

「台北南港展覽館2館」公辦民營營運規劃案 可行方案暨先期計畫書（摘要版）

本報告內容僅供參考，申請人應自行依據
招商文件規範評估後提出投資計畫書

委託單位：經濟部國際貿易局
中華民國 104 年 10 月

目錄

第一章	計畫基本說明摘要	1-1
第一節	基地條件	1-1
第二節	會展產業相關計畫概述	1-5
第二章	法律可行性分析	2-1
第三章	市場可行性分析摘要	3-1
第一節	展覽市場分析	3-1
第二節	會議市場分析	3-10
第四章	工程技術與興建規劃摘要	4-1
第一節	南港 2 館興建工程概況	4-1
第二節	PC07 地下連通道認養	4-6
第三節	預估作業時程	4-8
第五章	土地取得可行性摘要	5-1
第六章	環境影響摘要	6-1
第七章	財務分析摘要	7-1
第一節	財務基本假設參數	7-1
第二節	財務規劃摘要	7-3
第八章	營運規劃摘要	8-1
第九章	風險規劃摘要	9-1
第十章	政府承諾、協助及同意事項	10-1
第十一章	履約管理及移轉規劃摘要	11-1
第一節	履約管理	11-1
第二節	移轉規劃	11-4

第一章 計畫基本說明摘要

第一節 基地條件

一、基地位置與現況

（一）基地位置

本案基地座落於南港經貿園區南側 C12、C13 街廓，東以 50M 寬之經貿二路與南港 1 館相鄰，西側緊鄰綠地及商業區民宅，南側臨 20M 寬之南港路，北面與軟體園區三期相望。近年政府投入眾多建設，有效帶動區域發展，加上本案基地面積約 3.3 公頃，連同南港 1 館共同成為國家會展中心，進一步推升我國會展產業。



資料來源：臺北市政府都市發展局、本案綜合整理

圖 1-1-1 本案基地位置圖

(二) 基地現況

行政院於民國 97 年 7 月 3 日核定「國家會展中心(南港展覽館擴建)興建計畫」之開發，由經濟部與臺北市政府，共同推動，興建計畫預算於民國 100 年 12 月核定為 72.664 億元。委由台灣電力股份有限公司(簡稱台電公司)招標，潘冀聯合建築師事務所為監造及設計單位、榮工工程股份有限公司負責建築工程興建。

(三) 周邊發展概況

1. 政府重大建設投入，奠定南港發展基礎

經濟部為發展我國成為「亞太軟體中心」，遂依促進產業升級條例編定開發南港軟體工業園區，並於民國 88 年、民國 92 年啟用營運第 I、II 期，後續由於執行營運成效良好、租戶已達飽和，為改善空間發展不足問題，由臺北市政府主導第 III 期開發，於民國 97 年完成啟用，近年出租狀況亦已幾近飽和。據統計民國 102 年底園區企業進駐 419 家、員工數近 2.3 萬人、企業全年營收為 3,956 億元，進駐企業如 NEC、Sony、IBM、東元、飛利浦等知名企業。

再者，民國 97 年南港展覽館的營運為南港地區注入另一股經濟活力，結合周邊軟體科技等新興產業，形塑最佳之發展契機與環境，同時奠定南港地區發展創新、創意、研發為導向的知識經濟產業。

2. 新創產業廊帶願景，打造臺北東區門戶

90 年代隨著鐵路地下化後政府爰以整體規劃與跨區重劃方式提供開放空間及取得公共設施用地，並投入相關建設加速土地開發速度，帶動南港相關產業發展與環境改善。

目前除了南港軟體工業園區、南港展覽館 1 館、南港車站(三鐵共構)已營運，未來尚有大型公共建設陸續興建完成營運，如民國 105 年底的國家生技園區、民國 107 年北部流行音樂中心。諸多的建設讓南港快速蛻變，共同打造臺北東區新門戶，造就南港地區成為集結軟體科技、會展產業、生技、文化創意、交通轉運功能的多核心廊帶。

3. 支援產業陸續進駐，有助於會展產業發展

會展產業的發展所衍伸的需求擴及住宿、飲食、零售消費及相關多元產業機能，產業間彼此緊密連結。近年基地周邊多件重大複合型開發案中信金企業總部、松山車站 BOT 等，提供充足的辦公空間與餐飲零售據點，逐漸深化產業聚集效益。眾多知名企業如 HP、Yahoo、Panasonic 等均進駐南港地區，此外連同知名飯店業者六福萬怡、漢來、凱薩等亦看好周邊辦公人口及會展商機，陸續搶進南港地區，預計至民國 108 年南港核心地帶約可提供近 1,800 個房間。

觀察近期南港發展趨勢，在在顯現各項產業機能逐漸形成互補，不論是餐飲、住宿抑或多元的產業辦公空間，均已成為發展會展產業的良好利基。

二、便捷的聯外交通網絡，快速連結各地門戶

基地位於南港路與經貿二路交會處，緊鄰捷運南港展覽館站，藉由便捷的道路系統或大眾捷運系統串聯高鐵、機場，通往世界各國，有助於會展產業發展，以下說明各類交通系統：

(一) 道路系統

基地周邊可藉由東西向之忠孝東路 (30M) 及南港路 (20M)，通往台北市區及汐止方向，另南北向的向陽路 (30M) 及東新街 (20M) 則為聯絡內湖與松山區方向的主要道路。

(二) 快速道路系統

距離基地 5 分鐘車程內即可連接環東快速道路系統 (環東大道路段)，環東大道又稱環東基河快速道路，是內湖、南港、汐止等地區往返臺北市東區的一快速道路，亦是連結國道三號及國道五號的捷徑。

(三) 軌道運輸系統 - 捷運、台鐵、高鐵

本案基地步行 3 分鐘即抵捷運南港展覽館站，自民國 100 年該站啟用後，成為內湖線及板南線交會站點。藉由捷運可快速通往松山機場、火車站、高鐵站等重要交通節點。

距離南港展覽館站一站之遙的南港站，為三鐵共構車站，目前台鐵、捷運均已營運中，高鐵則預計民國 105 年中通車，屆時提高南港地區整體交通可及性與

便利性，確立臺北東區門戶的地位。

(四) 機場

臺灣北部主要機場有臺灣桃園國際機場及臺北松山機場，就本基地而言，藉由道路系統或搭乘捷運文湖線，耗時約 20~30 分鐘即可抵達松山機場；若欲前往桃園機場，目前道路行駛須 1 小時，民國 105 年機場捷運通車後可直接藉由軌道運輸通往桃園中正機場，便捷度大幅提升。

第二節 會展產業相關計畫概述

一、臺灣會展產業行動計畫

行政院經濟建設委員會（現國發會）於民國 93 年將會展服務業列為重要新興服務業之一，經濟部商業司與為積極推動會展服務業，擬訂「會議展覽服務業發展計畫」，實施期間自民國 94 年至民國 97 年，民國 98 年為整合經濟部資源並推動會展產業進一步發展，續由本案執行機關（經濟部國際貿易局）接續辦理之「臺灣會展躍升計畫」，推動期間至民國 101 年止。除將規劃完整推動策略，循序漸進帶領國內會展業者發展會展產業，並以「擴大會展產業規模，帶動國內經濟及出口大幅成長」、「協助地方發展會展，擴大內需繁榮地方」、「提升會展國際地位，建設臺灣成為亞洲會展重鎮」為長期發展之目標，行政院於民國 99 年核定「臺灣會展產業行動計畫」，計畫期程為民國 99 年至民國 101 年，以「建構具吸引力國際會展環境」及「建構科技化會展服務」為執行主軸。

二、臺灣會展領航計畫

行政院自民國 93 年成立「行政院觀光發展推動委員會 MICE 專案小組」後，致力於整合公、私部門資源，共同推動 MICE 產業，民國 102 年政府為全面建構優質的 MICE 產業環境，提升臺灣於全球之整體排名，行銷臺灣成為 MICE 之主要國際據點，分別執行「臺灣會展領航計畫」及「加強提升我國展覽國際競爭力方案」，為整體產業之指導方針，並創造「MEET TAIWAN」為品牌行銷國際，期達到 4 年內創造會展產值 404 億元、帶動經濟效益 800 億元並以臺灣為國際會議舉辦之目的地。

由執行機關自民國 102 年至民國 105 年負責執行的臺灣會展領航計畫，旨於打造臺灣會展成為優質會展服務的領航者，同時以「提高會展服務品質效率，強化臺灣會展品牌國際形象及國際競爭力，發展臺灣成為全球會展重要目的地」為長期發展目標。

三、加強提升我國展覽國際競爭力方案

協助我國業者建構拓銷平臺，以帶動相關產業發展及展覽周邊經濟效益，同時透過舉辦大型展覽提升國家之國際知名度及形象，主要內容包含：

（一）配合產業需要開發及強化展覽

- (二) 加強洽邀買主來臺觀展及採購
- (三) 擴大辦理重要展覽推廣及造勢活動
- (四) 臺灣國際專業展科技化服務及網路推廣

四、行政院觀光發展推動委員會推動國際會議及展覽在臺辦理補(捐)助原則

為鼓勵爭取與舉辦國際會議及展覽，有效擴大會議展覽服務業規模，並利國內會議展覽服務業發展，達成順道觀光效益，特訂定本原則。補助對象含括輸出入相關同業公會、辦理貿易相關業務或財團法人及社會團體、大專院校及學術機構。並依爭取階段、舉辦階段訂定不同補助原則。

五、臺北市產業發展獎勵補助計畫

臺北市政府制定「產業發展自治條例」提供企業獎勵補助，依據該法條第 5 條規定，公司新投資創立或每次增資擴充之實收資本額在 8,000 萬元以上且投資經營會議展覽產業者，得申請勞工職訓及薪資、稅負、融資利息及使用市有房市等獎勵補貼。

六、小結

綜合以上相關計畫內容，本案之興建為「臺灣會展產業行動計畫」中「強化我國會展服務硬體建設」之重要推動策略之一，除硬體設施外，政府部門透過單一窗口服務、提供相關諮詢、產業調查研究、協助人才培育、規劃整體行銷策略、推廣國內外宣傳及建構交易平台等方式，積極推動會展產業國際與科技化。此外，政府部門亦透過補助展覽、會議籌辦者(PEO、PCO)及投資者，扶植國內會展業者發展。以上推動計畫獲補助內容，將有助擴充我國會產產業發展能量，提高展覽及會議舉辦之場次與規模，進而對於經營本案之民間機構具有正面之效益。

另一方面，本案民間機構若符合相關獎助辦法之條件，亦有可能直接申請補助，例如：民間機構若自辦展覽或會議，可依「行政院觀光發展推動委員會推動國際會議及展覽在臺辦理補(捐)助原則」申請補助；或符合「臺北市產業發展獎勵補助計畫」所列條件者，可申請「勞工職業訓練費用及勞工薪資補貼」或「融資利息補貼」等；申請結果需依各主管機關審查而定。

第二章 法律可行性分析

一、促進民間參與公共建設相關法令

(一) 公共建設項目

本案係按促參法第 3 條第 1 項第 11 款規定之「商業設施」辦理，公共建設項目為國際展覽中心、國際會議中心。

(二) 本案適用重大公共建設之租稅優惠

促參法針對認定為重大公共建設範圍者，提供民間機構稅賦優惠，以增加民間機構之投資誘因，本案基地面積 3.3 公頃、樓層規畫配置 1 樓、4 樓、7 樓可供展覽會議使用，地下層則可停放 1,000 部以上之小客車，依據「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」規定，基地面積達 1.5 公頃以上，且空間得容納 2,000 人之大會堂、800 人以上之會議室 2 間以及 400 個以上之小客車停車位即符合重大公共建設中有關國際會議中心之認定。故本案應符合重大公共建設，得適用相關租稅優惠。如：「5 年免徵營利事業所得稅」、第 37 條之「投資支出之營利事業所得稅抵減」、第 38 條之「進口機具設備關稅優惠」、第 40 條規定等。

(三) 民間參與方式

本案為政府興建南港展覽館 2 館後委託民間營運，故屬於促參法第 8 條第 1 項第 5 款，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，即所謂 OT 模式。

二、其他法令分析

(一) 土地使用法令分析

本案基地位於「配合配合第二代展會中心變更臺北市南港經貿園區特定專用區 C12、C13 街廓商業區及週邊商業區細部計畫案」範圍內，土地使用分區為「商業區 (供第二代展會中心使用)」，其相關土地使用管制規定如下：

1. 使用強度

為配合第二展會中心展覽場平面空間需求，「商業區 (供第二代展會中心使

用)」之法定建蔽率為 80%，法定容積率為 400%。

2. 允許使用項目

為增加第二代展會中心營運效益，放寬與展覽使用相互配合且具相容性之零售、服務、辦公、餐飲、旅館住宿使用彈性，故土地允許使用項目包含下表所列之各項用途，惟依細部計畫規定，表內各項用途不受樓層限制，但地下僅限地下 1 層。

