

台北世界貿易中心展覽大樓暨 台北國際會議中心營運移轉案

可行方案暨先期計畫書

(摘要版)

委託單位：經濟部國際貿易局

受託單位：仲量聯行股份有限公司

中 華 民 國 1 1 0 年 3 月

目 錄

第一章 促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標.....	1-1
第一節 前言	1-1
第二節 基地現況說明	1-2
第三節 政策概述	1-8
第四節 公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標.....	1-9
第二章 法律可行性分析	2-1
第一節 促參法規檢討	2-1
第二節 其他相關法規檢討	2-3
第三章 市場可行性分析	3-1
第一節 展覽及會議市場分析	3-1
第二節 附屬設施市場分析	3-14
第三節 市場定位策略及建議	3-19
第四章 技術可行性摘要	4-1
第一節 初步工程規劃	4-1
第二節 工程經費估算	4-5
第三節 施工時程規劃	4-6
第五章 土地取得可行性摘要	5-1
第一節 土地權屬現況	5-1
第二節 土地取得方式、成本及時程	5-2
第六章 環境影響摘要	6-1
第一節 環境影響分析及因應對策	6-1
第二節 節能減碳分析	6-4

第七章	財務可行性分析摘要	7-1
第一節	基本假設參數	7-1
第二節	財務規劃摘要	7-4
第八章	營運規劃摘要	8-1
第九章	風險配置	9-1
第十章	政府承諾與配合事項摘要	10-1
第一節	政府承諾事項	10-1
第二節	政府配合事項	10-2
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	11-6

第一章 促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標

第一節 前言

一、計畫緣起

為促進會展及產業發展，政府興建「台北世界貿易中心展覽大樓(簡稱世貿 1 館)暨台北國際會議中心(簡稱 TICC)」(簡稱兩大樓)，提供舉辦展覽、各類型會議及活動之多功能場地，為臺灣國際貿易交流中心的重要平臺。藉由該兩大樓辦理國際商展及爭取國際會議等貿易推廣活動，發展會展產業，以促進經濟發展。

經濟部(以下簡稱主辦機關)為積極發展會展產業並提升我國會展產業競爭力，期善用民間資源，導入民間經營管理經驗與活力，俾提高行政及營運效率，達到挹注國庫之效，爰依據「促進民間參與公共建設法」，將屬於公共服務性質或未涉公權力之業務及建物設備等委託民間經營管理兩大樓，因此推動「台北世界貿易中心展覽大樓暨台北國際會議中心公辦民營營運規劃顧問公司徵選案」(簡稱本案)。另依 2020 年 7 月 1 日經研字第 10904506400 號函(詳附件一 主辦機關授權函)，主辦機關已授權經濟部國際貿易局(以下簡稱執行機關)執行本案包含可行性評估及先期規劃、訂定公告招商文件相關內容、辦理公告及甄審、辦理議約、簽約、履約管理等事宜。

二、預定委託民間參與營運範圍

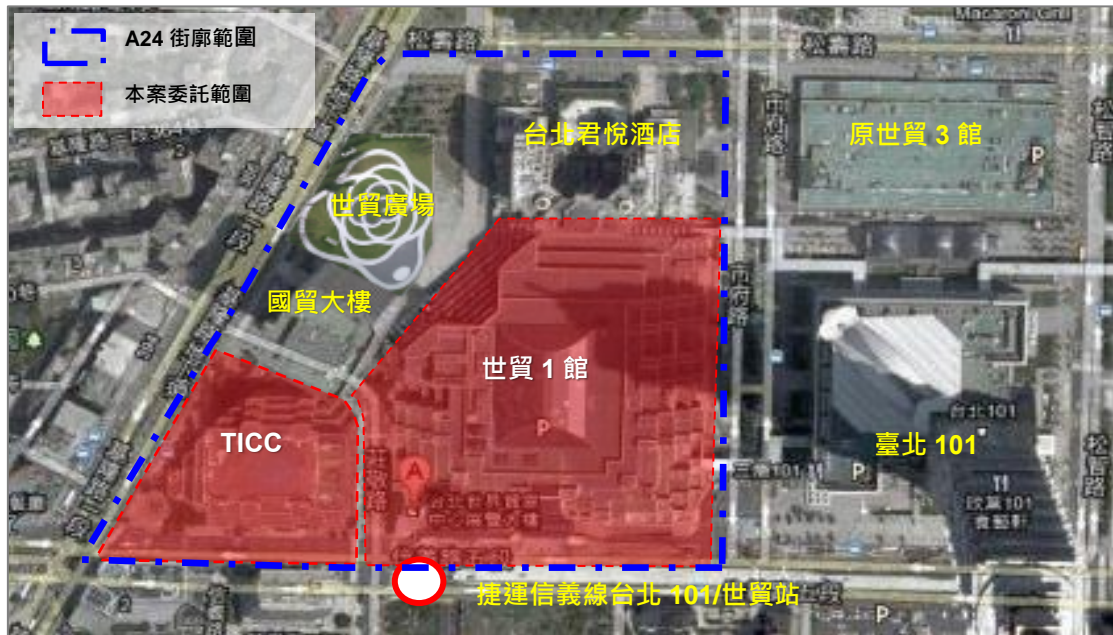
主辦機關預定委託民間參與「台北世界貿易中心展覽大樓暨台北國際會議中心」營運範圍涵蓋展覽館及會議中心基地內外全部之建物、設備及不涉及公權力之業務項目。由於目前政府擬保留主辦部分展覽活動檔期之彈性，未來實際委託民間營運範圍如設施項目、規模、期程等，將於本案整體分析規劃作業後，再行確認。

第二節 基地現況說明

一、基地概況

(一) 基地範圍

本案委託範圍包括世貿 1 館及 TICC (以下簡稱本案基地)，所在街廓為 A24 街廓業務設施區內，A24 街廓基地內另有國貿大樓及台北君悅酒店等二棟建築物。



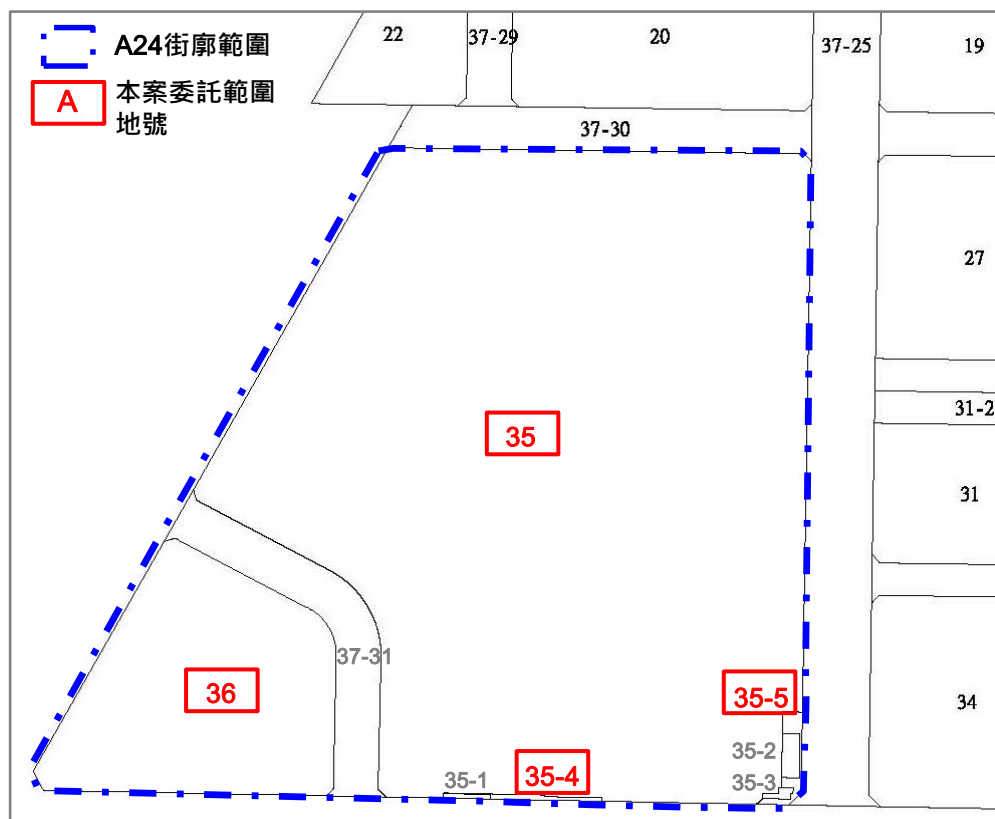
資料來源：Google map 空照圖，仲量聯行分析整理

圖 1-1-1 本案委託範圍圖

(二) 土地及建物權屬分析

1. 土地權屬

本案委託範圍所在土地之 A24 街廓內地，世貿 1 館基地位於臺北市信義區 4 小段 35 地號，同基地內另有台北世界貿易中心國際貿易大樓 (以下簡稱國貿大樓) 及台北君悅酒店等二棟建築物，世貿 1 館土地使用面積為 35,751 m² (35 地號部分、35-4~35-5 地號)；TICC 基地位於臺北市信義區 4 小段 36 地號，土地面積為 11,247 m²。兩大樓土地使用面積合計為 46,998 m²。



註：實際應依地籍登記謄本為準。

資料來源：地籍圖，仲量聯行分析整理

圖 1-1-2 本案所在街廓之地籍圖

2. 建物權屬

本案世貿 1 館及 TICC 所有權人均為中華民國、管理者均為執行機關，世貿 1 館建物於 1985 年(民國 74 年)完工、TICC 建物於 1989 年(民國 78 年)完工，而 A24 街廓內另有國貿大樓及台北君悅酒店二棟建築物，前述台北世貿中心四合一建築群具有共同成立之管理委員會，負責街廓內法定空地（世貿廣場）之管理維護作業並個別分攤管理維護相關費用。

表 1-1-1 本案所在街廓之建物權屬概況一覽表

建築設施	世貿 1 館	TICC	國貿大樓	台北君悅酒店
所有權人/ 管理者	中華民國/ 經濟部 國際貿易局	中華民國/ 經濟部 國際貿易局	台北世界貿易中心 國際貿易大樓(股) 公司	豐隆大飯店 (股)公司
原使用執照年份	74 使字 第 1265 號	78 使字 第 0714 號	77 使字 第 0158	79 使字 第 0052 號

(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)

建築設施	世貿 1 館	TICC	國貿大樓	台北君悅酒店
結構	鋼筋混凝土	鋼骨鋼筋混凝土	鋼骨結構	鋼筋混凝土
土地使用面積(註)	35,751 m ² (35 地號部分、 35-4、35-5 地號)	11,247 m ² (36 地號)	5,097 m ² (35 地號部分)	14,233 m ² (35 地號部分)
	46,998 m ²			
建築面積	25,797.38 m ²	6,750.437 m ²	3158.61 m ²	8,613.37 m ²
使照總樓地板面積	159,329.85 m ²	59,334.15 m ²	111,791.52 m ²	118,805.52 m ²

註：土地使用面積係依執行機關計算台北世貿中心四合一建築群分攤地價稅面積表所列，其中世貿 1 館基地面積係以 35 地號面積 65,413 m²扣除國貿大樓及台北君悅酒店、法定空地（世貿廣場）面積 10,641 m²後之建物投影面積為 35,442 m²，並加計 35-4~35-5 地號土地面積 309 m²後為 35,751 m²，TICC 面積 11,247 m²，合計為 46,998 m²。

資料來源：世貿 1 館使用執照（74 使字第 1265 號、88 變使字第 0242 號、91 變使照、107 變使字 0033 號）、TICC 使用執照（78 使字第 0714 號、98 變使字第 0052 號、106 變使字第 0021 號）、建物謄本建物標示部，仲量聯行分析整理

