

臺北市西區門戶計畫臺北車站特定專用區
C1/D1 (東半街廓) 土地開發委託專業服務顧問案
招商說明會暨廉政座談會實錄

委託單位：臺北市政府捷運工程局
受託單位：仲量聯行股份有限公司
中華民國 106 年 12 月 21 日

臺北市西區門戶計畫臺北車站特定專用區
C1/D1 (東半街廓) 土地開發委託專業服務顧問案
招商說明會暨廉政座談會實錄

目錄

- ◆ 臺北市西區門戶計畫臺北車站特定專用區 C1/D1
(東半街廓) 土地開發案招商說明會暨廉政座談會
會議實錄
 - 附件一 照片摘錄
 - 附件二 媒體露出

臺北市西區門戶計畫

臺北車站特定專用區 C1/D1 (東半街廓) 土地開發案

招商說明會暨廉政座談會 會議實錄

- 一、會議時間：民國 106 年 12 月 18 日 (一) 下午 2 時
- 二、會議地點：臺北市政府捷運工程局 B1 捷韻國際廳
- 三、會議主席：臺北市政府 林副市長欽榮
- 四、出席人員：詳附件一、招商說明會暨廉政座談會出席名單及簽到表
- 五、會議照片：詳附件二、招商說明會暨廉政座談會照片摘錄
- 六、會議記錄

(一) 臺北市政府 林副市長致詞 (簡報資料詳附件三)

我今天代表市長，熱烈地歡迎各位，我們準備了三年的時間重新再把 C1 跟 D1 東半街廓這個案子拿出來。在我致詞之前，我要特別感謝王小玉王會長(C1 私有土地地主權益促進會)，謝謝！我們鼓掌一下，還有私地主黃副會長，他已經 83 歲了，很期待，謝謝，請坐請坐！我今天為什麼要一開始就謝謝他們，因為我們捲土重來，一定要走得正、走得好、走得公開、走得透明，因此這個案子裡面我們已經準備了三年，務必要能夠使得符合資格廠商都能參加這樣一個重大的投標。但是也要使得私地主一定要安心，如果我們對私地主不照顧，其實也沒有辦法有人進來投資，我們也很高興地透過捷運局重整之後，仲量聯行是市政府的委託單位，趙正義總經理請站起來一下，我相信他在這個業界也跟其他團隊一樣非常有名氣，而且非常公正、公允。另外今天最主要的主辦者捷運局張澤雄，局長帶領的團隊，準備三年捲土重來，本案奉市長指示，由我來召集團隊的同時，也非常謝謝有幾位夥伴，就是我們有廉政平臺，今天廉政署主任秘書也都到場，臺北地檢署的主任檢察官，也在這裡跟我們致意，謝謝。

在開始作業之後，我就跟他們幾位說，因為有廉政平臺，讓我們直接參與案子的所有同事都倍感安心，相信有這樣一個基礎跟準備，一切都透明公開。這個案子容我用幾分鐘說明，它不是在招標一個案子，而是在把臺北西區門戶計畫，也把臺灣非

常重要的臺北關，如何向世界耀眼展現，成為我們城市發展的結構。這個計畫已經整理了三年，請看這張圖，這是目前的結構狀況，您可以看得到的是說即將起來了，今年三月開始，臺北關已經通車 A1 車站，這個 Building 結構都已經建好了，市政府也先行投資了 70 幾億的共構款，您可以看到北門重現，這個就是我說的，今天不是只是在邀請全世界來投資我們這塊 C1 跟 D1，我也跟小玉會長說我們是在招請所有的人來注意西區門戶發展對於臺北的重要跟全國的重要性。這個就是我們站在國家戰略的位置，西邊是以臺北車站為核心，另外就是東區門戶以南港車站為核心，由東區門戶連接到基隆港，由西區門戶直接連結到全國各地主要的高鐵站，更重要的是連接到機場捷運線，最關鍵的是 A12、13、14，因為我們有航空一、航空二、航空三，目前臺北車站的街廓是一步一步地往前走。

今年年中的時候，市府正式把整個北門重現，那是因為我們的團隊花了 6 天的時間，將本來應該要花三、四個月的時間拆除高架橋，而我們只用 6 天的時間，把忠孝橋匝道完全拆除之後，讓北門重現，北門終於重回我們的心目中，重新讓他回到我們的臺北，也宣告了臺北打開北門之後，將繼續打開西區門戶，讓我們重新對 C1 / D1 投資有更大信心。您看到這個基地裡面，這個就是 C1 / D1 的面前，叫做國光客運，我也謝謝國光的團隊協助我們搬遷，讓國光也安心地在京站這個地方出入，以及其他在臺北車站的東三門、西三門等等都出入後，目前這個案子就已經成就臺北非常重要的智慧車站的前奏，同時是一個行旅廣場，他的位置就是我們 C1 / D1 往下看看到這個位置，因此，C1 / D1 往下看就看得北門重現，看得到行旅廣場，看得到周邊整個帶動。這張簡報是夜晚的時候，目前我們已經接獲非常多的駐臺灣代表處、大使館，目前的開齋節也在行旅廣場，另外印度代表處也跟我說，他希望以後的 3 月也來這裡辦一些印度的 India 的 festival 等等，因為它慢慢地非常國際化，是故我們應該把西區門戶當作臺北的國際客廳，不只是我們家的客廳，也當作接待外國人的客廳。在這一個階段裡面可以看到整個 C1 / D1 就在那塊，其實什麼都準備(ready)好了，而且 A1 站目前的資料統計，由每日 3 萬人次慢慢躍升到 4 萬，到 5 萬 2 千人次，整個臺北車站每日 52 萬人次，我們目前也在臺北車站做智慧車站，結合亞旭跟華碩，再過幾個月就會正式開放，因為底下有好多一層、二層、三層、四層，以後手機就可以直接導覽等等，務必使得西區門戶友善、西區門戶國際化、使得西區門戶是國家關鍵的戰略位置。

我們重新回顧，在 1983 年的時候，國家啟動了鐵路地下化，一路走到今天，我算了算將近 38 年，這個車站一直處於一個狀態叫作姓施名工中，「施工中」，但是今天終於重現了。在北門完成後，行旅廣場完成後，接下來的開發都是在基地內，因此 C1 / D1 是非常關鍵的一站，因為他不只是如此，各位，前幾天我們把舊市議會這個現址，已經正式地經過設定地上權完成招商，這個地方很快地會有一個臺北願景館，

這個歸市政府，前面的部分會歸民間的旅館經營，是故他一簇一簇地蹦出，以後我們的臺北，以及臺北的數據中心、臺北城的博物館也要放在這裡，臺北城博物館包括洪姓家族捐贈一個考棚考署以及舊市議會也都會在這裡，有兩棟房子，其中一棟作為臺北的願景館。

再看看目前位置，我應該也會在最近的時間跟市長報告一下，再宣布不只是 C1 / D1，而是連整個行政院周邊如何連接到臺大醫院，這整個系統包括地下的連通、整個公園路再改造，再給我們一點時間，我們不只是把公車專用道從西邊到東邊，連這個地帶所有的人行系統要全部檢討，我們會持續去做，但是最關鍵的是 C1 / D1 應該妥適地得到大家的關切，給予投資。因此這個案子非常重要，他什麼都準備好了，另外還有 E1 / E2 基地是屬於鐵路局，臺北市政府也允諾要協助他們作都市計畫變更，有些部分就全部保留，像這些做局部開放；臺北郵局是公有地現址基地也進行整合，即將作為國家很重要的金融中心，大家一起分工。因此我就在這裡結語，我代表柯市長歡迎各位，也再次感謝小玉會長這些私地主能夠出席，正式給市府團隊支持，務必使得私地主照顧到最大權益，但是也讓大家都明白一切的規矩都是公開透明。

容我用兩句話，在這五次的招標流程裡面，市府團隊重新檢視(review)，我跟我們新委託的團隊以及捷運局團隊做兩個宣示，第一個宣示：本案將有最公開、透明正的程序規範，包括廉政平臺，讓我們所有程序都很清楚呈現，包括你們今天進來的 QR Code，一定要下載中、英文的簡報，什麼事情都要透明，所以最清楚的程序讓大家都沒有擔憂，有任何提問都可以直接透明地問我們。第二個宣示：本案開發內容將做最少的限制規範：在這個基地裡面，這裡以前的標單都是要求要套著人家的鞋子穿，我說不必了，這裡你要做多高，你要做怎麼樣，一切就是依照我們的結構基礎，其餘你要怎麼變化你就通通可以變化，不必要一定的樓高，所以最大的靈活性(flexibility)，沒有任何限制，你只要在這基礎上面你重新去結構。你認為在符合這個地區發展需要的都市計畫，我的都市計畫同時就在這裡，除了不能作住宅使用外，都市計畫是最彈性的，你就應該盡可能做什麼，而且是做辦公室(office)、做什麼樣的使用，我們必須有最大的彈性。

我作兩個宣示，再加上一個宣示：針對過去外界曾有過的疑慮，市府承諾捷運公司將不會進場投資。最近一陣子不是有一些喧喧擾擾，聽說市政府準備用捷運公司要來重組公司來競標嗎？我在這裡代表市長府說明，這個案子既然社會不諒解，我們捷運公司不會進場做任何投資，我們就全部開放，以上我代表柯市長和市府團隊謝謝各位。今天幾乎座無虛席，很期待這個案子第一次的說明之後，就很快地能夠公開。預計明年 3 月底之前正式公告，我們還有一點準備時間，務必所有的案子都公開透明，所有的設計都是放寬的，包括使用、包括樓高、包括投資者因應市場的變