表 2-0-1 本案土地使用項目一覽表

允許使用組別	
醫療保健服務業	飲食業
社區通訊設施	餐飲業
社區安全設施	日常服務業
公務機關	一般事務所
社教設施	自由職業事務所
文康設施	金融保險業
日常用品零售	旅遊及運輸服務業
一般零售甲組	一般旅館業
一般零售乙組	國際觀光旅館

註：上表所列使用組別不受樓層限制，但地下僅限地下一層

資料來源：「配合配合第二代展會中心變更臺北市南港經貿園區特定專用區 C12、C13 街廓商業區及週邊商業區細部計畫案」，民國 97 年 3 月

3. 都市設計管制

本細部計畫區內土地之開發建築需先經「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，使得核發建造執照，至於都市設計相關管制與規範事項應依「第二代展會中心及週邊商業區都市設計管制要點」規定辦理。

(二) 本案建築規劃與施工內容之相關審查

本案建築規劃與施工內容現階段皆已依相關法令辦理各項審查，包括環境影響評估、交通影響評估、都市設計審議、建造執照審查、防火避難性能設計計畫審查等，惟本案目前尚在施工中，各項審查內容後續尚可能依工程實際施作狀況或法令變動而須辦理變更審查。

第三章 市場可行性分析摘要

第一節 展覽市場分析

一、臺北展覽場館供給概況

臺灣專業展覽館主要分布於臺北、臺中及高雄三地，主要大型展覽館仍在臺北市，顯示國內展覽仍以臺北為主。目前世貿 1、3 館及南港 1 館可供展覽面積約 8.1 萬 m^2 。在本案興建完成後將增加約 3 萬 m^2 ，可與南港 1 館形成國家級會展中心。以下彙整各展覽館面積及攤位數據，並就各展覽場館概況予以說明。

表 3-1-1 臺北市主要展覽館一覽表

名稱	展場面積(m^2)	攤位數(3MX3M)
世貿 1 館	27,850	1,554
世貿 3 館	7,480	365
南港 1 館	45,360	2,467
南港 2 館*	35,080	2,362
臺北大巨蛋*	約 11,000	590

註 1：打星號(*)者為興建中

資料來源：本案綜合整理

(一) 場館設施概況

1. 世貿 1 館

世貿 1 館為我國最具代表性的場館，同時位居信義區門戶，世貿 1 館共分為 A、B、C、D 區等四大區域，1 樓合計約 1,300 攤。2 樓 H 區 (近 101 大樓側) 另有 225 攤位，惟其樓高較低，較不適合辦展，一般多作為協助大展之用。

2. 世貿 3 館

世貿 3 館位於 101 大樓北側，世貿 1 館東北方，為小型展覽館。世貿 3 館為臨時建物，租約至民國 103 年，目前與地主財政部國有財產署辦理續約。其展覽主要內容有二，一為小型的消費展，二為輔助大展之附屬空間，有其策略性功能存在。3 館為一樓平面式展場，攤位數 365 攤。

3.南港 1 館

南港 1 館於民國 96 年 7 月底完工，97 年 3 月試營運，97 年 6 月 15 日正式營運，最大攤位數為 2,467 個標準攤位，另有 1,000 m²之戶外展場。除此，該館擁有 8 間會議室（可彈性隔間為 12 間）及 3 間餐廳、7 間商店等附屬服務設施。其最大特色為全區挑高，除大型展覽外，適合辦理大型活動如集會、演唱會或運動賽事等，4、5 樓亦有會議室。為目前臺灣容量最大之展覽館，並兼作大型活動使用。

展覽館可分為 I、J、K、L、M 及 N 等六個展廳。前 3 個展廳位於 1 樓，載重 5 公噸/m²，最大可規劃 1,161 個攤位，後 3 個位於 4 樓，最大可規劃 1,306 個攤位。4 樓展場全區無柱位，惟其載重較輕，僅 2 公噸/m²，較不適宜大型機具。

(二) 收費標準

展覽場地之經營，開放租借場地包含展覽空間外，尚有會議室、公共空間、廣告外牆、停車場等，亦會訂定相關收費標準。考量本案區位及場地供給規模與南港 1 館相仿，僅就南港 1 館各類收費標予以說明。

1.場地收費-展覽用

展覽場地收費標準原則分進出場場地費及展出場地費兩種，進出場場地費係針對廠商因搬運展示商品而使用場地所收取的費用，展出場地費則指展覽期間使用場地所收取的費用。一般而言，進出場場地費為展出場地費之 1/2，若有特殊展覽需額外加收費用，如倘舉辦食品類展覽需額外收取清潔費。

南港 1 館展場分為一樓 I、J、K 3 區，及 4 樓雲端展場 L、M、N 3 區，可全部或分區借用，惟至少須借用 1 個區，並以區為單位計費，使用面積不足 1 個區者按 1 個區收費，經調查 1 樓展期間租金約 278 萬元，4 樓空間較廣約 313 萬元，平均每攤每日價格約 2,400 元，而每一檔場地收費介於 1.2 萬至 1.8 萬之間。場地費用支付範圍包含借用之場地及其一般照明、空調（進出場期間不供應冷氣）等公共設施之使用，以及衛生設備之清潔及日間護士費用乙名。

表 3-1-2 南港 1 館場地收費基準 (展覽使用)

區域	攤位數 (3MX3M)	展場面積 (m ²)	展期場地費		入出場場地費	
			時間 9:00-17:00	超時收費	時間 8:00-17:30	超時收費
1 樓全部	1,161	22,680	2,780,000 元/日	330,000 元/時	1,390,000 元/日	160,000 元/時
4 樓全部	1,306	22,680	3,130,000 元/日	380,000 元/時	1,560,000 元/日	180,000 元/時

資料來源：本案綜合整理

2. 場地收費-展覽以外活動

申請展覽以外活動以區為計價單位，超過 1 區則以 0.5 區為最小單位。租借時段每天分為 2 時段計價，每日最少租借 8 小時；在收費部分，活動期間白天時段收費約為晚上 8 折，進出場收費約活動期間 2~2.5 折，此外租借場地均需依租借區域繳付清潔費用，若有超時、炊事等情事，需再另外加收相關費用。

表 3-1-3 南港 1 館收費基準 (活動使用)

場地費(元/小時·未稅)					
區別	面積(m ²)	活動期間		進出場期間	
		07:00-18:00	18:00-23:00	00:00-07:00	07:00-24:00
I	7,750	64,000	81,000	12,000	20,000
J	7,180	64,000	81,000	12,000	20,000
K	7,750	64,000	81,000	12,000	20,000
1 樓全部	22,680	192,000	243,000	36,000	60,000
L/M/N	7,560	65,000	82,000	12,000	20,000
1.5 區	11,340	98,000	123,000	18,000	30,000
2 區	15,120	130,000	164,000	24,000	40,000
4 樓全部	22,680	195,000	246,000	36,000	60,000
清潔費(元/場·含稅)					
使用區域		1 區	1.5 區	2 區	3 區
活動每場收費		28,000	36,000	42,000	56,000
餐會活動另加計		4,000	6,000	8,000	10,000

資料來源：南港 1 館展覽以外活動場地借用收費基準及實施規範、本案綜合整理

3. 公共空間場地收費

南港 1 館公共空間主要集中於 1 樓戶外及 4 樓展區旁，收費標準依場地位置、面積訂定不同價格，且活動期間或進出場期間亦有差別費率。此外，規範每

(本報告內容僅供參考，申請人應自行依據招商文件規範評估後提出投資計畫書)

次租用最少須租用 4 小時，超出時段則以小時計費，同時提供已租用展場單位優惠折扣，詳細收費標準詳下表。

表 3-1-4 南港 1 館公共空間借用收費基準

公共空間地點	面積(m ²)	場地費	
		活動期間	每小時/元(未稅) 進/出場期間
1 樓戶外空間	27~165	500~2,400	400~2,000
經貿廣場	380	5,500	4,600
1 樓光廊	60	4,600	1,200
1 樓門廳	110	6,000	2,200
4 樓 L 區門廳(光廊)	414	9,000	5,000
4 樓 M 區門廳	255	6,800	3,100
Taitra Lounge	200	7,900	4,000
5 樓大廳	156	5,400	1,900
5 樓走廊	975	9,500	5,300
6 樓交誼廳	326	7,900	4,000
6 樓廊道	873	8,500	4,500
6 樓露臺 A 區	515	7,500	6,200
6 樓露臺 B 區	419	6,100	5,100

註：

1. 借用單位如已承租本館 1 樓或雲端展場(至少 1 區)，增租之公共空間場地費用以 7 折計。
2. 公共空間之借用每次最少須借用 4 小時(未滿 4 小時，以 4 小時計費)，超過借用時間且超過之時間未達 1 小時者，按 1 小時計價。
3. 借用單位申請辦理活動之起訖時間為每日 08:00 至 23:00，原則上不得超過 23 時。超時者每一區每 15 分鐘應加收 1 萬元。

資料來源：南港 1 館公共空間借用收費基準及實施規範 (104.06.26 版)、本案綜合整理

4.廣告物收費

由於本基地周邊之廣告設施以南港 1 館為主，以下摘要南港 1 館臨時廣告物設置點位尺寸及收費標準表及電子看板收費標準，整體而言，臨時廣告物收費依照種類、尺寸大小、設置地點而有不同收費，如下表所示。

(本報告內容僅供參考，申請人應自行依據招商文件規範評估後提出投資計畫書)

表 3-1-5 南港 1 館臨時廣告物收費標準一覽

廣告類型	收費標準(元/檔)
館內大廳掛旗廣告	10,000/幅
館內橫幅廣告	<ul style="list-style-type: none"> • 大尺寸：25,000/幅 • 中尺寸：15,000/幅、10,000/幅、7,500/幅 • 小尺寸：3,000/幅
展場橫幅廣告	15,000/幅
館內電梯門廣告	依尺寸大小及張貼地點，2,500/幅~10,000/幅不等
館內電扶梯廣告	依尺寸大小及張貼地點，6,000/幅~10,000/幅
戶外廣場掛旗廣告	500/隻
戶外正門橫幅廣告	15,000/幅
戶外正門包柱廣告	15,000/柱
戶外橫幅廣告	依尺寸大小及張貼地點，15,000/幅~45,000/幅
環館路燈掛旗廣告	100/組
戶外橫幅廣告(4 樓光廊)	全版面 100,000/幅
戶外橫幅廣告	依尺寸大小及張貼地點，5,000/幅~30,000/幅
戶室外牆廣告	依尺寸大小及張貼地點，10,000/幅~65,000/幅
精神堡壘	10,000/座

資料來源：南港 1 館臨時廣告物設置點位及借用收費標準(民國 104 年 06 月 29 日版)

註：上述金額為未稅價

表 3-1-6 南港 1 館電子看板收費標準一覽

電子看板類型	展覽/活動主辦單位自用或自行招商 收費標準		南港 1 館自行招商 收費標準
	刊登大會資訊 (全版面)(元/時)	刊登廣告 (全版面)(元/時)	刊登廣告 (全版面)(元/時)
1 樓 I、K 區出入口上方 (每面 47 吋)	900	1,200	1,500
1 樓 J 區出入口上方 (每面 47 吋)	990	1,350	1,650
4 樓 L、N 區出入口上方 (每面 47 吋)	450	600	900
4 樓 M 區出入口上方 (每面 47 吋)	750	1,000	1,300

(本報告內容僅供參考，申請人應自行依據招商文件規範評估後提出投資計畫書)

電子看版類型	展覽/活動主辦單位自用或自行招商 收費標準		南港 1 館自行招商 收費標準
	刊登大會資訊 (全版面)(元/時)	刊登廣告 (全版面)(元/時)	刊登廣告 (全版面)(元/時)
1 樓 I、J、K 區出入口 附近(每面 65 吋)	600	900	1,200
4 樓 L、M、N 區出入口 附近(每面 65 吋)	500	800	1,100
3 樓南北側(每面 52 吋)	300	500	800
5 樓南北側(每面 52 吋)	300	500	800
6 樓南側(一面 52 吋)	300	500	800

註：上述金額為未稅價

資料來源：南港 1 館公共空間新增電子看板收費基準 (民國 104 年 02 月 06 日版)

5.場地租借其他費用

租借場地須負擔場地使用費外，視租借使用型態需加收水電、清潔、管理等相關附加費用。倘若有違反公共安全或不符展演申請目的情事發生，須另行繳交罰鍰，詳細費用彙整如下表。

表 3-1-7 南港 1 館場地租借其他費用

場地項 目		展覽	展覽以外活動	公共空間
訂金		場地費總額 20%	場地費總額 40%	-
保證金		場地費總額 10%	場地費總額 20%，不足 40 萬元者以 40 萬元計	10 萬元，如已承租本館展覽場則免收
附加費	水電費	依供應時間及區域照表計收費用	依供應時間及區域照表計收費用	依供應時間及區域照表計收費用(目前每度以 5.5 元計費，實際電費依本館當時公告之收費標準為準)
	進出場空調使用	依供應時間及區域增收費用(依借用展場收費標準)	每區每小時 13,600 元(含稅)	每地點每小時 4,000 元(含稅)
	場地維護費	食品類展覽展出期間按借用區域增收場地費 2%	炊事行為每一區 5 萬元(含稅)	炊事行為每一區 5 萬元(含稅)
	假日場地費	展出期間逢假日增收當日場地費 5%	展出期間逢假日增收場地費 20%(按借用時數增收費用，未滿 1 小時以 1 小時計收)	-