（三）建物現況分析

1.世貿 1 館

世貿 1 館建築物於 1985 年（民國 74 年）完工，地上 8 層、地下 2 層，總樓地板面積約 159,329 m²。1 樓及 2 樓 H 區為展覽場，可分別規劃 1,301 個及 177 個標準攤位（3m×3m），共約 1,478 個攤位，1 樓提供展覽面積約 23,269 m²、規劃 A、B、C、D 區，2 樓提供展覽面積約 3,792 m²、另有辦公室、會議室 5 間（最大可容納約 500 人）、餐飲區；2~7 樓為交易市場展售間，共 1,069 間（4.5m×9m），5 樓共有 16 間商務中心辦公室，地下 1 樓為停車場（335 個汽車停車位），地下 2 樓提供卸貨場、機房、垃圾清運場及倉庫。各樓層使用現況如下表：

表 1-1-2 世貿 1 館樓層面積及用途表

執照樓層	實際使用樓層	樓地板面積 (m ²)	樓高 (m)	申請使用用途	現況使用
B2F	B2F	13,708.09	7.00	防空避難室兼機房、倉庫	卸貨場、垃圾清運場、防空避難室兼機房及倉庫
B1F	B1F	17,001.48	4.65	防空避難室兼停車場	停車場、機房 (335 輛汽車停車位)
1F	1F	23,480.26	4.50	展覽場	展覽場 (1,301 攤)
2F	M	3,479.07	4.50	辦公室	辦公室、教室

執照樓層	實際使用樓層	樓地板面積 (m ²)	樓高 (m)	申請使用用途	現況使用
3F	2F	21,819.27	4.50	展覽及陳列室 補習班	會議室,展售間,展覽場 (177 攤) ,餐廳,教育訓練中心
4F	3F	20,479.79	4.50	陳列室,辦公室	交易市場展售間
5F	4F	16,451.54	4.50	陳列室,辦公室	交易市場展售間
6F	5F	16,435.40	4.50	陳列室,辦公室	交易市場展售間,餐廳,辦公室
7F	6F	12,737.38	4.50	陳列室,辦公室	交易市場展售間
8F	7F	12,463.76	4.50	陳列室,辦公室	交易市場展售間
屋突		1,273.81			
合計		159,329.85			

資料來源：世貿 1 館使用執照 (74 使字第 1265 號、88 變使字第 0242 號、91 變使照、107 變使字 0033 號)、建物
 謄本建物標示部、仲量聯行分析整理

2.TICC

TICC 建築物於 1989 年 (民國 78 年) 完工，地上 10 層、地下 2 層，總樓地板面積約 59,334 m²，地下 1~2 樓為停車場 (391 個汽車停車位)。

TICC 共設置 15 間不同類型的活動空間，可彈性隔間為 25 間中小型會議室，提供 30~3,100 人的會展活動使用。包含大會堂可容納 3,100 個座位，另有大型會議室 (101、201)，中小型會議室 (102、103、401)。宴會餐飲設施方面，規劃宴會廳、貴賓廳、翠庭、南軒、北軒、雅軒、悅軒及 1 樓咖啡廳等 8 間各具特色之餐飲場地，除 1 樓之咖啡空間外，共有 4 個獨立宴會場地，分別是位於 2 樓的國際廳，最大可容納 250 人；3 樓有最大可容納 1,200 人之宴會廳及分別可容納 100 人之南軒、北軒包廂；而 4 樓貴賓廳可彈性做為宴會使用，宴會最大可容納 700 人，目前委由天成大飯店經營管理，各廳以搭配會議舉辦提供餐飲宴會服務為主。各樓層使用現況如下表：

表 1-1-4 TICC 樓層面積及用途表

執照樓層	實際使用樓層	樓地板面積 (m ²)	樓高 (m)	申請使用用途	現況使用
B2F	B2F	11,634.91	3.50	防空避難室兼停車場	防空避難室兼停車場
B1F	B1F	11,634.91	6.50	停車場,機房	停車場,機房 (391 輛汽車停車位)
1F	1F	5,904.55	4.05	會議室	大廳,會議室,飲食店
2F	1M	800.52	3.45	放映室,辦公室	同步翻譯室,音控室,辦公室

(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)

執照樓層	實際使用樓層	樓地板面積 (m ²)	樓高 (m)	申請使用用途	現況使用
3F	2F	5,388.49	4.00	會議室,快餐廳	會議室,餐廳
4F	2M	3,185.99	3.50	會議室	大會堂
5F	3F	5,937.22	6.00	會議室,宴會廳	大會堂,宴會廳,餐廳,辦公室
6F	4F	5,415.76	6.00	會議室,貴賓餐廳	大會堂,會議室,貴賓廳
7F	5F	4,443.69	6.00	會議室,辦公室	大會堂,會議室,辦公室
8F	6F	2,929.42	4.70	會議室,辦公室	放映室
9F		764.17	5.80	會議室	走道,儲藏室
10F		941.09	4.95	梯間,電梯機房	機房
屋突		353.43			
合計		59,334.15			

資料來源：TICC 使用執照 (78 使字第 0714 號、98 變使字第 0052 號、106 變使字第 0021 號)、建物謄本建物標示部，仲量聯行分析整理

二、周邊環境現況分析

(一) 基地周邊環境

本案位於臺北市中心信義計畫區內，以目前土地利用狀況而言，商業區除 B7 (部分)、信義路五段之 D1、D3 (部分)、D6 (部分) 等街廓私有土地尚未開發外，其餘多處已開發使用，包括：市府轉運站、A1 遠雄、A2 統一國際大樓、A3 國泰置地廣場、A4、A8、A9 及 A11 新光三越百貨、A5 Bellavita、A6 華新麗華、A10 微風百貨及艾麗酒店、A12 新光銀行及艾美酒店、A13 遠東百貨信義店、A14 ATT4FUN、A16~A17 信義威秀、A19 Neo19、A15~A20 南山廣場、A22 臺北國際金融中心、B1 中油總部、B2 國泰人壽等街廓；住宅區多已完工。

另有部分街廓正在建築當中，包括：A7、A25 等街廓；而 A26 信義區行政中心地上權、A21 世貿 3 館地上權則分別於 2019 年、2020 年均由南山人壽標得，未來預計將規劃商辦大樓，顯示信義計畫區已發展成為臺北市最國際化之商圈。

(二) 發展概況

為臺灣國際化之指標商圈，亦為商業、經貿、購物的核心商圈，服務對象多元，包括跨國企業、觀光遊客、上班族及一般市民。



資料來源：仲量聯行分析整理

圖 1-1-3 基地周邊發展現況示意圖

三、交通環境分析

（一）道路系統

西側鄰基隆路，南側臨信義路，東側臨市府路與臺北 101 金融大樓相鄰，北側則臨松壽路。

（二）人行動線

主要以 30 公尺寬的信義路為主要入口，次要為鄰接臺北 101 之空橋連接及松壽路來向人潮。

（三）停車空間現況分析

目前世貿 1 館停車空間由信義路方向進入，因位於交通主動線上，車流量較大。

（四）大眾運輸系統

以捷運系統為主，公車為輔，主要人潮由南側捷運臺北 101/世貿站方向進入。

（五）YouBike 自行車系統

自行車道路網現況於松高路、松仁路、信義路、松德路及松智路等主要道路沿線之人行道與綠帶空間規劃自行車道路系統。

第三節 政策概述

一、上位計畫

(一) 加強提升我國展覽國際競爭力方案 (2006 年~迄今)

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，主要內容如下：

- 1.配合產業需要開發及強化展覽
- 2.加強洽邀買主來臺觀展及採購
- 3.辦理重要展覽行銷推廣及協助
- 4.臺灣國際專業展科技化服務及網路推廣

(二) 推動臺灣會展產業發展計畫 (2017 年~2020 年)

執行機關為推動臺灣發展會展產業，於 2017 年啟動新一期之「推動臺灣會展產業發展計畫」，致力以「發展臺灣成為全球會展重要目的地」為願景，四大目標為「以會展活動支持我國產業發展」、「擴大會展產業軟硬能量」、「提高會展產業國際能見度」及「強化會展產業國際競爭力」；五大政策分別為「完善會展設施」、「擴大會展能量」、「培訓會展人才」、「推動永續之綠色會展」及「強化會展國際行銷」。期望爭取國際會議及展覽來臺舉辦，吸引國外人士來臺參加會展活動，並強化我國會展產業競爭力，提高會展產業國際能見度。

二、小結

會展產業在歷經多年的計畫推動，整體會展環境因而改善，推動亦具相當成效；包含臺灣為亞洲主要會展國家之一，總會議數及總與會人數、總展覽數及平均每展面積等均顯著成長，也使我國在亞太地區之國際市場佔有一席之地。面臨會展產業國際競爭日趨激烈，持續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政策長期發展目標。未來本案開發將以前述政策目標為發展規劃之依據，以期提供我國發展會展產業能有更強化之會展設施及服務品質。

第四節 公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成目標

一、提供優質會展設施，維持國際競爭力

臺灣在展覽館設置應朝評估展場設置規模及展場集中化設置，以提高營運效益，提昇國家在展覽市場的競爭力；未來本案將委託民間營運，透過擴充相關硬體設施並作多元化彈性運用，以利繼續提升我國之國際會議設施場次及參加人數，以維持領先地位。

二、發揮區位優勢條件，充分活化利用資產

本案基地位於信義計畫區，信義計畫區目前已成為臺北市消費、休閒、娛樂的空間逐漸聚集之重要商業核心，為跨國企業總部進駐之首選區域。區內 A 級辦公、零售商場等服務產業均匯集於此，而本案位於信義計畫區門戶，對信義計畫區整體都市發展機能影響極為重要。未來本案將透過專業的市場分析，以期能接近民間投資評估之想法，並將基地所在區位優勢發揮極致，除引入相關機能充分活化利用資產，並期透過本案委託民間營運達成主辦機關對會展設施之政策需求。

三、帶動會展相關產業，創造最大經濟效益

會展產業有火車頭產業之稱，會展關聯產業包含專業會議籌組公司 (Professional Conference Organizer, PCO)、專業展覽籌組公司 (Professional Exhibition Organizer, PEO)、有辦展之公協會、場地管理者、口譯業、旅行業、旅館業、餐飲業等。因會展產業具有高附加價值、高成長潛力、高創新效益，以及創造就業機會大、產值大、產業關連大等三高三大多元整合的特性，透過推動本案民間參與，預期將可持續帶動會展相關產業發展，並促進整體會展產業產值之提升。

四、引進多元活動及設施優化或轉型使用，促進場館整體使用效益

營運策略建議如下：

（一）展會活動娛樂化

建議未來民間機構應於舉辦各項會展活動時，結合具創意、娛樂性之行銷策略，提升兩大樓之場館營運效益。

（二）多元化空間經營策略

建議民間機構針對各項設施空間宜採取多元化經營策略，並善用區位優勢及周邊關聯性產業群聚效益，優化商用不動產空間使用及租賃服務，搭配適當經營

策略促進場館使用效益。

(三) 設施優化或轉型使用

建議善用本案周邊觀光利基，搭配引進餐飲及特產名店等吸引人潮、促進消費機會，進而增加附屬設施租金收入，挹注本案營運效益。

五、促進民間參與本案之預期目標

(一) 增進公共建設服務性及公益性

1. 引進具創意經營能力之民間廠商，帶動北部會展產業再發展

期盼透過本案篩選出具有創意經營能力之民間廠商，藉由兩大樓與南港 1、2 館的明確分工角色，帶動北部會展產業再發展，提升我國會展產業國際競爭力。

2. 引進國內外具備一流水準之民間廠商，提升會展設施服務品質

世貿 1 館及 TICC 屋齡皆已超過 30 年，本案預計引進國內外具備一流水準之民間廠商賦予世貿 1 館及 TICC 新經營策略，並配合展館新定位進行部份老舊設備汰換，以提升兩大樓場館設施服務品質。

(二) 引入民間資金，減輕政府財政負擔

引入民間機構投資，除可提供更好之公共設施品質，營運期間由民間機構負擔公共建設修繕、維護與營運成本之支出，將可減少政府財政支出之負擔。

(三) 帶動經濟發展，增加政府財政收入

本案透過民間參與將可促進相關會展產業發展、提昇會展產業經濟產值、觀光產業經濟產值、促進區域經濟發展、增加政府財政效益 (包含直接財務效益及相關政府稅收等)、就業效益及土地增值效益等。

