在所有建築類型中，效率及理性仍是辦公空間最高的設計準則。他們抵制者主觀世界的一切誘惑，客觀地認知地形與條件，並提出最合理的答案。
- 六.複合式機能之取向：在一個日益多元化，機會與挑戰時刻並存的資訊社會裡，傳統辦公建築的功能正從單一走向複合，由不變走向可變。今天的專用辦公樓明天可能由於破產而成為出租式辦公樓。辦公空間也常與旅館、餐飲、購物、健身、娛樂、遊憩等功能相結合，以適應瞬息萬變的多元化社會之需求

4.3 工程規劃

4.3.1 建築使用原則

依據本研究第 2 章之市場分析結論，並考量營運及管理之便利，本研究模擬方案將停車場設置於公園地下，地上則設置運動公園及其附屬設施建築；商三(特)地區則區分為二類用途，一類開發為商務旅館使用約佔容積面積百分之三十五；另一類結合教育訓練、健身場所、主題餐廳及商務中心等類似用途開發為商務複合大樓使用約佔容積面積百分之六十五，但本研究所提模擬方案之量體、使用組合等並不作為未來民間機構之規劃設計限制。本案將採複合式機能使用，建立公眾複合建築新形象，使用上得注意以下原則：

- 一.為提供多樣化的休閒運動活動，溫水游泳池、水療場地、健身俱樂部及運動設施中心等場地，建議可以朝向多功能彈性使用空間模式進行規劃設計，並於戶外設置多功能開放空間，提供市民使用。
- 二.除了辦公空間以外，在各層可提供大型戶外陽台以做為短暫的休息。而在屋頂層還留設空中花園及觀景平台，提升人性化、生活化特質，並美化都市空中景觀。
- 三.以牆面綠化、陽台綠化、屋頂綠化等增加「綠點」的手法來軟化辦公類建築較冷硬的風格，並提升都市整體的綠化量，達到室內降溫，緩和都市熱島效應的功效。
- 四.健康建築：利用建築手法強化室內環境的健康性，包含通風、採光、音響等系統的舒適度，將病大樓症候群（SBS）、退伍軍人症等現代高層大樓常見文明病可能發生率減至最低。

4.3.2 興建項目、規模與原則

本研究建議針對「興國公園暨停車場及附屬設施、與其附屬事業」，將興建使用項目區分為「必要投資項目」與「選擇性投資項目」。「必要投資項目」屬於核心使用項目，要求民間機構必須設置之設施。「選擇性投資項目」則屬於搭配性質的設施，且本研究將之界定為本公共建設之附屬設施。然設置與否並不直接影響本案機能運作或完整服務機能，因此除「必要投資項目」外，其餘由民間機構依都市計畫或是本研究建議的設施，都可由民間機構決定配置。

一.興國公園暨停車場及附屬設施(公園用地)

- (一)公園用地區上之建築開發，整體視為興國公園暨停車場及其附屬設施。除興建多目標停車場外，並規劃多目標使用之運動設施空間，其餘可依都市計畫及「臺北市土地使用分區管制規則」公共設施用地規定辦理。
- (二)依據調查資料顯示中山區市民最希望從事之休閒運動依序為游泳、慢跑、散步/爬山、籃球，松山區市民依序為游泳、籃球、爬山、羽毛球。另根據周邊居民訪談結果顯示，多數居民希望設置之運動設施項目依序為籃球場、羽球場、室內游泳池及健身房，並建議於室外空間設置小型球場（如槌球場、曲棍球場、足球場...）單車道、健康按摩步道等。因此興國公園暨停車場及其附屬設施，其設施內容與空間分「必要投資項目」以及「選擇性投資項目」，對於「必要投資項目」提出設施名稱、最小規模與設施設置概要如表 4-4；「選擇性投資項目」則在民間機構依都市計畫的要求下，由民間機構自行決定。

表 4-4 公園用地空間設施設置概要表

| 項目 | | 樓層 | 面積 | 用途 | 備註 |
|----|-------------------|-------------|---------------------|--|--|
| 地下 | 地下停車場 (必要投資項目) | 地下三層 | 3,882m ² | 汽車停車場 設備空間 | 每部停車空間依「建築 技術規則」規定以每部 40m ² 計算，可停 290 部 汽車 |
| | | 地下二層 | 3,882m ² | 汽車停車場 設備空間 | |
| | | 地下一層 | 3,882m ² | 汽/機車停車場 行政管理空間 | |
| 地面 | 運動設施 (選擇性投資項目) | 四層 | 1,403m ² | 綜合球場：壁球 室、籃球鬥牛場、高 爾夫推杆練習場等 | 壁球室面積：長 9.8 公 尺、寬 6.5 公尺、高 4.6 公尺。 |
| | | 三層 | 1,403m ² | SPA 設施：水療 池、單雙人 SPA 室等 | 無基本規格 |
| | | 二層 | 1,403m ² | 健身中心 體適能室(舞蹈室) 桌球室(撞球室) | 無基本規格 |
| | | 一層 | 1,403m ² | 公共/行政空間 室內游泳池 | 水道長度至少 25m 溫 水池一座，其餘可酌量含 其他附屬設施。 |
| | 主題公園 (必要投資項目) | 開放性 地面公園 | 6,599m ² | 選擇性平面運動設施項目：小型球場（槌球 場、曲棍球場、足球場...）極限運動場、溜冰 場/直排滑輪場、單車道、健康按摩步道等 | |

資料來源：本研究整理

二.附屬事業(商三(特)地區)

為了提高興國公園暨停車場營運綜效，延續地區商圈活動與活絡地區商業發展，並有效挹注整體計畫財務效益，本案商三(特)地區，由民間機構自行投資興建營運，供作本案公共建設之附屬事業使用，其分區屬於商三(特)地區，並依市場分析提出設施名稱、最小規模與設施設置概要如表 4-5 (民間機構可依其投資需求調整項目)，其餘依都市計畫及臺北市土地使用分區管制規則規定辦理開發。

表 4-5 商三(特)地區樓層空間用途設置概要表

| 總樓地板面積 | | 商務旅館 | | 商務複合大樓 | |
|--------|----------------|-------------|----------------|------------------|----------------|
| 樓層別 | m ² | 用途 | m ² | 用途 | m ² |
| 十層 | 3,967 | 商務旅館 | 1,388 | 辦公室 | 2,579 |
| 九層 | 3,967 | 商務旅館 | 1,388 | 辦公室 | 2,579 |
| 八層 | 3,967 | 商務旅館 | 1,388 | 辦公室 | 2,579 |
| 七層 | 3,967 | 商務旅館 | 1,388 | 辦公室 | 2,579 |
| 六層 | 3,967 | 商務旅館 | 1,388 | 辦公室 | 2,579 |
| 五層 | 3,967 | 商務旅館 | 1,388 | 辦公室 | 2,579 |
| 四層 | 3,967 | 商務旅館 | 1,388 | 商務中心/會議中心 | 2,579 |
| 三層 | 3,967 | 商務旅館 | 1,388 | 主題餐廳/宴會廳 | 2,579 |
| 二層 | 3,967 | 商務旅館 | 1,388 | 主題餐廳/宴會廳 | 2,579 |
| 一層 | 3,967 | 商務旅館 /大廳 | 1,388 | 零售、餐飲賣店 /主題餐廳 | 2,579 |
| 小計 | 39,670 | 小計 | 13,880 | 小計 | 25,790 |
| 地下一層 | 5,581 | 地下停車場 | | | |
| 地下二層 | 5,581 | 地下停車場 | | | |
| 地下三層 | 5,581 | 地下停車場 | | | |
| 合計 | 57,234 | | | | |

資料來源：本研究整理

三.停車供給：公園用地及商三(特)地區各建物停車空間之設置除應自行滿足本身使用之停車需求，並須滿足臺北市政府交通局都審時之建議數量：小型車停車位不宜低於 310 格位，機車停車位不宜低於 390 格位(以上皆不含應設法定停車空間)。

四.室內游泳池：為符合社會公益、提倡全民體育、敦親睦鄰及依周邊里民調查資料顯示，應於計畫基地(公園用地及商三(特)土地)內興建水道長度至少 25 米之室內溫水游泳池一座，可酌量含其他附屬設施以方便使用。

4.3.3 方案規劃設計模擬

以下為本研究所提模擬方案之量體、樓層配置、組合等並不作為未來民間機構之規劃設計限制。

一.興國公園暨停車場及附屬設施(公園用地)

興建休閒運動公園暨停車場及附屬設施，規模為地下三層地上四層 RC 構造

物。

- (一)1F：規劃為入口大廳、游泳池、行政辦公空間及交誼空間等空間，並於戶外設置多功能開放空間綠地廣場，提供市民使用，樓地板面積約 1,403 m²(約 424 坪)。
- (二)2F：規劃為提供健身中心、體適能室及桌球室等多功能休閒空間等空間，樓地板面積約 1,403 m²(約 424 坪)。
- (三)3F：規劃為提供 SPA 設施(水療池、單雙人 SPA 室等)及貴賓室休息等空間，樓地板面積約 1,403 m²(約 424 坪)。
- (四)4F：規劃為提供綜合球場包括壁球室、籃球鬥牛場、高爾夫推杆練習場及貴賓室休息等空間，樓地板面積約 1,403 m²(約 424 坪)。
- (五)地下層：除規劃設置汽、機車停車空間及機械設備空間，亦考量提供安全便利、備援等需求，以提供大樓最佳之監控管理及最佳之安全管理服務空間，樓地板面積 11,645 m²(約 3,523 坪)。並利用道路下方可連通商三(特)地區。

二.附屬事業 (商三(特)地區)

附屬事業 (商三(特)地區)之用項目與規劃設計，在符合都市計畫與相關法規的要求下，由民間機構自行開發，本研究所提模擬方案之量體、樓層配置、使用組合等並不作為未來民間機構之規劃設計限制。規模為地下二層 RC 造及地上十層鋼骨構造物。本研究模擬方案如下：

(一)商務旅館大樓：

- 1.1F：配合本棟大樓以商務旅館之使用性質，規劃為旅遊、洽公、交誼、商務人士之出入管制及交誼使用等空間，樓地板面積 1,388 m²(約 420 坪)。
- 2.2 16F：規劃為旅遊、洽公、交誼、商務人士之居住之使用，樓地板面積 12,492 m²(約 3,779 坪)，規劃客房約 250 間。

(二)商務辦公大樓：

- 1.1 3F：為配合本棟大樓以商業為主之使用性質及人潮匯集的地方，規劃為門廳、零售商店、主題餐廳、宴會廳及交誼空間之使用，樓地板面積 7,737 m²(約 2,340 坪)。
- 2.4 10F：樓層可規劃作為商務辦公室、SOHO 族辦公室、在職訓練中心、補習教育中心及商務中心使用，樓地板面積 18,053 m²(約 5,461 坪)。
- (三)地下層：除規劃設置汽、機車停車空間及機械設備空間，亦考量提供大樓最佳之監控管理及最佳之安全管理服務空間，樓地板面積 16,742 m²(約 5,064 坪)。並利用道路下方可連通公園用地之停車場。