化，當然必須還是要經過都市設計審議。第三臺北市政府的北捷公司不會進場投資，我們不再做這樣的設想，我們完全開放，以上我就做這樣幾個宣示，也希望市府團隊、大家一起結合起來，在我們廉政平臺的架構之下，這個案子能夠成功，也希望各位安心來投資，讓臺北的 C1 / D1 東半街廓能夠順利找到投資人之外，更關鍵的是讓我們一起打造臺北的西區門戶，謝謝！

(二) 臺北市政府捷運工程局 張澤雄局長 (簡報資料詳附件三)

林副市長、各位貴賓午安，大家好，我們歡迎各位蒞臨我們臺北市捷運工程局主辦的臺北車站特定專用區 C1 / D1 土地開發案的招商說明會。針對本案就本府推動本案公開透明政策，我們簡單地跟各位報告，市府針對前幾次招商失敗的經驗，這次重啟 C1 / D1 的土地開發案招商，我們捷運局除了建立新的土地開發制度，委託仲量聯行擔任總顧問招商之外，我們也思考如何在市長公開透明的理念之下，讓招商作業能夠更公平、公正、公開，促進各界對本案投資的信心，共創政府跟投資人以及地主的三贏政策，來完成我們臺灣新的國際地標。

對之前招商經驗我們提了幾點公開透明的措施，首先針對本案辦理的層級提高到市府的層級，成立專案推動小組，因為 C1 / D1 的專案規模非常龐大，要協助解決的介面也很多，過程中需要借重到各機關的專業，所以我們市府成立了一個府層級的專案推動小組，就由我們林副市長擔任召集人，會同捷運局、財政局、法務局、政風處等指派專門委員以上的同仁擔任固定成員。從開發案開始規劃到產權登記、投資契約完成的過程，擬定合理的投資條件、甄選文件以及公平的甄選作業環境，協助投資人排除投資的困難風險，希望能夠如質如期完成建設，達成能公正公開招商的目標，建立市府公開招商的新典範。

第二點就是捷運局跟市府的政風處、法務部的廉政署、臺北地檢署共同成立廉政平臺。我們在今年 4 月啟動招商總顧問時就跟政風處、法務部的廉政署、臺北地檢署共同成立了廉政平臺，所以我們今天有邀請到法務部廉政署曾主任秘書，還有他的防貪團隊，以及臺北地檢署黃主任檢察官。我們會藉由這個聯繫的會議、資訊的公開、協助爭議事件等共同參與的方式，建構公務員公正執行職務的環境，防止不當外力的干擾，並且維護投資者合理的權益，讓投資人能夠安心，作為重大開發案新的公開透明以及外部協力的方式，共同促進可以公平檢視的投資環境，所以各位在參與投資的過程中，如果有發現任何的疑義，我們都歡迎來反應，我們會透過廉政平臺來監督，確保辦理的過程沒有任何黑箱與不公。

第三個部分，我們委託專業的顧問仲量聯行，研議公開透明的招商條件，本案重啟招商我們借助仲量聯行國際招商的經驗，從今年 4 月評選出來到今天，在法令開發條件、財務規劃以及施工技術，還有經營管理各層面的綜合考量下，研議更公開透

明的投資條件跟完善的配套機制，減少投資的風險。我們也知道仲量聯行有限公司是連續十年獲得全球著名智庫機構美國道德村協會，選為全球最具有道德規範的企業，我們就是希望能夠確保招商的公開透明。

第四點就是資訊公開揭露予投資人跟大眾的檢視，這個案子我們從前次公開辦理潛在投資人的訪談、地主說明會、專家學者諮詢會、招商說明會、投資甄選文件的公開閱覽，到甄選審查的結果、簽訂投資契約等，每一個階段所提供的資訊都會公開在本局的網站，除了對所有投資人一視同仁之外，也會以公開透明的態度鼓勵社會大眾來檢視，表達意見以及強化監督，落實公開透明的招標作業。

藉由上述本案公開透明的措施，本府結合府內外機關的協力與監督，向各界彰顯我們公開透明的一個決心，這次招商說明會的目的，除了讓各位貴賓了解本案的規劃內容，並且配合公開政策的說明，讓可能的投資人一併瞭解我們市府公正透明辦理甄選作業的決心，也會秉持公私互信的夥伴關係，保障投資人合理的權益，希望此次招商能成為地主、政府、投資人創造三贏的局面；捷運局在這邊承諾一定會以公開透明的立場及措施建構優良的投資環境，因此誠摯邀請各位有興趣的貴賓能夠踴躍地參與投標作業。

最後我們感謝今天出席與會的法務部廉政署跟臺北地檢署，我們協力建立 C1 / D1 廉政平臺的合作模式，這是市府的第一個案，市長也針對指示市府 100 億以上的工程都要成立廉政平臺，讓我們這個案子能夠發揮外部的協力跟監督的力量，集思廣益並構建出最佳的風險管控機制，確保招商過程的公開透明，同時也可以藉由公平檢視投資環境，讓投資人能夠安心投標。接著就邀請廉政平臺的參與機關，法務部廉政署的曾主任秘書及臺北地檢署的黃主任檢察官和各位分享廉政平臺的理念，相信透過公開透明的政策以及廉政平臺的意見交流，我們夠順利完成 C1 / D1 開發案，以上說明，謝謝。

(三) 法務部廉政署 曾主任秘書

副市長、張局長，各位貴賓、各位女士、各位先生，請容許我花三分鐘左右時間跟各位分享廉政平臺的想法，也提供給各位參考。我今天非常榮幸能夠來參加這個活動。依照我們過去辦案的經驗，我也是檢察官，只是現在來這邊歷練行政職務，在過去多年辦案經驗顯示，只要有很大筆錢的地方，就很容易隱藏一些不當行為，甚至有犯罪行為在裡面。依照我們的經驗也顯示，國家的重大建設如果發生一些弊端，發生一些小麻煩，很可能這個工程就會延宕，甚至過去很多經驗，有些重大工程就沒有了。我們很希望透過廉政平臺方式，能夠呵護國家重大建設，能夠順利完成，這才是我們最核心要達成的目標。這個廉政平臺的建構是由我們的政風團隊為主體，結合廉政署和檢察機關的資源。我們把它想像成國家舉辦選舉，檢察官或執法單位

會窮盡所有力量做反賄選宣導，會窮盡所有力量設計很多反賄選措施。但是如果您賄選，我們就抓您。同樣地，廉政平臺也是這樣的概念，廉政平臺檢方或執法單位不介入行政機關任何行政決策，我們會協助公務員和廠商做提醒性的法律宣導、法律提醒和法律面的協助。而且我們行政團隊大概是一、兩個月的頻率，常常和兩個團隊一起討論如何規劃防弊措施，花很多腦力在這個地方。有什麼狀況要怎麼處理，這個附帶效應就是我們可以抵抗很多黑金勢力跑到我們大家共有的工程裡面來，可以讓工程順利完工。但是我們還是跟行政團隊醜話講在前面，如果今天有，不管是外面的廠商或者我們公務人員。我們這麼努力，它還是發生人謀不臧的問題，我們的肅貪團隊，廉政署有肅貪部門，就要來做肅貪查緝工作。我們廉政平臺在臺南，前幾年曾經針對 500 億的水利治水工程，有非常良好的成果。到現在為止，已經執行差不多，沒有發生太多的問題，所以我們也希望把這個愉快的經驗帶到臺北來，在我們大家共有計畫裡面能夠順利完工，我們希望有一天可以很得意地說臺北這個門面我也有參與。謝謝各位！

(四) 臺灣臺北地方法院檢察署 黃檢察官

副市長、張局長、廉政署主秘，還有在場的先進。檢察官在廉政平臺的角色，原則上我們第一個是配合市府的行政團隊，第二個是廉政署的政策作為。我們從今年 4、5 月間，就和張局長，包括法律風險預防的團隊，一路走來走到今天，慢慢看它進入耕耘，接下來希望好好開花結果。有幸能我能在這個地方參與，過程中本持個人過去辦案經驗以及法學素養，我們希望跟所有團隊，包括市府團隊、廉政署的政風團隊，能夠達到使招商過程很有效率進行。第二個就是剛才包括副市長、局長、主秘講得，我們希望這整個環境是透明、公開、公平，讓所有包括參與的公務員不要有太多戒慎恐懼的心態，包括地主，包括參與廠商可以放下許多疑慮。當然我們也在這邊宣示如果有不法的話，我們也會依法處理，以上簡單地跟各位說明。

(五) 專業服務顧問 (仲量聯行趙正義總經理) 說明：(略，詳附件三簡報資料)

(六) 意見交流 (發言摘錄, 按第一次發言順序排序)

發言人	發言內容及回應說明
潛在投資人 A	<p>第一次發言：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 我們建議這是臺灣國家門戶，盡量避免變為中資資產。尤其是外資還是可以轉賣給中國。 2. 北平西路南側既有老舊房舍建議拆除。 3. 既有停車位數量分給投資人的車位可能只剩 730 幾個，對於整個這麼大量體的不動產，法定停車位的部分真的是嚴重不足。我們是希望可以同意投資人增設停車位，並協助投資人通過都審。 4. 請問統一經營的範圍是否包含委建的部分？ 5. 統一經營的年限是 9.5 年，希望做財務計畫的時候，評估一下空置率、租金變化、滿租期這樣的因素，來降低投資人經營風險。 6. 是不是要定義基本交屋條件？譬如辦公室要設置天花板、高架地板等，這樣所有投資人提供的基本條件是相同的。 7. 續租的資產是否可針對某一種物業？譬如只針對飯店，因為飯店的回收期相對比較長。 8. 投資人在臺灣以外區域的實績是否列入投資人的資格裡面？ 9. 本案雖然沒有建蔽率上限，但是依據高層建築，空地面積不得小於總容積面積的 30 分之 1 的規定。如果要符合這條法規的話，希望人工平臺、高鐵及臺鐵的通風口可否不計入建築面積？ 10. 私地主合作意願還是本案投資的變數。希望可以在招商規定裡面有投資人退場機制，萬一投資人協商未能有很好的結果，讓投資人降低進場風險。 <p>第二次發言：</p> <p>這次的產品有辦公室、商場、飯店，可不可以只針對飯店續租？其他兩項不續租？假設這三種產品的話，可不可以針對其中某一個產品續租？</p> <p>第三次發言：</p> <p>重慶北路上面是允許我們做比較完整的覆蓋嗎？是道路上面喔？好幾層也可能嗎？至少 2 樓整個 C1 / D1 接得起來。</p>
C1 私地主 王○○	<p>私地主，投資人根本不用擔心。我們已經等了 26 年，我們只希望不要像上次 100 年，你們也知道 100 年太極雙星是我揭發的。其實我也是廉政委員，我很在乎這個！我只希望我們找到真正有能力，不要是來騙的。他真的要是有錢，要有很優的團隊；錢還不見得是最重要，團隊也很重要。我現在也是土木工程博士，我很知道我們要找哪一個投資人。只要你是優的，我們會配合政府全力支持你們。我們只會是助力，絕對不會是阻力，謝謝。</p>