第二章 法律可行性

第一節 促參法規檢討

一、公共建設項目

（一）主體事業

1.符合「商業設施」之國際展覽中心及國際會議中心

本案屬促參法第 3 條第 1 項第 11 款規定之「商業設施」，及促參法施行細則第 18 條第 3 項之國際展覽中心、第 4 項之國際會議中心。

2.促參重大公共建設之適用 - 由經濟部認定本案方得適用重大公共建設之租稅優惠

（二）附屬設施

本案現況已配置包含辦公室、交易市場、餐廳、咖啡廳、宴會廳、便利商店等附屬商業設施，以供應展覽及會議所需之營運需求。

二、附屬事業

本案係採公辦民營委託民間營運，無開發經營附屬事業之適用。

三、民間參與方式

本案屬於促參法第 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。

四、主辦機關與執行機關

依促參法第 5 條第 2 款之規定：「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。」；本案之公共建設項目包含國際展覽中心及國際會議中心，中央目的事業主管機關為「經濟部」，因此「經濟部」為本案之主辦機關，並依民國 109 年 7 月 1 日經研字第 10904506400 號函，授權其所屬機關「經濟部國際貿易局」執行本案相關事項，因此「經濟部國際貿易局」為本案之執行機關。

五、租金優惠、融資及租稅優惠相關規定

(一) 租金優惠

依據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 2 條之規定計收土地租金。另因傳染病或其他重大災害等不可抗力致影響興建、營運，民國 109 年 5 月 7 日修正「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 4 條，新增規定：「出租或設定地上權之公有土地，如因不可歸責於承租人或地上權人之事由致不能依原定土地使用計畫使用，或因傳染病或其他重大災害等不可抗力事由致影響興建、營運者，主辦機關得酌予減免或准予緩繳應繳之租金。」

(二) 融資優惠

依促參法第 30、32 及 35 條規定，提供優惠之融資措施，包括提供中長期貸款、重大天然災害復舊貸款。

(三) 投資抵減

若本案經濟部認定符「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」，依促參法第 37、40 條規定，提供投資抵減相關措施。

(四) 稅賦減免

若本案經濟部認定符「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」，依促參法第 39 條規定，提供稅賦減免相關措施。

另因應嚴重特殊傳染性肺炎(COVID-19)疫情，得依財政部「稅捐稽徵機關受理納稅義務人因嚴重特殊傳染性肺炎(COVID-19)疫情影響申請延期或分期繳納稅捐審核原則」及各直轄市、縣(市)政府相關稅捐處理措施，檢附投資契約等資料向所在地地方政府申請地價稅、房屋稅延期或分期繳納。

第二節 其他相關法規檢討

一、土地及都市計畫法類

（一）土地使用強度

依據「修訂台北市信義計畫特定專用區細部計畫(第三次通盤檢討)案」(民國 104 年 8 月 18 日府都規字第 10401064500 號公告實施)之規範，本案基地位於 A24 街廓，為業務設施區，建蔽率為 50%，容積率為 560%。

（二）容許使用組別

依據「修訂台北市信義計畫地區內一般商業區、娛樂設施區、特定業務區及業務設施區土地使用分區管制規則」，除住宅、特種零售業、特種服務業、殮葬服務業等不得使用外，餘比照臺北市土地使用分區管制自治條例第四種商業區之使用採負面表列規定辦理。

二、營建法類

本案由於為既有建物，未涉及建築法規範之新建、增建、改建、修建等建造行為，可能涉及建築工程完竣後之建築物使用管理包含建築物使用類組及變更使用、建築物室內裝修等行為。若涉及建築物使用類組變更，須依建築法第 73 條第 4 項規定訂定「建築物使用類組及變更使用辦法」(民國 102 年 6 月 27 日內政部 7 台內營字第 1020806573 號令修正發布)辦理；若涉及建築物室內裝修，須依建築法第 77 條之 2 第 4 項規定訂定「建築物室內裝修管理辦法」(民國 108 年 6 月 17 日內營字第 1080809064 號令修正發布)辦理。

三、地方自治法規檢討

（一）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

若符「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」之規定，地價稅、房屋稅及契稅得予適當減免，並依「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」(民國 107 年 5 月 9 日修正公布)相關規定辦理。

（二）臺北市產業發展自治條例

依「臺北市產業發展自治條例」(民國 107 年 5 月 9 日修正公布)，得申請相關勞工職業訓練費用補貼、勞工薪資補貼，房屋稅、地價稅及房地租金補貼、低利融資或協調金融機構融資等。

第三章 市場可行性

本章將就北部展覽及會議市場進行分析，並綜合考量其他展覽及會議設施新供給與世貿 1 館及 TICC 的競合關係，另針對本案建物潛在可規劃之商用不動產產品進行市場分析，以了解相關附屬設施納入本案之可行性，進而提出世貿 1 館及 TICC 未來的營運策略建議。

第一節 展覽及會議市場分析

一、展覽市場現況分析

（一）亞洲展覽市場概況 — 臺灣展出面積為亞洲第 6，穩定成長

1. 亞太地區展覽館以中國供給最多，臺灣展覽館室內面積排名提升至第 8 名

依據國際展覽協會(UFI)的統計資料，亞洲地區展覽館室內面積大於 10 萬 m^2 以上有 16 座，其中 13 座位於中國，其他 3 座分別位於泰國、韓國及新加坡。由亞洲各國主要展覽館面積來看，扣除廣州及上海等地之超大型展覽館外（如：上海國際會展中心、廣州琶洲展館...等），其餘多介於 5 萬至 10 萬 m^2 之間，又南港 1 館約 4.5 萬 m^2 ，目前規模仍在亞洲地區單一場館排名 20 名之後。但以各國室內展覽面積總存量而言，因南港 2 館於 2019 年 3 月啟用，臺灣室內展覽館面積增加至 15.1 萬 m^2 ，於亞太地區排名提升至第 8 名。

2. 臺灣展出面積為亞洲第 6，較 2013 年成長 20.59%

依據國際展覽協會(UFI)的統計資料，2019 年亞洲國家舉辦之專業展排名第 1 的中國，其面積達 1,457 萬 m^2 ，排名第 2 的日本約 212 萬 m^2 ；中國及日本即掌握了亞洲近 7 成主要專業展市場。近年印度及南韓市場成長快速，已超越香港，分居第 3 名及第 4 名。臺灣近年於亞洲排名均穩定維持第 6 名，在展覽數量及展覽面積則呈現穩定上升趨勢，2019 年辦理 143 檔專業展，總面積達約 89 萬 m^2 ，與 2013 年相比成長約 24%。

（二）國內展覽市場概況 — 臺北為臺灣主要會展產業發展重鎮

1. 大型會展場地供給現況：北部供給超過全臺 5 成

全臺灣目前灣專業展覽館主要分布於臺北、臺中及高雄三地，此現象反應了展覽館位於臺灣的主要城市，其中北部區域包含世貿 1 館、南港 1 館、南港

(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)

2 館及新北市工商展覽中心共 4 座專業展覽館，合計提供約 6,287 個攤位，佔目前全臺既有供給的 55%。

表 3-1-1 臺灣主要展覽館一覽表

區域	名稱	室內展場面積 (m ²)	攤位數 (3 X 3)
北部	世貿 1 館(本案)	27,061	1,478
	南港 1 館	45,360	2,467
	南港 2 館	36,916	2,104
	新北市工商展覽中心	4,284	238
	桃園會展中心 ¹	約 10,143	600
中部	臺中世界貿易中心	4,298	246
	大臺中國際會展中心	11,571	803
	臺中國際展覽館	16,307	1,107
	臺中國際會展中心	-	1,800
南部	南紡世貿展覽中心	14,860	936
	高雄國際會議中心	4,902	308
	高雄展覽館	17,900	1,424
	高雄巨蛋	4,600	260
	大臺南會展中心 ¹	10,441	601

註：興建中。

資料來源：各展館官方網站、臺中市政府經發局、經濟部國際貿易局、仲量聯行綜合整理

2.臺北市為國際展覽舉辦場次最多之區域

依據 MEET TAIWAN 網站統計資料，2019 年臺北市舉辦國際展數量為 164 場，較 2018 年減少 9 場，仍佔全臺舉辦國際展比重約 58%，且歷年舉辦國際展數量皆呈穩定態勢，顯示臺北市為臺灣舉辦國際展場次最多的城市。而高雄在高雄展覽館開幕後，每年舉辦國際展的數量有穩定上升趨勢。

表 3-1-2 臺灣歷年國際展數量及佔比

年度	2014		2015		2016		2017		2018		2019	
地區	展覽 總數	佔比	展覽 總數	佔比	展覽 總數	佔比	展覽 總數	佔比	展覽 總數	佔比	展覽 總數	佔比
臺北	140	64.80%	137	60.40%	181	67.50%	170	62.96%	175	62.72%	164	57.75%
臺中	32	14.80%	43	18.90%	43	16%	42	15.56%	37	13.26%	43	15.14%
臺南	11	5.10%	15	6.60%	7	2.60%	17	6.30%	15	5.38%	22	7.75%
高雄	22	10.20%	27	11.90%	32	11.90%	34	12.59%	44	15.77%	40	14.08%
其他	11	5.10%	5	2.20%	5	1.90%	7	2.59%	8	2.87%	15	5.28%

年度	2014		2015		2016		2017		2018		2019	
地區	展覽 總數	佔比	展覽 總數	佔比	展覽 總數	佔比	展覽 總數	佔比	展覽 總數	佔比	展覽 總數	佔比
全國	216	100%	227	100%	268	100%	270	100%	279	100%	284	100%

資料來源：MEET TAIWAN 官方網站，仲量聯行分析整理

3.臺北市展覽市場概況

（1）設施概況

A.世貿 1 館（本案）

世貿 1 館為我國最具代表性的場館，落成時間最早，同時位居信義計畫區門戶。目前 1 樓共分為 A、B、C、D 區等四大區域，合計約 1,301 攤，2 樓 H 區（近 101 大樓側）另有 177 攤位，惟其樓層挑高較低，一般多作協助大展或舉辦小規模教育留學展用。



B.南港 1 館

南港 1 館於 2007 年 7 月底完工、2008 年 3 月正式營運，室內標準攤位數為 2,467 個，另有 1,000 m²之戶外展場，最大特色為全區挑高，除大型展覽外，適合辦理大型活動如演唱會、尾牙或大型年會等，4 樓、5 樓亦有 17 間會議室，為目前臺灣容量最大之展覽館。



南港 1 館 1 樓包含 I、J、K 等三個展區，可容納 1,161 個標準攤位；4 樓雲端展場包含 L、M、N 等三個展區，可容納 1,306 個標準攤位，4 樓展場全區無柱位，惟其載重較輕，僅得 2 公噸/m²，較不適宜大型機具。

C.南港 2 館

南港 2 館於 2018 年 12 月底完工、2019 年 3 月正式營運，室內標準攤位數為 2,104 個，特色為 7 樓無柱挑空之大型多功能會議空間，可透過隔間組合出 10 種不同尺寸之會議空間，可舉辦 3,000 人以上會議、大型宴會、年會之用，亦可作為展覽場地。



南港 2 館 1 樓包含 P、Q 等兩個展區，可容納 878 個標準攤位；4 樓展場包含 R、S 等兩個展區，可容納 902 個標準攤位，惟其載重較輕，僅得 2 公噸/m²，較不適宜大型機具。另外 7 樓多功能宴會廳及星光長廊最大可容納 324 個標準攤位。

(2) 使用概況

A.世貿 1 館 (本案)

參照近年檔期表，世貿 1 館舉辦展覽以消費展為主、專業展為輔，2018 年前消費展與專業展比重約 7：3，2019 年南港 2 館開幕後，大型專業展移至南港地區舉辦，導致 2019 年世貿 1 館舉辦的消費展與專業展佔比修正為 8:2。歷年舉辦活動數量穩定維持 0~2 檔。