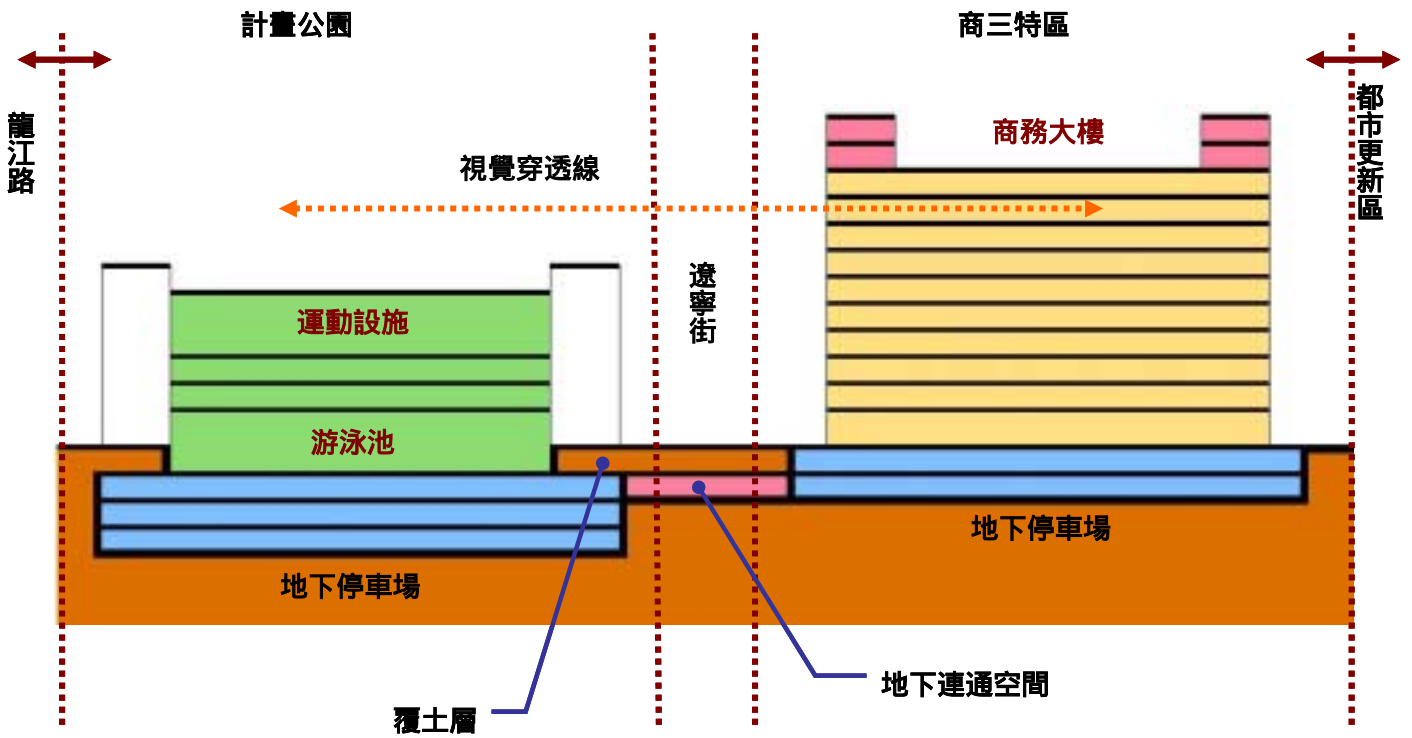


圖 4-1 剖面示意圖

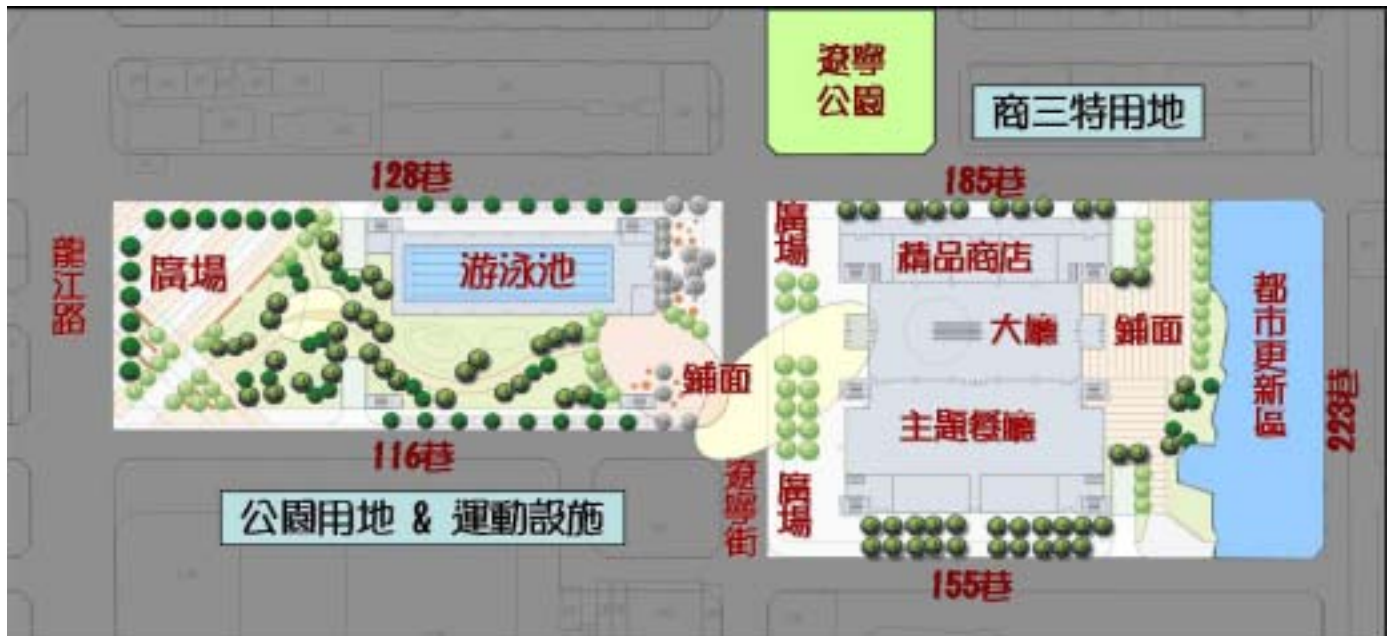


圖 4-2 地面層平面構想圖

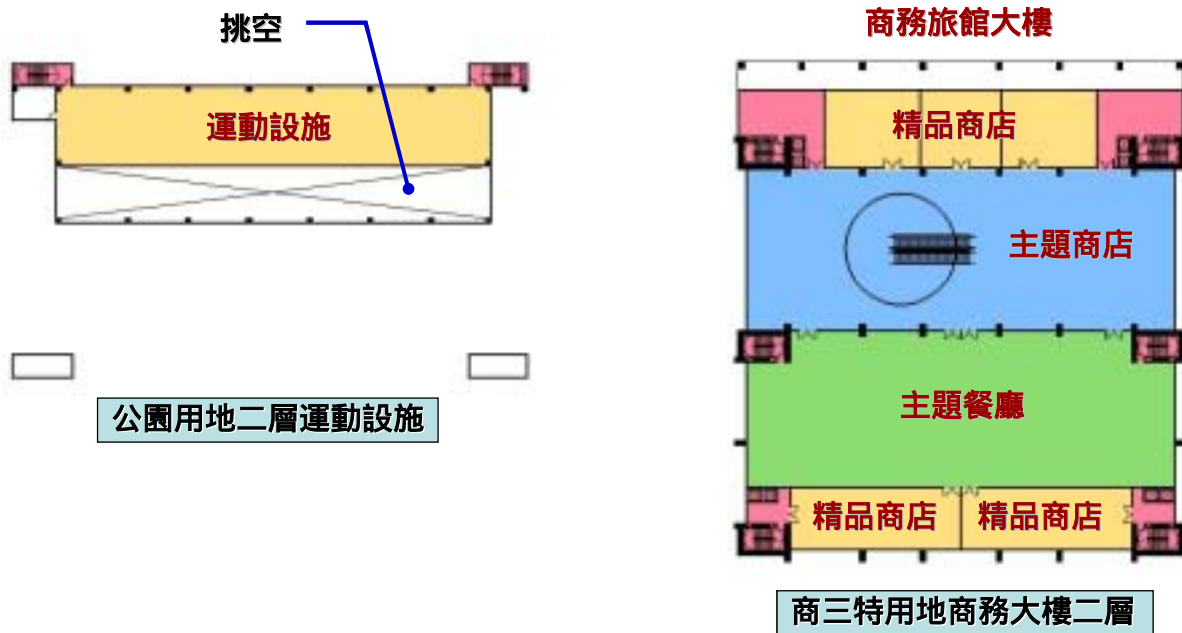


圖 4-3 二層平面構想圖

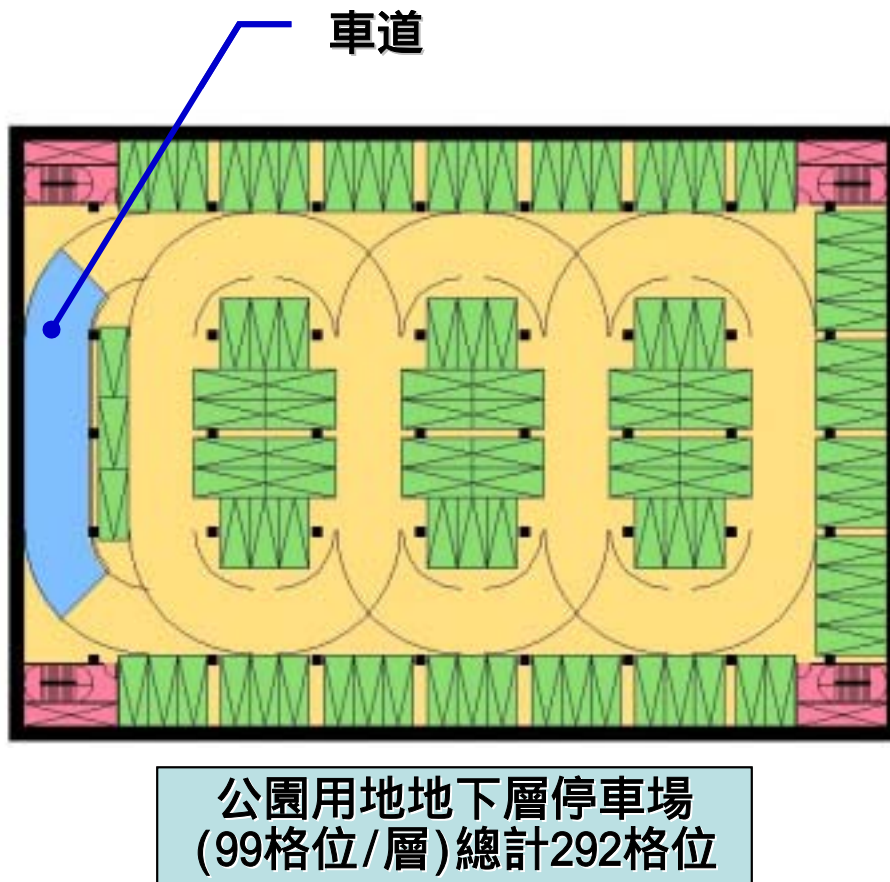


圖 4-4 地下層平面構想圖

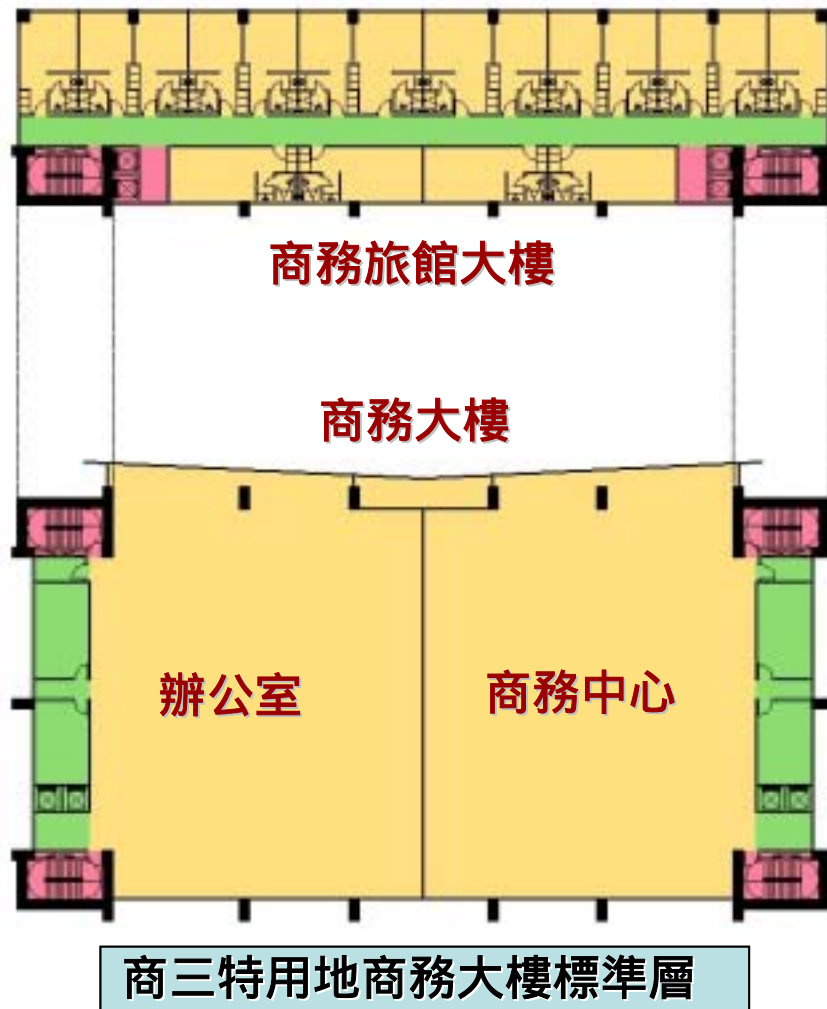


圖 4-5 標準層平面構想圖

4.3.4 動線規劃及機能分區

一. 水平動線規劃

住宿旅客出入動線與商務中心洽商人員動線分離，維持住宿空間的私密性與安全性，兼及商務中心公共空間的服務便利性與可及性。

二. 垂直動線

設置專屬的垂直服務核於觀光旅館中心，動線清晰，住宿區域像兩翼伸展，可直接對外，採光與通風俱佳。客用電梯群可依樓層高低予以區劃，即高樓層可設定一座客用電梯供使用，則樓層面積及使用效益更具經濟性。辦公空間規劃以靠窗側作為主管辦公室及會議室使用為原則。

三. 動線層次

明確區分高層商務觀光旅館空間及低層商務、休閒及會議空間，除出入動線獨立，並有完善管理監控設施，充分發揮聯合開發最大效益。

4.3.5 建築造型計畫

為塑造本基地協調之建築景觀，針對本計畫區特性及計畫內容以都市設計理念訂定，本案屬建築物新建行為，其建築物量體、造型與色彩須依「變更臺北市中山區捷運南京東路站西北側第三種住宅區、道路用地為第三種商業區（特）及公園用地暨劃定部分地區為都市更新地區計畫案」都市設計管制要點相關規定辦理。

為符合現行法規及綠建築計畫有關節能措施之要求提出本案之建築造型計畫如下：

一.呼應地區環境特色

- (一)聚焦、收納人氣之大面積帷幕牆及巨型結構立面設計。
- (二)未來捷運松山線出入口側之正向立面，以帷幕牆面設計，帶動引導捷運站人潮進入本基地。

二.造形隨機能之量體調整

- (一)金屬百葉羽板之應用-爭取視野與節能環保之平衡點。
- (二)公園側之正向具優良之視覺景觀，在平衡節能與視野之條件下，以水平向之金屬製羽板，安裝於帷幕外側--降低室內熱負荷。
- (三)金屬格柵飾條與花台軟化市區停車場出入口及排氣孔之污染印象。
- (四)屋突景觀翼牆與金屬格柵-遮掩屋突冷卻設備
- (五)各建築屋突上方設置之冷卻系統設施，外側均輔以景觀翼牆與金屬格柵元素，予以遮蔽覆蓋以協調都市景觀。
- (六)著重安全與景觀之光梯設計。
- (七)各棟建築之梯間採與玻璃盒式造型設計，不具節能要求，亦可改變陰暗安全梯之不良印象，輔以夜間照明塑造為夜間光梯地標意象

三. 利用重複性韻律元素表達簡潔理念

- (一)各棟外觀造型語彙結合：運用地坪景觀、雨庇、翼牆等立面元素及色彩設計，使用重複且具有韻律性元素串接各基地，塑造整體協調感。使各棟建物在造型上得以相結合，增加建物之整體感及自明性。
- (二)高科技意涵隱喻：採用金屬百葉、玻璃帷幕、景觀翼牆等高科技感元素，簡潔具現代感造型符合高科技之建築意象。

四.利用量體塊狀方式區隔商務旅館及商務中心之建築語彙，材質與立面分割以整體立面為基礎再加以發揮設計，塑造整體美感與和諧度。

五.塑造一條富有歷史意義的新景觀軸帶。以轉角高聳的燈柱，創造休閒商務中心視覺焦點，塑造臺北休閒產業新形象。為了強化此效果，利用夜

間照明手法，燈柱將不僅照亮本地區的夜空，也成為重要都市意象的表徵。

- 六.建築物立面應以塊體或線腳表現垂直分割形式，並避免以單一大面積量體設計為原則。
- 七.建築物整體造型以分成底層部、中高層部與屋頂部為原則。
- 八.建築物外牆顏色應以中高明度及中低彩度色彩為原則。
- 九.建築物屋頂層部應配合建築物造型整體予以屋頂美化設計，其附設於屋頂層之各種空調、視訊、機械等設施物以自女兒牆或簷口退縮設置為原則。
- 十.建築物附屬機電、空調、視訊、垃圾貯存等設施之顏色，應以低明度低彩度處理為原則。
- 十一.設置公共藝術 - 以活動、時尚、創意、科技為創作主題來彰顯符合臺北的精神。

4.3.6 綠建築計畫

一.節能措施及對策

- (一)配置：大規模之全面空調的大型建築物，為降低空調負荷，採用較集中的長方形平面，減少表面積也減少日射得熱。且顧及晝光分布以及通風考量，採長寬比約介於 1:2 或 1:3 之南北向配置。
- (二)遮陽：各層設置深遮陽的陽台，在亞熱帶的熱濕地區是節能極有效的方法之一，它影響整體空調耗能相當可觀
- (三)造型：採簡潔合理的建築造型以避免結構體與材料使用上不必要之浪費
- (四)開窗：以大面深凹窗為主，搭配節能玻璃，可引入大量的自然光，卻可排除日輻射所造成的空調負荷。
- (五)屋頂太陽能系統：利用屋頂雨遮上方之太陽能源集熱板所產生的電力供應全大樓之使用，並與市電系統並聯使用，強化能源使用效率，相互補充電力不足之處。
- (六)中雨水利用：雨水、生活廢水經過處理後，再次過濾達到規定的水質標準後，可在一定範圍內重複使用於清潔用水、澆花用水等非飲用水及非與身體接觸的水。
- (七)節水器具：大樓內全面使用節水器具，包含省水型馬桶、水栓、淋浴設備。

二.大量使用綠色建材

- (一)以鋼結構取代傳統鋼筋混凝土，達營建廢棄物減量及 CO₂ 減量目標

- (二)以可回收、低耗能之材料為外牆及裝修材料。
- (三)使用再生建材，如再生混凝土，再生骨材，再生磚。
- (四)結構輕量化設計：採用輕量的金屬帷幕外牆、輕量隔間與鋼骨結構可以使建築物整體自重降低，可減少結構體負擔。故鋼骨構造較 RC 構造為優良。
- (五)適量使用石材：石材適當使用於低層部使用對於建築意向的表達有穩重、大方、氣派的效果。

4.3.7 結構計畫

一.設計構想

(一)地下結構：

開挖型式配合建築規劃及使用機能需求，地下室開挖預估需達地下二 四層屬於深開挖基地，本案位於中山區，基址地質為軟弱黏土層，地下室擬採用連續壁方式構築，以減少開挖時對鄰地之沉陷影響。

(二)上部結構：

- 1.鋼骨為主要結構，鋼構造不僅施工期間較短，且能達到結構輕量化、耗能低標準，可重複回收使用，是政府大力推行的環保建材。
- 2.鋼骨施工，柱斷面及斷面較小，可降低樓高，節省造價；並且可增加當層之出租面積，增加收益。
- 3.簡化工法：部分組件採預鑄方式，應用自動化之預鑄工法，減少場鑄之環境污染及廢棄物產生，部分採傳統方式加以改良，合併二者之優點。

二.材料與強度

(一)鋼構

A572 (Gr-50) , $f_y = 3500 \text{ kg/cm}^2$ (主結構體)