(本報告內容僅供參考，申請人應自行依據招商文件規範評估後提出投資計畫書)

場地項目		展覽	展覽以外活動	公共空間
	兒童入場管理費	開放未滿 12 歲或身高 150 公分以下兒童入場之展覽，按借用區域展出期間之收費標準增收 3% 之兒童入場管理費	-	-
	超高建築使用費	攤位之建築物如超過 4M(須低於 6M)需增收「超高建築使用費」。費用以設計圖之上視圖投影面積計算，18 m ² 為 1 單位計收 10 萬元(含稅)，如搭建面積少於 18 m ² ，仍以 10 萬元計收。	-	-
	展出日 2 層樓攤位使用費	如設 2 層樓攤位需增收費用，收費標準以其 2 樓總面積(含樓梯)計算，依 1 樓相等面積攤位場地費之 50%計收	-	-
罰鍰	公共安全	展品陳列阻礙消防器材經勸阻未改善者，每一事件罰借用單位 5,000 元。如因而造成公共安全意外或消防單位罰款者概由借用單位負責。若發生火災則罰 10 萬元，並由借用單位負相關法律責任及賠償一切損失。		
	施工人員行為/著裝不符安全規範	每一事件罰款借用單位 1 萬元		
	漏開發票情事	每漏開發票 1 件，罰 5 千元，並逕自保證金扣抵。		
	展出內容不符申請項目	首次發函警告，該展下次仍有總展出攤位數之 5%~10%違規則按全部違規攤位數罰款，每個攤位罰款 5 千元。	-	-

資料來源：南港 1 館公共空間借用收費基準及實施規範、南港 1 館展場借用實施規範 (展覽用)(104.06.29 版)。
本案綜合整理

二、臺北市展覽市場趨勢

自民國 75 年啟用世貿 1 館以來成功辦理多檔專業展覽，是亞洲地區最活躍的場館之一，爾後民國 92 年、民國 97 年世貿 3 館及南港 1 館相繼落成營運，使用率表現上已突破全球展館平均使用率 40%。以下針對既有 3 個場館使用情形及趨勢進行說明：

(一) 展覽場次逐年增加，南港 1 館成為活動舉辦熱門場地

世貿 1 館 (含世貿 3 館) 平均每年場次約為 100 場左右，僅民國 97 年、民國 98 年因金融海嘯而降低場次；南港 1 館初營運時場次偏低，近年除舉辦大型專業展外，尚辦理了多項尾牙、演唱會、獎勵旅遊等相關大型活動，去年共計承接辦理 54 項展覽及 54 檔活動，場次不僅創新高，展場使用率超過 40%，達德、法等國大型專業展館之營運水準。整體而言，臺北市展覽場次仍呈現每年成長的情形。

(二) 世貿 1 館維持 70% 使用率、南港 1 館達 47.50%，每年銷售近 90 萬攤

民國 97 年南港 1 館加入營運對於世貿 1 館的影響，世貿 1 館由民國 96 年場次 76 場下滑至 67 場，民國 98 年後則逐漸增多，民國 103 年更達到 90 場，然在使用率表現上由 76% 微幅下滑至 70% 左右，使用率與場次成反比呈現世貿 1 館展覽有規模逐漸縮小的趨勢。南港 1 館使用率由 20% 穩定成長至 47.5%，場次與使用率成正比，民國 103 年舉辦場次達到 54 場。銷售攤位數方面，民國 97 年南港 1 館加入營運前每年約可銷售 60 萬攤，迄今每年銷售攤位數則穩定維持 85 萬至 90 萬攤之間¹。

(三) 展覽規模

1. 電腦展、工具機展、自行車展名列我國前三大專業展

依據近年各展覽參展攤位數資料可知展覽規模分布情形，我國展覽規模 5,000 攤者有 2 場，分別為臺北國際電腦展 COMPUTEX、臺北國際工具機展 TIMTOS，二展規模已達場館使用極大值；3,000 攤至 5,000 攤則有臺北國際自行車展，2,000 攤至 3,000 攤則有汽車零配件展、食品展與自動化聯繫工業展。整體而言專業展平均攤位數約 1,000 攤，1,000 攤以下則以消費展為大宗。

2. 大型消費展均為 2,000 攤以下

在消費展部分，主要展覽如臺北國際書展、臺北車展及秋季旅展等展覽規模 1,500 攤至 2,000 攤，需同時使用兩個場館才能滿足需求，其餘展覽多為 1,000 攤以下，整體消費展平均攤位約 500 攤。

¹ 每年銷售攤位數係以每日每攤為 1 單位計之。

表 3-1-8 民國 103 年主要消費展數據統計

展覽	攤位數 (攤)	廠商數 (家)	參觀人次 (人)	主辦單位	展覽場地
臺北車展	1,900	30	230,000	臺北市汽車代理商業同業公會	世貿 1 館、南港 1 館
臺北國際書展	1,731	648	502,000	財團法人臺北書展基金會	世貿 1、3 館
臺北國際旅展暨 第 10 屆海峽兩岸 臺北旅展	1,450	950	337,319	中華動漫出版同業協進會 揆眾展覽事業股份有限公司	世貿 1、3 館

資料來源：各展展後報告、本案綜合整理

(四) 南港 2 館期初營運基礎仰賴國內既有大型展覽，其餘檔次須考量與其他展館之競合關係

預計南港 2 館營運後，既有大型展覽攤位供給不足情事可望獲得紓解，同時也為南港 2 館奠定穩定的營運基礎。但其餘展覽則須留意與其他展館之競合關係。

第二節 會議市場分析

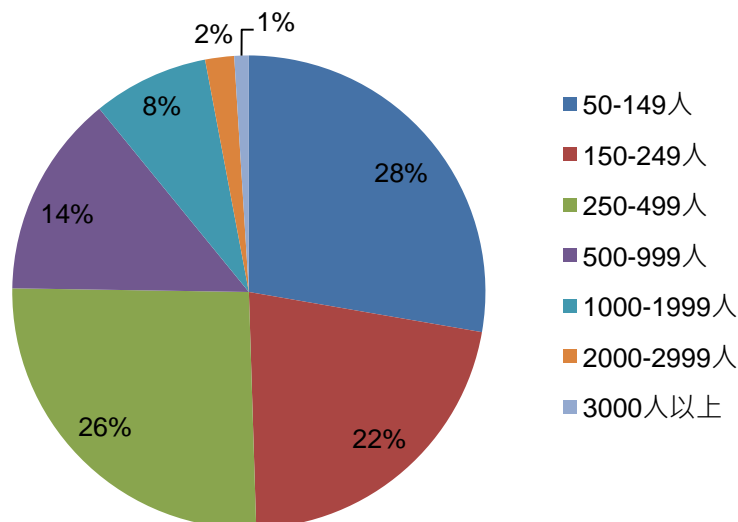
一、臺北市國際會議市場現況

(一) 臺北市國際會議舉辦場次

依 ICCA 認列我國歷年協會型國際會議數量如下表所示，民國 103 年臺北市舉辦協會型國際會議數量達 92 場，全球排名第 20 位，在亞洲地區排名第 5 位。就臺灣整體市佔率來看，臺北市舉辦國際會議場次佔全臺灣 6 成以上，其原因在於臺北地區因產業經貿高度發展並具備國際知名度之優勢，不僅為許多公司行號、機關組織的所在地，臺北市所能提供的大型專業會議場所較多，加上周邊各項服務如住宿、餐飲、交通運輸、旅遊觀光等較為完善，因此成為國際會議舉辦的主要地區。另外就場次成長率來看，臺北市近 10 年國際會議場次的平均年成長率約為 9.4%，與臺灣整體的 10.2% 相近，高於亞太/中東地區的 5.6%。假設以亞太/中東地區的年平均成長率保守預估，民國 107 年時，臺北市舉辦國際會議之場次將可達 114 場。

(二) 臺北市國際會議舉辦規模

依據 ICCA 統計資料顯示，臺北市民國 94 年~民國 103 年國際會議單場人次以 500 人以下為主，約佔總數之 76%，而 1,000 人以上的大型國際會議則約佔 11%，平均每年約 10 場左右。



資料來源：ICCA，民國 104 年 8 月

圖 3-2-1 民國 94~103 年臺北市國際會議規模圖

二、臺北市大型會議設施現況

(一) 臺北市會議設施供給

臺北市之會議空間主要可分為專業會議設施及展覽館、教育訓練中心、旅館附屬會議空間及其他集會設施等不同類型，由於本案 7 樓多功能會議中心最大可容納 4,026 人，以舉辦大型會議、活動與展覽為其主要功能，目前臺北市可容納 1,000 人以上之會議設施計有 9 處，其中臺北小巨蛋、臺大綜合體育館為非專業會議場地；陽明山中山樓位於郊區，交通條件較差；國父紀念館大會堂僅有 1 間會議室，無法分場使用；君悅大飯店、喜來登大飯店、臺北圓山大飯店及萬豪酒店為旅館附屬會議設施，多為宴會式空間；臺北市僅有臺北國際會議中心（以下簡稱 TICC）具有交通便利、專業會議空間及分場規劃，惟其最大宴會廳容納人數僅 700 人，不利舉辦宴會或供應會議餐飲。

整體而言，臺北市目前仍缺乏大型專業會議場地，且專業會議場地附屬之餐飲設施無法滿足千人以上規模之國際會議用餐之需求，常因會議檔期安排及需另外尋找千人以上之宴會空間，導致無法同時爭取舉辦如 3,000 人以上較大規模之會議。

(二) 臺北國際會議中心營運現況

TICC 為臺北市最具規模之專業會議中心場地，故本案分析與彙整其使用現況資訊，作為本案未來多功能會議中心營運之參考。

1. 會議室規模與收費標準

TICC 為地上 10 樓及地下 2 樓之獨棟式建築物，基地面積約 3,402 坪，總開發樓地板面積約 17,949 坪，主要提供會議使用之面積約 2,000 坪，另外包含 1 樓接待大廳，地下 1~2 樓停車場（可提供 427 個汽車停車位）以及中西式餐廳 3 間等附屬設施。

目前 TICC 各會議室租金依據其會議室規模及租借時段為平日（週一至週五）或假日（週六、日）訂有不同之收費標準。整體而言週一至週五使用其會議室四小時之場地費為 11,000 ~ 135,000 元，週六及周日則為 13,000 ~ 145,000 元。

表 3-2-1 TICC 各樓層會議室規劃及收費標準彙整表

樓層	會議室	面積 (m ²)	容納規模 (劇院型/人)	收費標準 (每時段/元)	會議室	面積 (m ²)	容納規模 (劇院型/人)	收費標準 (每時段/元)
1F	101	640	720	平日：60,000 假日：72,000	103	138	120	平日：15,000 假日：18,000
	102	232	200	平日：24,000 假日：29,000	105	115	100	平日：17,000 假日：20,000
2F	201	729	800	平日：60,000 假日：72,000	203	113	80	平日：11,000 假日：13,000
	202	113	80	平日：11,000 假日：13,000				
3F	大會堂	2,973	3,100	平日半場：95,000 假日半場：100,000 平日全場：135,000 假日全場：145,000	宴會廳	977	480	平日：75,000 假日：90,000
	南軒	152	90	平日：17,000 假日：20,000	北軒	152	90	平日：17,000 假日：20,000
4F	401	193	60(教室)	平日：18,000 假日：21,000	貴賓廳	368	250	平日：40,000 假日：60,000
	雅軒	90	90	平日：17,000 假日：20,000	悅軒	90	90	平日：17,000 假日：20,000

資料來源：本案綜合整理，民國 104 年 8 月

2. 營運概況

TICC 每年舉辦 850~900 場的會議活動，從大型國際會議、演唱會到小型研討會、產品發表會等，部分會議搭配世貿 1 館 A 區作為輔助會議相關產業之展覽場地。除了做專業會議使用以外，另外也有設置餐廳以及提供工商界租用此建築進行各類型展覽，是一項多功能的展會建築。

三、基地周邊會議設施概況

本區既有之專業會議場地及五星級旅館較少，目前營運中的專業會議場地包含南港 1 館，以及位於南港軟體育成中心。除此之外，隨著政府大型都市更新計畫推動，未來南港區將陸續有新的會議空間供給產生，例如北部流行音樂中心、南港車站共構之六福萬怡酒店等。