B.南港 1 館

營運初期場次較少，近年除舉辦大型專業展，部分原在世貿 1 館舉辦的大型消費展也移至南港 1 館舉辦，如臺北國際旅展、新車大展，另辦理了包含尾牙、演唱會、獎勵旅遊等大型活動，使用率逐步成長。

C.南港 2 館

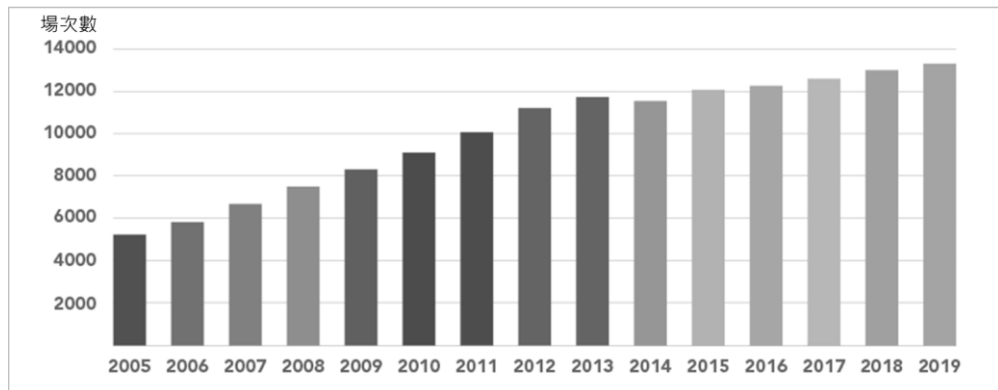
南港 2 館主要與南港 1 館聯合舉辦大型專業展，如工具機展、汽車零配件展、臺北國際電腦展等，另舉辦部分消費展及年會活動，如婦幼展、2019 ATD 人才發展協會亞太區年會等。

二、會議市場現況分析

(一) 國際會議市場發展趨勢

1.全球國際會議場次數突破 1.3 萬場再創歷史新高

根據國際會議協會 (International Congress and Convention Association，以下簡稱 ICCA) 發布之 2019 年統計資訊，2019 年全球共舉辦 13,254 場國際會議，再創歷史新高，年增率約 2.45%。惟 2020 年全球爆發 COVID-19 疫情，為避免群聚造成疫情擴散，國際會議舉辦場次數勢必縮減，預期部分將以視訊會議、虛擬會議等新型態之數位科技會議以為因應，「後疫情時代」產業發展情況仍有待觀察。



資料來源：ICCA（2019）· Statistics Report · Country & City Rankings Public Abstract

圖 3-1-1 2005-2019 年全球國際會議場次數

2. 臺灣國際會議場次數超越泰國躍居亞太第 5 位

根據 ICCA 統計 2019 年國際會議數量，亞太區以中國 539 場居首、日本 527 場居第 2，澳洲及南韓分別為第 3 及第 4，臺灣 163 場在亞太城市中排名第 5，已超越泰國。

表 3-1-3 2015-2019 年國際會議場次數亞太國家排名前 10 名

排名	2015	2016	2017	2018	2019
1	日本 (355)	日本 (420)	日本 (414)	日本 (492)	中國 (539)
2	中國 (333)	中國 (410)	中國 (376)	中國 (449)	日本 (527)
3	南韓 (267)	南韓 (267)	南韓 (279)	南韓 (273)	澳洲 (272)
4	澳洲 (247)	澳洲 (211)	澳洲 (258)	澳洲 (265)	南韓 (248)
5	新加坡 (156)	泰國 (174)	印度 (175)	泰國 (193)	臺灣 (163)
6	印度 (132)	新加坡 (151)	泰國 (163)	臺灣 (173)	泰國 (162)
7	泰國 (132)	印度 (143)	新加坡 (160)	印度 (158)	印度 (158)
8	臺灣 (124)	臺灣 (141)	臺灣 (141)	新加坡 (145)	新加坡 (149)
9	馬來西亞 (113)	馬來西亞 (115)	香港 (119)	馬來西亞 (134)	馬來西亞 (137)
10	香港 (112)	香港 (99)	馬來西亞 (112)	香港 (129)	印尼 (95)

資料來源：ICCA（2015-2019）· Statistics Report · Country & City Rankings Public Abstract；仲量聯行分析整理

（二）國內會議市場

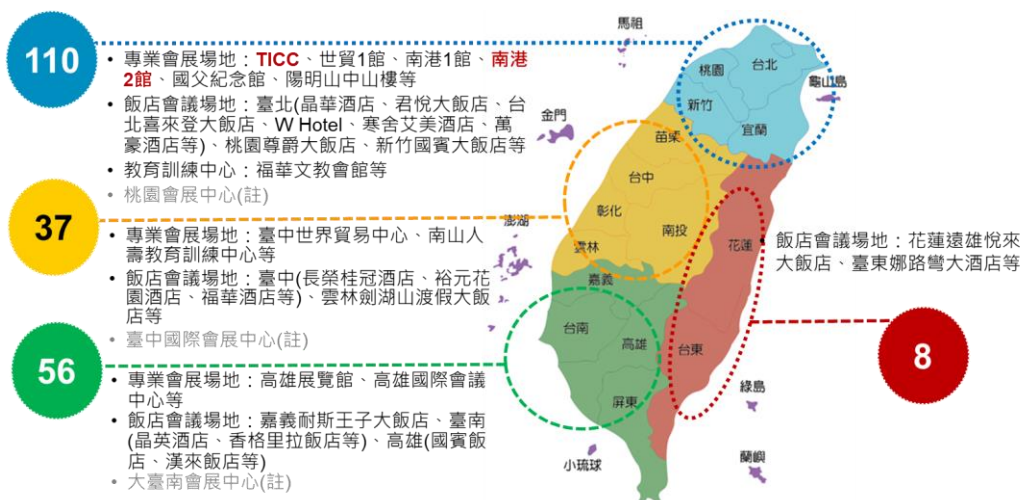
1. 供給現況

（1）北部地區會議場地供給現況超過全國供給現況 5 成

國內提供單一會議室可容納 300 人以上之主要會議設施超過 211 處，其

(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)

中北部地區會議場地供給現況約 110 處，逾全國供給量之 5 成，惟多為單一集會場所或旅館附屬之會議設施，相對缺乏專業會議設施場地。



註：興建中。

資料來源：各設施官方網站、Meet Taiwan 官方網站、臺中市政府經發局、行政院國發會「臺灣地區綜合開發計畫」、經濟部國際貿易局、仲量聯行分析整理

圖 3-1-2 臺灣主要會議場地分布圖

(2) TICC 及南港 2 館會議室容量達 3,000 人以上最具規模

目前臺北市可容納 1,000 人以上之會議場所共計 12 處，包含 4 處專業會議場館、7 處旅館附屬會議設施及 1 處其他集會設施。其中南港 2 館及 TICC 皆屬專業會議場館，會議室容量均可達 3,000 人以上最具規模。南港 2 館 7 樓宴會廳兼會議室可容納會議人數 3,240 人，規模略大於 TICC 大會堂 3,100 人，但 TICC 具備分場會議室共 25 間，較南港 2 館 18 間使用彈性佳，為目前為臺北市分場會議間數最多之單一專業會議設施場地。

(3) TICC 收費標準

A.設施規模

TICC 共設置 15 間不同類型的活動空間，可彈性隔間為 25 間中小型會議室，提供 30~3,100 人會展活動使用。大會堂可容納 3,100 個座位，另有大型會議室(101、201)及中小型會議室(102、103、105、202、203、401)，並規劃宴會廳、貴賓廳、南軒、北軒、雅軒及悅軒等 6 間各具特色之餐飲場地，其中宴會廳及貴賓廳合計最大可容納約仟人用餐。

B.收費標準

目前 TICC 各會議室租金依其規模及租借時段為平日或假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 12,000~149,000 元，週六及週日則為 14,000~159,000 元。

表 3-1-4 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：63,000 假日：75,000	103	138	120	平日：16,000 假日：19,000
	102	232	200	平日：26,000 假日：31,000	105	115	100	平日：18,000 假日：21,000
2F	201	729	800	平日：63,000 假日：75,000	203	113	80	平日：12,000 假日：14,000
	202	113	80	平日：12,000 假日：14,000	-			
3F	大會堂	2,973	3,100	平日半場： 105,000 假日半場： 115,000 平日全場： 149,000 假日全場： 159,000	宴會廳	977	480	平日：79,000 假日：95,000
4F	401	193	60 (教室)	平日：20,000 假日：24,000	貴賓廳	368	250	平日：42,000 假日：63,000

資料來源：TICC 官方網站；仲量聯行分析整理

(4) 南港 2 館設施規模及收費標準**A.設施規模**

南港 2 館為一地上 9 層、地下 3 層之建物，共設有 18 間分場會議室，其中地上 7 層之多功能會議中心 (701) 劇院型容量為 3,240 人，會議使用時可依不同需求彈性間隔至多 8 間會議室，活動使用時則可設置約 250 張宴會桌(容量約 2,500 人)。同樓層另設有 2 間劇院型容量為 180 人之會議室 (702、703)，每間可依需求間隔至多 3 間小型會議室。地上 4 層設有 1 間劇院型容量 80 人之中型會議室 (401)。地上 6 層則有

(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)

3 間劇院型容量為 50 人、64 人及 70 人之中小型會議室 (601、602、603)。地上 1 層及 4 層之雙層展廳及地上 7 層之多功能會議中心配有貴賓室、貴賓簡報室、主辦單位辦公室、休息室或準備室，最大面積為地上 7 層之準備室約 260 m²，其他空間面積 11~96 m²。

B.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 5,000~370,000 元，週六、週日、夜間及展覽使用則為 6,500~481,000 元。地上 7 層之準備室每小時未稅租金 10,000 元，其他空間包括貴賓室、貴賓簡報室、主辦單位辦公室、休息室等，每小時未稅租金 1,000~6,000 元不等。

表 3-1-5 南港 2 館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)
4F	401	96	80	平日：10,000 假日：13,000	-			
6F	601	87	64	平日：7,000 假日：9,100	602	62	70	平日：7,000 假日：9,100
	603	81	50	平日：5,000 假日：6,500	-			
7F	701	3,880	3,240	平日：370,000 假日：481,000	702	181	180	平日：17,000 假日：22,100
	703	181	180	平日：17,000 假日：22,100	-			

註：夜間及展覽使用，收費標準比照假日計算

資料來源：南港 2 館網站；仲量聯行分析整理

2.需求現況

(1) 北部地區國際會議場次數佔比逾全國 7 成

根據經濟部國際貿易局統計，臺灣國際會議舉辦場次數逐年成長，自 2014 年 210 場增加至 2019 年 291 場，成長率約 38.6%，另 2019 年國外與會人數與 2014 年相比成長近 2 倍。北部地區國際會議舉辦場次亦逐年成長，自 2014 年 156 場增加至 2019 年 207 場，成長率約 32.7%，且每年舉辦場次皆逾全國國際會議舉辦場次 7 成，為我國國際會議主要舉辦之區域。

表 3-1-6 臺灣近年國際會議舉辦場次一覽表 – 區域別

年度	2014	2015	2016	2017	2018	2019
會議場次	210	215	217	248	277	291
國外與會人數	32,300 人	28,300 人	57,800 人	58,900 人	61,403 人	60,770 人
地方場次 (全國佔比)	北-156 場 (74.29%)	北-165 場 (76.75%)	北-165 場 (76.04%)	北-178 場 (71.78%)	北-201 場 (72.57%)	北-207 場 (71.14%)
	中-8 場	中- 9 場	中-15 場	中-30 場	中-28 場	中-36 場
	南-44 場	南- 40 場	南-36 場	南-35 場	南-43 場	南-45 場
	東-2 場	東-1 場	東-1 場	東-5 場	東-5 場	東-3 場

註：本表會議場次乃根據經濟部國際貿易局針對國際會議之定義：「與會人員來自 3 個以上國家或地區且與會人數 50 人以上，其中外國人士達 30 人以上之會議」進行統計