發言人	發言內容及回應說明
<p>潛在投資人 B</p>	<p>第一次發言：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 我在這邊有幾個問題大概都是屬於規劃類的問題請教三位。我們為了結合 C1 / D1 這塊土地整個做更大效益，是不是可以在中間臨著重慶南路上面架構很大的平臺，把這兩棟建築物破除道路的區隔，變成一塊很大的基地？ 2. 在這個基地上面，這兩棟建築物的容積是各自的。這個平臺架構好之後，它的容積可不可以互移、互用？我們從原先招商設計案的內容看到它對於各棟的高度是有限制的，如果在兩棟容積可以互移的情況之下，是不是高度限制要放寬？不是限制在 280 幾公尺，而是可以更高？這樣我相信對於整個都市景觀會更亮麗。 3. 如果平臺可以建構，而把整個基地可以抬高的情況之下，在下面呢，我們相信，因為上面要做這麼多的商場和辦公室，可能有很多大車子要在這裡巡迴，要有行車動線。如果是屬於行車動線的部分，是不是可以不用計算容積？因應車輛的使用，不管是增設停車位，或者有頂蓋式的開放空間，是不是可以不用增設容積？ 4. 續租條件現在是 9.5 年，如果到時後續租，我們是不是有優先承租權？續租條件是怎麼樣？是公開大家比條件呢？比完條件，是否我們現在投資方仍然有按照同樣條件的優先承租權？還是按照物價指數波動，波動之後到 9.5 年以後看是什麼條件，我們再依當時物價指數再續租 9.5 年？這個續租條件是不是要在招商公告把它決議清楚？另外，如果我們放棄這個承租權的時候，比如有人惡性抬高價格競標，是不是屬於官方的租給他，而開發商分配回來的容積，同條件一樣回租給他？這樣子對於未來營運商業空間會比較完整性，不會遭受惡意的影響。 <p>第二次發言：</p> <p>如果未來平臺的架構是准許的，我要串聯這兩棟，容積不可互移的話，在重慶南路上面，如果架設比如電扶梯、通道、有頂蓋型的，這樣他是不是一樣不算容積呢？而且在符合結構安全情況下，是不是可以架設？</p>
<p>潛在投資人 C</p>	<p>我想請問因為這是捷運工程局的案子，不曉得之前臺北市捷運局超額盈餘的分配機制還存不存在？另外剛才提到回租條件，我們認為這個也很關鍵，看到簡報裡面辦公有列出來，假設未來投資人要回租的話，他的底價是多少？剛剛有講，也有可能說不定我們回租的部分是旅館，這部分是不是也有一個底價可以參考？我想這個回租的租賃條件的確會影響投資人的財務評估。</p>
<p>潛在投資人 D</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 回租租金有可能低於市場租金，可能就會影響到權值的計算。所以這個部分是不是將來在內部考慮的時候，針對這個部份可以讓人很清楚回租租金和權值之間的計算？

發言人	發言內容及回應說明
	<p>2. 因為基樁已經做好了，如果將來在施工當中有發現一些問題的時候，是不是在契約書上會載明雙方的權利義務？是由市政府或是投資人負責？這個也會影響到成本。</p> <p>3. 大家熱烈提到大平臺，是否可以列入興建成本 (BC) 計算？</p>
<p>臺北市府 林欽榮副市長</p>	<p>第一次發言：</p> <p>1. 關於中資限制，針對這個案子，府內的想法是符合國家規定，不做特殊限制，也不做特殊不限制，以符合國家規定為前提。</p> <p>2. 市政府會負責把北平西路打通以及交八的處理。你們可以清查市政府的年度計畫，我們已開始編預算。我就用這張圖來說明，北平西路這裡還沒打通，我們會把他打通。您可以看到把三井倉庫移到那個地方，三井倉庫可能是全中華民國第一個歷史建築有制震，是可以制震的，我們要好好愛惜曾經發展的遺跡。關於門面，臺北市府一定會負責，包含交八這裡有鐵路局局本部，他們會隨著整個啟用之前，我們會協助遷移。容我告訴各位這幾個關鍵性的要素。</p> <p>3. 另外整個興建的同時，我們已經在設想下一步。臺北車站現址是臺鐵局總部，屆時會搬到東區門戶。臺北市府也跟臺鐵在談，屆時這個地方臺北市會主導，協助使得臺北車站、C1 / D1、E1 / E2 以及臺北郵局成為產業群聚。我們國家投資在這個地方是四鐵六線，高鐵、臺鐵、臺北捷運以及機場捷運，有六條線，包含松山線、板南線、淡水線。我們投資在這裡數千億，似乎很需要把它整合建構起來。關於整個門面還是會陸續處理，包含北平西路打通以及上面這些私有的 (建物)，我們都要按照規矩把它拆遷補償等等，這些都是市政府該做的事情。包含臺鐵局以後會搬遷，如何把環境營造得更好，接著是鐵路警察局局本部，我們都會負責協助逐步遷移。</p> <p>4. 這個案子成功與否關鍵就是公、私地主的分配。今天 (C1 私有土地地主權益促進會) 會長、副會長都來給我們最大的支持。我們在明年 3 月公告之前一定會把公、私地主分配的增補契約詳細公告。我也請諸位放心，我們必須有個前提，把公、私地主的權益，尤其私地主權益盡可能照顧好。在依法的權益下，盡量要照顧好，等了 20 多年，絕對是在財務可行的情況之下予以保障。</p> <p>5. 至於都市設計審議，是不是藉由這個地方向各位報告我們的實績，明天內科之心正式動工，他們這家公司正式跟我們簽約是在今年 5 月，從今年 5 月到明天要動工，只花了 7 個多月。把都審、交通評估全部跑完，而且建築物的雜照和建照通通核發。藉由這個機會跟大家報告這樣的實績。</p> <p>第二次發言：</p> <p>1. 這個案子希望盡可能有彈性，但是我最大的突破是指還是有幾個原則</p>

發言人	發言內容及回應說明
	<p>(principle) 是不能改的，意思是指第五次之前，皆要按圖施工設計要求不具彈性，我當然覺得這個不是自由市場可以接受的，本次通通拿掉。但是我先聲明，仍然有幾件事大家必須要遵守。第一件事情，它的基礎臺北市政府已經投資 72 億代建款，基礎大家都要遵從。我也積極的要求是不是 DWG 圖的圖檔盡可能公開出來，讓大家能夠公開取得，當然一定要來買。電子圖檔的柱位等資料，竣工圖都公開，你們現在就可以開始做規劃。第一件事情，基礎不能改，且桃捷已經在營運。第二件事情，土地權屬不可能改，因為是屬於權利關係。第三件事情，總允建容積率不可以改。第四件事情，不得使用做為住宅，不可以改。這些是不能改的，其餘盡量有彈性，包括建築物高度等等都可以調。因此，C1 / D1 跨越重慶北路的平臺，當然歡迎，但是因為它有所謂資格標、規格標、價格標，規格標必須受相對的條件，平臺做多大，就必須負起認養和興建的責任，並不是只畫一畫就不需營運了，這是我第一個條件。歡迎！但是還是要回到我剛講的四個原則：柱位、權屬、允建總樓地板面積以及不得使用做為住宅，其他都可以開放。</p> <p>2. 為了需要的地面層營運空間 (operation space) 而不計入容積，我市府團隊會納入考慮。但不是為了個別。相同條件的情形下，因為有出租的使用，有所謂的 operation space。這些 operation space，必須考量如何使周邊交通更順暢，就要基地內化。如果在允許的條件裡面，會將建議帶回去，我們會想怎麼樣對於裡面整個 operation cost 的空間而不計入容積，讓大家比較有可以做的，應該是基地內化，我們會去思考這件事情。我先簡單的政策性回答。</p> <p>3. 在這裡向記者媒體報告，我們花了很多力氣跟金管會報告。一般來講，壽險公司是不能投資營造業、土地開發業。因此在今天會前我也向王女士說明，我們有正式報給金管會，我們把它視為公共建設的一部分，是民間促參的一部分，也獲得金管會給予支持，因此今天所有壽險業都進場。我們把它開放，因為這個案子比較大，我們也歡迎壽險業投資，今天八大壽險業者都有來，也歡迎提問。我們有正式發文請教，已經獲得支持。歡迎各位，不只是經營者，或者是投資開發業者，也包含壽險業者，都歡迎諸位一起來！</p> <p>4. 臺北市需要有一些創意！就是要聽聽各位的意見，在允許範圍內都把它寫下來。它也必須為了開發 (developer)、對地主以及臺北市民都是好的前提之下，我們會做這些。可是開發的總量就是如此，我們要爭取的就是 a limited space 如何給它免計容積，operation space 如何給它免計容積，這是我們的行政權責，我們會盡量朝這個方向。但是相對要有義務，您建議這些，就必須提出相對的義務，你例如必須認養 20 年，而且必須先繳保證金等等類似的遊戲規則。今天非常創</p>