表 3-2-2 基地周邊 (南港地區) 會議設施供給調查表

場地名稱	會議設施	收費標準 (場次/元)	備註
南港 1 館	401 會議室(384 人 · 114 坪)	34,700~41,800	營運中
	402 會議室(396 人 · 113 坪)	34,200~41,100	
	403 會議室(125 人 · 45 坪)	13,600~16,300	
	404 會議室(90 人 · 40 坪)	12,200~14,600	
	501 會議室(105 人 · 40 坪)	12,000~14,400	
	502 會議室(95 人 · 31 坪)	9,300~11,100	
	503 會議室(110 人 · 46 坪)	13,600~16,300	
	504 會議室(504 人 · 153 坪)	45,800~54,900	
	505 會議室(140 人 · 48 坪)	14,500~17,400	
南軟育成中心會議室	大會議室(96 人階梯式)	7,000~10,000	營運中
	中會議室(42 人階梯式)	4,000~6,000	
	訓練教室(教室型 28 人)	4,000~6,000	
	小型會議室(12 人)	2,000 元	
	會議室暨展示室(12 人)	1,200~1,800 元	
北部流行音樂中心	5,009 席室內表演廳	(尚未營運)	預計民國 107 年完工
六福萬怡酒店	7 個宴會廳 · 打通可容納約 35 桌	(尚未營運)	預計民國 104 年底營運

資料來源：本案綜合整理

從基地周邊會議設施現況與潛在供給來看，目前南港區尚缺乏大型會議空間，未來北部流行音樂中心雖可容納 5,000 席以上，但在定位上仍以表演活動為主，六福萬怡酒店則以宴會功能為主，會議為輔。故本案興建完成後，7 樓多功能會議中心可望成為區域內最主要之大型專業會議舉辦場地。另一方面，根據本案初步調查，南港經貿園區內及南港車站大樓之辦公室總樓地板面積已達 30 萬坪，且包括南港軟體園區、中信金企業總部大型企業均進駐本區域，故除小型會議室可由企業內部自行因應外，亦可能衍生大型年會、教育訓練會議之需求。

四、整體會議市場趨勢

(一) 隨著政府政策持續扶植推動，整體會議市場規模將持續成長

隨著臺灣會展產業行動計畫、會展領航計畫、加強提升我國展覽國際競爭力方案，以及相關獎勵補助辦法等實施，以及近年積極爭取國際會議來台舉辦，均有助於擴充我國會展產業發展能量，預期整體會議市場規模將持續成長。

(二) 本案及其他大型新興場地陸續營運有助於爭取更多國際型會議

就目前亞太/中東地區國際舉辦會議場次來看，近 10 年均穩定成長，而臺北市平均成長率更勝於亞太/中東地區，由此可知臺北市深具舉辦國際型會議之潛力，但目前大型會議場地供給尚屬有限，預期本案以及其他新興大型場地陸續投入營運後，將有助於爭取舉辦更多國際型會議，擴大市場胃納量。

(三) 場地設施、價格、規模多元化，互補效益大於競合關係

臺北市及本案基地周邊均有多項新興會議設施陸續營運，包含以表演活動為主之北部流行音樂中心、以宴會為主的國際旅館，其設施、價格與規模都與本案有所不同，因應國際會議能量的提升，彼此間互補效益應大於競爭，且旅館所提供之住宿、宴會、餐飲服務亦能服務本案會議活動之需求。

(四) 南港 2 館與南港 1 館合作，有機會爭取大型國際會議，或發揮以展帶會之優勢

本案於呈報行政院之「國家會展中心(南港展覽館擴建)興建計畫」中，即考量南港 1 館之會議場地相對不足，故本次於 7 樓規劃多功能會議室以及兩間 200 人會議室，期以加強本區之會議設施需求。因此從整體機能角度而言，若能將南港 1、2 館整體考量，將使總場地容納規模增加至 6,000 人以上，有利於爭取大型國際會議，以及其所需之分組教室、用餐需求等彈性規劃。

第四章 工程技術與興建規劃摘要

本案係採 OT 方式辦理，即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。故本章主要就政府新建工程之計畫內容與預定進度進行；此外，本案與捷運文湖線南港展覽館站設有 PC07 地下連通道，此部分施工雖由臺北市政府主辦，不在本案工程範圍內，但須由本案民間機構負責後續之管理維護，故本章亦就 PC07 地下連通道之管理維護方式進行評估分析。

第一節 南港 2 館興建工程概況

一、基地現況

行政院於民國 97 年 7 月 3 日核定「國家會展中心(南港展覽館擴建)興建計畫」之開發，由經濟部(本案主辦機關)與臺北市政府，共同推動，興建計畫預算於民國 100 年 12 月核定為 72.664 億元。委由台灣電力股份有限公司(簡稱台電公司)招標，潘冀聯合建築師事務所為監造及設計單位、榮工工程股份有限公司負責建築工程興建，本案預計興建為地下 3 樓，地上 9 樓之建物，規劃 3 個樓層的展廳共 2,362 個標準攤位(3MX3M)，以及可容納近 2,400 人多功能會議中心、中小型會議室等設施。目前基地刻正施工興建中，預計於 107 年 8 月底完工。



資料來源：本案綜合整理 (攝於 104 年 4 月)

圖 4-1-1 本案基地施工概況圖

二、南港 2 館興建計畫簡介

南港展覽館 2 館建築面積 23,182.64 m²，建蔽率約 69.02%，其總興建樓地板面積為 160,400.14 m²，共計地下 3 樓，地上 9 樓。

(一) 地下層

地下層以停車場及防空避難室為主。其中 B1 樓室內淨高為 4.4M，兼具供貨車送貨、貨車等候、大型客車停車及計程車上下車區等多功能用途，同時設有地下商店街（內含郵局、商鋪和小型餐廳）、快遞服務、中央控制室、辦公、保稅倉庫、垃圾處理及機房等空間；B2 及 B3 樓則主要為小客車停車空間，此外尚有設備機房、儲藏室及展館職員與營運單位之服務空間。

(二) 展場樓層

本案展覽場位於 1 樓及 4 樓，1 樓展場室內淨面積約 15,400 m²，室內展場可容納 894 個攤位，而北側、西側和南側的戶外展場則可容納 216 個攤位；4 樓展場淨面積約 15,700 m²，室內展場可容納 878 個攤位，合計本案 1、4 樓展場共可容納 1,988 個攤位。本案 1 樓展場淨高 12M，4 樓展場淨高 9M，柱跨模矩皆為 18Mx18M，另有門廳、參觀者登記處、票務、諮詢櫃台、新聞中心、貴賓室、貨車卸貨區等空間，符合展場之設備及動線需求。

(三) 多功能會議中心樓層

本案多功能會議中心位於 7 樓，包含一個大型多功能會議堂，及 6 個較小的會議室，多功能會議堂室內淨面積約 3,980 m²，淨高為 11M，為無柱之挑空空間，可透過活動隔屏區隔成不同大小的空間，兼具舉辦會議、表演、展覽和宴會之功能；多功能會議堂東側則設有 6 個較小的會議室，面積由 60 至 85 m²不等，可將會議室合併成 2 間約可容納 200 人的會議空間。多功能會議堂若作為展場使用，約可設置 222 個攤位，加上外廊（門廳）可設置的 152 個攤位，合計約可設置 374 個攤位；若作為會議使用，則最多可容納超過 4,000 人，具備舉辦國際會議之規模。除了會議空間外，7 樓尚有門廳、貴賓室、中央廚房、備餐室、儲藏室、戶外屋頂花園等空間。

(四) 地面層其他樓層

2、5 樓主要為挑空，其餘部分為空調機房；3 樓、6 樓及 8 樓亦為挑空，三樓東側設有兩個餐廳，6 樓東側則為行政辦公區，8 樓則為服務樓層，設有廚房

(本報告內容僅供參考，申請人應自行依據招商文件規範評估後提出投資計畫書)

服務人員更衣室、儲藏室、桌椅儲藏室、空調機房及同步翻譯室等；9樓全部為機電設備空間。

表 4-1-1 南港展覽館 2 館興建面積及用途總表

樓層	樓地板面積 (m ²)	各使用用途之樓地板面積		設計用途說明
		登記用途	(m ²)	
9F	1,889.92	一般服務業附設水箱、機電設備空間、樓梯間	1,889.92	機電設備空間
8F	4,297.78	一般事務所	480.64	會議中心之控制室、同步翻譯室等
		一般服務業附設機電設備空間	3,817.14	空調機房、服務人員更衣室、廚房之儲藏室、大會堂的桌椅儲存室
7F	16,885.47	一般服務業(產品展示服務業)會議中心兼演藝廳、機電設備空間	15,424.36	多功能會議中心，中心區域淨面積約 3,980 m ² ，可容納 222 個攤位，另外廊(門廳)部分可設置 152 個攤位，合計可設置 374 個攤位
				東側會議空間，可區隔為 6 個 60~85 m ² 的小型會議室，亦可合併為 2 個最多容納 200 人的會議空間
		餐飲業	1,461.11	中央廚房、備餐室
6F	2,941.15	一般服務業	1,010.13	梯廳、安全梯、排煙室
		一般事務所	1,931.02	行政辦公區
5F	3,336.85	一般服務業附設機電設備空間	3,336.85	空調機房
4F	22,423.07	一般服務業(產品展示服務業)附設機電設備空間	20,499.01	展場(室內 878 席位)，淨面積約 15,700 m ²
		裝卸空間	1,924.06	卸貨車位、車道
3F	4,406.71	一般服務業	1,012.26	梯廳、安全梯、排煙室
		裝卸空間	1,465.56	車道
		餐飲業	1,928.89	東側兩間餐廳
2F	5,396.03	一般服務業附設機電設備空間	3,930.47	空調機房
		裝卸空間	1,465.56	車道
1F	23,061.35	一般服務業(產品展示服務業)附設機電設備空間	20,902.52	展場(室內 894 席位、室外 216 席位)，淨面積約 15,400 m ²
		裝卸空間	2,158.83	裝卸車位 14 輛、汽車位 6 輛
B1	25,345.02	一般服務業附設停車空間、機電設備空間	22,646.01	停車空間、計程車停等區、車道 機房 保稅倉庫
		餐飲業	2,624.13	餐廳
		金融保險業	74.88	郵局辦公室
B2	25,208.36	一般服務業附設防空避難室兼停車空間、機電設備空間	22,804.34	停車空間 設備機房、儲藏室 展館職員服務空間(更衣及淋浴室)
		餐飲業	2,404.02	B1 餐廳之廚房
B3	25,208.43	一般服務業附設防空避難室兼停車空間、機電設備空間	22,529.18	停車空間 設備機房、儲藏室
		一般事務所	2,679.25	營運單位服務空間(辦公室)
合計	160,400.14		160,400.14	

資料來源：本案都市設計審報告書核定版，民國 100 年 7 月

(五) 停車空間規劃

本案實設汽車停車位數共 1,296 輛，裝卸停車位數 23 輛，機車停車位數 1,136 輛，其中 B1 樓停車位數量可依佈展期間或展覽期間之停車需求作彈性調整。

表 4-1-2 本案停車位樓層及數量彙整表

樓層	車位數量	說明
4F	裝卸車位 4 輛	裝卸車位皆為大卸貨車位
1F	汽車位 6 輛 裝卸車位 14 輛	裝卸車位包含小卸貨車位 12 輛，大卸貨車位 2 輛
B1	計程車位 44 輛 汽車位 210 輛 機車位 1,136 輛	左列為法定車位計算之停車方式 另用兩種彈性使用方式： • 計程車 44 輛、貨車 32 輛 • 計程車 44 輛、機車 175 輛、汽車 316 輛
B2	汽車位 514 輛 裝卸車位 5 輛	裝卸車位為小卸貨車位
B3	汽車位 566 輛	-
合計	汽車位 1,296 輛 裝卸車位 23 機車位 1,136 輛	汽車位中包含 44 輛計程車位 裝卸車位中包含 6 輛大卸貨車位，17 輛小卸貨車位

資料來源：本案都市設計審報告書核定版，民國 100 年 7 月

(六) 結構設計概要

本案 B3 至 6 樓為鋼筋混凝土造，7 樓至 9 樓為鋼骨構造，其他有關柱距、樓板載重及樓層高度等，參見表 4-1-3。

表 4-1-3 本案結構設計概要彙整表

項目	樓層	說明
構造種類	B3~6F	鋼筋混凝土造
	7F~9F	鋼骨造
柱距	1F	18M*18M
	4F	18M*18M
	7F	中央無柱
載重	1F	5,000kg/m ²
	4F	2,000kg/m ²
	7F	1,200kg/m ²

(本報告內容僅供參考，申請人應自行依據招商文件規範評估後提出投資計畫書)