資料來源：Meet Taiwan 官方網站；仲量聯行分析整理

（2）臺北國際會議場次數佔比逾全國 6 成

根據 ICCA 統計，2019 年臺北共舉辦 101 場國際會議，在主要城市中市佔率 62% 最高，高雄 23 場市佔率 14% 次之，臺中 15 場市佔率 9% 則位居第 3。整體而言，仍以臺北為國內國際會議舉辦首選地區。

三、展覽會議市場分析小結

（一）展覽市場分析小結

1. 臺灣展覽市場仍具遠景及機會

（1）臺灣排名及成長率具潛力

由亞洲來看，臺灣雖排名第 6，而其成長仍顯著；同時自 2017 年起啟動「推動臺灣會展產業發展計畫」重點工作之一為配合新南向政策，拓展東南亞及南亞等 18 國目標市場，均顯示我國仍具相當的潛力及機會持深化展覽市場。

（2）應掌握臺灣優勢，強化主要大展

精密機械、資通訊產業等在亞洲甚或世界仍佔一席之地，且已具品牌效應，短期仍不易被取代，且漢諾威電腦展及上海亞洲消費性電子檔（CES Asia）已宣布停辦，有助於擴大臺北國際電腦展的規模及深化產業影響力。且南港 2 館啟用，臺北市 3 座展覽館合計能提供 6,049 個攤位數，已逐漸追上其他國家之展館規模；故後續應強化我國大型優勢展覽，持續深化品牌，同時應以舊展帶新展模式，創造更高能量。

2.世貿 1 館與南港 1、2 館的分工定位

(1) 南港 2 館啟用後，南港 1、2 館成為展覽核心

檢視 2020 年及 2021 年世貿 1 館及南港 1、2 館檔期表，大型專業展及大型消費展已有部分移往南港地區舉辦。南港 2 館啟用後，因攤位供給量增加，部分大型專業展攤位規模隨之大幅成長，如臺北國際工具機展、臺北國際電腦展及臺北國際食品展覽會等，隨著展覽館供給量增加將有助於強化我國大型優勢展覽。

(2) 世貿 1 館宜善用信義區優越區位，強化消費展吸引力及新興展業展

信義計畫區為全臺灣零售商場密度最高之地區¹，並有眾多國際觀光旅館，為臺北市主要時尚潮流商圈之一。世貿 1 館宜善用信義商圈集客力，以消費展為主，並輔以小型新興專業展及 TICC 會中展。

(二) 會議市場分析小結

1.國際會議市場發展蓬勃，臺灣國際會議數量排名亞太第 5 整體表現亮眼

(1) 全球國際會議場次數突破 1.3 萬場再創歷史新高

根據 ICCA 統計，2019 年全球國際會議場次數突破 1.3 萬場再創歷史新高，觀察 2005 年至 2019 年間國際會議數量持續成長，未來發展潛力可期，惟 2020 年全球爆發 COVID-19 疫情，為避免群聚造成疫情擴散，國際會議場次成長勢必受限，「後疫情時代」產業發展情況仍有待觀察。

(2) 臺灣國際會議場次數超越泰國躍居亞太第 5 位

根據 ICCA 統計 2019 年國際會議數量國家排名，臺灣 163 場位居 26，首度超越泰國躍居亞太第 5，僅次中國、日本、澳洲及南韓，為近 5 年表現最佳之名次。城市方面，臺北 101 場排名第 19，在亞太城市中排名第 5，僅次新加坡、東京、曼谷及首爾，可見我國在亞太會議市場中極具競爭力。

2.臺北為國內國際會議首選地區，TICC 為分場會議間數最多之專業會議場地

(1) 北部地區會議場地供給現況超過全國供給現況 5 成

¹ 維基百科 <https://zh.wikipedia.org/wiki/%E4%BF%A1%E7%BE%A9%E8%A8%88%E7%95%AB%E5%8D%80>

「該區包含新光三越信義新天地 A11、A8、A9、A4 四館、微風松高、微風信義、微風南山、臺北 101、信義威秀影城、ATT 4 FUN、統一時代百貨、BELLAVITA、信義誠品、NEO19 及遠百信義 A13；於 0.5 平方公里內就有 15 間百貨商場，是全世界百貨密集度最高的區域。」

國內提供單一會議室 300 人以上之主要會議設施共超過 120 處，其中北部地區會議場地供給現況共計 65 處，逾全國供給量之 5 成，可見北部地區仍為國內會議場地主要之供給區域，惟多為單一集會場所或旅館附屬之會議設施，相對缺乏專業會議設施場地。

（2）臺北國際會議數量佔比逾全國 6 成為國內國際會議首選地區

根據 ICCA 統計，2019 年臺北共舉辦 101 場國際會議，在主要城市中市佔率 62% 最高，高雄 23 場市佔率 14% 次之，臺中 15 場市佔率 9% 則位居第 3。其中以臺中國際會議數量及市佔率成長幅度最大，與 2014 年相比成長率達 150%，但整體而言仍以臺北為國內國際會議舉辦之首選地區。

（3）TICC 及南港 2 館會議室容量達 3,000 人以上最具規模

目前臺北市 1,000 人以上會議場所共 12 處，包含 4 處專業會議場館、7 處旅館附屬會議設施及 1 處其他集會設施。其中南港 2 館及 TICC 皆屬專業會議場館，南港 2 館 7 樓宴會廳兼會議室可容納 3,240 人，規模略大於 TICC 大會堂 3,100 人，TICC 則具備 25 間分場會議室，為臺北市分場會議間數最多之專業會議場地。

（4）TICC 平均使用率約 6 成，以 500 人以下中小型會議活動為主

近年 TICC 會議室平均使用率皆可穩定維持在 6 成左右。國內醫學會、活動公關公司、藝文演藝經紀及資訊科技公司為其主要客層，舉辦涵蓋論壇及研討會、企業活動及演藝活動等多元活動類型。TICC 仍以 500 人以下之中小型會議或活動為主，約 7~8 成，500 人以上大型會議或活動則以 1,000~3,000 人規模為主。

3. TICC 場地規劃及租金仍具競爭力，惟餐飲空間不足且部分設備老舊待更新

近年新興旅館與會展場館相繼落成，以嶄新場地及豪華裝潢設備爭取會議活動，面對眾多外在挑戰，TICC 宜掌握自身優勢，積極爭取並吸引指標性會議活動辦理。TICC 為臺北分場會議間數最多之專業會議場地，最具使用彈性，且提供固定式階梯坐位、無需搭設舞臺，又具區位及場租優勢，故穩定吸引企業年會、宗教法會及演唱會等活動舉辦，顯示 TICC 場地規劃及租金仍具一定市場競爭力，惟餐飲服務空間較為不足，且場館營運已逾 30 年，部分設備待更新，例如：同步翻譯系統、燈控系統等，方可維持其市場競爭力。

四、COVID-19 疫情對於會展市場之衝擊及情境分析

(一) COVID-19 疫情對於會展市場之衝擊

2020 年世界各國受 COVID-19 疫情影響，紛紛採取封城或鎖國措施，並限制集會人數，以降低疫情擴散之風險，此舉對會展市場及其產業發展產生直接性之衝擊，許多會展活動因而取消或延期。

1.2020 年會展設施經營業者、專業會議籌組公司、專業展覽籌組公司營收減少、營業利潤降低

依據 UFI 的統計報告²，因 COVID-19 疫情傳播，2020 年上半年會展業者之營收僅有去年同期 1/3，2020 年下半年隨疫情穩定控制，部分展覽活動逐漸回復舉辦，然亞太地區之會展業者預估 2020 年整體營收仍較 2019 年減少 39%。營業利潤率亦隨之下降，亞太地區業者預估營業利潤減少 34%。

2.2020 年國際會議場次因 COVID-19 疫情多數取消或延期

依據 ICCA 研究報告³，因 COVID-19 疫情傳播，2020 年初亞太地區約有 47.92% 之會議取消、延期或更改舉辦場地；總計全球約有 22.47% 之會議取消、延期或更改舉辦場地。若以國際會議場次取消或延期之規模⁴分析，中型會議受疫情影響最為嚴重，其次為大型會議、超大型會議，小型會議受影響最少。

(二) COVID-19 疫情對於會展市場之情境分析

綜合 UFI、ICCA 等專業會展產業研究機構針對未來在防疫新常態下，會展產業發展之情境及策略大致彙整如下：

1.迎接 COVID-19 疫情時代，加速會展產業數位化轉型

疫情期間各國政府陸續推出實質紓困或振興方案，會展主辦單位、組織及機構積極尋求替代方案，數位化因此成為全球會展產業發展新商機，未來會展業者應思考如何因應線上會議調整服務內容、吸引關注及打造新興會展體驗。

² UFI Global Barometer shows global impact of COVID-19 pandemic。

³ The Impact of the COVID-19 Pandemic on the International Meetings Industry, Survey Report。

⁴ 小型會議為小於(含)100 人，中型會議為 100~500(不含)人，大型會議為 500~1,000(不含)人，超大型會議為超過 1,000 人。

2. 會展設施經營業者、會議及展覽籌組公司將增加數位化資本投資支出

依據 UFI 的統計報告⁵，避免 COVID-19 疫情造成群聚感染，有 50% 的會展業者表示將增加數位化設備的資本支出，然同時卻有 54% 的會展業者表示將暫停綠色會展的設備支出。結合虛擬與實體的籌辦方式是日後會展活動的發展趨勢，科技已為會展業帶來變革及創新，主辦單位應完備線上及線下資源，並投入更多精力規劃活動內容，培養專業數位人才及加強各會展業者共享與合作理念，並加速推動智慧會展。

3. 展覽走向 OMO (Online-Merge-Offline) 線上合併線下的商務模式

依據 UFI 的統計報告⁶，展覽業者對於未來展覽的規模發展趨勢尚保持審慎樂觀態度，57% 的展覽業者表示 COVID-19 疫情讓大家體認到實體面對面展覽無法被取代的獨特性，然 56% 業者認為未來展覽會朝向線上線下結合展覽趨勢。

根據外貿協會發佈新聞⁷，隨著國內疫情緩和，貿協舉辦的專業展也改採線上線下虛實整合 (OMO)，2021 年起各線上展推出後展期約可維持 1 個月，目前約有 7 類線上展覽服務，如：「國際論壇」、「1 對 1 媒合會」、「國際記者會」、「新品發表會」等。另外也成立了專屬影音頻道，匯集各種自製、委製的形象、介紹影片，替業者打國際行銷。

4. 國際會議轉變為 Hybrid 虛實整合模式

未來會議將朝以實體活動搭配線上活動，在防疫的基礎下最大化觸及參加者、滿足客戶需要。

5. 會展產業將全面性改善服品質及改革

針對新常態後之實體展覽活動變化，先決條件是增強會議服務企業的風險管理意識，進行相應調整管理機制，並強調處理突發公共衛生事件。會議場所尤其應遵循並了解與流行病預防相關的知識認識並介紹有關機構進行監督和指導。未來會展場地設施經營管理者在面對新常態後之營運，將包含因應疫情之營運構想、活動規劃構想、增加投資設備、活動規劃構想及相關防疫措施等營運措施。

⁵ UFI Global Barometer shows global impact of COVID-19 pandemic , UFI, 2020 。

⁶ 同註腳 8 。

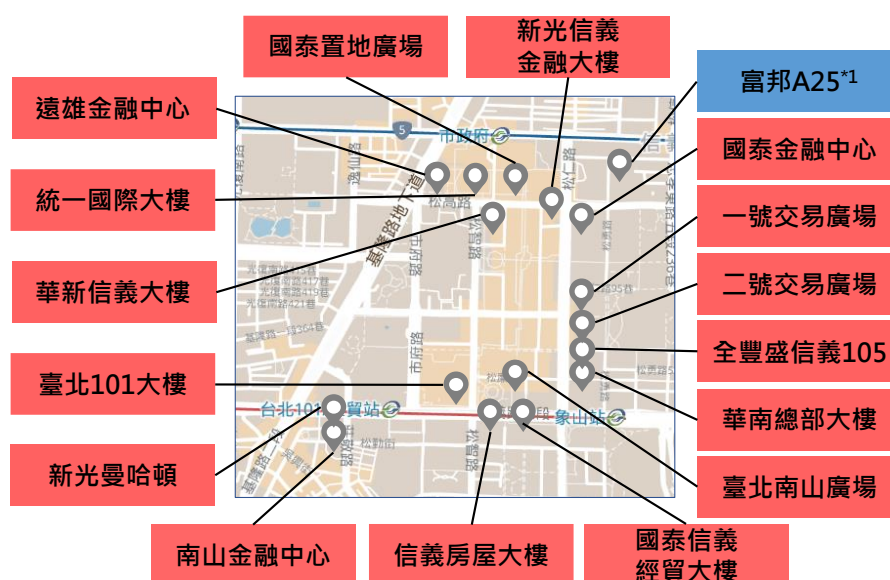
⁷ 國際展 53% 受衝擊 貿協因應展覽新常態出招，自由時報，2020/08/25 。