發言人	發言內容及回應說明
	<p>意的對話，我們都把它記下來。我也希望幾位的想法可以實踐，有一天我們能夠站在平臺往北望向七星山。Why not? 這也不是首例，臺北市信義計畫都是跨有空橋，這是 20 年前就有。但是背後有個規矩 - 必須建立(build up)，必須維護(maintain)。就如同您到大阪(Osaka Front)，就如同您到京都車站 (Kyoto station)，它都有一個大平臺，讓您去觀察京都之美，讓您也可以看到七星山。基本上我們表示歡迎，但必須有權利義務關係。</p> <p>5. 我一開始就做了三個宣示，第一個這個案子就是公開、透明、公正，我再度感謝所有同事們的辛勞，特別謝謝廉政署主任秘書在場，還有主任檢察官。我想越是公開、越是透明、越是公正，我相信就如同剛剛王會長說的，我們不能再失敗了。我想在這個前提之下，也是第一個宣示，公開、透明、公正，也包含對私地主做最明確的權益保障，我們會負起這個責任。我也再度感謝王女士今天已經把增補契約給我們了，我們也希望大家能夠安心。但是在法律上允許，我也跟王女士會長及副會長說明，等了 20 幾年，應該給予基本的權利保障。第二個我做個宣示，這個設計以及所有計畫 (proposal) 盡可能最大的放寬，至少第五次的時候是要求把設計圖吞下去，我想這還得了，也不知道市場上怎麼組合嘛！我想在設計上做最大的放寬，包括高度等等，但它還有幾個前提，就是它的權屬就是 C1 / D1 關係、最高的總建量以及結構等等，盡可能各位提出來，告訴我們，我們會正式回覆。今天的宣示或是對話都要詳載，而且透明公開。各位千萬不要忘記，QR Code 中、英文版簡報都在這裡，通通下載。第三個我做的宣示是臺北捷運公司原本要投資這個案子，我代表市長說明這個案子我們終止了，不會來投資。我們就讓市場來開發，即使我們原本的出發是完全合法，但我們覺得不需要了，所以臺北捷運公司不會投資。我再度的呼籲，歡迎諸位再來，我也要特別感謝跟金管會的拜會，結都已經打開了，這麼多壽險業者都來，請各位都可以詳細評估。它是一個準公共建設，也是民間促參的一部分。我就呼籲大家，有這幾個宣示給大家，我也會繼續擔任起這個專案小組召集人，把各位的意見做明確的規劃。今天算是第一次招商，沒想到投資人問了 18 個問題，收穫非常多。</p> <p>第三次發言：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 今天獲得很多。同時也請我的同事整合建立 Q & A 的窗口，如果各位還有問題，也可以不具名提出。另請捷運局將回應內容公開揭露，作業細節請設計一下。 2. 我還是要特別強調從今天起，所有今天的實錄都會公告上網，請大家給他們一點時間整理。包括今天的致詞和回應，將一一回覆，這應該都是歷史檔案。

發言人	發言內容及回應說明
	<p>3. 還有一些議題我們將帶回去。再來召集會議，包括總經理所提的我們都要回覆，這是創意，依法如何促成。</p> <p>4. 圖檔資料、竣工圖盡快地釋放出來，讓大家盡早準備，公平的時間點，另前述資料 11 月份已經公開了，各位如果來申請我們就會提供，只是要依規定付一些行政規費。今天非常謝謝大家一起來參與第一次招商說明會。</p> <p>第四次發言： 容我再代表柯市長和團隊謝謝各位熱烈參與第一次，代表我們還有第二次。我也請我的同事一起來幫忙，開始有一個可以對話，而且是公開的，不想具名也沒關係，我把您的名字隱藏起來。我把這些回答您的東西一切公告，大家就不用猜。您的一些意見，請求我們交通局、財政局、都發局等等，我們就開始，我來整合一下，一一回覆給各位。今天有這麼好的開始，謝謝各位，希望保持互動，希望各位熱烈參與。再度謝謝私地主，包括會長、副會長大家一起來，謝謝您們！</p>
<p>臺北市政府 張澤雄局長</p>	<p>第一次發言：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 關於中資，這個案子基本上依照經濟部投審會規定，在這個規定範圍之內也不會超過，我們現在訂這樣的原則。 2. 統一經營原則上希望 C1D1 整棟全部統一經營。公地主部分一定是統一經營，私地主部分要尊重私地主的意願。私地主與我們這樣整體綜效才能發揮。 3. 投資人的業績，因為我們開的是國際標。當然國外的業績可以算，但是要經過公證認證的程序，確認業績是合理正確的。 <p>第二次發言：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 我們原來就有人工平臺，平臺範圍可能沒有這麼大，其實我們柱位已經留好。工程上如果可行的話，我們也不排除將來可以擴大平臺範圍。 2. 容積調配，因為 D1 土地都是臺鐵局、高鐵局，C1 有市政府和私地主，所以在容積調配上能不能做到，我們可能要研究，目前看來是有一些問題要研析。 3. 優先續租 9.5 年是因為我們受到法令限制，本來希望續租可以延長，但是現在法令變成處分不可以超過 10 年，所以我們就用 9.5 年，但設計有優先續租權。投資人如果沒有重大違約的話，可以跟我們優先續租。續租的話，你們找估價師，我們找估價師，估它的租金，雙方再來協議，因為未來 9.5 年的變化一定很大，當然這幾年的物價指數也會考慮進去，到那個時候我們就談優先續租，可以單獨先給你們優先續租，如果是原來的投資人，大家都合意的話就可以續租。 <p>第三次發言：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 超額盈餘，可能我們去年考慮聯開權配機制的時候理想太高。我們之

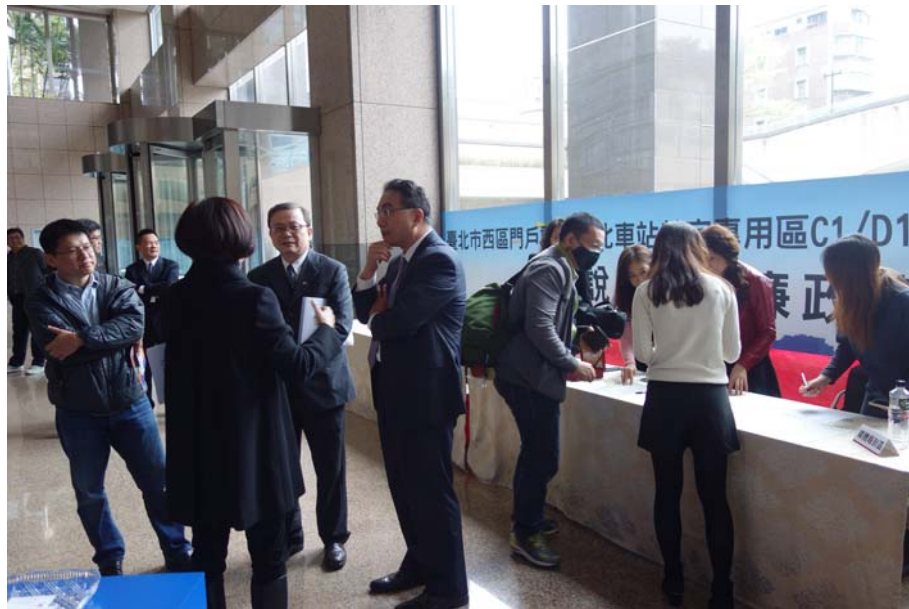
發言人	發言內容及回應說明
	<p>前有幾個案子招商，潛在投資人都反應超額盈餘不符合市場機制。我們現在也在檢討，目前朝向修正超額盈餘部分用配套措施調整。初步在 11 月份有找專家學者和公會代表，大家來集思廣益，認為這個確實有檢討空間。明年 3 月正式公告之前大概會有結果，目前朝向超額盈餘部分修正，但是我們有一些配套措施，讓它公平、合理，創造多贏的局面。</p> <p>2. 另外也跟大家報告，今天聽完大家意見我們會檢討。我們在今年 12 月底、明年 1 月初會把甄選文件草案公開閱覽。大家有興趣都可以去看，提意見。意見經過檢討修正之後，明年 3 月的時候希望是正式版本，大家都認為能夠接受，公平、公正、公開的甄選文件。</p> <p>第四次發言：</p> <p>1. 確實我們地下四層、地上兩層已經蓋好了，柱位都留了。這次我們負責總顧問招商就是北區工程處，就是他們負責興建、監造。這中間有什麼問題，我們北工處都會協助處理。在甄選文件裡面，權利義務也要明訂。</p> <p>2. 跨越重慶北路，或者到臺北車站的平臺部分，我們原來甄選文件裡面設定跨越重慶北路這個可以納入投資人的興建成本；臺北車站也是一樣，會算到 C1 公地主的成本，所以這個部份我們會在甄選文件裡面明確規定權利義務，到底這個成本應該算誰的。因為它跨越道路上方，產權是歸市政府，但是投資人要認養，將來要管理維護。</p>
<p>專業服務顧問 仲量聯行 趙正義總經理</p>	<p>第一次發言：</p> <p>1. 中資，媒體也不用擔心。臺灣的法令沒有開放中資可以投資房地產開發。中資要進來開發雙子星，基本上是沒辦法，只能夠不是中資。不是中資的定義就是中資的股份要少於 30%，而且不具主導性。我們原來有和市府討論是不是把這個法令更限縮，後來又怕人家做政治文章，我們就依現有法令來做。依現有條件，中資不可能超過 30%。未來開發完之後，因為這個案子是有所有權的，未來你們怎麼合作，都要在中華民國法令允許之下。</p> <p>2. 停車位上次你們有向我們反應，如果依台北 101 或其他辦公大樓的情況來講，C1 / D1 停車位確實比較不足。當時都市設計審議和整個興建條件是希望五鐵共構，盡量搭乘捷運，降低車位。但是辦公大樓承租戶還是需要車位，而我們是希望盡量減少開車。這是相關的法令規定，我們也再思考看看有沒有其他方式，甚至基地本身投資人是不是能夠增設車位。當然在整體交通評估，我們還是希望盡量鼓勵綠色運輸的條件為主。您的建議我們有聽到，還在努力當中。</p> <p>3. 統一經營範圍包含委建部分是確認的。</p> <p>4. 財務計畫的空置率，其實我們在算辦公室一開始的租金，我是用第一</p>