A36 , $f_y = 2500 \text{ kg/cm}^2$

(二)混凝土

結構體及基礎工程： $f_c' = 280 \text{ kg/cm}^2$

基底混凝土： $f_c' = 140 \text{ kg/cm}^2$

(三)鋼筋

除另有規定註明者，鋼筋降伏強度至少為

D10(#3) D16(#5) , Use SD280 , $f_y = 2800 \text{ kg/cm}^2$

D19(#6) D36(#11) , Use SD420W , $f_y = 4200 \text{ kg/cm}^2$

- 三.高樓及大跨度空間以鋼骨為主要結構，鋼結構不僅質量輕、韌性佳、抗震效果良好，主要構件均在工廠製作，工地組裝，現場施工簡易快速，故施工期較短，對環境影響較小，且鋼骨材料可回收重複使用，為政府大力推行之綠建築材料。
- 四.可利用鋼構架或空間桁架形成大跨度空間，下部仍可以增加支柱以減少跨度、柱梁尺寸及減低造價。
- 五.地下室結構以 R.C 結構為宜，地下一樓可設計為 SRC 結構，做為鋼構與 RC 結構之轉換層。
- 六.地下室開挖 8 ~ 18M，考慮開挖深度及鄰近建物安全，四周擋土外牆以連續壁施築為宜，開挖擋土內支撐基地面積較大可考慮逆打工法，先施築地下一樓，再同時往上及往下施工，如此可增加開挖檔土之水平勁度，並提早施築地上結構，縮短工期。
- 七.基礎結構公園用地考慮地上結構量體之差距甚大及可能會有水浮力上浮問題，並配合逆打施工需求，可採用樁基礎；商務複合大樓依其規模及地上、地下樓層數判斷，應可採用浮式基礎即可，但以地質調查結果視土壤狀況才能決定用何種基礎。
- 八.開放特殊工法：由於施工技術之日新月異，為推展時代進度，應允許特殊工法之採用，如預鑄、半預鑄工法、預力、SRC、空間桁架...等結構，由投標廠商自行評估提案，並經評審委員之謹慎審核，選出最合理優良之方案得標。
- 九.結構設計載重特殊考量：為考慮本工程之特性及變異性，建議除法定之最小設計載重外，另下列情況特別考量
 - (一)游泳池、運動設施場所及宴會廳
設計活載重樓板採用 600 kg/m^2 ，樑設計採用 500 kg/m^2 ，柱及基礎採用 400 kg/m^2 。
 - (二)辦公室、商務中心及商務旅館
設計活載重樓板採用 500 kg/m^2 ，柱梁採用 400 kg/m^2 。
- 十.結構設計規範與參考資料
 - (一)內政部頒行“最新版建築技術規則”。
 - (二)臺北市捷運工程局—土木工程設計手冊（第十版）
 - (三)內政部營建署“建築物耐震設計規範及解說”，八十六年七月。
 - (四)內政部“修正建築技術規則建築構造篇耐震設計規範與解說之震區水平加速度係數等”，八十八年十二月二十九日台八八內營字第八八七八四七三文號函。

- (五)內政部營建署“建築物基礎構造設計規範”，九十年十月。
- (六)中國土木水利工程學會“混凝土設計規範與解說”(土木 401-86)。
- (七)內政部營建署“鋼構造建築物鋼結構設計技術規範”，八十八年一月。
- (八)內政部建築研究所籌備處“建築物耐震設計規範條文解說及示範例之研訂”，八十四年六月。(委託中華民國結構工程學會研擬)
- (九)內政部建築研究所專題研究計劃成果報告“結構構材韌性設計規範研究”，八十一年十一月。
- (十) ACI Code 318-89 “BUILDING CODE REQUIREMENTS FOR REINFORCED CONCRETE AND COMMENTARY”，1989 EDITION。
- (十一) AISC Code “MANUAL OF STEEL CONSTRUCTION” 9TH EDITION，1989。
- (十二) UBC Code，“UNIFORM BUILDING CODE” 1994 EDITION。

十一.結構材料

- (一)混凝土第 28 天齡期之最小抗壓強度 $f_c' = 280 \text{ kg/c m}^2$ ，鋼筋採竹節鋼筋，其最小降伏強度 f_y 規定如下：
 - 1.#5 及以下 $f_y = 2800 \text{ kg/c m}^2$
 - 2.#6 及以上 $f_y = 4200 \text{ kg/c m}^2$
- (二)鋼柱及柱內加勁筋：CNS SN490C 或 ASTM A992
- (三)鋼梁及其加勁筋：CNS SN490B 或 ASTM A992
- (四)鋼小梁及鋼梯：CNS SN400A 或 ASTM A36

4.3.8 景觀計畫

本案景觀規劃設計應考量都市空間人行動線系統，暨建築物周遭之開放空間。地坪鋪面及綠化空間的規劃將提昇整體建築空間使用，景觀計畫構想如下：

一.規劃構想

本案開放空間系統以都市設計的角度作為初步分析之基礎，從構成區域景觀之街道紋理(人車動線系統)、交通節點、街道傢俱、景觀空間分佈、週邊建築量體分佈等現況因子，分析對應出以街廓開放空間整合運用(各基地相互串連運用)及都市街道人行系統結合各基地開放空間用地留設之主要景觀發展概念，主概念如下：

- (一)點的串聯：帶狀步道與連續性開放空間的串聯配置強化基地延展性與張力。
- (二)線的穿透：行進動線與視覺穿透的流通。

(三)面的整合：各獨立基地整合

二.都市紋理系統

(一)節點空間營造：基地分處於二獨立區塊雖由既有街道所串聯但彼此關係薄弱，因此可利用各相鄰街廓之節點空間設置予以強化區域之景觀整體性。節點空間設置：

- 1.全區入口意象廣場：公園與商三(特)地區臨遼寧街側整合成一入口意象，公共藝術及其它景觀設施構成自明性清溪之入口廣場。
- 2.中央節點廣場：軸線與節點鋪面之串接整合。
- 3.街角廣場：口袋休憩空間與各基地街角結合之入口空間。

(二)街道空間串聯：利用鋪面之更新設計及新設或既有人行道系統之增設、加寬(行道樹栽植)，再配合各節點之設置強化街道沿街平、立面延續性效果。

(三)街道傢俱系統：避免以往街道只提供短暫穿越性之單一功能，本規劃以連續性之街道傢俱元素如：景觀燈具、造型座椅、垃圾筒、公共藝術、車止等傢俱設置，並結合各基地外部開放空間之連結提供街道另一種視覺上及休憩上之功能。

三.景觀空間系統

(一)商三(特)地區：主要以臨遼寧街側之面前退縮空間為主，利用建築物之抬高設計創造出景觀外部空間在高程上之趣味性，在設計元素及風格上以幾何之草坡、清水模座椅、透水性鋪面材等構成簡潔之空間意象；另設置穿越建築物地面層之穿廊廣場，除可作為內外空間之中介過渡之用外，亦可增加基地前後因建築物設置之阻隔性，強化地面層動線有機性與空間流動性。主要空間有：

- 1.空間穿廊：穿越建物地面層作為室內外空間之中介空間，強化動線有機性與空間流動性。
- 2.入口廣場：建築出入口位置與街角節點入口空間結合構成。
- 3.幾何草坡：臨遼寧街側結合沿街人行道枝造型草坡休憩空間。
- 4.休憩階梯：高程變化之戶外階梯設置。

(二)公園基地：

- 1.以沿街面退縮留設及主出入口空間強化設置入口廣場。
- 2.配合建築物機能造型利用車道中央迴旋空間設置水景、水道及座椅等景觀休憩設施。
- 3.結合街角空間設置以水為端景之入口節點廣場。
- 4.建築物挑高部分設置地面層具流通穿越性之挑高頂蓋廊道空間。

5.基地南側獨立之帶狀區塊設置一具區域服務性質之鄰里休憩公園，提供兒童遊戲區、小型階梯廣場、景觀涼亭等休憩空間。

四.全區植栽系統

(一)植栽配置概念與原則：

- 1.群植型：以密植的方式配置形成林帶或林群，以作為空間界定、背景形成或複層林相(季節變化：落葉、花期等)之植栽型態。如：苦楝、烏臼、相思樹、白雞油等。
- 2.列植型：以序列性排列配置形成空間線性或較為整齊之空間型態，以主幹較為明顯之樹種適用之，如：蒲葵、大葉山欖、棕櫚科植物等。
- 3.單植型：一般指樹型優美獨立栽植之形式，如：緬梔、流蘇、刺桐等。
- 4.叢植型：一般指灌木或多年生木本植物以三至五株群植配置(連續或間隔)，形成複層配置之中底層次植物，運用於屋基或增加地面層豐富度時使用。

(二)行道樹系統

以單一樹種來構成區域行道樹系統(空間整體意象)，並擇台灣原生、具季節變化性、易維護管理之樹種。底層植栽以多年生常綠地被為主。建議值栽：台灣欒樹、楝樹、南美蟛蜞菊等。

(三)各基地植栽系統

- 1.各基地主要外部空間喬木以桃花心木、水杉等柱狀植栽列植作為空間圍塑。
- 2.端景樹種擇樹型優美之優型樹如緬梔、荊桐、印度紫檀、鳳凰木等栽植。
- 3.中、低層植栽以耐修剪成幾何狀、低維護之植栽為主如：千頭楠、杜鵑、馬纓丹、福建茶、黃葉金路花、仙丹、小葉黃楊、竹類、百慕達草等。
- 4.穿廊空間採光較不易處以半日照、陰性植物如：厚皮香、鴨腳木、鵝掌藤、南天竹、月橘、麥門冬、蕉草、玉龍草。

五.以景觀綠帶界定基地使用範圍，規劃線形植栽帶提供多樣綠化空間。運用各種景觀設施，明確界定行人與汽車之動線，以減少彼此衝突。並依公眾需求設置座椅、照明等街道傢俱設施，創造一較具人性尺度、安全寧靜、美觀舒適環境。

六.地坪設計應考量如何銜接室內與戶外空間，不同質感與色系之材質將提供不同視覺及步行感受，建議車行與人行地坪鋪面材質應有明顯區隔及變化。

七.公共開放空間之地盤面應設置排水、防水等設施，其供行人徒步鋪面應做防滑處理。植栽配置視空間需要而作疏密之層次變化。植被、植穴與土壤裸露處，應做防止表土沖刷流失處理。

八.依據「臺北市樹木保護自治條例」，本基地內受保護樹木應以原地保留為原則，若因開發需要致無法原地保留時，則由民間機構擬具移植或復育計畫報經主管機關審議通過後始得為之。樹木保護計畫暨移植與復育計畫由民間機構依據「臺北市受保護樹木保護計畫暨移植與復育計畫審議作業要點」辦理。

4.4 工程經費與工期概估

依據本研究之模擬方案：公園基地興建興國公園暨停車場及附屬設施，商三(特)地區以附屬事業方式興建商務旅館大樓及商務複合大樓，本案採整體開發於民國 98 年 1 月再交由投資人進行開發。工程經費與工期概估如表 4-6。

表 4-6 工程經費與工期概估表

| 項目 | 興國公園 暨停車場及附屬設施 | 商務旅館大樓 商務複合大樓 |
|--------------------------|--------------------|---------------------|
| 興建期 | 98.01.01 100.12.31 | 101.01.01 102.12.31 |
| 營運期 | 101.01 147.12 | 103.01 147.12 |
| 基地面積(m ²) | 7,763 | 9,081 |
| 容積樓地板面積(m ²) | 4,658 | 22,704 |
| 總樓地板面積(m ²) | 17,548 | 57,233 |
| 興建成本(當年幣值) | 506,655 千元 | 1,434,154 千元 |

資料來源：本研究計算

第5章 環境影響分析

5.1 施工對環境造成之影響分析及改善對策

本案基地共計二區，位於遼寧街東西側，鄰近捷運木柵線南京東路站，都市人車密集，以下將針對施工期間及開發興建後產生之影響及對策作說明：

5.1.1 施工期間之安全維護

一.影響說明

本案基地緊鄰南京東路及復興北路商圈，施工過程中對現有周邊人行道與道路之人車通行，將產生影響。

二.改善對策

要求民間投資開發者在施工計畫中，提出安全防護方案，範圍包括龍江路、遼寧街、遼寧街 185 巷、遼寧街 116 巷、遼寧街 128 巷及南京東路三段 223 巷，以避免對於來往行人造成任何傷害。

5.1.2 施工期間所產生之生活污水、工程廢水及工地排水

一.影響說明

在施工期間因工人作業所產生之生活污水、因工程作業產生之工程廢水，並因施工期間在施工區產生之基地排水等影響。

二.改善對策

(一)生活污水：

施工期間產生的生活污水，為避免造成水質污染，應於施工區設置移動廁所，以妥善處理工地之生活污水，可避免因處理不當滲透而污染地表水及地下水質。而且嚴格規定工程人員不得有隨地便溺情事發生，以免影響環境衛生。

(二)工程廢水：

施工期間之洗車廢水、地表逕流及灌漿廢水將先導入沉砂池，使懸浮固體重力沉澱後，再予放流至基地外的排水溝。

(三)排水：

工區設置足夠的抽水機、發電機，預防豪雨、颱風等天然因素，所帶來之大量雨水釀成災害，基地鄰近排水溝並定期清除淤泥，確保水溝暢通。

工地四周應視實際需要設置截水溝與集水坑，以收集工地內漫流的雨、污水，另於施工圍籬底部設置防溢溝，防止污水漫流至工區外。

5.1.3 施工期間所產生之產生之空氣污染

一.影響說明

本案基地於建築施工期間，其各種施工機具之操作、建材運送車輛之出入等，均會排放空氣污染物，因而影響計畫基地附近地區及其運輸道路沿線之空氣品質等，而該等活動所排放之空氣污染物約可分為兩類，一為建築工程粉塵逸散，另一為運輸車輛排放源，茲將其影響情形分述如下：

(一)建築工程：

本案基地施工期間影響空氣品質之主要來源為基地內建築物興建所造成，建築工程過程中地下室開挖及建築物興建所產生之懸浮微粒及物料堆放產生之風蝕揚塵，其影響範圍多侷限於工區附近。

(二)施工車輛：

施工期間運輸所致粒狀物濃度包括施工車輛廢氣排放與行經路面所揚起之塵土，本案在施工期間之運輸車次為一般材料（含建築材料及土方運送等）之運輸所衍生車輛之進出。

二.改善對策

- (一)開挖裸土及車輛經常行駛之路線定時灑水。
- (二)避免工地附近路面泥沙堆積，尤其是雨後放晴，更須灑水沖洗附著之泥沙。
- (三)設置洗車台，駛出工地之車輛，需清洗車輛表面及輪胎，以免將工地之塵土帶出工地外。
- (四)砂石、物料之堆置及運輸過程均需加以覆蓋。
- (五)運輸車輛車斗需予覆蓋，車行路面需予鋪設適當材質，以防塵土飛揚，並嚴格限制車輛不得超速超載。
- (六)沿施工範圍築高度 2 公尺之施工圍籬，可減少直接受風的機會，亦可防止塵土飛揚及保障使用人之安全。
- (七)選用良好之施工機具及運輸卡車，定期維護保養，以維持機件正常運轉，減少廢氣排放量及降低排放濃度。

5.1.4 施工期間所產生之噪音

一.影響說明

施工期間所導致之噪音可分為二類，一為運輸建材的卡車對運輸路線所經之地沿線所增加之交通噪音，另為計畫區內之施工機具，如挖土機、堆土機等所產生之噪音。

二.改善對策

- (一)採用低噪音之施工機具及施工方法，避免使高噪音之施工機具多輛同時運轉或做長時間之運轉，以降低施工噪音之衝擊。另於工程發包合約中要求承包商對施工機具及車輛之運轉時段與使用數量等妥為安排，俾使施工時，能符合「營建工程噪音管制標準」之規定。
- (二)施工機具及運輸車輛需做定期保養，以維持良好狀況，並針對具高噪音之非移動式設備，例如發電機、油壓泵浦等，採用附有吸音板包覆之型式，以減低其音量(表 5-1)。
- (三)運輸車輛行經住宅區附近時，則減速慢行，並禁鳴喇叭及禁止超載或避免於交通尖峰時段行駛，以減少噪音。
- (四)正常施工時段原則上以白天工作時間為限，避免在夜間趕工，若需夜間施工則限制為產生低噪音之施工程序，以免妨礙居民安眠。
- (五)經常對鄰近道路路面進行檢修，俾能經常維持其行駛路面之平整，以防止行車經過凹凸不平之路面，因而加大其噪音量及振動值等。
- (六)設置施工圍籬。