項目		說明
中央樓層高度	1F	12M
	4F	9M
	7F	11M

資料來源：本案都市設計審報告書核定版，民國 100 年 7 月

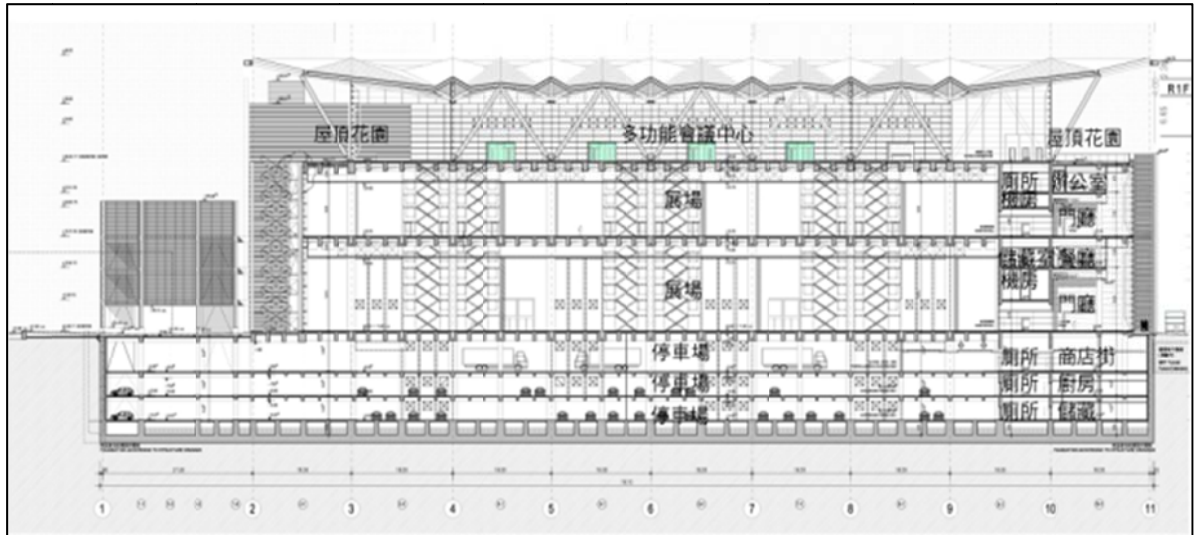


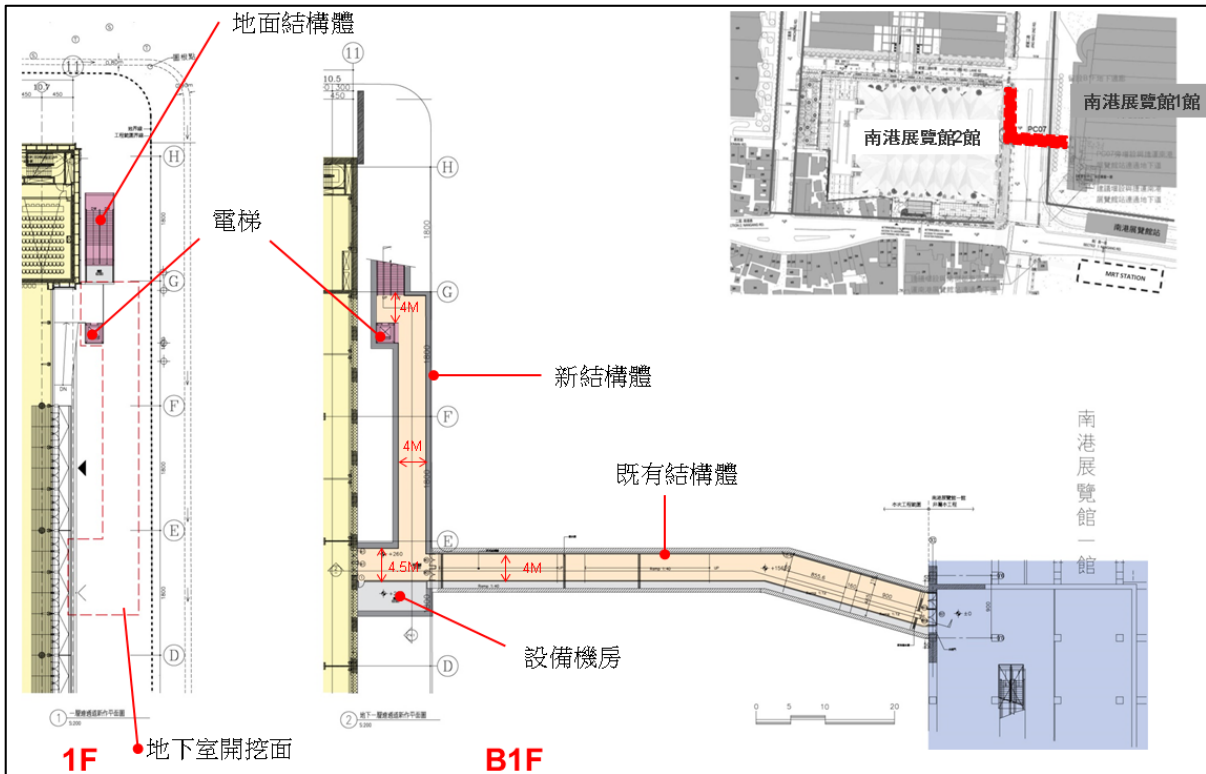
圖 4-1-2 南港展覽館 2 館建築樓層配置及剖面圖



圖 4-1-3 南港展覽館 2 館外觀示意圖

第二節 PC07 地下連通道認養

PC07 地下連通道係連結本案與 1 館及捷運文湖線南港展覽館站之重要通道，於展覽期間將有大量人潮由此直接進出本案建築物，為使地下連通道充分發揮疏散人潮之功能，並營造國家級會展中心之整體環境意象，本案營運之民間機構應負責地下連通道管理維護。



資料來源：潘冀聯合建築師事務所，民國 104 年 7 月

註：PC07 地下道目前仍在設計階段，尚未定案

圖 4-2-1 PC07 地下道認養範圍示意圖

一、地下道認養之辦理法源依據

臺北市辦理地下道認養之法源依據為「臺北市人行地下道及人行天橋認養辦法」，認養人除須依該辦法進行管理維護外，尚需與主管機關(臺北市政府新建工程處)訂定認養契約。

二、認養人之權利義務與法律責任

依據「臺北市人行地下道及人行天橋認養辦法」及「臺北市人行地下道及人行天橋認養行政契約書」，認養人之權利義務與法律責任整理如下表。

表 4-2-1 PC07 地下道認養權利義務與法律責任彙整表

項目	內容
認養人 負責管理維護 事項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 維持認養標的範圍內人行設施及其周圍之人行道之清潔。 2. 認養標的範圍內鋪面有鬆動、破損者，認養人應先行設置安全警示設施，並即通知主管機關派員修復；其係認養人行為所致或經主管機關同意由乙方變更鋪面材質者，應由乙方修復。 3. 協助清除認養標的範圍內之違規廣告物。 4. 若發現有影響市容觀瞻之設施、破壞之行為者、流動攤販或遊民等違規情事時，應即通知轄區警察機關、社會局或甲方處理。 5. 認養標的範圍內垃圾筒、照明設施損壞或遺失時，應負責維護或更新。 6. 經核准由認養人施作之相關附屬設施等，應保持清潔、堪用；其有損壞者，應即修繕。 7. 認養標的範圍內經核准設置之花木植栽等，認養人應負責修剪、施肥、灑水及清潔工作。
認養人 權利與獎勵	<ol style="list-style-type: none"> 1. 認養人得就人行設施滲水、積水或其附屬設施破損進行更新改善，或以整體景觀規劃設計為目的進行美化裝修工程。 2. 認養人得於認養之人行地下道主通道兩側，申請設置公益、文教廣告或認養人自身經營產品之商業燈箱型式廣告各一面，長 130 公分、寬 90 公分、厚度 20 公分。 3. 臺北市新工處得邀集本府有關機關舉辦年度評比，績效優良者，由新工處報請臺北市政府獎勵並公開表揚。
認養人 法律責任	認養人違反認養契約之責任，致第三人或主管機關遭受損害者，應對該第三人或主管機關負損害賠償責任。

資料來源：本案綜合整理，民國 104 年 8 月

註：本表依法規及行政契約書範本內容彙整，實際仍應依認養人與臺北市政府簽訂之行政契約書內容為準。「甲方係指臺北市政府，乙方係指認養人，於本案則應為民間機構之文字說明」

第三節 預估作業時程

一、政府興建時程

本案興建工程已於民國 97 年 12 月 9 日委託代辦協議書，委由台電公司代辦本案新建工程暨附屬建物工程，本案建築工程與機電工程招標作業分別於民國 101 年 5 月及 10 月決標，建築工程並於民國 101 年 5 月 29 日開工，依據目前預定期程，預計民國 107 年 8 月底前可以辦理驗收及交付作業。

二、民間室內裝修時程

依據本案民間機構期初需投入裝潢與器具購置之項目與數量，並考量民間機構須辦理室內裝修發包、書圖送審、施作等作業，且有些會展空間所需之材料、設備較為特殊（如活動隔屏），裝修時程相對較長，故建議於建物由政府興建完成交付予民間機構後，應以提供民間機構 6 個月的裝修時程為原則。

第五章 土地取得可行性摘要

一、土地面積與權屬

本案之土地面積共計 33,586.74 m²，包含南港區經貿段 53、53-1、53-2、54、55 地號等 5 筆土地，土地所有權人為臺北市，管理者為財政局。

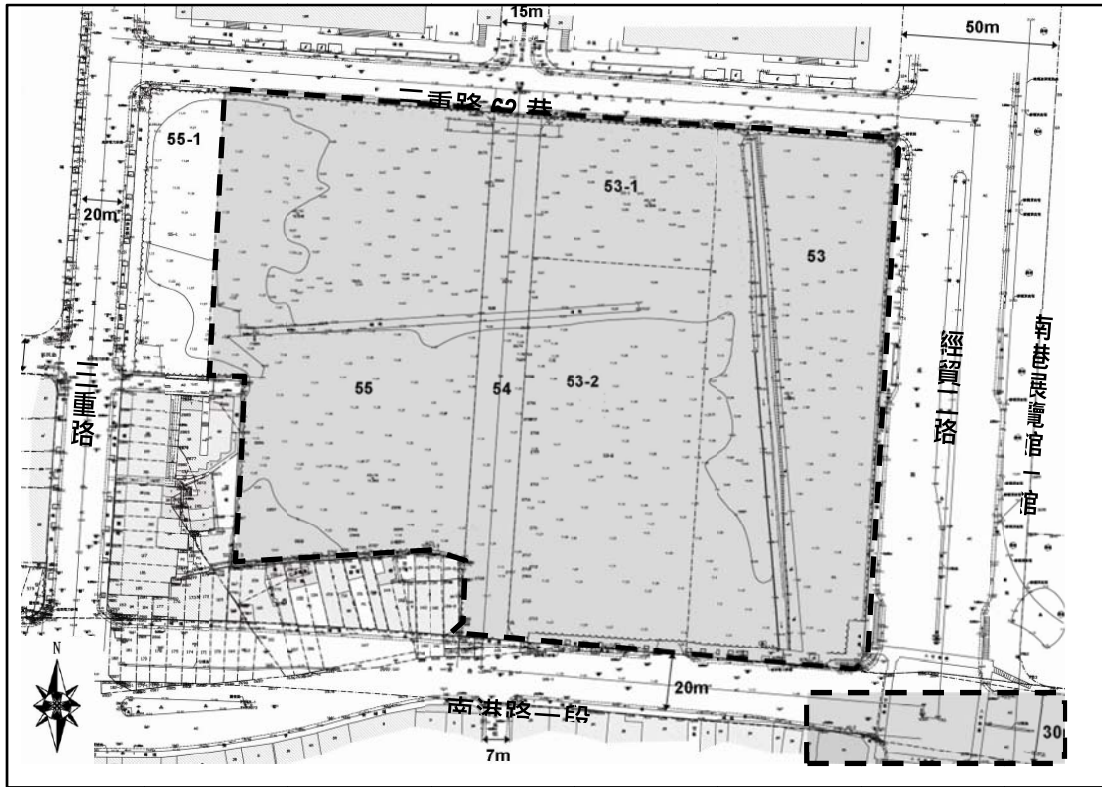


圖 5-0-1 本案基地地籍範圍圖

表 5-0-1 本案基地面積與權屬表

地號	面積 (m ²)	104 年土地申報地價 (元/m ²)	104 年土地公告現值 (元/m ²)	所有權人 (管理者)	權利範圍
53	9,602.70	86,500	418,000	臺北市 (財政局)	1/1
53-1	2,577.90	86,500	418,000		1/1
53-2	6,973.62	86,500	418,000		1/1
54	2,543.85	86,500	418,000		1/1
55	11,888.67	86,500	418,000		1/1
合計	33,586.74	86,500	418,000		

資料來源：土地登記謄本，民國 104 年 7 月

二、土地取得方式

本案基地土地為臺北市所有，係經濟部透過向臺北市政府辦理設定地上權方式取得供本案公共建設之用。地上權之權利人為中華民國，管理者為經濟部，存續期間為民國 100 年 5 月 10 日至民國 155 年 5 月 9 日，共計 55 年，權利範圍為全部。

表 5-0-2 本案基地設定地上權內容

地上權 設定地號	地上權權利人 (管理者)	權利 範圍	設定目的	權利價值	存續期間
南港區經貿段 53、53-1、53-2、 54、55 地號	中華民國 (經濟部)	1/1	公共建設【國家 會展中心(南港 展覽館擴建)】	新臺幣 4,566,453,170 元整	民國 100 年 5 月 10 日至民國 155 年 5 月 9 日