發言人	發言內容及回應說明
	<p>年 65% 的出租率，慢慢一直到 10 年以後才達到 90%、95%。像南港車站或松山車站，有可能如果興建期間預租的話。我們可以看到臺北市其實很多總部化，它會集中在一個區域。類似像這樣面積，我們有很多超過萬坪的辦公室。財務計畫的部份我們都有考慮到。剛才報告的 IRR，我們不是一開始就有這個高的空置率，但是如果一開始就有很高的進駐率的話，財務效益會更好。</p> <ol style="list-style-type: none"> 5. 基本交屋條件我們會再定義，原則是取得使照為準，辦公室是否包含高架地板等等，我們會再界定清楚。 6. 原則上，續租是由投資人來做決定。很多投資人反應他如果只租一期，像百貨公司只租一期 9.5 年，可能他投下去的內裝，甚至飯店，還沒辦法回收，所以他比較希望是更長期。全世界最貴的辦公室 IFC，大概很少人知道它裡面有 18 個樓層是香港地鐵公司的，不是新鴻基地產的。是香港地鐵公司自行出租。辦公室比較單純，辦公室你們要統一經營，一定會有統一的大樓管理。第一個部份我們是希望往前去走，第二期可以再來討論。現在投資人擔心的是飯店跟商場，我們現在算起來投資人會分 either 飯店或者是商場，政府分得要就不是商場或飯店，由上而下或由下而上。因為各個投資人會有不同的想法，我們是希望第一個部分能夠有保障回租的情況。 7. 投資人在臺灣以外的實績可以認列。 8. 人工平臺不計入容積率。有關空地比的計算，看人工平臺是否得計入空地比，這是比較細節的問題我們可以再確認。 9. 私地主的部份，謝謝會長和副會長今天來參與支持我們，我們會盡量在公告之前把這些事情都確認，讓風險都在投資人可以控制的範圍。 <p>第二次發言：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 重慶南路架設人工平臺，原來境群公司負責中央公園的規劃，它就有個人工平臺。原來潘冀在做基本設計的時候，兩邊是可以連通。他們的想法是希望把這個平臺更擴大。我覺得就國際的尺度來看，這有點像日本六本木的規劃。人車分開，我覺得這是值得鼓勵的。讓臺北車站整個地區的動線能夠更好，交通更順暢。容積是否能互移不是我總顧問這個層級能夠說明。因為不同地主，所以容積互移比較困難一點，是不是有這個機會，我們會努力。因為您們是希望把 C1 的容積移到 D1，這樣的容積和權配也不容易計算。我們也了解您們的想法是蓋一個甚至比台北 101 還要高的大樓都有可能，這個還是有一些現實上的限制，不見得這麼容易。 2. 續租條件在這邊特別說明，它不是要再去公開競標。像是 BR4 續租，基本上有相關規定，政府也請估價公司，經營者也請估價公司，大家一起估個價格，最後再來決定續租租金。政府也是希望趕快營運，能

發言人	發言內容及回應說明
	<p>夠有好的廠商，除非大家談不下來，才會再公開招標。原則上，市政府這邊還是一個公平合理的做法。</p> <p>第三次發言：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 這其實是符合國際上的做法，可以的話我們會在公告裡面載明，所有投資人都一視同仁。重慶北路是道路用地，上方盡量不要有容積，也不好算。 2. 我也補充說明，平臺是由 C1D1 的投資人來經營，成本是由投資人負擔。但是中間這段的所有權會交給政府單位，就像信義計劃區的空橋兩邊不是同一個所有權人的話，就是各認養一半，中間的所有權都是臺北市政府。這是很好的做法，像香港或日本都是這樣。原來都市設計審議就已經有這樣的概念，只是它沒有做得這麼大，因為要投資成本。投資人願意把它擴大，這樣商效可以增加，這邊每天進出的人潮非常多。 <p>第四次發言：</p> <p>回租機制，其實租金，我們現在講的是平均租金。到時候看你希望的回租租金，你在投資計劃書裡面可以去提，譬如你要回租旅館跟辦公室。我們現在講你的平均租金不能低於，數字我們還沒辦法現在公布，大概是我剛才提到的那個範圍，不能低於它。從這樣再去做一個價碼，根據你自己要回租的樓層來做建議，大概是這樣的做法。</p> <p>第五次發言：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 重慶北路確定算入興建成本裡面；從 C1 連接到臺北車站的這一段是算在 C1 公地主。因為這本來是政府要興建的，等於是政府拿權值抵付投資人的興建成本。你做了這些人工平臺，讓整個價值增加，所以這個列入是合理的。 2. 回租占權值的比例，上次第五次招標是用市價的 2%。但是用市價的 2% 去比百分比，我們覺得好像不是很公平，所以考慮是用租金的數值來比，這個部分我們還在跟捷運局討論。回租租金確實對投資人影響很大，對市府權益影響很大，也不容易完全現在就訂得非常清楚，確實有一些雞生蛋、蛋生雞的問題。我們現在會用平均的數值當底線來做比較，大概是這樣的角度，不會回到權值的百分比，跟估價等等後面又會扯得很複雜。我們希望盡量單純化，投資人有任何好的建議也可以跟我們提出來，希望達到雙贏目標。
<p>臺北市政府 都市發展局</p>	<p>目前這兩塊基地建蔽率不予規定。技術規則的專章其實是全臺的規定，必須符合高層建築的法規檢討。</p>

七、散會：下午 4 點 00 分

附件一 照片摘錄















附件二 媒體露出

1. 雙子星招商 北市府：不能再失敗

聯合報記者魏萇伊 / 台北報導

飽受爭議的雙子星大樓土地開發案，明年 3 月重新招標，市府昨舉辦招商說明會，吸引數百業者到場。台北市副市長林欽榮說，「我們不能再失敗了」，邀廉政署、台北地檢署參與，讓招標過程公開、透明。

雙子星大樓是西區門戶計畫的亮點計畫，基地擁有六鐵共構，每日 50 萬旅客出入，可興建旅館、辦公、商場等商業空間，但不可作住宅；總面積開發約 15 萬坪，是 101 的 1.5 倍，預估總投資額 580 億，扣掉捷運局委建出資部分，開發商預估要負擔 437 億，估計有 2 成利潤。這次投標廠商資格要求淨值不得低於 160 億，並會先後依據資格標、規格標和價格標做評選。因為過去發生台北捷運公司欲成立物管公司參與招標，被外界質疑北市捷運工程局「球員兼任裁判」，林欽榮昨再次聲明北捷不參與這次投標。至於是否限制中資？林欽榮表示，這次開發案不做特殊限制，以符合國家規定為前提。市府委託的招商顧問仲量聯行總經理趙正義表示，目前台灣法規未開放陸資，如果陸資透過其他外資投資，持股不得超過 3 成，且不具主導權。北市捷運局長張澤雄表示，此案以國際標招商，預計 2018 年 3 月底前正式公告，2019 年 3 月底選出最優申請人，完成甄選作業。

<https://udn.com/news/story/11322/2882487>

2. 台北雙子星 6 度招標 逾 40 組團隊有興趣

2017 年 12 月 19 日 04:10 工商時報 蔡惠芳 / 台北報導

五度流標的台北車站特定專用區 C1D1「雙子星」土地開發案，即將在明(2018)年重啟招商，昨(18)日在台北捷運局舉辦招商說明會，熱鬧程度強強滾。招商總顧問美商仲量聯行指出，由於此次將大幅鬆綁樓層高度限制、使用用途，並確定市府和私地主分回比例等共 5 大關鍵突破，因此吸引逾 40 多組國內外潛在投資人，躍躍欲試。

據悉，包括香港太古集團、HongKong Land、以及台灣 8 大壽險公司、潤泰集團、皇翔建設等積極評估，就連手握數百億資金的國揚實業幕後大股東侯西峰，也邀集數家外商公司共組投資團隊，有意出手競標；另外，多家日資、新加坡商及大咖建商等，已表態有興趣。

此次招標也將納入廉政委員會監督，預計明年 3 月底前公告招標。

仲量聯行董事總經理趙正義表示，為符合未來國門需求，市府特別鬆綁原先規劃的 C1 和 D1 兩棟樓高各為 56 樓和 76 樓的限制，樓層高度由投資人決定。其次，市府也開放投標條件，投資人也可彈性調整開發用途種類，並不限制辦公、飯店、商場三類。第三，將改採先釐清私地主分回的條件和樓層，以降低未來的不確定性。第四，市府

和投資人分屋的權配比率，會先確定。第五，此次將開放採國際標。

趙正義表示，此次 6 度招標最重要限制條件，是不可作住宅；全案估總投資造價約 580 億元，上看 600 多億元，利潤率最後算下來大概有 2 成，符合國際水準。由於「雙子星」分回投資人的產權為所有權，因此未來房屋稅和地價稅等持有成本，大概佔收益的 2 成多，不會到 3 成。