表 5-1 各種施工機具之噪音防制對策表

| 施工機具 | 主要機具名稱 | 噪音、振動消除、緩衝方法 |
|--------|--------------|---|
| 挖土搬運機具 | 推土機 | 安裝隔音罩、消音器 引擎安裝隔音罩、消音器 採用膠輪式 |
| 挖土機具 | 履帶式鏟土機 | 安裝隔音罩、消音器 引擎安裝隔音罩、消音器 採用膠輪式、輪式油壓鏟 |
| 裝載機具 | 履帶式裝載機 | 安裝隔音罩、消音器 引擎改用電動馬達式 採用膠輪式、輪式油壓鏟 |
| 搬運機具 | 傾卸車 | 安裝排氣罩 使用帶運機、管路 |
| 懸吊機具 | 車載式起重機 | 起重機之引擎改為電氣化 使用油壓式起重機 |
| 滾壓機具 | 壓路機、震實輓 | 使用膠輪式滾壓機 |
| 鑽孔機具 | 鑿岩機 | 安裝隔音罩 油壓化 採用其他靜態破碎機具 |
| 混凝土機具 | 車載式拌合機混凝土抽送機 | 動力傳送裝置安裝消器 |
| 空氣壓縮機 | 固動式空氣壓縮機 | 設置隔音室、安裝防振座 安裝隔音罩、使用電動馬達 |

資料來源：本研究整理

5.1.5 施工階段所產生之廢棄物

一.影響說明

施工階段所產生之廢棄物，主要為開挖廢土及施工人員產生之生活垃圾。

施工人員產生之廢棄物，主要為一般生活垃圾，必須設置定點收集，並定時自行清運或委託業者清運，否則將對環境造成不良影響。

二.改善對策

施工期間之廢棄物主要為開挖廢土及施工人員生活垃圾，針對各項廢棄物，擬出防制措施如下，以減少對環境之污染。

(一)工程棄土之處理對策：

依規定建築廢土需於核發建照後及申請開工前提出棄土清理計畫，經棄土區主管機關審核通過後，始核發同意傾倒棄土證明。本計畫將依上述規定，由工程承包商於開工前取得同意傾倒棄土證明，清運至合格棄土場傾倒。

(二)施工人員生活垃圾：

施工人員生活垃圾將於工區內設置定點收集，並由承商自行清運。

5.2 交通衝擊評估之影響分析及改善對策

5.2.1 評估範圍界定

本計畫基地位於復興北路、南京東路、龍江路與民生東路所圍成之街廓東南側，基地周邊緊鄰龍江路、遼寧街 128 巷、185 巷、南京東路 223 巷、遼寧街 116 巷，此外遼寧街由計畫區中央穿過，將基地分為東西兩側用地。評估範圍界定為計畫區外圍 500 公尺之主要道路及緊鄰基地之次要道路，包括復興北路、南京東路，龍江路、遼寧街與長春路等，如圖 5-1 所示。

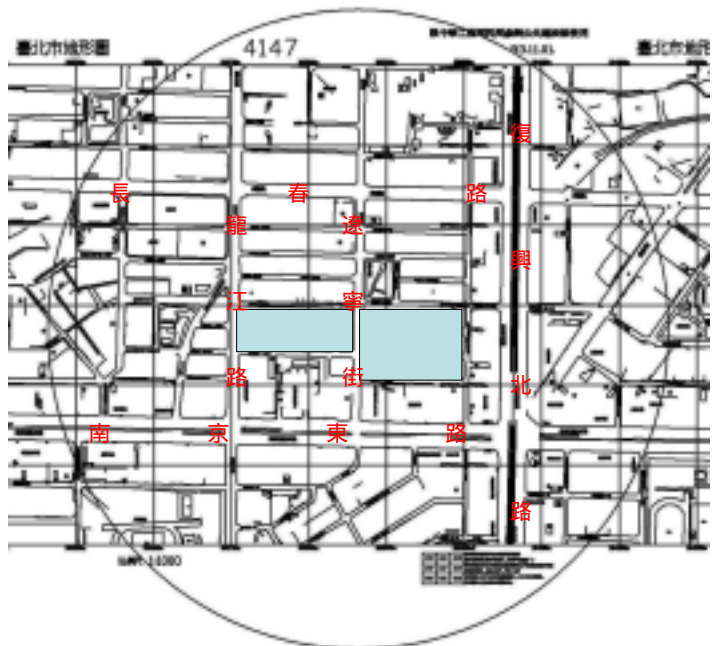


圖 5-1 交通衝擊評估範圍圖

5.2.2 鄰近地區土地使用現況

本計畫遼寧街西側屬公園用地，現況作為公營平面停車場使用，緊鄰遼寧街部分則開闢成興國公園。

遼寧街東側用地屬商三(特)地區，現況作為公營平面停車場使用；私有地部分多為二至七層之老舊建築，地面層多作為小型零售、餐飲與停車使用，二樓以上為辦公室與住宅為主。

本計畫區東側及南側為復興北路與南京東路之商業區，沿線辦公大樓林立，商務活動密集。西側及北側則多為住宅區，均已建築開發，多為二至七樓之公寓住宅，間雜部分小型零售、餐飲等商業使用。另本計畫區北側之遼寧公園已開闢完成，並開放供民眾使用。

5.2.3 道路現況與轉向限制

計畫區周邊道路系統如圖 5-2 所示，說明如下：

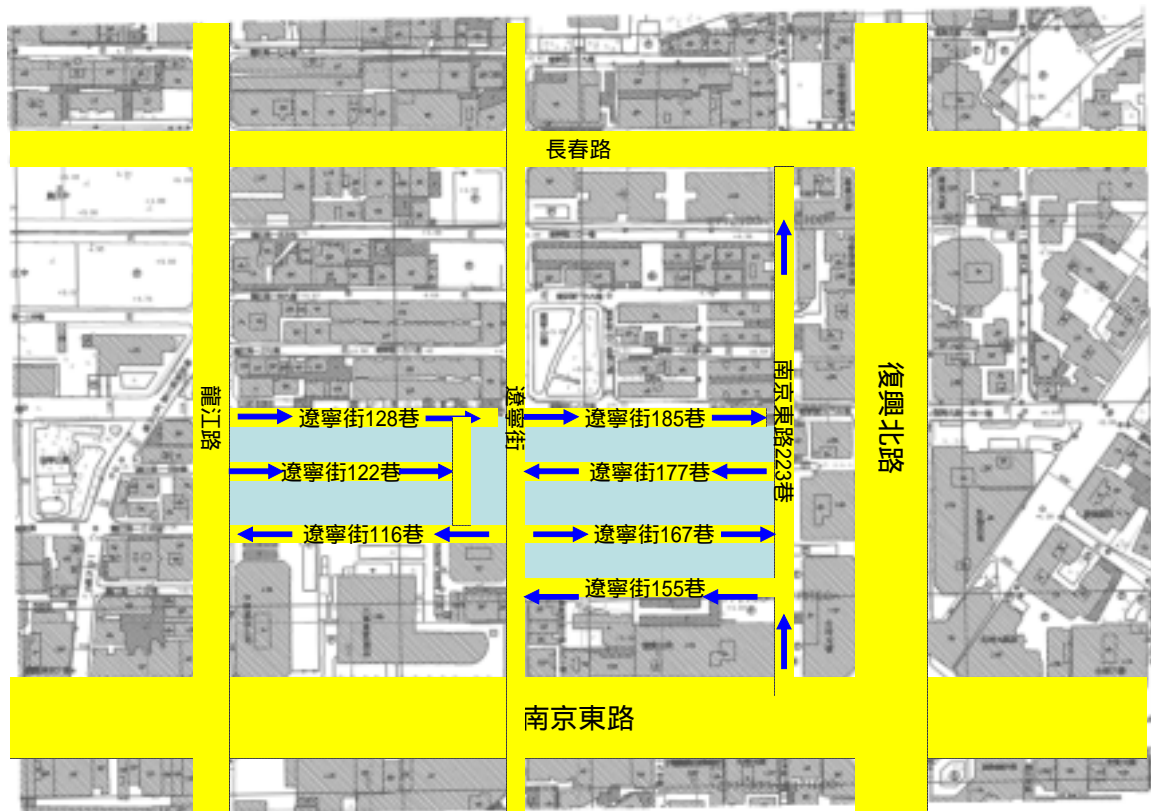


圖 5-2 計畫區周邊道路系統圖

一.復興北路

復興北路為臺北市南北向主要道路，往北可至民族東路與松山機場，往南止於辛亥路，路寬 40 公尺，中央實體分隔，雙向佈設 8 車道，兩側人行道寬

2.5 公尺，併同騎樓空間約 4 公尺作為行人使用。道路兩側禁止停車，但人行道多停滿機車。復興北路上方以高架方式佈設捷運木柵線，與南京東路及長春路口禁止左轉。

二.南京東路

南京東路為臺北市東西向主要道路，往西止於環河北路，往東過麥帥一橋後可銜接環東大道或國道一號內湖交流道。路寬 40 公尺，雙向佈設八車道，其中中央兩車道作為公車專用道。道路兩側禁止停車，但人行道多停滿機車，南京東路沿線路口均禁止左轉。

三.龍江路

龍江路位於本計畫區西側，為進出南京東路、長春路與民生東路等主要幹道之聯絡道路，路寬 20 公尺，佈設雙向二車道，中央標線分隔，人行道寬約 2 公尺，道路兩側均劃設汽機車停車格。

四.遼寧街

遼寧街穿越本計畫區，與龍江路之功能相似，同為計畫區進出主要幹道之聯絡道路，路寬 11 公尺，佈設雙向二車道，中央標線分隔，人行道寬 1.5 公尺，兩側允許路邊停車。

五.長春路

長春路位於本計畫區北側，本計畫基地可透過遼寧街、龍江路連接，路寬 20 公尺，佈設雙向四車道，中央標線分隔，人行道寬 2 公尺，兩側允許路邊停車。

六.區內巷道

區內巷道包括橫貫計畫區之遼寧街 116、122、128、155、167、177、185 巷，以及計畫區東側之南京東路 223 巷，以上巷道寬度在 6 公尺 11 公尺之間，採單行道管制，兩側多作為路邊停車或平面停車場之進出道路。

5.2.4 現況交通量與服務水準

依據 92 年度臺北市交通流量與特性調查報告與本計畫補充調查，並利用 SYNCHRO 進行路口服務水準之評估結果，計畫區周邊路口上午尖峰之服務水準在 D E 級之間，其中長春路與復興北路口因長春路車流量較大及左轉車流影響，服務水準降至 F 級。下午尖峰之交通量較低，因此服務水準較佳，重要幹道如復興北路與長春路、南京東路交叉口之服務水準為 D E 級，次要道路如遼寧街與龍江路口之服務水準可維持 B C 級，如表 5-2 與所示。

表 5-2 平常日上午尖峰路口服務水準評估表

| 路口 | 路口圖示 | 流向 | 交通量 (pcu) | 延滯 (秒 /pcu) | 服務 水準 | 平均延滯 (秒 /pcu) | 服務水 準 |
|-------------------|------|----|--------------|-------------------|----------|---------------------|----------|
| 南京東路 — 復興北路 | | A | 2104 | 20.6 | B | 61.0 | E |
| | | B | 2777 | 82.9 | F | | |
| | | C | 2917 | 93.4 | F | | |
| | | D | 2471 | 32.4 | C | | |
| 南京東路 — 遼寧街 | | A | 2917 | 26.6 | B | 63.8 | E |
| | | B | 949 | 67.7 | E | | |
| | | C | 2761 | 102.7 | F | | |
| | | D | 734 | 24.9 | B | | |
| 南京東路 — 龍江路 | | A | 2761 | 39.3 | C | 57.2 | D |
| | | B | 911 | 71.7 | E | | |
| | | C | 2628 | 75.2 | E | | |
| | | D | 844 | 35.4 | C | | |
| 長春路 — 復興北路 | | A | 1531 | 118.6 | F | 111.2 | F |
| | | B | 2832 | 118.2 | F | | |
| | | C | 1326 | 154.1 | F | | |
| | | D | 2512 | 76.3 | E | | |
| 長春路 — 遼寧街 | | A | 1491 | 68.1 | E | 45.7 | D |
| | | B | 772 | 60.1 | E | | |
| | | C | 1373 | 17.5 | B | | |
| | | D | 677 | 37.1 | C | | |
| 長春路 — 龍江路 | | A | 1517 | 83.9 | F | 72.5 | E |
| | | B | 815 | 62.2 | E | | |
| | | C | 1367 | 84.6 | F | | |
| | | D | 812 | 42.2 | C | | |

資料來源：本研究調查整理

表 5-3 平常日下午尖峰路口服務水準評估表

| 路口 | 路口圖示 | 流向 | 交通量 (pcu) | 延滯 (秒 /pcu) | 服務水準 | 平均延滯 (秒 /pcu) | 服務水準 |
|-------------------|---|----|-----------|-------------|------|---------------|------|
| 南京東路 — 復興北路 |  | A | 2028 | 41.3 | C | 50.3 | D |
| | | B | 2733 | 59.6 | D | | |
| | | C | 2632 | 67.5 | E | | |
| | | D | 1909 | 24.7 | B | | |
| 南京東路 — 遼寧街 |  | A | 1980 | 15.7 | B | 32.5 | C |
| | | B | 901 | 57.6 | D | | |
| | | C | 2485 | 40.9 | C | | |
| | | D | 697 | 18.1 | B | | |
| 南京東路 — 龍江路 |  | A | 2115 | 12.0 | A | 29.0 | B |
| | | B | 876 | 35.1 | C | | |
| | | C | 2473 | 45.0 | D | | |
| | | D | 781 | 18.1 | B | | |
| 長春路 — 復興北路 |  | A | 1211 | 101.2 | F | 67.2 | E |
| | | B | 2768 | 79.2 | E | | |
| | | C | 989 | 83.5 | F | | |
| | | D | 1914 | 19.9 | B | | |
| 長春路 — 遼寧街 |  | A | 1132 | 16.1 | B | 16.5 | B |
| | | B | 724 | 18.6 | B | | |
| | | C | 1120 | 13.4 | B | | |
| | | D | 713 | 19.7 | B | | |
| 長春路 — 龍江路 |  | A | 1137 | 35.9 | C | 28.2 | B |
| | | B | 749 | 19.9 | B | | |
| | | C | 1024 | 23.4 | B | | |
| | | D | 794 | 31.2 | C | | |

資料來源：本研究調查整理

5.2.5 停車費率與供需

依據「臺北市停車供需及路邊停車週轉率調查報告」，計畫區周邊 500 公尺範圍內之區域共有 8 個調查分區，停車供需如表 5-4 所示，分析如下：

一.停車供給

依據「臺北市停車供需及路邊停車週轉率調查報告」及本計畫補充調查結果，計畫區周邊 500 公尺範圍現有停車供給為 4,372 個停車位，其中 62% 為建築物附屬停車設施，32% 為路邊停車格位，6% 為路外公共停車場。計畫區周邊公共路外停車場分佈位置如圖 5-3 所示，計畫區周邊道路除復興北路與南京東路外，其餘各路段及巷道均無禁止路邊停車，僅在路口轉角處與部分建築物進出口前限制停車。現有停車場收費之費率為：路邊停車每小時 40 元，路外公共停車場每 30 分鐘 15 元或每小時 30 元。