第二節 附屬設施市場分析

一、辦公市場分析

(一) 信義計畫區市場概況

信義計畫區為臺北市最新發展之辦公室商圈，區內辦公大樓設計新穎、屋齡較低，且均屬於 A 級辦公大樓，至 2020 年底為止，總樓地板面積約 31.8 萬坪。辦公商圈內由許多國內外大型企業進駐，國內企業集團（統一集團相關企業、華新麗華、信義房屋）、國內金控公司（國泰金控）、各國駐臺辦事處（英國、德國、韓國等等），尚有金融保險、投資、證券等產業。



資料來源：仲量聯行分析整理，2020 年 12 月

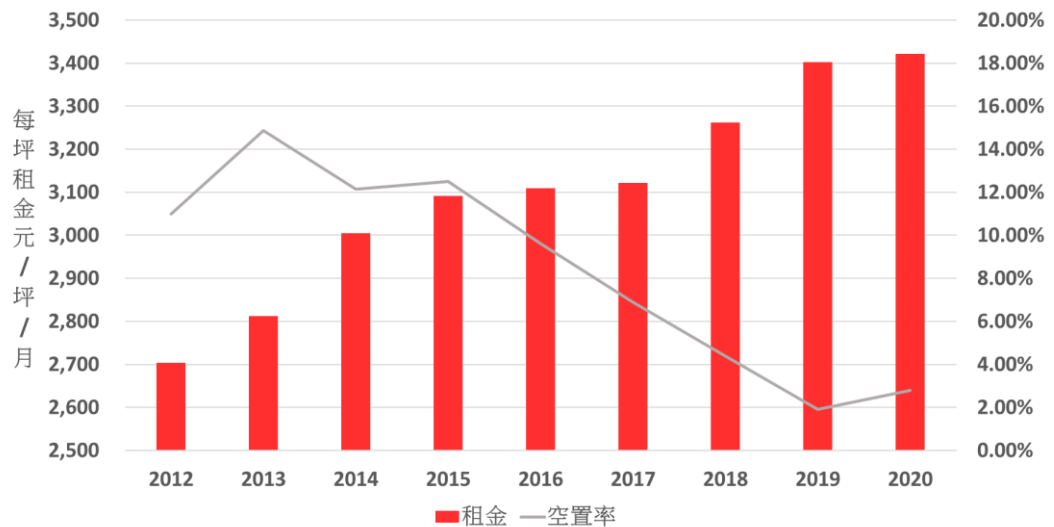
註 1：富邦 A25 興建中預期 2022 年完工

圖 3-2-1 信義辦公商圈辦公大樓分布圖

1. 市場租金及空置率

如圖 3-2-1 所示，信義辦公商圈從 2012 年至 2020 年整體呈現成長趨勢，而於 2018 年至 2020 年因租賃需求穩健且市場未有新大樓釋出，平均租金水準上升幅度較大至 2020 年第 4 季的 3,421 元/坪/月達近五年新高。空置率則從 2013 年起，呈現逐年下降的趨勢由 14.88% 下降至 2020 年第 4 季的 2.8%，信義辦公商業圈租金持續上升，空置率逐年下降達近滿租狀態，市場仍對本區辦公室有較大的需求。近期受 COVID-19 疫情影響，整體辦公市場

原訂增租/搬遷/升級計畫暫緩，但整體租金水準成長幅度暫緩維持平穩。



資料來源：仲量聯行分析整理，2020 年 12 月

圖 3-2-2 信義辦公商圈平均租金水準與空置率趨勢

信義辦公商圈辦公大樓多為 2000 年後所建，單層面積達 500 坪以上的完整辦公空間，然而因地段、大樓管理、屋齡等情況不同，租金水準介於 3,200 元/坪/月至 4,500 元/坪/月，且平均進駐率達 95%以上。唯有新光曼哈頓因區位屬信義計畫區較邊緣區域又屋齡較高，租金水準為 2,700 元/坪/月屬區域內租金較低之大樓。

2. 新供給分析

未來新增供給預計約 4 萬坪部分為 2025 年富邦 A25 供企業自行使用。另外，南山人壽分別於 2019 年向臺北市府標下「臺北市信義區信義段四小段 32、33-2 地號市有土地設定地上權案」，土地總面積約 2,150 坪；2020 年向國產署標下「臺北市世貿三館基地招標設定地上權案」，土地總面積約 4,850 坪。目前仍由南山人壽規劃設計中，預計初步規劃將開發為商辦大樓。

表 3-2-1 基地週邊辦公室未來 5 年內新供給

案名	總樓地板面積 (坪)	型態	進度	標準層面積 (坪)	備註
台北市信義區信義段三小段 6 地號 (A25) 市有土地設定地上權案 (富邦 A25)	40,040	商辦、零售、美術館	取得建照	-	預計 2022 年完工
臺北市信義區信義段四小段	-	商辦 (初步)	規劃中	-	預計 2025

(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)

案名	總樓地板面積 (坪)	型態	進度	標準層面 積 (坪)	備註
32、33-2 地號市有土地設定 地上權案(信義區公所)		規劃)			年完工
臺北市世貿三館基地招標設 定地上權案	-	商辦 (初步 規劃)	規劃中	-	預計 2025 年完工
小計	40,040				

資料來源：仲量聯行分析整理，2020 年 7 月

(二) 本案使用現況

1.使用情形分析

(1) 租金低於信義區租金行情，出租率達 9 成

世貿 1 館地上 2 至 7 樓共有 1,069 間交易市場展售間，標準單位淨出租面積約 12.27 坪，月租金約 2 萬元至 3 萬元，換算單價約 1,100 元/坪/月至 1,700 元/坪/月 (假設公設比 30%計算毛租金)。經本案調查，TICC 對面新光曼哈頓大樓租金為 2,700 元/坪/月，而信義計畫區整體租金水準又介於 3,200 元/坪/月至 4,500 元/坪/月，顯示交易市場租金與周邊辦公室相較仍遠低於市場行情。

(2) 交易市場實體展示功能式微

近年隨網路科技發達及電子商務平台崛起，整體交易型態改變，貿易商過往實際看樣品的需求亦逐漸轉移至線上，實體交易市場展示功能逐漸式微。

(3) 因空間限制進駐單位多為小型企業業者，無法吸引中、大型業者

交易市場共計 1,069 間，且規劃每一展示間面積約為 12.27 坪/間，較適合小型企業業者或新創產業進駐，無法吸引中大型業者進駐。

2.未來發展趨勢

本案鄰近臺北 101 大樓，市場能見度高，周邊服務機能完善，且交通便利，具配置辦公室產品之利基。又因本案使用的特性，具備辦理消費性展覽或會議的優勢。租用辦公室的承租人得搭配相關活動參與展會，預期相較周邊其他 A 級辦公大樓有機會吸引消費性產品產業進駐，如電子、科技、醫學與新創產業等會展主題產業進駐使用，預期本案在需求平穩但供給有限的現況下，仍然具備良好的去化優勢。

三、店鋪市場分析

依本案標的所在區位 2 公里範圍內篩選店面租金成交行情案例，租金單價因臨路或個案條件而有差異，店面租金單價主要落在 2,000~2,500 元/坪/月，實際租金需再視出租坪數而有差異。

表 3-2-2 本案標的周邊店面成交行情

編號	區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬元)	單價 (元/坪)	總面積(坪)	屋齡	樓別
1	基隆路一段 151~180 號	109/1	7.00	3,502	19.99	30	1/18
2	吳興街 156 巷 2 弄 1~30 號	108/8	5.60	2,413	23.21	45	1/4
3	松仁路 241~270 號	108/8	6.00	2,189	27.42	51	1/4
4	吳興街 1~30 號	108/6	6.50	2,124	30.60	47	1/4
5	松仁路 215 巷 1~30 號	108/6	5.40	1,504	35.92	0	1/4
6	吳興街 284 巷 1~30 號	108/4	11.00	1,442	76.31	28	1/6
7	莊敬路 181~210 號	108/3	6.50	2,534	25.65	46	1/4

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網，仲量聯行分析整理

四、停車場市場分析

（一）本案現況收費

本案包含世貿 1 館及 TICC 現況之地下停車場均委由寶盛國際股份有限公司(原為嘟嘟房)經營。以停車場停車收費費率分析，世貿 1 館展覽期間收費為 100 元/小時、非展覽期間 70 元/小時、夜間 40 元/小時，月租車位為 10,000 元/月；TICC 小汽車收費為 70 元/小時、大型車 150 元/小時、小汽車月租車位為 6,000 元/月、大型車月租車位 15,000 元/元。

（二）周邊停車場收費

本案基地目前周邊停車場供給主要包含百貨及商辦大樓之民營停車場及公營停車場，總計約提供逾 10,000 個停車位，供給車位數又以民營停車場為主，民營停車場共可提供逾 7,000 個停車位，公有停車場共可提供逾 4,000 個停車位。民營停車場汽車臨停之費率約為每小時 30~100 元、月租車位約為 5,000~20,000 元，公有停車場汽車臨停之費率約為每小時 30~40 元、月租車位約為 3,400~5,200 元。

五、廣告看板市場分析

(一) 本案現況收費

1. 世貿 1 館

世貿 1 館現況可供長期租用廣告僅有 2 面外牆，係於 105 年 3 月獲臺北市政府都市發展局核定(核准字號 105 北市都建廣字第 004957 及 004958 號)，每面租金訂價為每月 20 萬元 (未稅)。

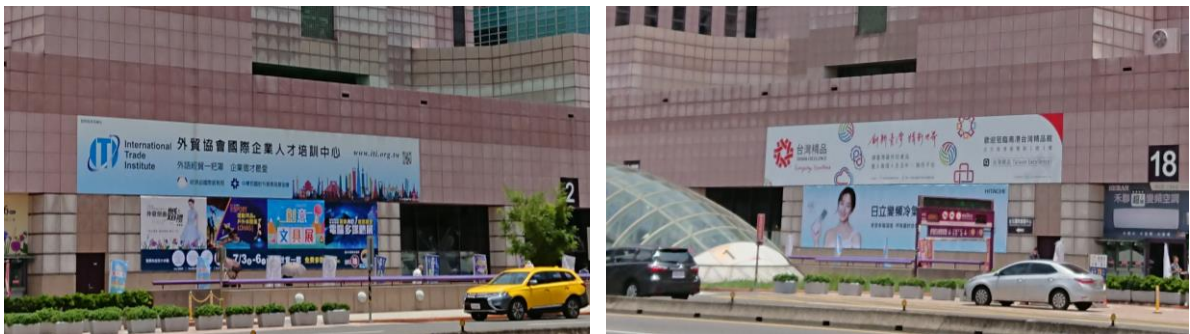


圖 3-2-10 世貿 1 館外牆廣告位置示意圖

2. TICC

TICC 可供長期租用廣告之兩面外牆於 106 年 10 月獲臺北市政府都市發展局核定(核准字號 106 北市都建廣字第 006214 及 006215 號)，租用方式包括「月租」及「單一會期」2 種。每會期(15 天內)15 萬元，租期達 2 個月或以上，每月 25 萬元。