<http://www.chinatimes.com/newspapers/20171219000200-260202>

3. 市府讓步 雙子星變夯

記者蔡惠芳 / 台北報導 台北市副市長林欽榮昨 (18) 日表示，「雙子星招標案，我們不能再失敗了！」準備了 3 年的時間，現在捲土重來，對外招標，市府有信心「雙子星」將會把西區門戶當作「台北的客廳」；至於前一陣子喧鬧得滿城風雨的台北捷運公司將攜手民間業者一起投標的爭議事件，在此林欽榮公開喊話：「我作最大宣示，台北捷運公司不會進場投資。」

<http://www.chinatimes.com/newspapers/20171219000230-260202>

4. 台北車站特定專用區 C1D1 土地開發案 重啟招商說明會爆滿

2017 年 12 月 18 日 14:29 工商 蔡惠芳

總投資逾 700 億元的台北車站特定專用區 C1D1 土地開發案，重啟招商，今 (18) 日下午在台北捷運局舉辦說明會，全場爆滿。台北市副市長林欽榮表示，未來雙子星開發案將會把西區門戶當作台北的客廳。至於前一陣子宣鬧的市府會跟業者一起投標？在此林欽榮表示，他作最大宣宗，台北捷運公司不會進場來投資，會全部開放投標。預計明年三月底前招標。

今天台北車站特定專用區 C1/D1 土地開發案重啟招標，12 月 18 日舉辦首場招商說明會。

臺北車站特定專用區 C1/D1(東半街廓)土地開發案係西區門戶計畫中的亮點計畫，臺北市政府捷運工程局為配合推動西區門戶計畫，並依府頒土地開發作業程序，於今年 4 月遴選出具有豐富國際招商成功經驗的仲量聯行公司，擔任招商專業服務顧問，隨即展開招商準備作業，預計 107 年 3 月底前正式公告。

雙子星案將以國際標方式重新啟動招商，若甄選作業順利，預計於 108 年 3 月底選出最優申請人，完成甄選作業。

5. 雙子星招商 60 業者有興趣

2017-12-19 03:23 經濟日報 記者楊文琪、郭及天 / 台北報導

台北車站 C1D1 雙子星大樓聯合開發案將於明年 3 月公告招標，昨 (18) 日舉辦招商

說明會，會場吸引包括國泰、新光、富邦等八大壽險公司、微風、遠東、潤泰、晶華酒店、日本三菱等國內外超過 60 家業者派員前來了解。

招商總顧問仲量聯行總經理趙正義表示，有五家表達高度投標意願，多是壽險結合營建、飯店業者，共組投標團隊。依仲量聯行試算，全案總開發成本約 580 億元，扣除台北市支付委建成本 143 億元，投資人約需出資 437 億元，以二樓以上平均單價每坪 101 萬~103 萬元推估，全案總銷金額約 1,540 億元，C1 地主權配至少分回 55%、D1 地主 50%，投資人可分回 5.4 萬坪，投資人利潤約 25%。

台北市副市長林欽榮出席說明會時表示，此案基地位於北市西區門戶，有四鐵六線在此交會，每天進出人口多達 50 萬人次，發展潛力相當大。開發案基地面積達 9,600 坪，為讓兩棟大樓展現國家門戶意象、成為台北市新地標，相關的建築規畫，市府決定開放由投資人依營運需求接續設計。

林欽榮說，兩棟大樓的營業項目，除不可興建住宅，業者可引入國際觀光旅館、百貨零售及商務辦公等多元的業態，或其他符合土地使用分區的商業設施，市府也會積極處理西區整體的交通和都市景觀，預期未來西區將完整融合產業、歷史、交通路網及規劃完善的開放空間，前景可期。

林欽榮並向在場上百位出席說明會的廠商代表保證，為消除廠商投標疑慮，北市府已決定撤銷台北捷運公司籌組團隊參與此案的投標規畫，完全開放給國內外業者投資，希望甄選出優良商業信譽的投資人，共同打造台北的國際新地標。

捷運局還說，C1/D1 土地開發案是台北西區門戶計畫中的亮點，為甄選順利，此案以國際標方式重新啟動招商，預定明年 3 月公告，備標期六個月，於今年 12 月完成甄選作業，得標廠商除經營自身可獲得的樓層，也要一併經營公私地主分得的商業空間，預計 2109 年 3 月正式簽訂投資契約。

與會廠商相當關心商業設施的承租金額，以及公私地主的權利分配比例，捷運局表示，為符合法規，承租期訂為 9.5 年，到期後廠商有優先續約權，租金將由雙方請估價公司計算，至於公私地主的權利分配比例，將在公告招商時一併公布。

<https://money.udn.com/money/story/5648/2882615>

6. 雙子星聯開案 / 翻轉心態...別怕廠商賺錢

2017-12-19 05:11 經濟日報 記者 楊文琪

雙子星大樓聯合開發案，明年 3 月將重新公告招商，其實要完成招商案，最重要的，還是市府不能怕廠商獲利，只要提供廠商計算後認為合理的，相信以雙子星的優越位置，應可順利決標進行開發。

北市府為重新打造台北市西區，特別規劃了西區門戶計畫，先是拆除北門旁的高架橋，

接著與中華郵政要合作進行北門郵局都市更新，而後要協助台鐵局和鐵路警察遷移出台北車站，然後搭配 C1/D1 的開發，讓整個西區重新成為台北市重要的商業、文化重鎮。

為了讓廠商踴躍投標，進而可順利決標，北市府先是順應廠商意見，撤除北市府所屬的事業體北捷公司籌組投資團隊參與投標，免除廠商對於市府旗下單位可能出現球員兼裁判的疑慮，接著再邀請學者專家討論所謂的投資開發超額盈餘的批評，然後昨天舉辦招商說明會，強調市府公平、公開、公正的做法。

但最重要的，還是要提供獲利的機會，坦言之，廠商參與投資開發就是為了獲利，所以，雙子星大樓聯開案廠商很關注地主的權利分配，和未來承租公私地主分回的商業空間的租金問題，政府如不希望看到第六次流標，在「讓利」上可多釋出些空間，而不是只打著「廠商有賺就好」的如意算盤。

https://udn.com/news/story/7238/2882621?from=udn-catelistnews_ch2

7. 雙子星聯開案 / 權利分配、車位規劃...關鍵

2017-12-19 05:11 經濟日報 記者郭及天 / 台北報導

台北雙子星開發案將重啟招標，台北市除了與廉政署、台北地檢署成立廉政平台，宣示招標過程公開透明外，仲量聯行總經理趙正義表示，近期拜訪 40 餘家潛在投資人，投資人最關切的問題，包括與地主權利分配、分回停車位規劃不足，以及 C1、D1 二塊基地能否架設共同平台等議題。

趙正義表示，由於 C1 基地尚有 5% 屬於 36 位私地主，經過三次座談會與私地主溝通整合意見，將分配比例問題明確化，以降低投資人疑慮，台北市副市長林欽榮更直言，雙子星案能否成功招標的關鍵，就在於投資人與公私地主的分配比例問題。

部分昨日與會的投資人反應，全案投資人僅分回 730 個停車位，相較於台北 101 大樓，對於高商業密度使用來說有仍所不足。

8. 雙子星又將招標 林欽榮：給予最寬鬆規範

2017-12-18 19:34 經濟日報 記者郭及天 / 即時報導

五度流標的台北市雙子星開發案預計明年 3 月公告招標，今日舉行重啟招商後的首場說明會，吸引超過 60 家業者出席，也有不少外資機構委託商仲顧問公司到場瞭解。一般認為，壽險、外資或資金實力夠的營建業者，結合商場、飯店相關專業者，共組投標團隊可能性高。

台北市副市長林欽榮表示，除了台北市府已投入 72 億元的基礎工程、允建容積固定與不能作為住宅基本原則不能更改之外，所有規劃設計都給予最寬鬆的規範，例如過去限制商場、辦公、旅館等大樓面積都能依投資人需求彈性調整，招標過程公開透明，

原本有所爭議的台北捷運公司也不會進場。此外，該案也獲金管會認定為公建促參一部分，使壽險業者能進場投標。

依仲量聯行試算，全案總開發成本約 580 億元，扣除台北市支付委建成本 143 億元，投資人約需出資 437 億元，以二樓以上平均單價每坪 101 萬~103 萬元推估全案總銷金額約 1,540 億元，C1 地主權配至少分回 55%、D1 地主 50%，投資人可分回 5.4 萬坪，投資人利潤約 25%。

趙正義表示，目前規劃招商方案中除了保留地主優先投資權，也檢討與改善先前招商機制，如提高財務及開發能力要求，採資格標、規格標及價格標三段式開標並以價格決標，回租租金與給予地主較高分配率均會提高價格標評分，此外，最優申請人成立專案公司持股比例及持有資產亦有所規範。

9. 雙子星案招商 40 企業摩拳擦掌

2017 年 12 月 19 日 01:03 中國時報 陳燕珩 / 台北報導

台北市規模最大的捷運聯開案 C1/D1 雙子星案流標 5 次捲土重來，預計 2018 年 3 月底前公告招標，傳出有 40 家企業感興趣。北市捷運局 18 日舉辦招商說明會，全場座無虛席，北市副市長林欽榮宣示，該案開放都市計畫，不限制做商場、旅館或辦公空間，另外確定台北捷運公司不會參與，開放外界投標。

放寬開發用途種類

雙子星開發案位在台北車站特定專用區內，為西區門戶計畫的重要亮點，市府明年 3 月將招標徵求投資人，開放國際標，預計 2019 年 3 月完成簽約，目前已有數十家保險業者、外資及大型開發商感興趣，招商說明會上 300 席座位爆滿。

林欽榮表示，雙子星案準備 3 年重啟招商，一定要走得正、走得公開透明，為此市府設立廉政平台。另外也放寬開發用途種類，沒有限制一定要做辦公空間、商場或旅館，但不得做為住宅使用。