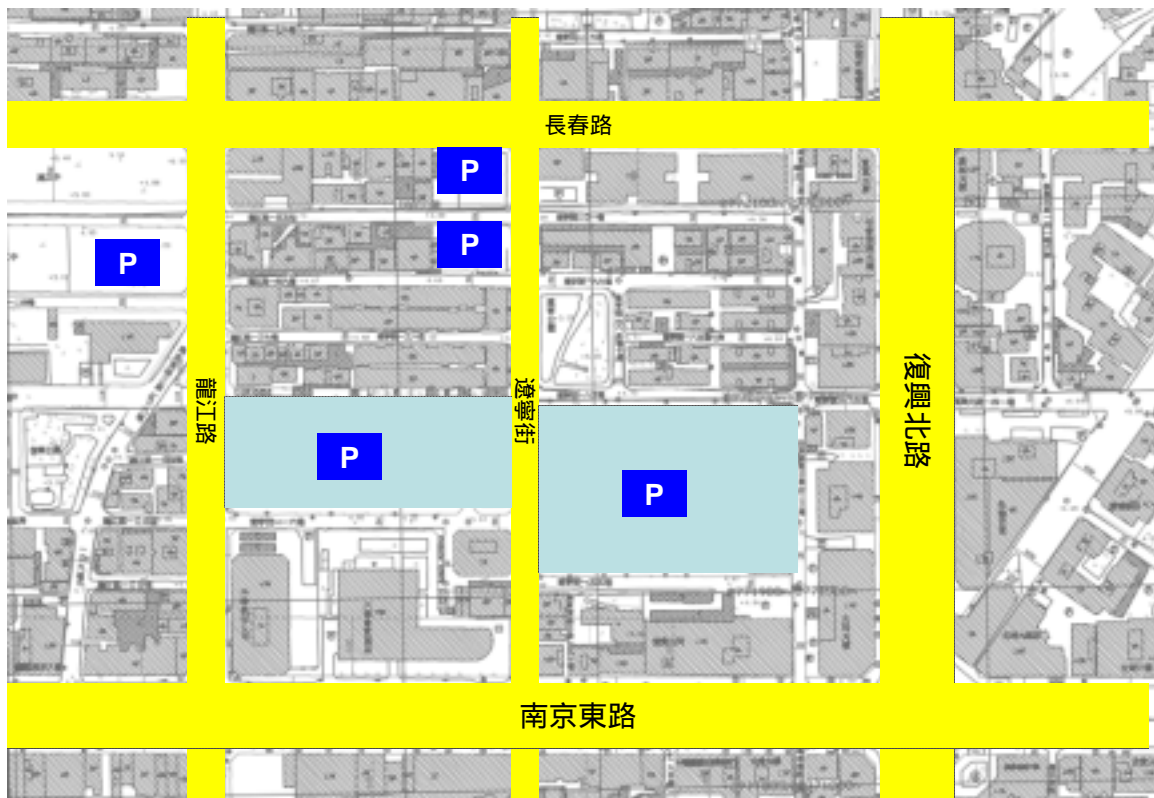


圖 5-3 計畫區周邊公共停車場分佈位置圖

二.停車需求

依據「臺北市停車供需及路邊停車週轉率調查報告」，尖峰時段停車需求為 4,282 個停車位，以現有停車供給格位數估算，約可滿足 98% 之停車需求。實際使用情形方面，46% 之駕駛者將車輛停放於建物附屬停車場；43% 採路邊停車方式，停放至路外公民營停車場僅佔 5%，違規停車佔 6%。

三.停車供需分析

由供給與需求之比較結果可之，現況土地使用所衍生之停車需求，僅不到一半之停車需求由建築物附屬停車場內部化，開發規模較大之建築通常設有附屬停車場，可吸收本身衍生之停車需求，由於使用者有限制或必須收費，因此在尖峰時段尚有 691 個餘裕格位。其餘開發規模較小之建築未附設停車空間，衍生之停車需求須倚賴公共停車空間提供，現有公共路外與路邊停車格比例約為 1 比五，儘管路邊停車費率較路外停車場每小時貴 10 元，但大部分車輛仍須採路邊停車，造成巷道行人之步行空間受到壓縮。

表 5-4 基地周邊 500 公尺停車供需表

| 分區編號 | 停車供給 | | | | | | 停車需求 | | | | | | 扣除建築物 供需比 $\left[\frac{\text{供給}}{\text{需求}}\right]$ | | | |
|------|------|------|-----|-----|-----|-----|--------|------|------|-----|-----|-----|--|---|------|--------|
| | 路邊 | | | 路外 | | | 路邊 | | | 路外 | | | | 供需比 $\left[\frac{\text{供給}}{\text{需求}}\right]$ | | |
| | 有格位 | | 無格位 | 公營 | | 附設 | 非違規停車數 | | 違規 | | 空 | | | | 總計 | |
| | 六米以上 | 六米以下 | 有格位 | 無格位 | 有格位 | 無格位 | 六米以上 | 六米以下 | 有格位 | 無格位 | 有格位 | 無格位 | | | 總計 | |
| 44 | 203 | 63 | | | | | | 165 | 295 | 82 | | | 183 | 725 | 81% | 49.08% |
| 45 | 157 | 92 | | | 30 | 21 | 138 | 149 | 14 | 23 | 17 | | 476 | 915 | 96% | 68.34% |
| 52 | 138 | 33 | | | | | 108 | 71 | 22 | | | | 312 | 513 | 115% | 85.07% |
| 53 | 80 | 138 | | | | | 43 | 182 | 8 | | | | 173 | 409 | 109% | 92.37% |
| 55 | 50 | 9 | | | | | 34 | 101 | 17 | | | | 262 | 414 | 101% | 38.82% |
| 56 | 178 | 7 | | | 200 | | 147 | 93 | 25 | 200 | | | 187 | 652 | 94% | 82.80% |
| 63 | 104 | 36 | | | | | 64 | 70 | 39 | | | | 353 | 526 | 116% | 80.92% |
| 64 | 79 | 15 | | | | | 57 | 91 | 52 | | | | 102 | 328 | 71% | 41.59% |
| 合計 | 989 | 393 | | | 230 | 21 | 756 | 127 | 1052 | 259 | 223 | 17 | 2048 | 4482 | 98% | 67.09% |

資料來源：台北市停車供需及路邊停車週轉率調查，民國 90 年

5.2.6 大眾運輸系統

本基地位於南京東路與復興北路交叉口附近，大眾運輸十分便利。捷運系統方面，木柵線行經基地東側之復興北路，並於基地東南側設有南京東路站，未來南京東路下方將有捷運松山線經過，並與木柵線之南京東路站結合為轉乘車站，並在本計畫範圍內設置一捷運出入口。現況南京東路內側則佈設為雙向公車專用道，行駛路線眾多。基地周邊公車路線、站牌與捷運出入口位置如表 5-5 與圖 5-4 所示。

表 5-5 計畫範圍公車站位公車路線表

| 站名 | 路線 |
|--------|---|
| 南京復興路口 | 248、254、266、279、282、288、292、306、307、311、46、604、605、622、668、675、麥帥新城接駁公車、棕 10、棕 9 |
| 南京龍江路口 | 0 東、248、266、279、282、288、292、306、307、311、46、604、605、622、652、668、672、675、麥帥新城接駁公車、棕 9 |
| 遼寧街 | 棕 10 |
| 龍江路口 | 棕 10 |
| 捷運南京東路 | 652、685、74、638、長榮巴士、大有巴士 |
| 復興北路 | 74、685 |
| 長春市場 | 12、棕 10 |

資料來源：本計畫調查整理

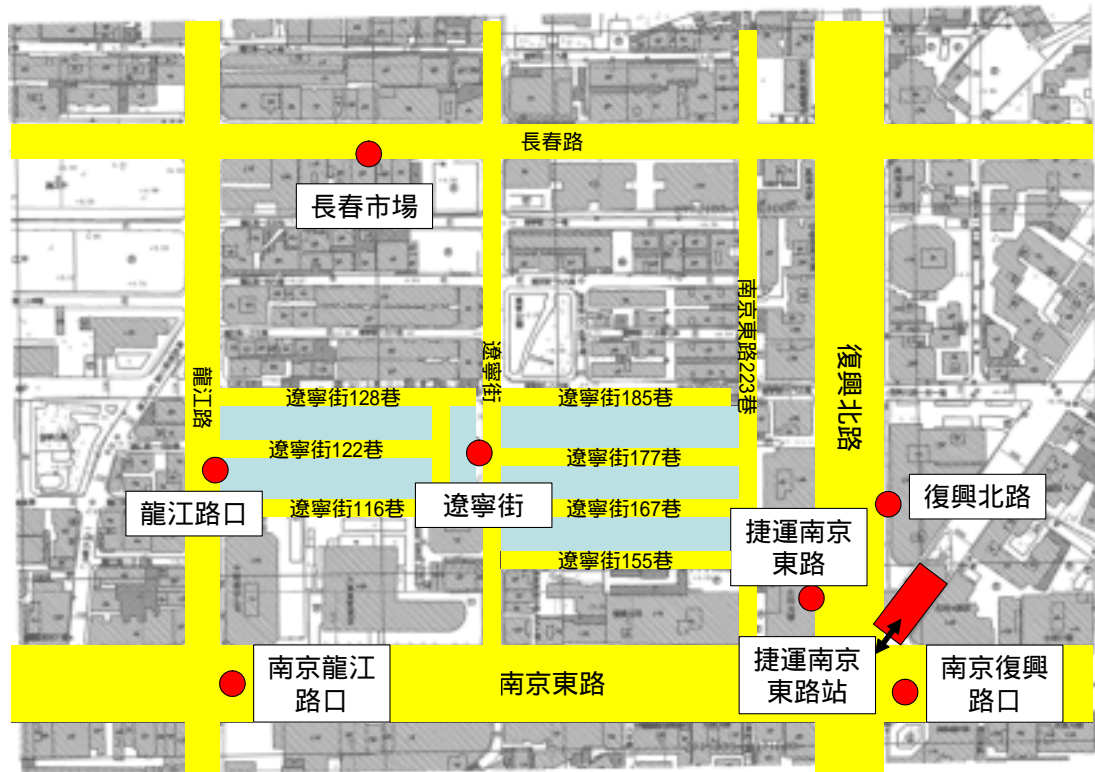


圖 5-4 大眾運輸車站位置圖

5.2.7 人行設施

計畫區周邊主要道路如南京東路、復興北路、長春路等均設有人行道，寬度在 2-4 公尺之間，兩側建築物亦多設有 4 公尺寬之騎樓供行人通行。受道路兩側商業密集使用影響，人行道多半被機車停車、攤販等佔用，行人必須步行於騎樓內，但是騎樓間之高度不一，步行較不便利。

區內巷道無人行道之設置，路側均為停車使用，行人須與汽機車爭道，未來應配合路外停車場之設置，將路邊停車引導至路外停車場停放，把巷道空間回歸行人步行使用。

5.2.8 進出動線分析

進出本計畫區之車輛分為兩類，一類是進出東側建築用地之上下班或洽公車輛，另一類是進出西側公園用地停車場之停車車輛。兩座停車場功能定位不同且各有其進出口，在進出動線上可一併考量但須有所區隔。配合現地單行道系統之行駛方向，本計畫區停車場之進出動線如圖 5-5 所示。

一.進場動線

前往東側建築上下班或洽公車輛，若從東側或北側方向過來，可行駛復興北路與南京東路，在南京東路與遼寧街口右轉後直行至遼寧街 185 巷右轉進入建築物附設停車場入口。從西側與南側方向來之車輛可行駛長春路，至遼寧街右轉後直行至遼寧街 185 巷左轉進入建築物附屬停車場。南側方向亦可直行龍江路，至遼寧街 128 巷後右轉直行接遼寧街 185 巷進入建築物附屬停車場。

進入公園用地公共停車場之車輛，須配合停車場指示標誌之設置，引導其進入停車場。若車輛從東側或北側方向過來，可行駛復興北路與南京東路，從南京東路右轉龍江路後直行至遼寧街 128 巷右轉進入公共停車場入口。從西側與南側方向來之車輛可行駛長春路，至龍江路右轉後直行至遼寧街 128 巷左轉進入公共停車場。南側方向亦可行駛龍江路，循南京東路進入之路線抵達停車場。

二.離場動線

從東側建築附屬停車場離開之車輛，可由遼寧街 155 巷右轉往長春路與復興北路，左轉往南京東路離開計畫區。從西側公園停車場離開之車輛，則行駛遼寧街 116 巷，右轉往長春路與復興北路，左轉往南京東路離開計畫區。

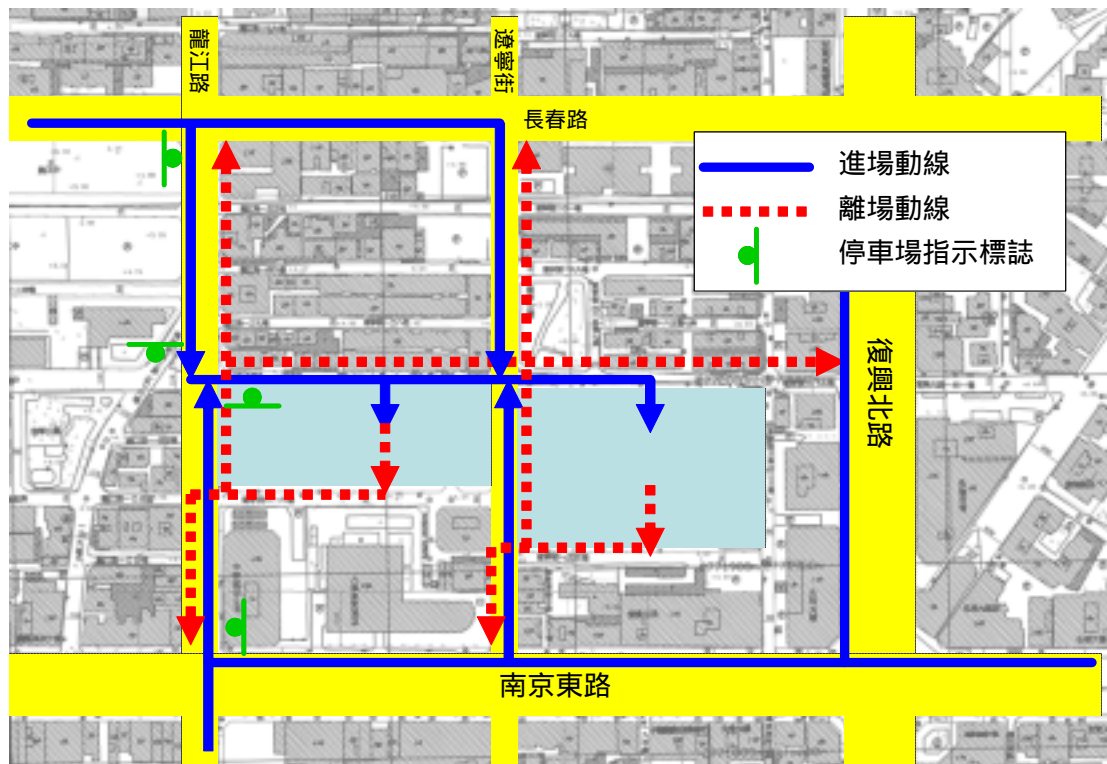


圖 5-5 進離場動線圖

5.2.9 基地開發衍生交通量預測

本基地開發之衍生交通量推估，係以模擬方案之開發類別與樓地板面積，推估開發後全日與尖峰小時之旅次產生吸引數，再依運具比例與平均承載率將人旅次換算為車旅次，推估新增交通量。

一. 衍生人旅次推估

推估結果本基地之尖峰與全日旅次數如表 5-6 所示，全日進出總旅次數為 6,072 人次，尖峰小時進出旅次數為 1,413 人次。

表 5-6 基地開發衍生人旅次推估表

| 區位 | 開發內容 | 樓地板面積 (平方公尺) | 旅次產生率 | | 衍生人旅次 | |
|---------|------|-----------------|-------------------------|------------------------|---------------|--------------|
| | | | 尖峰 (人次/小時 -100 平方公尺) | 全日 (人次/日 -100 平方公尺) | 尖峰 (人次/小時) | 全日 (人次/日) |
| 公園用地 | 運動設施 | 4,656 | 7.30 | 36.50 | 340 | 1,699 |
| | 總和 | 4,656 | - | - | 340 | 1,699 |
| 商三(特)地區 | 旅館 | 7,946 | 1.52 | 8.12 | 121 | 645 |
| | 辦公室 | 7,380 | 5.60 | 14.00 | 413 | 1,033 |
| | 健身房 | 7,380 | 7.30 | 36.50 | 539 | 2,694 |
| | 總和 | 22,706 | - | - | 1,073 | 4,372 |
| 總和 | | 27,362 | - | - | 1,413 | 6,072 |

資料來源：本計畫調查整理

二.衍生車旅次推估

由於本基地位於捷運木柵線與松山線交會站，捷運出入口位於基地中央南側，南京東路公車路線密集，因此預估運具使用以大眾運輸所佔比例最高，其次依序為小客車與機車（含自行開車與接送）、計程車、步行等，各運具使用比例如表 5-7 所示。大眾運輸旅客中假設有 50% 搭乘捷運；50% 搭乘公車，全日衍生交通量如表 5-8 所示，基地開發全日共衍生 1,514pcu 之進出車次。依據表 5-9 之上下午尖峰進出比例，得上下午尖峰小時衍生交通量如表 5-10 與表 5-11 所示，上午尖峰衍生 347pcu 之進出車次，下午尖峰則為 349pcu。

表 5-7 運具使用比例表

| 開發內容 | 運具使用分配比例 | | | | | 合計 |
|------|----------|-------|-------|-------|------|--------|
| | 大眾運輸 | 計程車 | 小客車 | 機車 | 其他 | |
| 辦公室 | 46.9% | 5.0% | 23.4% | 22.1% | 2.6% | 100.0% |
| 健身房 | 47.7% | 9.8% | 17.6% | 20.3% | 4.6% | 100.0% |
| 旅館 | 20.0% | 30.0% | 30.0% | 15.0% | 5.0% | 100.0% |