六、小結

依據本案建物現況規劃，潛在之附屬設施收入可包含辦公室、彈性辦公/商務辦公、店鋪、停車場及廣告等，各設施有一定市場租金效益。惟受 COVID-19 疫情影響，對於前述設施之市場需求造成一定程度之衝擊，因此，未來本案亦須留意因疫情對於附屬設施之承租方可能帶來之營業衝擊，及其可能對於租金要求減免之議題。

第三節 市場定位策略及建議

一、世貿 1 館

世貿 1 館位於信義計畫區之精華區位，擁有獨特商業氛圍及國際級觀光景點，建議世貿 1 館的定位如下。

（一）配合國家產業政策舉辦新興產業專業展

世貿 1 館的 1F 展區最小區規模為 232 攤，較南港 1 館（377 攤）或南港 2 館（324 攤）的最小區攤位數少，考量新興專業展初期的參展攤位數多低於 500 攤，租賃小展區辦展之資金需求較低，可配合國家產業政策引導及鼓勵相關廠商參展。

（二）善用信義商圈優勢舉辦消費展

建議世貿 1 館善用信義商圈優勢，除目前常態舉辦的大中小規模消費展，另外可積極提升多元展覽及活動檔次，如藝人見面會、大學博覽會等以增加展場使用率。

（三）配合 TICC 舉辦會中展

因 TICC 目前仍為北部區域重要的大型會議專業設施，每年有部分固定舉辦的醫學界年會亦同步使用世貿 1 館展覽場地舉辦會中展，且信義商圈的商場及觀光旅館聚集度為全臺最高。爰此，建議世貿 1 館與 TICC 共同合作擴大「以展帶會」、「以會帶展」之商機，提高兩大樓使用率。

（四）展會活動娛樂化

參酌韓國 KINTEX 會展中心案例，為推廣其舉辦之 PlayX4 電玩展，現場邀請人氣網紅與參展者以遊戲進行互動，藉此增加客戶參與度，並透過時下最受歡迎之社群媒體打響活動知名度。建議未來民間機構應於舉辦各項會展活動時，結合具創意、娛樂性之行銷策略，提升兩大樓之場館營運效益。

（五）多元化空間經營

除會議及展覽空間之外，兩大樓現有出租附屬設施及辦公空間，建議民間機構針對各項設施空間宜採取多元化經營策略，並善用區位優勢及周邊關聯性產業群聚效益，優化商用不動產空間使用及租賃服務，搭配適當經營策略促進場館使用效益。

(六) 2 樓 H 展區轉型為辦公空間

因 2 樓 H 展區僅能容納 177 個標準攤位，又非挑高樓層，H 展區以舉辦留學展為主，另有少數大型專業展或醫學界會議使用 H 展區做為採購區、臨時研討會之用，使用率不高。又信義區素來為外商企業進駐首選，辦公室供不應求，且信義區近年辦公室租金逐年穩定成長、空置率穩定下降，建議將 H 展區轉型為辦公空間以達更加使用效益。

(七) 提高 2 樓至 7 樓交易市場之經濟效益

1. 參酌市場行情適度調高租金

交易市場目前的淨租金單價約 1,630 元/坪/月至 2,450 元/坪/月，換算毛租金（假設公設比 30%）單價約 1,100 元/坪/月至 1,700 元/坪/月；然兩大樓週邊辦公大樓租金行情已遠超過 2,700 元/坪/月，建議交易市場宜參考周邊辦公市場租賃行情，適度調漲租金。

2. 配合國家產業政策適度放寬進駐產業

建議未來進駐租戶可配合國家政策，適度放寬進駐業種限制，讓新創產業或會展業者進駐。就中長期營運而言，交易市場可進一步考慮將部分空間改為一般辦公室（如每單位 100 坪以上）或共享辦公空間，以吸引優質大型企業租戶進駐，並提升租金效益。



資料來源：仲量聯行分析繪製

圖 3-3-1 世貿 1 館初步定位營運策略圖

二、TICC 營運策略建議

（一）設備升級及數位化

考量 TICC 場館已營運逾 30 年，未來除持續對既有硬體設施設備進行整修維護之外，因應使用者需求及會展活動型式日趨多元化與科技化，可評估升級場館設施設備，並引入 AR、VR 相關虛擬技術，提升場館使用效益。

（二）妥善利用區位優勢

相較於南港 1、2 館周邊環境，TICC 宜善用區位優勢，與周邊辦公、住宿、餐飲及零售等事業形成綜合發展體，發揮周邊關聯產業群聚效益，同時持續積極爭取辦理國際會議、演唱會、年會等多元活動，以保持競爭優勢。

（三）優化餐飲服務空間

TICC 宴會廳可容納餐飲人數僅約仟人，於舉辦大型會議之餐飲空間較為不足，未來宜再思考優化餐飲服務、擴大宴會廳規模或提供餐飲客製化服務等。另可參考國際案例經驗，引進餐飲名店、特展名品店等吸引人潮，透過附屬設施租金收入提升本案營運效益。

（四）引進多元活動使用

TICC 未來除持續爭取辦理國際會議、演唱會及企業年會等多元使用，可考量自軟體面著手，搭配積極行銷策略，與南港展覽館做出適當之市場區隔，透過明確功能定位分工將競爭關係轉為合作關係，擴大會展產業綜效及商機。



資料來源：仲量聯行分析繪製

圖 3-3-2 TICC 初步定位營運策略圖

第四章 技術可行性摘要

第一節 初步工程規劃

世貿 1 館與 TICC 兩大樓均已啟用超過 30 年，自 2016 年委託中華民國對外貿易發展協會營運，營運單位於營運期間已進行部分使用空間改造以及老舊設備更新。本案針對營運單位之使用現況及維護困境、使用者訪談回饋意見，及近年已採購更新工程項目，依據下述工程規劃原則，初步評估未來得標營運廠商可能進行之工程項目。

一、初步工程規劃－必要投資項目

（一）世貿 1 館

考量世貿 1 館因設備空間較為寬敞，且並非單一機組設備，可透過先換新、再廢棄的方式，進行設備更換。且交易市場屬於一般辦公室每日上下班使用性質，並無活動檔期空間之情境，各項老舊設備更新，須顧及交易市場空間每日正常營運之需要。以目前規劃初步建議，提出本案優先必要投資項目如下：

1. 針對使用近乎閒置之 2 樓 H 展區，可評估進行全區改裝優化利用之室內裝修工程。
2. 考量整棟大樓用電穩定性及安全性，初步建議依據每年全館設備安全檢查狀況，針對保養維修過程已判定有使用風險之 3 座高壓變電站（廠牌型式如下表）應進行更新工程。

表 4-1-1 世貿 1 館具使用風險之 3 座高壓變電站

廠牌	GEAFOL	GEAFOL	亞力
型式	模鑄型 750KVA	模鑄型 1000KVA	模鑄型 2500KVA
規格	22.8KV/480-277V	22.8KV/480-277V	22.8KV/480-277V
使用時間	1984 年至今	1984 年至今	1997 年至今
說明	發生過熱建議更換	噪音略大建議更換	噪音及共振明顯

資料來源：外貿協會，本案分析整理

3. 空調主機（C-1）汰舊換新工程考量受到法令禁止影響，不能再使用目前之冷媒，空調主機之更新將成為必要更新工程項目。

（二）TICC

針對 TICC 之更新工程項目，提出本案優先必要投資項目如下：

- 1.有鑑於 TICC 之儲冰空調系統受到法令禁止使用之影響，不能再補充裝填目前使用之冷媒，考量 TICC 建築耐用年限，整體儲冰空調主機系統之更新將成為必要更新工程項目。
- 2.缺乏維修備料供應商之會議室燈控系統。
- 3.視聽及機電改善工程 (包含同步翻譯及音響系統)，考量全館會議室 (不含大會堂) 之視聽及機電改善工程係於 2005 年設置，已逾一般電子零件設備使用壽命，故障風險大增，建議全面進行設備汰換，目前品牌為 DIS，建議可考量同級品牌 (例如：Televic 等)。

二、建議投資項目

另外提出有利於促進營運效益或因設備老舊之更新項目，建議投資項目如後，以供本案後續參與之民間機構參酌，未來可納入本案未來投資計畫書之營運設施投資充實計畫之建議投資項目，由申請人自行評估提出相關構想進行綜合評選。

(一) 世貿 1 館

1.高壓電力變電站更新工程

高壓變電站 (9 座) 已使用逾 30 年，已逐步更新維修保養上發現具風險之 4 座，另將現況具使用風險之 3 座高壓變電站納入必要投資項目外，剩餘未更換之高壓變電站建議可視維修保養情況，針對後續保養紀錄出現有疑慮之機組，逐步更新汰換。

2.交易市場改裝工程

就中長期營運而言，交易市場可進一步考慮將部分空間改裝為一般辦公室或共享辦公空間，以吸引優質大型企業租戶進駐增加租金效益。初步建議可引入如：貿易資訊交流中心、商務中心及共享辦公空間等，以與區內其他辦公形成市場區隔，並提升租金效益。

3.電扶梯更新工程

電扶梯已逾 35 年，目前重要零件均已更換，且可正常運作，惟因機型老舊，無節電功能，為考量使用安全及配合節能減碳政策，建議可評估更換，並於更新時合併增設「無人搭載待速感應裝置」。

4.外牆鋁板填縫材或金屬表面更新工程

外牆鋁板工程於 1995 年施作完成，鋁板填縫材經年天雨、日曬，已有老化

龜裂變質等現象，另鋁板外牆有褪色現象，建議均可評估進行復舊工程。

（二）TICC

1. 電梯更新工程

經查會議中心（EV5、EV6、EV7、EV8、EV14）5 部電梯使用已逾 30 年，建議可評估逐步更換。

2 低壓配電盤

有 164 組低壓配電盤，使用已逾 30 年，已逐步更新維修保養上發現具風險之 47 座，剩餘未更換之低壓配電盤依據現況營運單位使用狀態仍屬正常，惟若考量使用已逾 30 年，建議可視維修保養情況，逐步更新汰換。

3.101、201、202、203 會議室活動隔屏更新工程

101、201、202、203 會議室活動隔屏（計 137 片）使用已逾 30 年，隔音效果不良且零件俱已停產，建議可評估規劃逐步更新。

4. 電扶梯更新工程

24 部電扶梯已使用逾 30 年，建議可評估逐步更換。

5. 廚房設備更新工程

廚房設備使用逾 30 年，各項中西式櫥具設備均已老舊劣化且逾使用年限，功能不符使用，建請儘速更新截油槽、冷凍櫃、冷藏櫃、大型蒸烤箱、蒸汽蒸櫃、四口爐等重要中西式櫥具設備及設施。

（三）基礎 5G 通訊建置、綠建築及智慧建築

1. 配合 IoT、AI、大數據、雲端運算之發展趨勢，建置 5G 通訊之基礎建設

投標廠商可自行評估增設更多之訊號發射設備，提早佈署基礎設備，以及時跟上未來資訊發展的腳步。

2. 綠建築及環境永續

未來兩大樓之各項室內裝修及修繕工程，應依建築技術規則第 17 章及臺北市府室內裝修審查程序之相關規定，確保使用法定規定比例以上之綠建材。此外，未來民間機構亦應以善盡環境永續及節能環保之社會責任為目標，確保兩大樓長久未來的營運，仍使用具備公證認證標準之產品。

3. 打造智慧化建築

建議未來各項採購設備之控制機能，即使分屬不同的設備系統，都應具有數位化、開放、國際共用標準的通訊協定，並得以經由外部連線，進行各項運轉狀況監視及設備控制，以提供未來統一連接所有設備，進行化系統智慧建築整合與建築使用及營運控管的可能。

(四) 因應 COVID-19 疫情發展線上活動之相關設備投資

因應防疫新常態下之會展場館發展情境分析，主辦單位應完備線上及線下資源，並投入更多精力規劃活動內容，催生更多元的會展主題，並加速推動智慧會展。而針對場館營運單位，如何提升清潔、提供消毒設備、保持室內足夠的空氣流通及因應防疫避免接觸可能增加之垃圾量處理等，均為未來會展場地設施經營管理者須面對之新常態營運措施。