第六章 環境影響摘要

一、各類審查要求事項

本案依相關法令規定必須辦理之環境影響評估與交通影響評估皆已完成。

另依據「配合配合第二代展會中心變更臺北市南港經貿園區特定專用區 C12、C13 街廓商業區及週邊商業區細部計畫案」，本案基地於之開發建築需先經「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，始得核發建造執照，本案已完成都市設計審議程序。此外亦取得建築物防火避難性能設計計畫之認可函。

有關本案都市設計、建造執照、防火避難性能設計計畫、交通影響評估及環境影響說明書等審查，針對營運階段之相關要求綜整如下表，惟各審查內容仍可能依工程實際施作狀況或法令變動而辦理變更，後續仍應依各審查內容之最後定稿本為準：

表 6-0-1 本案各類審查針對營運階段要求事項彙整表

依據	要求項目	說明
建造執照附表	解決停車空間不足問題	故未來營運時，應視活動性質以租用方式納入周邊停車空間以為因應。
	暫時避難地點	本案將地上 4 層大廳兩側新聞中心及會議室劃設為暫時避難據點。為確立火災發生時能發揮暫時避難效果，上述空間不得作儲藏室放置大量可燃物使用。
	緊急避難之說明、講習、訓練	對地上 8 層翻譯室、控制室之使用者，必須於使用前以說明、講習、訓練等方式，告知其避難設施之位置及避難路徑，使其可於緊急狀況發生時，儘速進行避難。
	經營管理	應依相關法令規定，並確實遵守防火避難性能設計計畫評定書之規定，包括其第六章經營管理之落實。
	綠建築標章	取得使用執照後 6 個月內取得「黃金級」綠建築標章
	綠色展覽會相關環保低碳措施	開發單位應確保參展單位切實履行本案「綠色展覽會相關環保低碳措施」，參展單位不遵守者，以開發單位違反環境影響評估法處罰。
都市設計審議 (含交通影響)	導引指標	考量本案整體進度，開發目標年調整為 104 年，本案於實際營運前，有關周邊行車及人行導引指標(含捷運站內)之設置將依規定向相關單位另案申請且辦理完畢，並於各項展覽(或活動)辦理前加強相關導引指標之設置。

(本報告內容僅供參考，申請人應自行依據招商文件規範評估後提出投資計畫書)

依據	要求項目	說明
評估)		人行指標系統並會從捷運站至引導至南港一、二館之間，並與整區人行觀光導引指標系統結合，建立本區完善之人行導引指標系統。
	排大貨車進、離場日間表	未來於展覽前，主辦單位針對各家參展廠商事先編排大貨車進、離場日間表(那一天那一個時段)，每一天各時段均事先安排進、離場廠商之大貨車，同時發放各時段之通行證，各廠商大貨車僅能於排定之進離場時段依通行證進離場，無通行證之大貨車嚴格禁止違規進離場；若有違規大貨車於場外等候進場情形，將協請義交與交警驅離與取締。
	支付相關義交出勤費用	裝卸貨車進出場期間，為維持周邊道路交通，主辦單位將協同警察分局協助加派義交以維持周邊道路秩序，主辦單位並支付相關義交出勤費用。
	B1F 汽、機車停車空間調整為大型貨車停車位	利用汽機車停車空間轉換為大型貨車停車位，佈展前並無汽機車停車需求，B1 汽、機車停車空間調整為大型貨車停車位，由展館經營單位負責調整，須於前 1 日夜間完成調整，調整方式為貼臨時性標帶(反光膠帶)佈設。
	採發通行証方式管制	由於本案已採發通行証方式管制，未來大貨車不會有於路邊臨停等候進場之行為。
	發放周邊停車空間位置導引單	未來基地內停車空間滿場時，將加派人員於入口處管制，並協請警察分局協派義交疏導排隊等候進場之車輛(主辦單位負擔義交費用)，同時發放周邊停車空間位置導引單以導引駕駛者，沿線並配合設置交管人員引導，同時於週邊路口設置臨時導引牌面。
	停車場接駁車免費供民眾搭乘使用	有關停車場接駁車係以採循環繞行方式運行，並與客運業者訂定合約租用車輛運作，車型為大客車，免費供民眾搭乘使用。
	提送交通維持計畫書	未來於舉辦展覽活動、大型活動或其他重大活動，將依據「臺北市大型路外活動交通維持作業辦法」提送交通維持計畫書送臺北市交通局審查。
裝卸貨車進出管理計畫	裝卸貨車進出管理計畫分成進場裝潢佈置、展覽結束後離場與展覽期間補貨三項說明。	
活動人潮進散場管理計畫	活動人潮進散場管理計畫分成人潮進場與人潮散場兩項說明。	
計程車排班、接駁車、遊覽車等設施空間規劃	有關本案計程車排班、接駁車、遊覽車等設施空間規劃，請參見交評報告 P4-23~P4-30 內容；展覽期間管理維護計畫請參見交評報告 P6-16~P6-20 內容。	
展覽期間管理維護計畫		
大型車輛進出動線及管理方式	有關大型車輛進出動線及管理方式，請參見交評報告 P5-12~P5-18 內容。	
展覽期間貨車進出管理方式	大型卸貨車輛進出需求，主要為展覽前佈展進貨以及展覽結束後之退場卸貨需求。	

(本報告內容僅供參考，申請人應自行依據招商文件規範評估後提出投資計畫書)

依據	要求項目	說明
		貨車不可於道路交通尖峰時段進出場裝卸貨。進場佈置時間需在開幕前二天完成，得進出。 以總量管制方式管制進出場之車輛，同時展覽主辦單位應派員協助維持貨車進出場之秩序。 展覽期間貨車進出管理方式則如交評報告 P6-19 內容。 展覽期間廠商需辦理補貨，限定廠商分區補貨。 補貨嚴格控制於早上非尖峰時段(10~12 時)，違者加強取締，以避免周邊交通尖峰時段貨車繞行造成交通負荷。
	在席偵測系統	本案地下停車場除將設置完善之導引標誌、標線設施及相關安全警示設施外，以預防車流交織；並且將設置在席偵測系統，以提供駕駛者各樓層最即時之停車空間資訊。
環境影響評估	再生能源規劃	配合國家能源政策，未來當使用者可選購電力產生來源時，將優先使用再生能源。
	無紙化作業	行政單位提倡無紙化作業，並辦理綠色採購優先購買具有環保標章的文具及環保清潔劑。
	碳資訊公開作業	於營運第 4 年起，推動實施碳盤查作業，並依「CNS/ISO14064」、環保署公告之「溫室氣體盤查與登錄指引」及「溫室氣體盤查及登錄管理原則」等相關規定，執行溫室氣體盤查工作。並於取得溫室氣體排放量查證聲明後，將溫室氣體排放量資訊公告於網站。
	空氣品質	營運階段為確保室內空氣品質，應每 3 個月清洗並消毒空調水塔，以避免退伍軍人症之發生。
	雨水回收系統	依據營建署所公告之「建築物雨水貯留利用設計技術規範」內容，擬定雨水回收系統操作維護手冊並確實執行。
	太陽能光電設備之環境管理計畫	規劃後續系統維護管理人員及經費。
	環境監測	依環境監測計畫進行營運階段監測工作，其監測結果由會展中心環境管理單位負責彙整與管理，並登載於專屬網頁，以供公眾查閱。
	節能減碳	民間機構應切實履行環境影響說明書中所列之「綠色展覽會相關環保低碳措施」
	綠建築標章	取得使用執照後 6 個月內取得「黃金級」綠建築標章。
防火避難性能設計計畫審查	高發熱量場所	本案各樓層商店均不得作為書店、傢俱店等高發熱量場所使用。
	容留人數	本建築物應將地上 1、4、7 層展覽場分層管制，各層展覽場容留人數需依「臺北市特定場所容留人數管制規則」進行計算管制。

(本報告內容僅供參考，申請人應自行依據招商文件規範評估後提出投資計畫書)

依據	要求項目	說明
	淨空走道之管理	實際營運使用時，必須限制走道淨空空間內不得擺放任何商品、廣告，或任何可能產生起火風險及造成避難阻礙之物品。 展覽廠商設置之廣告物、懸吊物、旗幟等，不得覆蓋、遮蔽避難指示設備，以確立避難指示設備之避難指引效果。
	明火使用限制	室內展覽空間內未經申請核可前，不得使用明火進行烹煮或表演等行為。 如因特定展覽需求，於室內展覽場欲使用明火，應依消防法規規定，報請消防主管機關核准後，方可進行。 展場每隔一個柱距均設有滅火器。
	油料量限制	展示之車輛，其油箱內之油料量應不得大於 10 公升。
	避難指引標示之強化	攤商配合設置避難指示標示。
	暫時避難據點	本案將地上 4 層大廳兩側新聞中心及會議室劃設為暫時避難據點，不得儲藏室放置大量可燃物使用。

資料來源：本案綜合整理，民國 104 年 8 月

註：本表資料係彙整現有各項審查報告之結論，惟各審查內容仍可能依工程實際施作狀況或法令變動而辦理變更，故本表資料僅供參考，後續仍應依各審查內容之最後定稿本為準。

二、綠色展覽會相關環保低碳措施

依據本案環境影響說明書審查結論，民間機構須確保參展單位履行「綠色展覽會相關環保低碳措施」，若因參展單位違反規定而致開發單位（主辦機關、執行機關）受罰，應由民間機構負責開發單位所受之損失。

（一）展覽活動

1.前置作業期間

- （1）應於展覽活動辦理前進行調查：詳細調查估計參與人數、場地、餐飲及交通資源，用以評估活動辦理場次多寡。
- （2）妥善規劃展覽開始及結束的時間：展覽活動應配合大眾運輸工具早晚班的營運時間，避免過早開始或太晚結束。
- （3）線上填寫自評表：於環保署「環保低碳活動平台」登入活動資料，若其評估結果可達環保低碳活動的作為與精神標準，則可下載「環保低碳活動 LOGO」作為活動之使用。
- （4）使用可重複利用或可回收的參觀證

(5) 講義資料

- 講義及簡報的電子檔，應公布於網站上提供出席者下載。
- 使用紙本文件時，一般紙張應使用再生紙並採雙面列印。

(6) 紀念品或贈品

- 依展覽活動性質，非必要不提供紀念品或贈品。
- 必要時，應規劃實用性之紀念品或贈品。
- 不過度包裝紀念品或贈品。

2. 佈展期間

(1) 宣傳活動

- 減免使用實體宣傳媒體進行宣傳活動。
- 使用紙張廣告文宣時，應採用再生紙印製，並評估文宣品使用時機、次數及印刷數量，以減少廢棄物產生。
- 妥善評估如布條、旗幟、看板、燈箱等宣傳工具之使用時機及數量。
- 於宣傳內容中，提供觀展民眾可配合低碳活動具體作為，如出席者可自備餐具及杯子等。

(2) 報名活動

- 使用網路方式進行報名及確認工作。
- 使用電子郵件或架設網站方式宣傳或聯繫各項活動事宜。
- 因活動產生重大變更 (如變更舉辦時間、地點或因故取消) 且無法以電子郵件或電話完成通知時，才以郵寄信件通知出席者。

(3) 場地佈置

- 參展廠商攤位應依照 3R 原則 (Reduce、Reuse、Recycle) 設計攤位，避免使用無法回收之裝飾物品進行場地佈置。
- 參展廠商進場佈置之包裝材料應妥善保管，以便在退場時可再次使用，並避免不必要之包裝材料使用。

3. 展覽期間

- 將嚴格要求參展攤位之照明設備應使用省電燈具。

- 控制平均室溫於 26 度以上，避免浪費能源。

(二) 綠色交通

1. 實施差別費率措施，與基地周邊之公有停車場協調，將展覽期間之停車費率提高，以降低民眾使用私人運具前往之意願，增加使用大眾運輸工具之比例。
2. 提供參展廠商及觀展民眾完整及明確的交通指引，包括到達本會展中心之大眾運輸工具及或步行資料。

(三) 廢棄物減量

1. 規劃場地內外之回收點，並確保垃圾筒與資源回收筒相鄰。
2. 垃圾分類至少分為資源回收類、一般垃圾類與廚餘類。
3. 在報到、展示區及出口地區設置回收箱，回收塑膠製識別封套。

(四) 低碳飲食

1. 在餐廳餐具之選擇上，使用可重複清洗的餐具，避免使用塑膠或保麗龍餐具。
2. 餐飲外色商選擇向鄰近地區購買當季食材。
3. 餐廳提供飲用水象統取代包裝水。
4. 餐廳業者落實廚餘回收，減少廢棄物產量。