資料來源：本計畫調查整理

表 5-8 全日衍生交通量表

| 開發區位 | 全日旅次 | 大眾運輸 | | 計程車 | | 小客車 | | 機車 | | 其他 | 總和 |
|---------|-------|-------|-----|-----|-----|-------|-----|-------|-----|-----|-------|
| | 人旅次 | 人次 | pcu | 人次 | pcu | 人次 | pcu | 人次 | pcu | 人次 | pcu |
| 公園用地 | 1,699 | 811 | 30 | 167 | 98 | 299 | 176 | 345 | 86 | 78 | 391 |
| 商三(特)地區 | 4,372 | 1,899 | 71 | 509 | 300 | 909 | 535 | 872 | 218 | 183 | 1,124 |
| 總和 | 6,072 | 2,709 | 102 | 676 | 398 | 1,209 | 711 | 1,217 | 304 | 261 | 1,514 |

資料來源：本計畫調查整理

表 5-9 上下午尖峰小時進出比例表

| 開發內容 | 上午尖峰進出比例 | | 下午尖峰進出比例 | |
|------|----------|--------|----------|--------|
| | 進 | 出 | 進 | 出 |
| 辦公室 | 98.00% | 0.02% | 3.23% | 96.77% |
| 健身房 | 50.00% | 50.00% | 60.00% | 40.00% |
| 旅館 | 1.96% | 98.04% | 98.00% | 2.00% |

資料來源：本計畫調查整理

表 5-10 上午尖峰衍生交通量表

| 開發區位 | 尖峰旅次 人旅次 | 方向別 | 大眾運輸 | | 計程車 | | 小客車 | | 機車 | | 其他 人次 | 總和 pcu |
|---------|-------------|-----|------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|----------|-----------|
| | | | 人次 | pcu | 人次 | pcu | 人次 | pcu | 人次 | pcu | | |
| 公園用地 | 340 | 進 | 81 | 3 | 17 | 10 | 30 | 18 | 34 | 9 | 8 | 39 |
| | | 出 | 81 | 3 | 17 | 10 | 30 | 18 | 34 | 9 | 8 | 39 |
| 商三(特)地區 | 1,073 | 進 | 319 | 12 | 47 | 28 | 143 | 84 | 145 | 36 | 23 | 160 |
| | | 出 | 152 | 6 | 62 | 36 | 83 | 49 | 72 | 18 | 18 | 109 |
| 總和 | 1,413 | 進 | 400 | 15 | 64 | 38 | 173 | 102 | 179 | 45 | 31 | 199 |
| | | 出 | 233 | 9 | 79 | 46 | 113 | 66 | 107 | 27 | 26 | 148 |

資料來源：本計畫調查整理

表 5-11 下午尖峰衍生交通量表

| 開發區位 | 尖峰旅次 人旅次 | 方向別 | 大眾運輸 | | 計程車 | | 小客車 | | 機車 | | 其他 人次 | 總和 pcu |
|---------|-------------|-----|------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|----------|-----------|
| | | | 人次 | pcu | 人次 | pcu | 人次 | pcu | 人次 | pcu | | |
| 公園用地 | 340 | 進 | 97 | 4 | 20 | 12 | 36 | 21 | 41 | 10 | 9 | 47 |
| | | 出 | 65 | 2 | 13 | 8 | 24 | 14 | 28 | 7 | 6 | 31 |
| 商三(特)地區 | 1,073 | 進 | 184 | 7 | 68 | 40 | 96 | 56 | 86 | 22 | 21 | 125 |
| | | 出 | 291 | 11 | 42 | 25 | 132 | 78 | 132 | 33 | 20 | 146 |
| 總和 | 1,413 | 進 | 281 | 11 | 88 | 52 | 131 | 77 | 128 | 32 | 31 | 171 |
| | | 出 | 356 | 13 | 55 | 32 | 156 | 92 | 160 | 40 | 27 | 178 |

資料來源：本計畫調查整理

5.2.10 基地開發衍生停車需求預測

依基地開發衍生交通量除以車位轉換率可得基地停車需求，假設條件如下：

一.全日進入與離開基地之旅次數相同，故進入基地之旅次數為全日旅次量之二分之一。

二.小汽車平均乘載 1.7 人，機車平均乘載 1.2 人。

三.平均車位轉換率公共停車場為 3.5 次/日，商三(特)地區為 1.5 次/日。

依上述說明與假設，基地開發後商三(特)地區需小汽車停車 178 格位，機車 242 格位，公園用地因只有健身設施空間有衍生停車需求，因此需小汽車 25 格位，機車 41 格位，如表 5-12 及表 5-13 所示。

與法定停車空間相較，商三(特)地區之停車供給約可滿足需求，公園用地除滿足健身設施衍生停車需求外，餘裕空間須提供公共停車，以容納原平面停車場約 451 格位之停車需求。

表 5-12 基地開發衍生停車需求表

| | 小汽車 (輛/ 日-單向) | 機車 (輛/ 日-單向) | 停車周轉率 (次/車位-天) | 小汽車 (位) | 機車 (位) | 總計 (位) |
|---------|------------------|-----------------|-------------------|---------|--------|--------|
| 公園用地 | 88 | 144 | 3.5 | 25 | 41 | 32 |
| 商三(特)地區 | 267 | 363 | 1.5 | 178 | 242 | 219 |
| 合計 | 355 | 507 | - | 203 | 283 | 251 |

資料來源：本計畫調查整理

表 5-13 基地停車供需表

| | 法定停車供給 | | 推估停車需求 | |
|---------|--------|-----|--------|-----|
| | 小汽車 | 機車 | 小汽車 | 機車 |
| 公園用地 | 291 | 160 | 25 | 41 |
| 商三(特)地區 | 287 | 656 | 178 | 242 |
| 合計 | 578 | 816 | 203 | 283 |

資料來源：本計畫調查整理

5.2.11 交通衝擊分析

依據模擬開發方案衍生之交通量，以及開放公共停車所額外衍生之交通量，開發後路口服務水準評估如表 5-14 與表 5-15 所示。評估結果上午尖峰之服務水準較下午尖峰差，長春路與復興北路、龍江路之路口服務水準為 F 級，其餘路口服務水準為 E 級。下午尖峰僅長春路與復興北路口服務水準為 E 級，其餘路口服務水準在 D 級以上。

表 5-14 開發後上午尖峰路口服務水準評估表

| 路口 | 路口圖示 | 流向 | 交通量 (pcu) | 延滯 (秒/pcu) | 服務水準 | 平均延滯 (秒/pcu) | 服務水準 |
|-------------------|------|----|-----------|------------|------|--------------|------|
| 南京東路 復興北路 | | A | 2,263 | 23.0 | B | 66.8 | E |
| | | B | 2,777 | 78.3 | E | | |
| | | C | 2,917 | 112.2 | F | | |
| | | D | 2,471 | 40.3 | C | | |
| 南京東路 遼寧街 | | A | 2,290 | 39.4 | C | 76.3 | E |
| | | B | 1,029 | 100.5 | F | | |
| | | C | 2,761 | 104.2 | F | | |
| | | D | 828 | 54.8 | D | | |
| 南京東路 龍江路 | | A | 2,496 | 79.3 | E | 79.4 | E |
| | | B | 973 | 87.6 | F | | |
| | | C | 2,628 | 95.5 | F | | |
| | | D | 897 | 23.8 | B | | |
| 長春路 復興北路 | | A | 1,531 | 147.6 | F | 130.7 | F |
| | | B | 2,832 | 130.3 | F | | |
| | | C | 1,501 | 190.1 | F | | |
| | | D | 2,512 | 85.3 | F | | |
| 長春路 遼寧街 | | A | 1,491 | 122.1 | F | 75.2 | E |
| | | B | 868 | 65.8 | E | | |
| | | C | 1,475 | 55.6 | D | | |
| | | D | 637 | 26.7 | B | | |
| 長春路 龍江路 | | A | 1,480 | 115.0 | F | 111.4 | F |
| | | B | 867 | 112.3 | F | | |
| | | C | 1,581 | 129.9 | F | | |
| | | D | 812 | 67.7 | E | | |

資料來源：本計畫調查整理

表 5-15 開發後下午尖峰路口服務水準評估表

| 路口 | 路口圖示 | 流向 | 交通量 (pcu) | 延滯 (秒/pcu) | 服務水準 | 平均延滯 (秒/pcu) | 服務水準 |
|-------------------|------|----|-----------|------------|------|--------------|------|
| 南京東路 復興北路 | | A | 2,579 | 57.1 | D | 54.3 | D |
| | | B | 2,733 | 59.6 | D | | |
| | | C | 2,632 | 67.5 | E | | |
| | | D | 1,907 | 24.7 | B | | |
| 南京東路 遼寧街 | | A | 2,088 | 23.8 | B | 45.2 | D |
| | | B | 925 | 79.8 | E | | |
| | | C | 245 | 57.8 | D | | |
| | | D | 823 | 22.3 | B | | |
| 南京東路 龍江路 | | A | 2,260 | 12.7 | A | 28.2 | B |
| | | B | 816 | 53.1 | D | | |
| | | C | 2,473 | 35.3 | C | | |
| | | D | 804 | 24.7 | B | | |
| 長春路 復興北路 | | A | 1,211 | 106.3 | F | 66.5 | E |
| | | B | 2,768 | 74.0 | E | | |
| | | C | 998 | 91.6 | F | | |
| | | D | 1,914 | 17.2 | B | | |
| 長春路 遼寧街 | | A | 1,132 | 19.3 | B | 19.8 | B |
| | | B | 879 | 28.1 | B | | |
| | | C | 1,241 | 15.0 | B | | |
| | | D | 713 | 18.6 | B | | |
| 長春路 龍江路 | | A | 1,178 | 44.4 | C | 44.8 | C |
| | | B | 797 | 39.6 | C | | |
| | | C | 1,182 | 42.4 | C | | |
| | | D | 794 | 54.0 | D | | |

資料來源：本計畫調查整理

5.2.12 改善建議

本開發計畫對周邊交通最大影響，為進出商三(特)地區建築與公園用地公共停車場車輛對周邊巷道產生之衝擊。因此建議將遼寧街、龍江路及基地周邊

巷道之路邊汽機車停車格取消，僅保留必要之無障礙車位、臨時停車位與裝卸貨車位，既有之路邊停車則引導至路外停車場，以增加車行空間與道路容量，並減少路邊停車對車流造成之干擾與阻礙。

本基地鄰近捷運木柵線與松山線之交會站，可透過位於基地中央南側之捷運出入口 A，以地下連通道步行進出捷運車站，在建築規劃設計時，應將大樓之地下室與捷運地下通道銜接，並作整體之開發，使步行旅客能直接進出基地，不須轉換樓層至地面層再進入建築樓層，以提高大眾運輸系統之便利性。



第6章 興建及營運規劃

6.1 辦理方式

民間機構參與本項公共建設之方式為：由臺北市政府提供土地予民間機構，再由民間機構規劃設計、興建並營運公園用地之地下停車場、運動設施及地面公園，商三(特)地區以附屬事業方式興建之複合式商業大樓，於許可經營期限屆滿時，以無償方式移轉予臺北市政府。

6.2 許可範圍

許可範圍包括投資興建及營運範圍，主要內容如下：

6.2.1 投資興建範圍

一.土地區位與面積

本案委託民間投資興建營運範圍，基地範圍示意圖如圖 6-1，地籍示意圖如圖 6-2，土地清冊如表 6-1，土地面積約 16,844 m²(5095 坪)，土地使用分區包含公園用地與商三(特)，本案基地可開發基準容積推估如表 6-2，基準容積總樓地板面積約 27,362 m²(8,277 坪)。

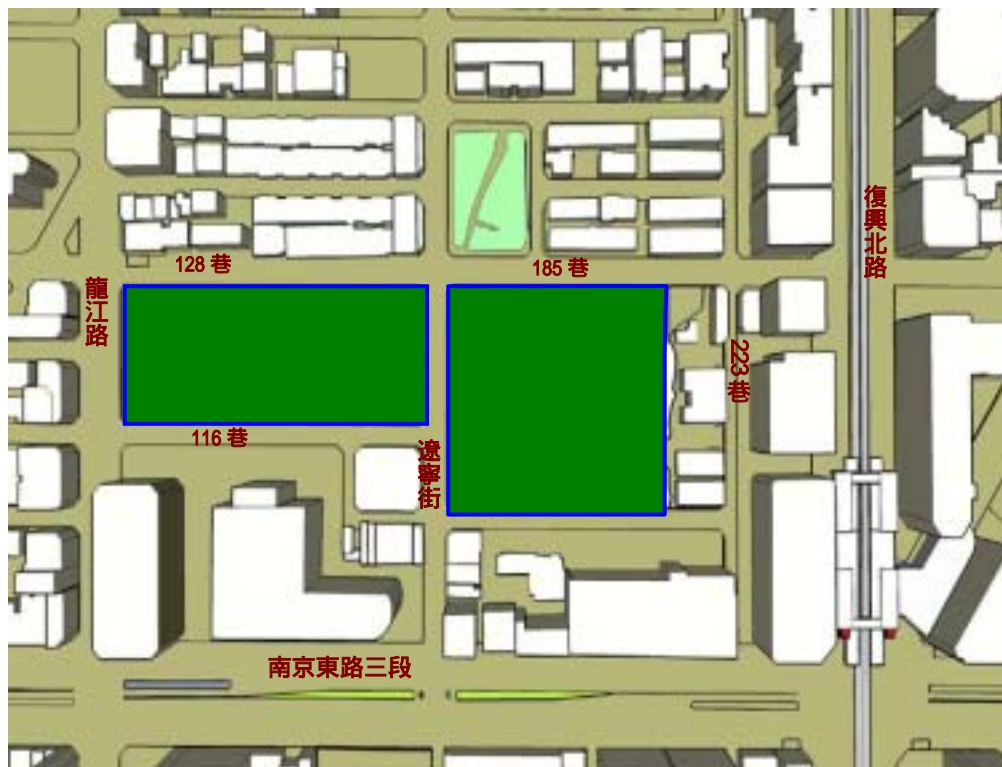


圖 6-1 基地範圍示意圖



圖 6-2 地籍示意圖

表 6-1 本案基地土地清冊一覽表

| 土地使用分區 | 區塊面積小計(m ²) | 宗地地段 | 宗地地號 | 宗地面積(m ²) |
|---------------|-------------------------|-----------|--------|-----------------------|
| 公園 | 7,763 m ² | 中山區長春段一小段 | 1060 | 2,798 |
| | | 中山區長春段一小段 | 1060-2 | 2,622 |
| | | 中山區長春段一小段 | 1060-3 | 1,291 |
| | | 中山區長春段一小段 | 1060-1 | 1,050 |
| | | 中山區長春段一小段 | 1062-1 | 2 |
| 商三(特) | 9,301 m ² | 中山區長春段一小段 | 782 | 2,549 |
| | | 中山區長春段一小段 | 783 | 888 |
| | | 中山區長春段一小段 | 784 | 2,548 |
| | | 中山區長春段一小段 | 785 | 844 |
| | | 中山區長春段一小段 | 786 | 1,232 |
| | | 中山區長春段一小段 | 789 | 1,240 |
| 小計 | | | 11 筆土地 | 17,064 |
| 都市更新區(不屬本計畫區) | | 中山區長春段一小段 | 782 | 219.51 |
| 合計 | | | | 16,844.49 |

資料來源：本研究整理

表 6-2 本案基地可開發基準容積推估表

| 都市計畫分區 | 公園 | 商三(特) | 合計 |
|----------|---|----------------------|-----------------------|
| 土地面積 | 7,763 m ² | 9,081 m ² | 16,844 m ² |
| 面臨路寬 | 20m | 11m | |
| 建蔽率 | 15% | 45% | |
| 容積率 | 60% | 250% | |
| 容積總樓地板面積 | 4,658 m ² | 22704 m ² | 27,362 m ² |
| 使用規定 | 依都市計畫公共設施多目標使用方案，得作為停車場使用但位於地下時，開挖面積不得大於基地面積百分之五十，餘依其規定 | 除不作住宅使用外，其餘循商三規定 | |