另外，針對北捷擬成立物業公司投標雙子星案，林欽榮宣示，因外界有疑慮，北捷不會進場做任何投資。

成立廉政平台防弊

為避免重大開發案涉弊，台北市長柯文哲指示招商過程要公平、公開，捷運局長張澤雄說，局裡結合北市政風處、法務部廉政署、台北地檢署等單位，共同成立「廉政平台」，從招商條件、程序到徵選過程，會將資訊對外揭露，讓投資人安心參與。

擔任招商總顧問的仲量聯行總經理趙正義說，雙子星案開發量體有 15.8 萬坪，等同 1.5 座台北 101，開發成本約 580 億元，扣除捷運局委建成本，投資人實際約負擔 437 億元，預估會有 2.5 成利潤，該案是 6 鐵共構地標建築，將是國際企業進駐首選。

現場有感興趣的開發商提問，既有停車位數量分給投資人僅 730 個，可能不足，希望市府協助投資人增設停車位，並能通過都市設計審議。

另有人提到 2 座建築建空橋銜接的可能，北市府表示會蒐集大家意見，作為訂定招商內容的參考。

<http://www.chinatimes.com/newspapers/20171219000592-260110>

10. 北車 C1/D1 專用區 估開發成本至少 580 億元

(中央社記者韋樞台北 18 日電)台北車站特定專用區 C1/D1 土地開發說明會今天首次舉行，吸引滿場法人代表，仲量聯行說，估計總開發成本達新台幣 580 億元，投資人須先與公或私地主合作，至多 5 位法人組團隊。

台北車站特定專用區 C1/D1 (東半街廓) 土地開發案為西區門戶計畫中的亮點計畫，北市府捷運局委託仲量聯行公司擔任招商顧問，預計將以國際標方式重新啟動招商，今天首度召開說明會，吸引滿場法人代表，預計明年 3 月底前正式公告招商資訊。

仲量聯行總經理趙正義表示，C1/D1 全案土地基地面積合計 9556 坪，可建樓地板面積 15 萬 3020 坪；位於機場捷運 A1 車站正上方，位居交通核心樞紐優勢，每天進出人潮超過 50 萬人次，全案最大特色為台灣少數大型所有權招商案件。

趙正義指出，建築規劃開放由投資人依營運需求接續設計，可引入國際觀光旅館、百貨零售及商務辦公等多元業態，但不可做為住宅使用，日常零售和餐飲等不得超過樓地板面積的 40%，預期未來西區將完整融合產業、歷史、交通路網及規劃完善的開放空間，前景可期。

趙正義說，明年 9 月截止投資人收件後，開始依資格標、規格標、價格標等程序來審議，最快於 2019 年 3 月底選出最優申請人，但投資申請人的申請案必須出具 C1 地主(公或私地主)合作意願書，至多與 5 位法人共同申請，但不得為其他申請人的合作成員。預估未來的權益分配和投資效益來看，趙正義說，C1 的總銷約 620 億元，D1 約 920 億元，合計 1540 億元；扣除主管機關獎勵容積權值約 374 億元，土地所有權人和投資人間可分配建物的權值達 1166 億元，但投資人實際出資開發成本扣除捷運局的委建費用 143 億元後為 437 億元，投資人未來可分配面積(含車位)合計約 5.4 萬坪。

<http://www.cna.com.tw/news/afe/201712180257-1.aspx>

11. 雙子星產權賣中資？北市府：不設限

〔記者郭安家 / 台北報導〕台北市副市長林欽榮、台北捷運局昨天下午舉辦雙子星開發案招商說明會，宣布雙子星開發案做為國家門戶，不得做住宅使用，可做商場、旅館，預計明年三月底前公開招標。現場有業者質疑，既為國家門戶，就不該在開發後將產權轉賣給中資；對此，林欽榮僅表示，符合國家規定，不做特殊限制，也不做特

殊不限制。雙子星顧問公司、仲量聯行則坦言，市府怕被做政治文章，親中、排中都不是。

仲量聯行總經理趙正義說，台灣法令未開放中資投資房地產開發，投標公司中資股份須少於卅%、不具主導性；他坦言，原本與柯市長、市府討論是否要更限縮卅%規定，但怕被做政治文章，親中、排中都不是。他認為，以目前條件，中資不可能超過卅%，未來開發完成後怎麼合作？都要在中華民國法令之下。

不過，宏匯集團工程及策略發展中心總經理郭正杰認為，這是台灣國家門戶，能不能盡量避免變為中資資產，尤其外資還是可以轉賣給中國，會有這樣的疑慮。

港商、日資及壽險業關切

據了解，日前傳出有意投資雙子星開發案的富邦集團昨派人到場，還有香港置地、兩家日資代表，也來不少壽險業者。

根據北捷局、仲量簡報，雙子星用地位於台北車站交通樞紐，每日旅客五十萬人次，預估二樓以上租金為每坪二二〇〇元至三一〇〇元，相較於香港中環香港站商辦租金每坪動輒上萬元，有投資空間。此外，兩塊基地共可建十五萬三〇二〇坪，是台北一〇一大樓的一·五倍，都市計畫幾乎允許使用項目都可做，但不得做住宅使用。

總開發成本約五八〇億元，扣除捷運局興建成本，開發商須出四三七億元，預估有兩成利潤。北捷局說，私地主都跟市府簽聯合開發契約，C1、D1 地主權益分配比分別為五十五%、五十%，預計明年九月進行資格標、規格標審查，分數最高者為最優申請人，全程有政風單位監督。

<http://news.ltn.com.tw/news/local/paper/1161305>

12. 台北車站雙子星開發招商 業者憂中資取得物業

〔記者郭安家 / 台北報導〕台北市副市長林欽榮、台北市捷運工程局今下午舉辦雙子星開發案招商說明會，再次宣布台北捷運公司擬成立的物業開發及管理股份有限公司，將不進場投標；此外，初步規劃，開發案將禁止做住宅使用，但不限制商場、旅館，預計明年 3 月底前招標。外界關注中資問題？林欽榮表示，不做「特殊限制」、也不做「特殊不限制」。

不過，宏匯集團工程及策略發展中心總經理郭正杰表示，這是台灣國家門戶，能不能盡量避免變為中資的資產，尤其外資還是可以轉賣給中國，有這樣的疑慮。

雙子星顧問公司、仲量聯行總經理趙正義說明，台灣法令未開放中資投資房地產開發，否則只能夠不是中資，或是投標公司的中資股份需少於 30%、不具主導性；他坦言，原本跟市長柯文哲、市府討論是否要更限縮 30% 規定，但怕被作政治文章，親中、排中都不是。他認為，以目前條件中資不可能超過 30%，未來開發完之後怎麼合作，都

要在中華民國法令之下。

雙子星招商條件包括，開發條件、財務規劃、施工技術、經營管理、法令；北結局長張澤雄簡報時度強調招商將公開透明，秉持公私互信夥伴關係，保障投資人合理權益。根據規劃，C1 土地面積 3956 坪、容積率 1150% (含 800%容積率、350%捷運容積獎勵)、預估可建築面積 6 萬 1454 坪；D1 土地面積 5600 坪、容積率 1150%、可建築面積則 9 萬 1566 坪，兩塊基地共可建 15 萬 3020 坪。仲量說明，都市計畫幾乎允許使用項目都可以做，但不得做住宅使用，不希望國家門戶當作住宅賣掉。

據了解，今天下午，日前傳出有意投資雙子星開發案的富邦集團也派人到場，此外，還有香港置地集團與兩間日資代表，現場也來了不少壽險業者，但壽險業極為低調、不願發言。

<http://news.ltn.com.tw/news/business/breakingnews/2286949>

13. 台北車站特定專用區 C1/D1 開發案將重啟

鉅亨網

5 度流標的台北車站特定專用區 C1/D1(東半街廓) 土地開發案將以國際標重新啟動，台北市政府捷運工程局由仲量聯行擔任招商顧問。此案預計明年 3 月底前正式公告。此開發案今 (15) 日召開說明會，吸引包括來自日本、新加坡、香港開發業者出席。仲量聯行總經理趙正義表示，開發案基地面積達 9600 坪，位於機場捷運 A1 車站正上方，位居交通核心樞紐優勢，每日人潮超過 50 萬人次，全案最大特色為台灣少數大型所有權招商案件，其建築規劃開放由投資人依營運需求接續設計，可引入國際觀光旅館、百貨零售及商務辦公等多元業態，預期未來西區將完整融合產業、歷史、交通路網及規劃完善的開放空間，前景可期。

台北車站特定專用區 C1/D1(東半街廓) 的此次招商，為建構三方穩固合作基礎，目前規劃方案中除了保留地主優先投資權，也審慎檢討與改善先前招商機制，如私地主溝通整合、提高財務及開發能力要求、採三段式開標並以價格決標、最優申請人成立專案公司之持股比例及持有資產規範等。藉由這次說明會多方交流與溝通，進而擬定公平、合理的甄選機制。

同時，此一開發案將導入廉政平台治理機制，透過政府行政及司法單位的合作及協助，建構優質正當的投資環境；此一開發案專業服務顧問仲量聯行，也將規劃公平、透明、合理的招標條件，吸引國內外大型投資開發者參與投資，並協助市府甄選具有優良商業信譽的投資人。

14. 重啟招商 台北車站專用 C1/D1 土地開發案

【MyGoNews 林湘慈/綜合報導】北市捷運局於 2017 年 12 月 18 日舉辦台北車站特定

專用區 C1/D1(東半街廓)土地開發案招商說明會暨廉政座談會，出席業者相當踴躍，包含壽險公司、大型開發商、商場或旅館經營業者等，全程互動熱絡，各界針對本案甄選條件規劃提出眾多建議，過程順利圓滿，私地主也表示支持本案，期待招商作業順利。本招商作業，預計 2018 年 3 月底前正式公告，招商預計於 2019 年 3 月底選出最優申請人，完成甄選作業。