(五) 住宿資訊

提供參展廠商及觀展民眾鄰近基地周邊的飯店資訊。

三、取得黃金級綠建築標章

依據本案環境影響說明書審查結論，本案應於取得使用執照 6 個月內取得「黃金級」綠建築標章。故本案於完工取使用執照後，將由執行機關責成監造與施工單位申請並取得「黃金級」綠建築標章，民間機構進行裝修與設備添置時，應依申請「黃金級」綠建築標章之需求辦理。此外，考量本案為國家級指標建築，營運期間內若標章到期，民間機構應負責再次取得「黃金級」綠建築標章。

表 6-0-2 本案於規劃階之綠建築指標設計原則

綠建築指標	設計原則重點說明
綠化量指標	<ol style="list-style-type: none"> 1. 以當地原生及適生樹種為主要設計樹種，其綠覆率達 74.08%。 2. 以常綠喬木配合落花喬木，並減少大範圍人工草坪設計。 3. 七樓空間自己置選用樹冠較小之苦楝，並搭配多樣性的活動式盆景植栽環繞屋頂四周，以增加綠覆範圍。
基地保水指標	<ol style="list-style-type: none"> 1. 基地內屬輕承載路面均採用透水性鋪面設計，以減少不透水鋪面面積，有助增加雨水滲透入地表量。 2. 綠地空間採花園土壤雨水截留設計。
水資源指標	<ol style="list-style-type: none"> 1. 全面採用節水器材，包含小便器、大便器、公眾使用水栓（洗手盆）等均採用省水標章之沖水或省水設備以達節水目的。 2. 設置雨水及中水回收系統，以期降低自來水使用量及達到有效利用自然資源之目的。
CO ₂ 減量指標	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建物平面形狀規劃以矩型為主，立面形狀則採小幅度退縮以豐富建物外觀造型，期能達到結構合理性的要求並兼顧造型美觀。 2. 建物內部空間除樓板為 RC 結構外，分開牆部份均採用輕隔間，以達到結構輕量化的目標。 3. 有效率用混凝土材料及方便維修之管線設施，以減少不必要的建材浪費並提升建築物壽命。
室內環境指標	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建物外牆為鋼筋混凝土構造並搭配槽型玻璃帷幕外牆，能有效隔絕室外道路噪音，同時避免於展覽期間，展覽場內部噪音干擾鄰近住戶。 1. 使用符合環保標章或綠建材標章之室內建材裝修，比例達 60%。 2. 部份區域如會議室屋頂設計大跨度挑出的屋簷，可有效遮蔽太陽光直接照射，亦可將會議中心外圍廊道使用自然採光。 3. 餐廳、會議室等室內空間加裝溫度顯示器。展覽場室內設置室內空氣品質即時監測系統，包含溫度、濕度、一氧化碳、二氧化碳、總揮發性有機化合物 (TVOC) 及臭氣等偵測器，並視室內人數自動調整風門大小，避免能源浪費。 4. 設置獨立換氣設備，使各區空氣品質均可達到室內空氣品質標準亦可節省大量能源。

綠建築指標	設計原則重點說明
日常節能 指標	<p>1. 建築外殼節能設計方式</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 建物南北向立面構造採鋼筋混凝土牆搭配綠色槽型玻璃帷幕牆系統，槽型玻璃間空氣可自然流通。 (2) 建物東向部份立面構造和南北向相同，於參觀人員出入口部份搭配微反射玻璃帷幕牆系統。 (3) 建物西向立面構造採鋼筋混凝土牆搭配綠色槽型玻璃帷幕牆系統及鋁飾版。 (4) 建物南北兩側牆面設置側牆式的進排氣口，設計單一對流風向，以減少使用機械通風。 (5) 展場內部不會因室外陽光直射導致溫度升高，可降低展場內空調負荷，並於展覽會攤位佈置及卸展期間，展場大門可打開進行自然通風。 (6) 多功能會議中心立面構造採微反射玻璃帷幕牆系統，並搭配大跨度挑出的屋簷，除了有效遮蔽太陽照射外，亦能讓會議中心外圍廊道充滿自然採光。 (7) 地上七樓會議中心四面門廳設置出口閉門與外廊，並設計與大量喬木綠化的戶外廣場串連，以形成對流，有助於增加自然通風效果。 <p>2. 空調節能效率設計方式</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 採用冰水變流量控制系統，以因應各區域之負荷變化，改變泵浦之轉速，以降低耗電量。 (2) 設置空氣全熱交換器，提供室內之外氣與排出廢氣進行濕度、溫度的交換，降低外氣負荷。 (3) 採用高效率冰水主機及採用大溫差冰水溫度，以減少冰水流量，降低泵浦電力與管線空間。 <p>3. 照明節能設計方式</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 採高效率、高反射率、低眩光型之 TL5 省電燈具。 (2) 所有日光燈燈具採用高頻電子式安定器，並配合使用高效率省電燈具，以符合省能源政策。 (3) 智慧型燈光控制採中央監控系統及全二線式控制系統。 (4) 戶外景觀照明及立面照明等區域採時間自動控制，並配合室外環境狀態，主動調整展場內之明暗，以達到節能目標。 (5) 會議中心外圍廊道光源設計以自然採光為主。 (6) 電梯及手扶梯均運用玻璃帶入自然採光於室內空間。
污水垃圾 指標	<ul style="list-style-type: none"> 1. 排水系統採重力方式，管路採用雨水、雜排水及污水分流，另設通氣管抑制管內水流變化，以保持排水順暢及排除惡臭。 2. 採污水、雜排水分流配管設計並設通氣管，最後排放至污水下水道系統。 3. 依建築技術規則設備篇規定，建築物排水中含有油脂、沙粒、易燃物、固體物等有害排水系統或公共下水道之操作者，應在排入公共排水系統前依規定設置油脂截留器或分離器。 4. 執行資源、垃圾分類及回收，廚餘部份集中收集並委外清運。

註：上表所列僅供參考，民間機構得視實際需要調整申請指標內容，惟必須符合「黃金級」綠建築之標準

資料來源：環境影響說明書，民國 100 年 6 月；都市設計審議報告書核訂本，民國 100 年 7 月

第七章 財務分析摘要

穩健的財務計畫是確保本案未來得以順利招商吸引優質經營者的關鍵因素，因此本章將以未來民間機構之經營角度切入，依據產業特性建立各項財務基本假設，預估民間經營業者期初投入經費、營業收入與營業支出並分析其財務效益，以作為提供本案於研擬未來先期計畫與招商作業之決策參考。

第一節 財務基本假設參數

一、財務試算基期

本案假設本案財務試算基期為民國 107 年。

二、營運許可年限

本案以營運年期為民國 107 年 3 月至民國 119 年底。

三、通貨膨脹上漲率

參考行政院主計總處公布之近 10 年消費者物價指數，本案假設通貨膨脹上漲率為 2.0%。

四、資金結構

預計未來民間經營業者於期初仍需投入室內裝修等部份，其資金需求假設 50%為自有資金，50%向銀行融資，融資利率 3.0%，還款期間 10 年，自正式營運起開始償還本息。

五、營利事業所得稅率

依現行稅率 17.0%計算。

六、期初民間機構投入成本

本案屬於 OT 案，將由政府興建完成後，再交由民間機構管理。參考過去 OT 案之經驗，公共建設雖由政府單位興建完成，惟民間機構基於營運上之考量，仍會投入部分資金進行裝潢、設備之改善。本案預估未來民間機構於營運初期仍需投入室內裝修工程、裝修工程管理費、裝修設計費、開辦費等硬、軟體成本、LED 戶外顯示螢幕等。

七、營業收入假設

本案未來營業收入可能包含展覽設施外借租金收入 (包含外借予廠商舉辦展覽以及活動等)、民間機構自行辦展收入、會議室外借收入、餐飲店面及附屬設施出租收入或自行經營收入以及停車場營運或外租收入等。本案考量近年來部分辦展公司已朝經營展覽館方向營運，故基於保守穩健估算原則，本案假設營運模式係採出租場館予專業辦展單位使用為主，並輔以少量自行辦展活動。主要營業收入項目包括展覽場舉辦展覽或活動之場地租金收入、自辦展之攤位租金收入、會議室場地租金收入 (假設以展覽場館經營者為主體兼營會議中心，故無自辦之會議活動)、餐飲店面及附屬設施出租收入以及停車場營運收入等項目，惟實際營業收入應以未來民間機構依其經會計師查核簽證之財務報表所列之收入項目為依據。

第二節 財務規劃摘要

本案之權利金規劃，將同時考量執行機關推動會展產業之政策目標與應負擔之相關成本，及民間機構財務投資本案之財務效益與合理報酬進行規劃。

一、權利金收取機制

權利金之設定一般由執行機關秉持風險分擔、利潤共享之原則辦理。建議權利金額同時考量政府政策推行、民間機構能支付之金額為衡酌標準，以定額權利金搭配變動百分比之方式計收經營權利金。

第八章 營運規劃摘要

本案採 OT 方式委外經營，建築規劃以會議及展覽用途為主，僅部分空間作為辦公、餐飲等使用，均為展覽會議必要之附屬服務設施；另本案基地未使用之容積發展權，其權利歸屬臺北市政府所有，亦無於本基地內使用剩餘容積進行增建之可能，故本案無規劃民間投資附屬事業。以下針對本案之營運規劃構想予以說明，後續將配合招商策略，於招商文件中確認。

一、委託營運期限

本案委託民間營運年期預訂以至少 10 年~12 年為原則，並視需要決定是否保有優先定約機制。至於委託營運年期之起算時間，考量本案民間機構前期投資金額較其他展覽館招商案為高，故以交付標的日或是正式營運日作為起算點，而非自簽約後或興建承包商申報完工後起算。

二、委託營運設施及設備範圍

由於本案目前尚在興建階段，因此於擬定招商文件時將以「國家會展中心（南港展覽館擴建）新建工程」之細部設計書圖內容為準，未來交付民間機構之設備清單則亦以工程中所載之最新版本資料為準，並於招標文件中載明後續將配合工程進度提供定案清單。茲將目前已有之資訊說明如下：

（一）委託土地範圍

本案基地土地標示為南港區經貿段 53、53-1、53-2、54、55 地號等 5 筆土地，土地面積 33,586.74 m²，其範圍如下圖所示。至於同街廓內 55-1 地號臺北市政府所有之土地，由於並未在設定地上權範圍內，故不納入委託範圍。

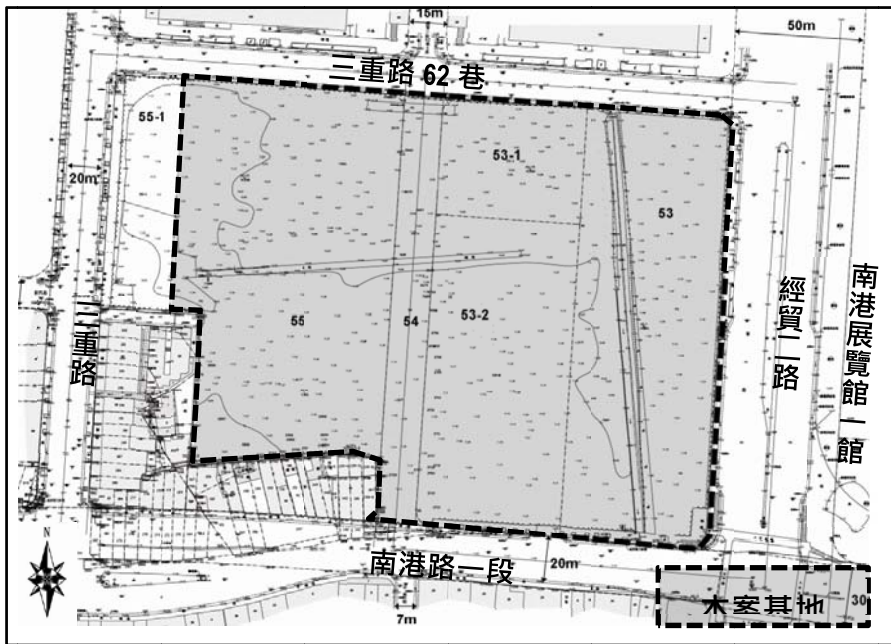


圖 8-0-1 本案基地地籍範圍圖

(二) 委託建物範圍

南港 2 館建築面積 23,182.64 m²，建蔽率約 69.02%，其總興建樓地板面積為 160,400.14 m²，共計地下 3 樓，地上 9 樓，包含地下層、展場、會議中心、停車空間等將全數委託民間機構營運，詳參第四章有關南港 2 館興建計畫簡介。

三、委託營運事業範圍

(一) 允許營運項目規範

依據本案公共建設性質，以及本基地都市計畫相關規定，本案擬允許民間機構經營事業範圍可區分為下列數項：

1. 辦理展覽
2. 會議、訓練服務
3. 其他可於展覽館內舉辦之多元活動
4. 其他附屬商業服務設施

本案除有規劃行政辦公、倉庫、郵局、報關行等一般服務設施外，也有規劃餐廳、商店、停車場等會議、展覽所需之必要商業服務設施。

(二) 本案無規劃民間投資附屬事業

四、營運費率規定或調整機制

(一) 營運費率上限規定及調整由民間機構自行訂定，並提送執行機關備查

(二) 營運費率優惠措施

1. 本案得於投資契約訂定免費或優惠提供政府舉辦會展使用之約定，或由民間於營運計畫書中自行提出給予政府舉辦會展使用優惠之約定。
2. 為避免民間機構以過低費率承租予其關係人(或民間機構之其他部門)使用，而影響本案財務效益與執行機關可收取之權利金，同時造成會展產業各機構間市場競爭力之不對等，應規範若關係人或其本身之其他部門使用本案場地時，其收費標準不得低於民間機構向第三人之收費標準。