資料來源：本研究整理

二.民間機構投資興建項目

需符合本研究第 4 章之第 4.3.2 節載明之興建項目、規模與原則的規定。

6.2.2 委託營運範圍

民間機構之營運範圍為本案基地範圍內，包括興國公園暨停車場及附屬設施，及以附屬事業方式興建之複合式商業大樓。

6.2.3 民間機構之義務

一.繳納權利金

依據促參法第十一條規定：「主辦機關與民間機構簽訂投資契約，應依個案特性，記載下列事項...二、權利金及費用之分攤」。

由上可知，本計畫權利金之收取金額及收取方式，均得由臺北市政府以行政裁量及透過甄審之程序決定之，並納入投資契約以約束民間機構，如因收取權利金導致自償率偏低或不足者，則可考慮減免權利金金額或僅收取地上權租金，本案之權利金實際收取金額與方式，將視整體財務狀況，於招商文件時確認之。

二.興建營運相關費用之負擔

負擔興建營運範圍內一切任何規劃、開發、營運等成本費用及規費、稅捐及其他有關之費用。

三.建築物及相關設施設備之維護與管理

由於營運期限屆滿後，民間機構必將本案標的無償移轉給臺北市政府，為確保資產移轉後能維持正常運作，對於民間機構興建投資之資產設備，應適當

規範維護及管理，維護計畫包含平時維修編組、維修及重置費用之編列、維護系統之建立等項目，使臺北市政府能掌握興建設備及設施維護情形。

維護管理除建築主體及設備設施外，並包括以下內容：

- (一)本案基地範圍內之景觀植栽維護管理工作。
- (二)本案基地範圍內水、電、電信供應點及其他公用管線設備之維護管理。

四.清潔維護

本案基地範圍內之清潔維護工作、廢棄物清運處理、設置必要之廚餘處理設備及垃圾資源回收系統。

五.編制資產目錄

簽訂投資契約時應明定民間機構自許可權開始後，民間機構須將移轉臺北市政府之資產做成資產目錄，並依「行政院事務管理辦法」之規定，記載各項資產之名稱、種類、取得時間、他項權利設定情形、使用現況及維修狀況，並定期提送予臺北市政府備查。

6.3 許可期限

本計畫採民間參與興建及營運方式，依本計畫財務可行性分析結果顯示，於許可期間民間機構除可回收所投入之成本外，仍可獲得合理之投資報酬利潤。基於上述考量，建議本計畫之許可期間自簽訂契約之日起共 50 年，包括興建期及營運期。

許可期間屆滿後民間機構將所有權移轉予臺北市政府，但臺北市政府得視民間機構營運之績效予以優先訂約權；有關訂約之內容及條件，屆時由雙方議定之。

6.4 興建規劃

本案興建與工程技術相關之法令檢討、結構分析、整體開發構想使用計畫、工程規劃與景觀構想等，請參閱第四章之說明。本章詳述本案興建規劃之工程興建時程、辦理方式、施工管理與監督等相關事宜。

6.4.1 工程興建時程要求

公園與商三(特)土地，民間機構應於契約簽訂日起五年內全部興建完成，並取得使用執照開始營運。

6.4.2 興設計畫辦理方式

考量本計畫可行性評估報告財務試算之結果，將採「民間機構負擔全部之興建費用，並由民間機構辦理全部興建，並負責營運，期滿後移轉產予政府」之民間參與方式辦理。故興建期之規劃、設計、施工興建及營運期之各項設

施與設備之興建與管理均由民間辦理。

全部工程預定於 98 年底完工，相關階段之分工原則如表 6-3，興辦方式如下：

一.工程發包施工

由民間機構自行辦理發包施工及採購作業。

二.工程施工管理

由民間機構自行辦理施工管理及監造事宜。

三.工程督導

臺北市政府將於興建期間指派相關人員或成立專責單位督導民間機構，負責本計畫興建期間有關工程品質、進度及環保等任何與本計畫有關之督導工作。並於投資契約明定，限期民間機構提出或交付工程進度報告、帳簿、表冊、傳票、財務報告、工作資料及其他相關文件，以供查核（促參法施行細則第二十三條）。

表 6-3 興建規劃分工原則表

| 單位 | 規劃 | 設計 | 施工 |
|-------|----------------------|----------------------|-------------------------|
| 臺北市政府 | 提出基本需求，並審核民間機構之規劃內容。 | 民間機構之細部設計內容備查。 | 督導參與營建管理，以控管興建時程、品質及環保。 |
| 民間機構 | 依基本需求辦理規劃作業。 | 依臺北市政府核可之規劃內容辦理細部設計。 | 統籌辦理工程之發包、施工及監造。 |

資料來源：本研究整理

6.4.3 工程施工管理

本案基地位於南京東路三段及復興北路商圈，鄰近捷運木柵線南京東路站，人車流量龐大，本項工程既要順利施工，又需維護市民人車安全。本工程於施工前需詳實考量下列項目：

- 一.針對工址現況應詳實調查，盡可能降低施工中對既有環境的影響，必要時應研擬取代方案，如是否有暫且取代之臨時地點、施工圍籬範圍、非施工人員之管制、隔離措施，材料、施工機具堆置場地設置地區，考量可否利用現有建築物屋頂做為部分堆置場。
- 二.施工材料搬運動線考量，周邊道路對施工車輛行駛之允許程度、交通安全維護、施工車輛臨時停置及出入指揮，各類告示牌及警示標誌設置。
- 三.道路維護、噪音、振動之管制、原預留接續部分之保護措施、敲除部份須採低噪音拆除、依據不同施工階段之噪音位準實測值，其各類型機械音量應符合營建工程噪音管制標準。

- 四.塔吊、吊車之選擇與設置，支撐排架之選擇與設置，防護網設置。
- 五.環境衛生的維護，污廢水排放前應處理至符合環保法規，考量是否需設置沉澱池處理暴雨逕流所產生之污廢水。
- 六.營建廢棄物清運、施工車輛清洗措施、防塵屏及防塵被覆措施設置、施工中彈性調整工期等。
- 七.以上各點均須特別考量，並依工址實際狀況擬訂總體施工計畫書，各階段施工前亦需提送分項施工計畫書，經業主或業主委託之監督者審核認可後方可施作。
- 八.為確保施工品質，考量本計畫之工程特殊性，並依據以上施工管理重點擬定總體施工計畫書。

6.4.4 工程監督

為確保工程的施工成果能符合設計及規範標準，引導施工承包商建立完善的品管系統，並對承包商的施工作業予以督導、檢查及驗證，確認各項施工品管執行確實，防止品質瑕疵產生，臺北市府將於本工程興建期間指派相關人員或委請相關專業單位協助民間機構，對工程各階段之規劃、品質、進度、環保、安衛、驗收、成本等進行督導與查核。

6.5 營運規劃

6.5.1 營運計畫辦理方式

一.營運目標

(一)興國公園暨停車場及附屬設施

為臺北市市民與上班人士創造良好的休閒運動與生活環境，創造當地成為商務活動且具休閒的都會新區域。

(二)附屬事業開發

延續地區商圈活動與活絡地區商業發展，並有效挹助整體計畫財務效益，

二.營運方式

由民間機構依據臺北市府審核同意之營運計畫書自行負責經營管理業務，民間機構營運所需資產及設備，由民間機構自行興建或購置，經營所需之工作人員，由民間機構自行向外雇用。

三.營運項目與內容

(一)興國公園暨停車場及附屬設施

民間機構的營運項目與內容，需基於 4.3.2 興建項目、規模與原則所要求的興建項目，作妥善的營運。

(二)附屬事業

民間機構依促參法、都市計畫法及其相關法規，於本案商三(特)地區上辦理公園及停車場以外之開發經營事業。

6.5.2 臺北市府對民間機構之營運要求

臺北市府主要藉由審核民間機構所提出的營運計畫書，來評估民間機構能否達到臺北市府對本案的各項營運要求。

將來停車場本業之實際經營管理主體為民間機構，其所提出之經營計畫書應具完整性、專業性、適切性與可行性。因此未來辦理招商時，在招標文件之申請需知中需要求民間機構之營運計畫書至少包含以下各單元：

一.整體營運管理構想

依據臺北市府所設定的營運目標為原則，民間機構應提出依據本身能力與經驗，提出與國公園暨停車場及附屬設施、及其附屬事業的定位、營運目標，以及為達成營運目標而訂定之定價策略、週邊居民使用公園設施優惠措施、停車場停車費率的優惠、或其他營運策略等。

整體營運管理構想，原則上需能使與國公園暨停車場及附屬設施、及其附屬事業內各項設施皆能發揮最大的效用，以求能引導區域商業發展，帶動休閒產業或商務之積極發展。

二.人力組織架構與招募訓練計畫

基於整體營運管理構想的落實，民間機構應依未來經營業務之需要，規劃人力配置及組織架構，並依營運計畫書之營運時程研擬招募及訓練計畫，並對人員管理及考評、福利、獎懲、人力培訓等，研擬構想計畫。

三.維護管理計畫

含與國公園暨停車場及附屬設施、及其附屬事業內外設備、設施及環境的維護與管理，包含平時編組、維修及重置費用之編列、維護系統之建立等項目，使臺北市府能掌握興建設備及設施維護情形，必須包含設施設備之維護及清潔、本餐廳之清潔維護等。

四.安全管理計畫

必須維護建築安全，包括門禁管制、安全與安寧的維護、停車場、餐飲、廚房空間及基地內戶外空間之管理、夜間巡邏、燈火管制、防火措施、防竊措施、防震防颱措施、緊急狀況疏散計畫等。

五.行銷宣傳計畫

含行銷規劃、宣傳企劃、公共關係、與媒體及其他同質或異質機構之合作計畫，且需對媒體宣傳、廣告促銷、行銷活動等擬具構想。

6.5.3 營運監督與管理

一. 營運績效評估

為評鑑營運績效，維持一定的營運品質，臺北市政府需訂定評鑑指標，以為評估民間機構之營運成效基準。臺北市政府可從服務內容、清潔維護、設備維護等三分面，訂定營運指標與績效，做為評鑑與續約之參考。在實施上可採定期或在年度終結進行評鑑。營運績效評估項目建議如下：

表 6-4 營運績效評估項目建議表

| 評估項目 | 標準 |
|---------|---|
| 契約履行 | A. 年度營運計畫之執行情形 B. 相關契約規定之履行情形 |
| 下年度營運計畫 | A. 安全維護計畫 B. 設備維護、清潔維護計畫 C. 營運及管理計畫 |
| 安全管理 | A. 安全與安寧的維護 B. 緊急狀況疏散計畫 |
| 設備及清潔維護 | A. 公共空間之清潔維護情形 B. 是否依營運計畫執行定期保養制度 |

資料來源：本研究整理

二. 監督管理方式

建議臺北市政府指派固定單位督導民間機構營運事宜，並於契約明定相關事項，主要將透過以下方式進行監督管理：

- (一) 定期會議之召開，由提報相關資料，並反應曾使用者需求及問題。
- (二) 定期與不定期稽核。
- (三) 使用者申訴管道之建立。
- (四) 相關文件資料之查核或備查監督管理方式
- (五) 民間機構提送資產目錄之備查

簽定投資契約時將明定民間機構自特許權開始後，民間機構需將移轉臺北市政府之資產做成資產目錄，並記載各項資產之名稱、種類、取得時間、他項權利設定情形、使用現況及維修狀況，並定期提送予臺北市政府備查。

- (六) 民間機構提送相關文件之查核

未來將於投資契約明定，限期民間機構提出或交付工程進度報告、帳簿、表冊、傳票、財務報告、工作資料及其他相關文件，以供臺北市政府查核。

- (七) 發現營運缺失之處理

臺北市府於營運期間如發現營運缺失將立即以書面通知民間機構改善，如發現民間機構有重大違失、經營不善或其他重大情事發生，臺北市府則將以書面通知民間機構，並依投資契約作下列處理：

(八)要求定期改善。

(九)屆期不改善或改善無效者，中止其營運一部或全部。

6.5.4 興建營運間限屆滿後資產之無償移轉

民間機構於興建營運期滿後，依據促參法第八條第一項第一款規定及第五十四條之規定，除經臺北市府依興建營運契約中明定之營運績效評估辦法，評定為營運績效良好之民間機構，臺北市府得於營運期間屆滿時與該民間機構優先定約，委託其繼續營運外，民間機構應於營運期限屆滿後，將現存所有之營運資產或營運權，依興建營運契約無償移轉、歸還予臺北市府，其需無償移轉、歸還資產包括：

一.依興建營運契約所取得之資產

民間機構依興建營運契約所投資興建之興國公園暨停車場及附屬設施、及其附屬事業各項建築物與設施。

二.相關權利、軟體或各項文件

為維持興國公園暨停車場及附屬設施、及其附屬事業營運所必要之資產、相關權利、軟體或他項文件，亦應一併移轉予臺北市府。同時為確保資產移轉後之正常營運，資產之移轉應包括其使用或操作有關之軟體或各項文件、物品及相關智慧財產權之所有權文件、擔保書、契約書、使用手冊、計畫書、圖說、規格說明、技術資料等。

同時為確保臺北市府承接後使用相關設備之合法性，民間機構為營運本計畫所使用之電腦程式、軟體資料及系統，民間機構應於營運期限屆滿時依專利法、著作權法、營業秘密法、積體電路電路布局保護法或其他相關法令之規定移轉或授權予臺北市府使用。

三.資產移轉前清除一切負擔

興國公園暨停車場及附屬設施、及其附屬事業之土地、建築物及其固定之附著物及其他資產，如有出借或設定任何負擔者，民間機構應於移轉該資產予臺北市府時，清除一切負擔。

有關土地返還及資產移轉的項目、時間、條件及相關準備工作將於投資契約內規定。



第7章 政府、投資者及融資者三方風險分攤原則

7.1 確認風險因素

在進行「風險鑑定」與「分析作業」時，首先依據「光復東村舊址民間參與投資開發」之計畫特性，就計畫之不同執行期程，分別羅列各種可能產生之風險，並加以分析可能產生之損失，以做為規劃風險分擔之參考。以下就興建期風險、營運期風險、移轉期風險與不可抗力風險說明之，如圖 7-1 所示：

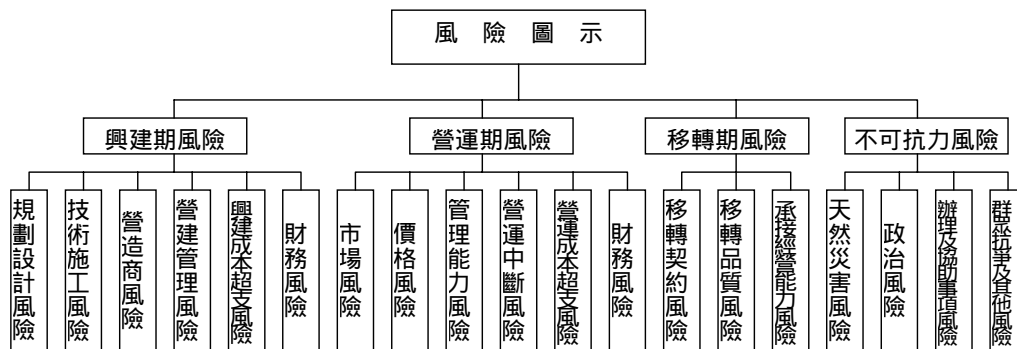


圖 7-1 風險種類示意圖

7.1.1 興建期風險

一. 規劃設計風險

(一) 開發目標與開發原則

本計畫預定開發為公園地下停車場及商三(特)商務複合大樓，其整體規劃設計是否符合開發目標與開發原則，是否能在維護使用標的(地下停車場及商務大樓)之資源下，兼顧市場及交通運輸機能，達到經濟發展之均衡。

(二) 細部設計與營運規模

在土地以最大的開發條件下，配合土地使用分區管制，其公共設施空間之設計與營運規模之調整，是否能滿足原先財務規劃之水準。

二. 技術施工風險

(一) 建築工程

若本計畫需興建地下停車場來解決目前基地周邊之停車問題，在興建停車場前，應對基地進行地質調查，以防止發生地盤不均勻沉陷及地震之風險。

(二) 環保工程

本計畫施工期將長達四年，其間對環境所產生噪音、空氣污染及景觀衝擊等環保風險。

(三) 排水工程

應考慮排水功能之風險，並避免有工程廢水污染之風險。

三.營造商風險

(一)工程契約內容不完備

工程興建常因契約內容不當導致無法施工，或因契約條款合法性之爭議，產生工程糾紛，影響工程進度造成停工。

(二)違約保證不足

雖訂有工程違約保證，但如果違約金不足以彌補損失或限制後續工程之進行，則投資者存在工程違約介入風險。

(三)營造商糾紛

營造商及分包商存在財務風險或工程糾紛，導致工程停擺或延誤。

(四)免責條款規範不全

投資者與營造商間之營建合約中應列入免責條款 (Hold-harmless agreement)，規定營造商對營建期間中所有免責之意外事故之損失賠償及法律責任必須完全免責，避免因規範不全使投資者承擔此項工程意外風險。