台北市政府副市長林欽榮致詞表示，本案基地發展潛力無限，基地面積達 9,600 坪，建築規劃開放由投資人依營運需求接續設計，可引入國際觀光旅館、百貨零售及商務辦公等多元業態，預期未來西區將完整融合產業、歷史、交通路網及規劃完善的開放空間，前景可期。本案並藉由導入廉政平台的治理機制，透過政府行政及司法單位的合作及協助，建構優質正當的投資環境；同時相信本案專業服務顧問仲量聯行，將恪守道德原則，規劃公平、透明、合理的招標條件，吸引國內外大型投資開發者參與投資，並協助市府甄選具有優良商業信譽的投資人，共同打造台北的國際新地標。

捷運局說明，C1/D1 土地開發案係西區門戶計劃中的亮點計畫，為甄選順利，本案以國際標方式重新啟動招商，希望在公平、公正、公開之原則下，成功攜手政府、民間及私地主三方合作，順利徵求投資人，點亮西區首都門戶。

仲量聯行總經理趙正義表示，本案基地面積達 9,600 坪，位於機場捷運 A1 車站正上方，位居交通核心樞紐優勢，每日人潮超過 50 萬人次，全案最大特色為我國少數大型所有權招商案件，其建築規劃開放由投資人依營運需求接續設計，可引入國際觀光旅館、百貨零售及商務辦公等多元業態，預期未來西區將完整融合產業、歷史、交通路網及規劃完善的開放空間，前景可期。

此次招商為建構三方穩固合作基礎，目前規劃方案中除了保留地主優先投資權，也審慎檢討與改善先前招商機制，如私地主溝通整合、提高財務及開發能力要求、採三段式開標並以價格決標、最優申請人成立專案公司之持股比例及持有資產規範等。藉由這次說明會多方交流與溝通，進而擬定公平、合理的甄選機制，期望成功攜手政府、民間及私地主三方，重塑台北市西區意象，注入西區翻轉強心針。

再者，本案將導入廉政平台的治理機制，透過政府行政及司法單位的合作及協助，建構優質正當的投資環境。本案專業服務顧問—仲量聯行，亦恪守道德原則，規劃公平、透明、合理的招標條件，吸引國內外大型投資開發者參與投資，並協助市府甄選具有優良商業信譽的投資人，共同打造臺北的國際新地標。

http://www.mygonews.com/news/detail/news_id/123427/%E9%87%8D%E5%95%9F%E6%8B%9B%E5%95%86%20%E5%8F%B0%E5%8C%97%E8%BB%8A%E7%AB%99%E5%B0%88%E7%94%A8C1%EF%BC%8FD1%E5%9C%9F%E5%9C%B0%E9%96%8B%E7%99%BC%E6%A1%88

15. 不畏拋售潮！台北雙子星進攻飯店業 搶食觀光大餅

好房 News 記者蔡孟穎 / 台北報導 台北車站特定專用區 C1/D1 土地開發案，於 18 日舉辦招商說明會，傳出有 60 家企業表達高度興趣，會中，台北市副市長林欽榮強調，雙子星開發案「不能蓋住宅」，總樓地板面積不能變更，但將參戰商辦和飯店市場，商機預估愈千億。

雙子星走向綜合商業開發，分別規劃為 A 級辦公室、百貨商場和觀光旅館，但國內觀光住宿市場趨於飽和，加上陸客來台人數逐年減少，市場已屢屢傳出旅館拋售案件，但這時，台北雙子星兩棟合計又將釋出 4.1 萬坪的觀光旅館，且台北車站周邊早有數家商旅進駐。對此，仲量聯行總經理趙正義表示，根據台北市觀光局統計，2016 年國際觀光旅客約 1069 萬人次，而今年截至 9 月，北市旅館平均住房率約達 7 成，其中，車站周邊住房率更高達 80% 以上，且來自日韓、東南亞的國際旅客，年成長率都還有 16 至 34%，不怕空房率，還可能供不應求。政治大學地政系特聘教授林左裕則認為，根據台灣 CCIM 商用不動產投資信心指數 (ICI) 顯示，旅館指數為 72.1 點，都處於「偏向保守」的數值，雖較過去略有反彈，但仍供過於求、處在較低迷的階段，不過也因此或許有逢低買進的機會。

<https://news.housefun.com.tw/news/article/139532182641.html>

16. 台北雙子星六度招標 林欽榮掛保證「北捷不參加」

(民視新聞 / 綜合報導)

<https://news.ftv.com.tw/news/detail/2017C18L06M1>

17. 5 次流標還爆弊案 雙子星開發案重啟招商

公視

<https://news.pts.org.tw/article/380210>

18. 藍天群光表態 搶標雙子星案

藍天群光集團董座暨宏匯董事長許崑泰昨 (19) 日表示，將擴大投資台灣，除了參與台北市的內科之心 BOT 案，也將投標雙子星 BOT 案，並且建議雙子星案不應該開國際標。他強調，大陸房地產市場已經泡沫化，現在擴大投資台灣商用不動產，正是時候，不擔心少子化趨勢對台灣房市的衝擊。

台北車站 C1/D1 雙子星大樓 BOT 案明年 3 月公開招標，外傳壽險業等大咖都有興趣，但對外都相當低調，許崑泰是第一個公開表態將參與招標的指標人物，引起關注。

據了解，許崑泰將透過家族所投資、負責商用房地產開發的宏匯，參與雙子星招標。

由於宏匯是許崑泰家族投資，因此相關土地開發，對藍天群光集團挹助不大。

宏匯近期在台灣布局有成，已在新北市投資逾 140 億元，拿下新莊副都心的辦公大樓

iTower、新莊凱悅嘉軒酒店，以及新莊宏匯百貨商場等三個 BOT 案。

許崑泰說，雙子星 BOT 案是台北市西區的門戶，也就是指標性建築，他不建議開國際標。他質疑：「你有看過指標性建築是由外資持有的嗎？而且未來若外資把股權賣給中資的話，你不會覺得很奇怪嗎？就像台北 101 大樓，是國家的門面，不是一般性的建築，這是有代表性的，不可以讓外資投資才對。」

他指出，大陸房地產市場已經泡沫化了，目前上海的房子一坪賣到新台幣 500 萬至 600 萬元，而且還賣得不錯，但這價位實在太貴，大陸房地產市場已經不適合投資。

因此，他回到台灣擴大投資，但台灣的土地現在也貴，只有 BOT 案的土地取得成本比較便宜。他強調，除了台北市與新北市的 BOT 案之外，若是其他縣市也有 BOT 案，有機會他也願意合作，藉此多投資台灣的商用房地產。

他指出，台灣 BOT 案的成本回收期很長，至少要 20 年，之後才會開始賺錢，這要很有耐心的人才做得到，因此，他是以長長久久的心態來投資台灣，希望能永續經營。至於少子化對台灣房市的衝擊，他說，人類的需求是無限大，現在住 50 坪房子的人，可能想換 70 坪，畢竟人累積財富之後，想要更大的空間，不會因為人口變少，使得房地產的需求下降。

媒體詢問未來宏匯集團會不會掛牌上市，許崑泰直接回答「不會」。他說，政府管上市公司，跟管小孩一樣，每次他要簽什麼文件，都要先問一下法務，這樣合不合法，符不符合上市公司的規範。

<https://money.udn.com/money/story/5612/2884636>

19. 宏匯強攻 BOT 喊標北市雙子星

王中一 / 台北報導

台北市長柯文哲上任三年來首件成功招商的 BOT 案「內湖科技園區產業支援設施用地開發案」，於昨（19）日舉行動土典禮。得標業者、宏匯集團董事長許崑泰表示，下一步除了要搶標台北後火車站的雙子星 BOT 開發案外，各縣市的 BOT 案也都會爭取，「要積極投資台灣」。

不過，對於柯文哲釋出「雙子星 BOT 案要開國際標」的說法，許崑泰則是公開喊話。他指出，雙子星案是個具指標意義的案子，如果開的是國際標，誰知道得標的港資或是外資會不會在哪一天突然變成「中資」？屆時，台北市的指標性 BOT 案成為中資所擁有，豈不是非常怪？

宏匯集團成立於 2006 年，創辦人許崑泰也是上市公司藍天（2362）、群光（2385）的董事長。宏匯主要從事商用不動產的開發，從設計規劃、營造到經營管理，尤其在商場、高檔辦公大樓和五星級酒店為強項，營運模式與國內傳統的營建業生態大相徑

庭。

許崑泰長期經營中國大陸市場，對當地的不動產具有超高的敏感度，有鑑於中國大陸的房地產略有泡沫意味，因此也主導宏匯集團「鮭魚返鄉」，甚至一口氣投入 140 億元，除取得台北市的「內科之心」BOT 案之外，更拿下新北市的兩件 BOT 案，分別是 新莊副都心的 i Tower 辦公大樓與凱悅嘉軒酒店，以及新莊的宏匯新北百貨廣場，展現強烈的企圖心。

許崑泰表示，中國大陸的房產有點泡沫的味道，因此集團將重心轉回台灣，但台灣的土地實在太貴，而 BOT 案只是蓋房子，不需要買土地，因此會積極參與台灣的 BOT 案。許崑泰說，他並不怕「亮出底牌」被對手知道，宏匯集團未來對於各縣市的 BOT 案都會去爭取，「積極投資台灣」。

但許崑泰強調，BOT 案要很有耐心，要看得長，投資期至少要 20 年，之後才能開始賺錢。

<https://ctee.com.tw/News/ViewCateNews.aspx?newsid=170403&cateid=kjmd>