五、會議、展覽之優先使用權

(一) 南港 1、2 館共同成為二代會展中心，營運及行銷策略應做整體考量，應共同舉辦專業展覽為主，或中型獨立展覽搭配會議活動使用。故本案檔期優先供舉辦國際展覽及國際會議使用

(二) 考量大型展覽尋覓場地不易，本案檔期優先供大型展覽使用

(三) 應優先提供政府主辦、委辦之其他展覽、會議、活動使用

六、不允許規劃常設展

依照促參法對於國際展覽中心之定義，係提供臨時性攤位展示產品或服務；而國內有些地區性私人經營之場館，會提供部分區域供家具、家飾類型之業者做常態性的展覽，一方面與本案公共建設之精神不同，一方面，對於均衡兼顧國內各重要產業之展覽舉辦之政策目的亦不相符，故原則上應予禁止。

七、室內裝修相關規範

(一) 如民間機構可自行投資營運設施。若屬於「因附合為本案建築之重要成分，或附合為本案建築且非毀損不能分離、或分離需費過鉅者」，由民間

機構自費依法辦理，並於施作完成後提交修正後之竣工圖備查

(二) 預估室內裝項目

民間機構基於營運上之考量，仍會投入部分資金進行裝潢、設備之改善，預估主要包含但不限於下列項目，實際項目仍依民間機構實際需求而定：

1. 展場及多功能會議中心裝潢及器具購置，如音響視聽設備、桌椅等
2. 開放空間裝潢及器具設置，如公共設施及安全相關指示牌之設置、指標輔助系統等
3. 其他會議空間如 7 樓東側有 2 間各可容納 200 人之會議室 (可分別隔成小型會議室)，以及分布於本案 B1、1 樓、4 樓及 7 樓的新聞中心、VIP 室 (含 VIP 會議室) 及交誼室等空間之裝潢及器具設置
4. 辦公室裝潢及器具購置，如辦公桌椅等

八、其他營運規範

- (一) 南港 2 館興建係為配合國家推動經貿發展之重大政策目標，再者配合未來長期南港 1、2 館整體招商策略，為避免因委託營運對象更迭而造成展覽館名稱更動，造成國外參展廠商或買主之混淆，本案不賦予民間機構冠名權
- (二) 應遵守各項外審審查決議事項，如交通影響評估、環境影響評估、建造執照審查、都市設計審議...等，詳參第六章說明
- (三) 在本案期限內，民間機構在本案內所需水、電、瓦斯、電信、通訊、清潔、保養、保全、保管、保險及管理維護等修繕費用、因執行本案所生依法令所應繳納之規費及其他所有費用應由民間機構自理、負擔
- (四) 依促參法規定，除為促參法第 52 條規定之改善計畫或第 53 條規定之適當措施所需，且經主辦機關同意者外，不得轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的
- (五) 為確保本案標的權利之完整性、獨立性禁止將執行機關交付標的設定負

擔

(六) 為利於本場館之營運、發揮專業分工合作目的，原則上應允許部分空間委託他人營運，如餐廳、停車場等部分

第九章 風險規劃摘要

由於本案係採 OT 模式辦理，因此，未來可能產生的風險主要將發生於營運期、營運資產返還期以及許可期間之其他不可抗力因素等，

各階段的風險分擔對象主要為執行機關、民間機構以及融資機構三方，其中民間機構風險尚可分擔至其營運階段之承包商、供應商、保險公司，或是承租場地之展覽、會議舉辦者等，茲就各階段不同之風險分攤原則綜整如下。

表 9-0-1 本案各階段風險分攤綜整表

階段	風險種類	風險分攤對象		
		執行機關	民間機構	融資機構
營運期	1.營運風險		◆	◇
	(1) 設施設備裝修成本		◆	◇
	(2) 市場需求不足風險		◆	◇
	(3) 市場競爭風險		◆	◇
	(4) 經營不善		◆	◇
	(5) 營運成本超支		◆	◇
	(6) 勞資糾紛		◆	
	2.通貨膨脹風險		◆	◇
	3.民間機構違約風險	◆	◆	◇
營運資產返還期	1.資產及物品瑕疵風險	◆	◇	
	2.未依約返還資產或遷離財物之風險	◆	◇	
其他	1.不可抗力的災害	◇	◆	◇
	(1) 天然災害	◇	◆	◇
	(2) 人為災害	◇	◆	◇
	2.除外情事	◇	◆	◇

◆：主要分擔者。◇：次要分擔者

資料來源：本案綜合整理

第十章 政府承諾、協助及同意事項

在民間參與公共建設案例中，為確保計畫營運順利，政府部門皆於合理之作業範疇內，提供民間機構一定的協助。本章主要就執行機關對民間機構應有之權利與義務初步規劃，以作為招商文件中政府承諾及配合事項研擬之依據，茲分別說明如下。

一、政府承諾事項

以下所列為執行機關與民間機構完成OT投資契約之簽訂時，應辦理完成之事項，未來若有未能如期達成之情事發生，將執行機關將需負擔違約責任。本案政府承諾辦理事項主要包括：

- (一) 完成各項興建階段相關審查程序、證照或許可取得，如都市設計審議暨交通影響評估、防火避難性能設計、環境影響說明與評估、公用設備之申請、綠建築候選證書、使用執照申請等
- (二) 本案建物、營運設施及設備交付，將配合未來南港 2 館之完工時程辦理
- (三) 執行機關於簽訂 OT 契約時，應於契約規定時間內交付各階段委託營運標的物之財產清冊、相關設施及設備之操作手冊副本、使用執照及竣工圖說予民間機構

二、政府協助事項

以下所列之政府協助辦理事項主要為民間機構應辦事項並非執行機關之義務，故民間機構不得因協助事項未能完成，而對執行機關提出賠償或補救措施之要求或據此要求減輕民間機構應負擔之相關責任。本案政府協助事項主要包括：

- (一) 執行機關於法令許可及權責範圍內協助民間機構與相關政府機關進行協調或提供必要之證明文件，協助民間機構辦理相關證照或許可申請
- (二) 由於本案於簽訂委託營運契約後，尚須等待工程興建完竣方能交付予民間機構進行內部裝修及營運工作，期間民間機構可先行就該計畫內相關單位進行了解與溝通協調，執行機關從中給予必要協助
- (三) 其他因本案營運必要，執行機關將於權限範圍內提供民間機構協助

三、政府同意事項

- (一) 同意於簽約後，經執行機關、工程相關單位之同意，提供本案相關圖說、資訊，必要時並允許民間機構及其指定第三人進入施工場域
- (二) 同意民間機構得出租本案委託營運標的物之餐飲、停車場等服務性商業設施予第三人營運使用

第十一章 履約管理及移轉規劃摘要

第一節 履約管理

執行機關未來將依據促參法第 52 條、第 53 條及其子法、機關辦理促進民間參與公共建設案件作業指引(以下簡稱「案件作業指引」)第 45 點~49 點等規定執行履約管理之控制及查核，以期使主辦機關（或授權由執行機關辦理）確實掌握民間機構之進度與品質，初步擬定下列想法作為後續招商文件擬定之參考。

一、進度及品質管理機制

- (一) 規定最遲營運期程，或由民間機構擬定預定營運時程規劃，並提送執行機關備查後據以施行。
- (二) 各項設施或設備依法令規定須由專業技術人員安裝、施工或檢驗者，民間機構應依規定辦理。
- (三) 於營運後，應依照履約管理重點，定期或不定期查核，或提報執行機關相關資訊備查。諸如：權利金及地租繳交、事業及財務計畫、財產及物品清冊、履約保證金到期更換、財務計畫查核、與第三人簽定之相關契約，以及其他依契約規定須提送備查之相關文件。
- (四) 透過營運績效評估機制，確保營運品質。

二、履約管理單位

依照案件作業指引第 47 點第 1 項規定，主辦機關辦理履約管理，應由機關首長或其授權人員指派適當人員組成專責單位為之，必要時得邀請專家學者協助。該點第 3 項並規定，主辦機關並得視公共建設特性與實際需要，委託專業顧問法人、機構或團體協助辦理履約管理。

三、營運績效評估

為有效確保公共建設營運階段之公共服務品質及管理效能，且依循促參法第 54 條及施行細則第 22-3 條暨財政部促參司於 104 年 7 月 7 日發布之「機關辦理促進民間參與公共建設案件營運績效評估作業指引」(以下簡稱評估作業指引)之相關規定規劃營運績效評估機制。

(一) 辦理目的

本案辦理營運績效評估之目的如下：

- 適時適當的監督與考核民間機構公共服務品質
- 改善公共服務品質
- 鼓勵營運良好民間機構得以優先定約

(二) 營運績效評估辦理方式

1. 辦理方法

參照評估作業指引第 5 點規定，執行機關依促參法施行細則第 61 條第 1 項成立評估委員會辦理營運績效評估，並擬定營運績效評估辦法，載明評估委員會之組成及運作相關事項。依促參法施行細則第 61 規定營運期間內每年至少辦理一次。

2. 委員會籌組原則

(1) 組成時機

依評估作業指引第 6 點規定，由執行機關設置營運績效評估委員會(其設置辦法由執行機關另行訂定)，於年度營運績效評估作業開始前成立。

(2) 委員會組成與遴選

依照評估作業指引第 8 點規定，本委員會依置委員 7~17 名，由主辦機關就具有與促參案件公共建設、營運管理相關專業知識或經驗人員派(聘)兼之，其中外聘專家、學者人數不得少於 1/2。評估委員為無給職。

(3) 設立工作小組

依照評估作業指引第 10 點規定，主辦機關應於評估委員會成立時，一併成立工作小組，協助評估委員會辦理與績效評定有關作業。

3. 辦理程序

依照評估作業指引第 15 點規定，績效評估第 1 年主要依據 OT 契約所規範的評估項目、指標及配分權重辦理，營運期間第 2 年度起，執行機關應於前一年度 12 月以前，依 OT 投資契約約定事項並參考前 1 年度評估委員會之建議，與民間機構檢討年度營運績效評估項目之指標及配分權重。前項檢討結果有修改必要者，執行機關應簽報機關首長或其授權人員核定，並於年度營運績效評估作業開始前 3 個月以書面通知民間機構。

4. 營運績效評估項目及標準

除應評估民間機構是否有任何違法、違約情事外，依照評估作業指引建議表規定，後續若需檢討配分權重與指標，再依相關規定辦理。

5. 書面通知民間機構績效評定結果

依照評估作業指引第 19 點規定，績效評定結果或建議，如涉及民間機構履約情形改善者，主辦機關應依投資契約約定辦理履約管理。各年度績效評定結果及相關文件，執行機關應分年造冊保存，作為民間機構營運期限屆滿時之優先定約依據。

第二節 移轉規劃

一、契約屆滿之返還

按促參法第 54 條之規定，「民間機構應於營運期限屆滿後，移轉公共建設予政府者，應將現存所有之營運資產或營運權，依投資契約有償或無償移轉、歸還予主辦機關。經主辦機關評定為營運績效良好之民間機構，主辦機關得於營運期限屆滿時與該民間機構優先定約，委託其繼續營運」。另依促參法施行細則第 59 條、第 60 條之規定，有關現存所有營運資產，對於其範圍、期滿移轉有關之移轉條件、價金決定方法、給付方式及給付時間等相關事項，應於投資契約明定，並應於期滿前一定期限辦理資產總檢查。

二、契約屆滿前之返還

計畫執行過程中，因大幅變動原計畫、契約中之缺失或違約責任之情事、政府機關政策變動...等事由，導致契約一部或全部提前終止或解除，應於契約中明訂契約終止或解除之效力及雙方所負之權利義務一併約定，以防止爭議發生。

三、契約終止前的接管

依促參法第 52 條第 1 項、第 53 條第 1 項之規定，「中止營運或終止投資契約時，主辦機關除得採取適當措施繼續維持該公共建設之營運外，必要時並得規定強制接管營運」。

四、移轉標的

委託營運期間屆滿時應返還之標的原則，應包括現存所有營運資產，民間機構應確保資產維持在可使用之狀態，使執行機關得以順利接管營運。本案應返還之資產包括：原屬執行機關之資產、民間機構因資產損害或報廢補足之同等替代品。

五、移轉程序

民間機構應於委託營運期間屆滿前即開始進行資產返還之相關作業，其執行程序依序為：製作詳細的財產清冊、進行資產總檢查、協商資產返還事宜、提供必要參考資料，包含必要之文件、紀錄、報告等資料，以作為移轉之參考。