四.營建管理風險

(一)工程進度控制

本計畫開發經營期限自用地交付日起算 50 年，故各階段開發工程進度能否如期完成並陸續開始營運，將影響預期財務規劃之可行性。

(二)營造商施工不確實

營造商或其分包商施工不當、偷工減料造成工程品質不合規定，嚴重影響公共工程安全。

(三)營建材料供應控制

材料供應不足將導致工程延誤，而庫存過量則又會徒增工程成本，因此如何適時適量做存貨控制應是大型營建工程之風險控制重點之一。

(四)工地管理

舉凡工地人員車輛與材料設備進出之管制、現場作業人員工地安全管理訓練，以及興建工程，如吊運、開挖、填土、打樁（交一、交二已興建至地上二層無須進行開挖、填土、打樁作業，為交三之停車場工程則需進行）等施工安全之維護等，皆是降低「工安風險」與「工程污染」之重要措施。

五.興建成本超支風險

(一)成本控制不當

成本控制不當將嚴重影響未來營運之自償能力，甚或因財務困難導致計畫中斷之風險。

(二)工程延宕成本

由於工程進度受阻，增加施工成本與利息負擔，造成興建成本大幅超支。

(三)規劃設計不當

因規劃不當或設計不正確造成變更設計使成本超支。

六.財務風險

(一)融資與募股計畫

融資計畫是否可行，攸關是否有足夠資金執行本計畫，故應在投資計畫書中詳述融資條件、償債計畫，以及投資者財力證明、持股方式與繳納時程等。

(二)匯率波動

若投資者未來會進行國外採購或融資，應就其採購或融資幣別，分析匯率波動對興建期之財務風險，進而提出避險操作規劃。

(三)利率及物價

利率走勢將影響本計畫資金成本，物價變動亦直接影響工程採購成本，故投資計畫書中皆應詳細說明規劃假設基礎，以及如何控制此類風險。

7.1.2 營運期風險

一.市場風險

本計畫以地下停車場及商務複合大樓之租賃為主要之營收來源，屆時出租率若未達到預期目標，將面臨定價策略之市場考驗風險。

二.價格風險

當競爭條件改變（如其他類似辦公或商業大樓推出），是否仍能維持規劃之收費水準，應是營運期間注意之重點。投資者可分析價格變動對營收影響，檢視價格彈性做為訂定價格政策之參考。

三.管理能力風險

提供安全的辦公及營業環境應是經營管理之重點，否則任何之意外責任對投資者而言，將是頗高的營運風險。

四.營運中斷風險

倘若發生經營不善而導致營運中斷，將造成嚴重營業損失。

五.營運成本超支風險

本計畫建造所投入固定成本較大，但營運之變動成本不高，依財務規劃顯示，扣除折舊費用後之營運成本並不高，故未來投資廠商如能妥善控制成本，以及設施維持正常運作，營運成本超支風險應屬不高。

六.財務風險

營運初期之利息負擔較重，如能達到財務規劃所展現之獲利能力，應不致產生財務風險。而在匯率風險方面，因營運期無進口設施重大需求，故除非有海外融資，否則匯率風險應可避免。

7.1.3 移轉期風險

一.移轉契約風險

民間參與計畫在結束開發經營年限後，移轉方式、項目、條件與不同狀況細節是否規範完備，關乎整體計畫之運作。本計畫採無償移轉之方式辦理，雖然作業較為方便，但是投資者在經營期屆滿前將不會有增置資產之誘因，影響未來移轉後設施品質功能與增加公共意外風險。

二.移轉品質風險

無論無償移轉或是審核過嚴之有償移轉，都會造成設施更新不足，故其移轉後品質與功能是否維持合格標準，應是移轉期必須監控之風險因素。

三.承接經營能力風險

移轉後之承接經營之單位是否有足夠經營管理能力，尤其是軟體與人員專業能力，應是風險控制之重點。

(一)相關軟體設施之移轉

部分軟體或有受智慧財產權保護之資產，如在移轉契約未明文規範投資者必須將相關軟體或操作手冊併同硬體設施移交，則將造成移轉後無法正常營業之窘境。

(二)經營管理經驗傳承

經營管理累積之營運經驗，如果未能明文規範予以傳承，則承接之單位恐將無法順利上線，但或可考量基層員工以隨同移轉或採漸進式替換方式，以使現場操作、維修等工作不至產生中斷之風險。

7.1.4 不可抗力風險

一.天然災害風險

(一)異常天候造成之災害

異常天候如颱風可能造成災害之風險，另外地震也會對營建工程產生地陷、土崩、坍塌之風險，此將影響施工進度與興建成本。

(二)防災應變能力不足

興建期中施工機具、人員皆處在高風險狀態，故天然災害造成損失之減低，尤賴防災應變計畫，處理不當可能造成更大的財產與工程風險。

二.政治風險

專案融資目的之一在於將經濟與商業風險移轉民間承擔，而其前提即須有穩定的政治環境。以本計畫而言，其政治風險如：

(一)開發計畫中斷風險

政府因政策或經濟考量，突然宣布停止開發，可謂最大之政治風險。

(二)政策變動風險

因為民間參與案是由政府取得土地再設定地上權給民間業者，而由業者經營特許事業，因此政府必須介入主導；然而，政府介入程度深淺受主管機關決策高層影響甚鉅，民間參與開發案將可能隨決策層異動而改變政策。

三.政府承諾辦理及配合協助事項風險

如政府承諾租稅優惠以及對於土地之取得與聯外交通之開闢等，皆須按一定時程進行，以免延誤投資進度，影響工程成本與整體營運計畫。此外，在相關法令之配合方面，其立法進度與內容能否配合民間參與開發之實務需要，亦影響投資人與融資機構之參與意願。

四.群眾抗爭及其他風險

大型開發計畫最常面臨的就是群眾抗爭事件，群眾抗爭往往由經濟、環保等起因，造成開發工程進度延宕甚或停擺，其影響風險甚大，不容忽視。其他諸如戰爭、叛亂、暴動與人為破壞等風險，對民間參與案在興建期與營運期亦皆有可能造成莫大之災害損失。

7.2 三方之風險分擔原則

本案之主要風險茲條列如表 7-1，並分別依興建期、營運期、移轉期及不可抗力等四階段分類，再就各項風險之性質，依據臺北市政府、投資者與融資者三方之風險承擔能力，並考量對本案融資可行性之影響，以公平合理的方式，將風險在參與計畫的三方間做適當分擔，並在風險承擔之程度上劃分為主要風險承擔者及次要風險承擔者。

7.2.1 興建期風險不可抗力風險

一.政府承擔風險

本計畫為民間參與興建經營案，財務規劃中，投資者承擔所有興建成本，即政府勿須負擔任何興建費用，故於興建期較無風險。

二.投資者承擔風險

興建期之規劃設計風險與排水、環保、開挖、支撐、吊裝等營建工程之施工風險，應由投資者承擔，雖然通常投資者都會以免責契約，將風險移轉給營造商或供應商，但營造商或供應商違約風險，則仍應由投資者自行承擔或購買保險以彌補損失。

三. 融資者承擔風險

由於民間參與案必須經過政府、投資者與融資者之評估，且申請時需附融資意願書或融資委託接受函，基於三方面公平分擔之原則，融資者亦應承擔投資者於興建期間違約風險，畢竟唯有繼續完成興建才能確保債權。投資者違約時的介入，對政府而言是為一項權利而非義務，實質風險應由融資者承擔，必要時得由主管機關授權融資機構另行指定或籌組投資者接續興建或營運。

表 7-1 計畫主要風險分擔表

| 主要風險項目 | 風險分擔 | | |
|-------------------|------|-----|-----|
| | 政府 | 投資者 | 融資者 |
| (1) 興建期風險 | | | |
| 規劃設計風險 | | 1 | |
| 技術施工風險 | | 1 | |
| 營造商風險 | | 1 | |
| 營建管理風險 | | 1 | |
| 興建成本超支風險 | | 1 | |
| 財務風險 | | 1 | 2 |
| (2) 營運期風險 | | | |
| 市場風險 | | 1 | |
| 價格風險 | | 1 | |
| 管理能力風險 | | 1 | |
| 營運中斷風險 | 2 | 1 | 2 |
| 營運成本超支風險 | | 1 | |
| 財務風險 | | 1 | 2 |
| (3) 移轉期風險 | | | |
| 移轉契約風險 | 1 | 2 | |
| 移轉品質風險 | 1 | 2 | |
| 承接經營能力風險 | 1 | 2 | |
| (4) 不可抗力風險 | | | |
| 天然災害風險 | | 1 | 2 |
| 政治風險 | 1 | | |
| 辦理及協助事項風險 | 1 | | |
| 群眾抗爭及其他風險 | 2 | 1 | 2 |

* 1: 主要風險承擔者 2: 次要風險承擔者

7.2.2 營運期風險

一. 政府承擔風險

營運期以投資者的能力與影響力較大，故營運風險應多由投資者承擔，政府除了隨時監督投資者之營運與維護狀況外，僅於必要時控管投資者之財務結

構。

二.投資者承擔風險

營運中斷風險應為投資者在營運期所承擔最大風險之一。此外，市場與租金風險則為未來承租者對本計畫租金費率接受程度之考驗，其他諸如管理能力與營運等風險，亦由投資者完全承擔。

三.融資者承擔風險

營運收入係民間參與案償債資金來源，融資者為確保債權，應依融資契約之規範或受政府主管機關之委託，得隨時檢查投資者之營運與財務狀況，投資者違約風險主要由融資者承擔，如果投資者經營不善，融資機構得依約保全債權，但不應要求政府承擔債務。

7.2.3 移轉期風險

一.政府承擔風險

營運期限屆滿後，投資者須將資產移轉給政府；然而如果移轉計畫中，有關移轉設備、移轉資產項目、移轉設施使用狀況等契約內容規範不詳盡時，將產生移轉糾紛。營運期履約保證金依規定須在開發經營期滿後若干時間退回投資者，如果屆時仍無法順利承接營運，或者是投資者放棄保證金（依開發經營合約規定），則移轉後營業風險將悉數由政府承擔。

二.投資者承擔風險

本計畫全部資產採無償移轉，投資者在移轉期風險並不高，只須考慮可能所剩不多的營運履約保證金之退還，以及是否爭取優先續約。此外，如果投資者由於擬爭取續約而在屆滿前大幅更新設施，但當其他不可預見之因素造成未能取得續約，則會有增加無謂投資損失之風險。

三.融資者承擔風險

由本計畫之現行財務規劃內容可知，本案長期負債在民國 108 年即可完全清償，爾後之重置成本支出主要將以盈餘支應，而不再舉借長期負債，若營運資金不足時，方規劃以銀行週轉借款支應，故融資機構承擔移轉期之財務風險並不高。

7.2.4 不可抗力風險

一.政府承擔風險

民間參與案旨在借重民間資金與經營效率，因此提供一個免除政治風險的環境，應是政府的責任與義務。是故，政治風險應由政府排除與承擔，而在土地取得過程亦應由政府承擔。此外，政府承諾及配合事項如果無法依約達成，則因此所產生之損失與風險，應由政府承擔。

二.投資者承擔風險

興建期投資者雖然必會投保工程保險，但是一般工程保險皆有較高之自負額，尤其屬於天災之不可抗力風險，其自負額更高，皆須由投資者承擔，而戰爭、叛亂、強佔、政治沒收、扣押或被保險人故意、重大過失或違法行為等皆屬不可刪除或另行特約加保項目，亦將由投資者自行承擔。此外，工程合約有關營造商對『除外風險』免責之部份，如發生事故損失亦須由投資者負責。其他任何超過保單最高保險金額或未保事項之損失亦皆須由投資者承擔。

營運期間投資者雖投保公共意外責任險、雇主意外責任險、火災保險等，但由於戰爭、天災、罷工、暴動等不可抗力風險，皆屬於不在保險承保範圍內之不保事項，保險公司不予理賠，故其風險須由投資者自行承擔。

三.融資者承擔風險

一般而言，融資者承擔的不可抗力風險，主要發生在投資者因漏保、不保事件或損失超過保險金額，導致事故損失無法承擔之狀況下，如因而產生融資違約事件，無法確保債權時，則此項風險最後將由融資者承擔。

第8章 政府承諾及配合辦理事項

為促進民間參與公共建設，並鼓勵民間投資本計畫，臺北市政府將承諾及配合辦理相關事項，以提高本計畫委由民間執行之可行性，依「民間參與公共建設可行性評估及先期計畫書作業手冊」之說明，所謂政府承諾事項係指政府承諾民間機構於一定期限或一定範圍內完成或保證之事項，政府協辦事項係指政府應或得協助民間機構完成之事項，但並不保證一定可達民間機構之要求，有關本計畫政府承諾及配合辦理事項說明如下：

8.1 政府承諾辦理事項

臺北市政府承諾辦理事項包括用地交付、監督管理等方面，茲彙整如表 8-1。

表 8-1 政府承諾辦理事項一覽表

| 項目 | 說明 | 時程 |
|------|--|----------------------|
| 用地交付 | 由臺北市政府提供本計畫基地約 16,844 平方公尺之土地予民間機構，並完成都市更新區之地號 782 用地分割及複丈之成果。 | 自簽訂興建營運契約日起 1 個月內交付。 |
| 監督管理 | 臺北市政府將依促參法及其他相關法規，成立專責單位辦理本計畫之監督管理。 | 自簽訂興建營運契約日起。 |

8.2 政府配合辦理事項

政府配合辦理事項包括涉及都市計畫變更應辦事項之協助、有關捷運聯合開發計畫與市政府協調必要協助、水電及電信之申請、因施工需要需使用公共使用土地時之協調、協調協助取得貸款、相關稅賦減免之申請等，茲彙整如表 8-2。

表 8-2 政府配合辦理事項一覽表

| 項目 | 說明 | 時程 |
|----------------------|---|-------------------|
| 涉及都市計畫變更應辦事項之協助 | 民間機構依促參法第十四條第一項規定，其規劃內容，使本公共建設所需用地涉及都市計畫變更者，臺北市政府將提供必要的協助。 | 自簽訂興建營運契約日起。 |
| 有關捷運聯合開發計畫與市政府協調必要協助 | 民間機構因應本計畫提出之捷運聯合開發計畫如涉及用地及聯絡地下道與市政府捷運局單位進行協商，臺北市政府將提供必要的協助。 | 自簽訂興建營運契約日起。 |
| 因施工需要需使用公共使用土地時之協調 | 依促參法第二十五條規定，因施工需要，須公共使用之土地而須協調其他管理機關同意者，臺北市政府將提供必要的協助。 | 自簽訂興建營運契約日起至完工期間。 |
| 水電及電信的申請 | 由民間機構向事業單位提出水電及電信申請，財政局協助協調。 | 自簽訂興建營運契約日起。 |
| 提供貸款之協助 | 視本計畫資金融通之必要，依促參法第三十條之規定協助洽請金融機構或特種基金給予民間機構貸款。 | 自簽訂興建營運契約日起。 |

第9章 作業期程

本招商作業以達成評選民間機構，委託興建經營「光復東村」舊址及相關設施，未來擬依據「促進民間參與公共建設法」（以下簡稱促參法）及其子法為依歸，並依據促參法及其施行細則、「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」及「民間參與公共建設申請及審核程序爭議處理規則」，辦理招標及甄審作業。其預定之時程建議如

表 9-1 所示：

表 9-1 民間投資興建經營作業預定時程

| 工作內容 | 預定時程 |
|--------------------------------|-----------|
| 招商文件簽報本府核定 | 96 年 08 月 |
| 公告招標文件 | 96 年 09 月 |
| 投標廠商遞送押標金、資格審查文件、興建營運計畫書及權利金標單 | 96 年 11 月 |
| 完成綜合評選，選出最優投標廠商(另得增選出次優投標廠商) | 96 年 12 月 |
| 完成議約並通知最優投標廠商辦理草約簽訂 | 97 年 03 月 |

註：日後仍應視實際作業所需時程調整。