為因應防疫新常態下之會展場館發展情境分析，建議未來本案於招商文件投資計畫書中要求投資人提出對於因應疫情之活動規劃構想及相關防疫措施。

第二節 工程經費估算

依據前述初步工程規劃，評估本案必要投資項目及費用預估，如下表 4-2-1 所述：

表 4-2-1 必要投資項目及費用預估

項次		項目內容		數量	單價 (萬元)		總價 (萬元)
H 展區	1-1	H 展區 改裝為辦公之裝修費用		1,195 坪	7.0	/坪	8,365
	1-2	高壓 變電站 更新工程	1. 750kVA - 22.8kV ⇒ 208V/120V	1 盤體	600.0		2,200
			2. 1000kVA - 22.8kV ⇒ 480V/277V	1 盤體	700.0		
			3. 2500kVA - 22.8kV ⇒ 480V/277V	1 盤體	900.0		
	1-3	空調主機 (C-1) 汰舊換新工程		1 式	1,700		1,700
原規格 CARRIER 1,000RT 離心式冰水主機 (廠牌：carrier 開利、 型號：19 EB、空調噸位：1000RT、電源：3 相 480V)							
TICC	2-1	會議室 燈控系統	1. 101 全室	198 坪	1.25	/坪	2,254
			2. 201 全室	225 坪	1.25	/坪	
			3. 202 全室	41 坪	1.50	/坪	
			4. 203 全室	41 坪	1.50	/坪	
			5. 宴會廳	430 坪	1.25	/坪	
			6. 貴賓廳	111 坪	1.50	/坪	
			7. 大會堂	899 坪	1.00	/坪	
	2-2	視聽及機電改善工程 (包含同步翻譯及音響系統 /DIS 同級品牌)		全館會議室 (不含大會堂)			4,621
	2-3	儲冰空調 主機系統 更新工程	空調冰水主機更新冷凍噸數 2,182RT	1 式	12,000		13,200
			儲冰系統及機組更新 534 RT				
			儲冰槽更新 容量 3,600 RT				
10%現有周邊連接管線整改費用			1 式	1,200			
		總計					32,340

資料來源：本案分析整理

第三節 施工時程規劃

一、一般性時程規劃原則

建議於營運前 2 年即積極投入，以利提升場館整體營運安全及效益，未來實際工期建議可由投標廠商於實際審慎評估並確保更新工程得以順利進行後，再行提出合理施工時程。

表 4-3-1 必要投資項目施工時程規劃

單位：仟元

西元年	2022	2023	合計
世貿 1 館			
H 展區改裝辦公室	83,650	-	83,650
3 座高壓變電站更新工程	13,000	9,000	22,000
空調主機系統更新工程	17,000	-	17,000
TICC			
會議室燈控系統更新工程	22,540	-	22,540
視聽及機電改善工程	46,210	-	46,210
儲冰空調主機系統更新工程	132,000	-	132,000
小計	314,400	9,000	323,400

資料來源：本案分析整理

二、特殊工程時程規劃可能性說明

針對 TICC 涉及唯一一套的空調設備全面更換，在不中斷營運前提下，建議可採用「透過建置臨時替代空調冰水主機」、「利用鄰近機房之停車場設置新機房」或是「更新為多台噸數較小之冰水主機輪流替換」等方式，進行原儲冰空調主機系統之更新工程，說明如下。

(一) 透過建置臨時替代空調冰水主機

於現有冰水主機房周邊可利用空間「臨時設置滿足 TICC 全棟冰水需求量之替代冰水主機與臨時冰水管線」之概念，連接現有設備之空調箱提供制冷冰水，以維持空調系統運作。待設備更新完成後，再接續更新完成之儲冰空調主機系統，並停用移除臨時空調冰水主機。

(二) 利用鄰近機房之停車場設置新機房

TICC 現有空調冰水主機機房及儲冰系統緊鄰地下停車場，可考量利用停車場空間，在不影響法定停車數量狀況下，變更停車場使用，取消部分車位直接規

劃為新的冰水主機房空間，設置新的冰水主機與原系統並聯運轉後，廢棄舊系統，將原機房空間挪作他用。

（三）更新為多台噸數較小之冰水主機輪流替換

「將原 2,182 RT 空調噸數需求，以 2 台噸數、尺寸較小的機型，例如：更改為 1 台 1,500 RT 之冰水主機（A），與 1 台 600 RT 之冰水主機（B），輪流替換更新」為概念，實際執行時，可利用空調冰水負載較小的季節，首先於停車場臨時設置新的 1,500 RT 主機（A），並聯至原系統，維持低負載之不中斷運轉需求。接著，於原有的冰水主機房，拆除舊 2,182 RT 冰水主機、安裝新的 600 RT 冰水主機（B）及更新相關儲冰設備，完成並聯至系統運作。最後，再將臨時設置於停車場之 1,500 RT 冰水主機（A），遷移回冰水主機機房內定位。

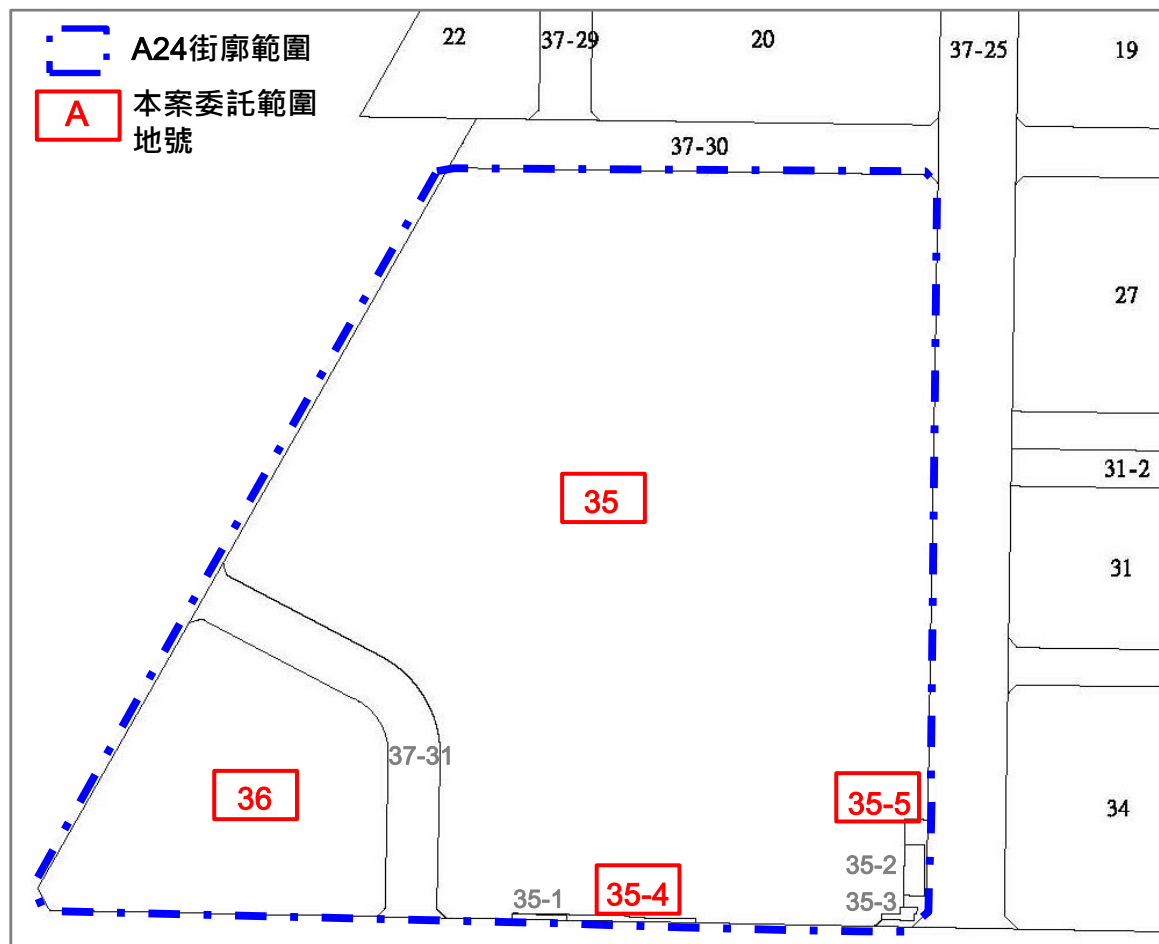
實際施工方式須待未來營運廠商簽約營運後，就空調主機更新工程，建議優先以統包責任契約之方式，委請專業施工廠商評估與規劃，優先以提出類似前述規畫概念，不影響、不中斷 TICC 正常營運之空調主機更新策略及相對應替代方案。

惟經專業施工廠商詳細評估後，若因現有建築結構、消防或其他使用安全等基本需要，而使營運廠商面臨必須完全停止原有空調系統運作，以利進行空調設備全面更新工程時。則建議營運廠商須依據實際施工需求，提出儲冰空調主機系統之更新規劃以及施工計畫書，並載明施工對營運期程之影響及因應對策提報執行機關審查，針對更新工程可能造成中斷營運期間，宜於後續招商條件另行建立配套機制以為因應。

第五章 土地取得可行性摘要

第一節 土地權屬現況

本案委託範圍所在土地之 A24 街廓內地號共包括臺北市信義段四小段 35 地號、36 地號、35-1 地號~35-5 地號以及 37-31 地號等 8 筆土地，面積共計約 80,702 m²，其中除 35-1、35-2、35-3 共 3 筆地號為交通用地，土地面積約 252 m²，作為捷運信義線世貿站出口使用，其餘土地所有權人為中華民國，管理者為執行機關，本案委託範圍包括世貿 1 館及 TICC（以下簡稱本案基地），世貿 1 館基地位於臺北市信義區 4 小段 35 地號，土地面積 65,413 m²，同基地內另有台北世界貿易中心國際貿易大樓（簡稱國貿大樓）及台北君悅酒店等二棟建築物，TICC 基地位於臺北市信義區 4 小段 36 地號，土地面積 11,247 m²。



註：實際應依地籍登記謄本為準。

資料來源：地籍圖，仲量聯行分析整理

圖 5-1-1 本案所在街廓之地籍圖

(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)

執行機關目前管有之台北世貿中心四合一建築群包括世貿 1 館、TICC、國貿大樓與台北君悅酒店等，本案土地使用面積為 46,998 m²，權屬及地號如下表所示：

表 5-1-1 本案執行機關管有之土地權屬一覽表

項次	地號	土地面積 (m ²)	使用面積 (m ²)	使用範圍	建築物
1	35	65,413	35,442	部分	世貿 1 館、國貿大樓、台北君悅酒店、牡丹廣場
2	35-4	101	101	全部	作捷運通道使用
3	35-5	208	208	全部	作捷運通道使用
4	36	11,247	11,247	全部	TICC
合計		76,969	46,998	—	

註：實際面積依地籍登記謄本為準。上表世貿 1 館基地位於臺北市信義區 4 小段 35 地號，土地面積 65,413 m²，同基地內另有國貿大樓及台北君悅酒店等二棟建築物。因此，世貿 1 館基地面積係依世貿 1 館原使用執照竣工圖 (74 使字 1265 號) 地面 1 層所繪製範圍並參考執行機關繳納地價稅分攤原則所計算之面積，扣除國貿大樓及台北君悅酒店、法定空地 (世貿廣場) 面積 10,641 m²後為 35,442 m²，並加計 35-4~35-5 地號土地面積 309 m²，故本案委託營運範圍內之世貿 1 館土地面積為 35,751 m²。

資料來源：修訂臺北市信義計畫地區細部計畫 (第三次通盤檢討) 案，附圖一，民國 104 年 8 月 18 日府都規字第 10401064500 號公告實施、地籍登記資料，仲量聯行分析整理

第二節 土地取得方式、成本及時程

本案基地屬中華民國所有，管理單位為經濟部，亦為本案主辦機關，故無土地取得方式、成本及時程等相關議題需處理，本案無土地取得作業之適用。

第六章 環境影響摘要

第一節 環境影響分析及因應對策

經查環境影響評估法，由於本案未涉及開發行為，且本案為已興建完成之既有建築物，亦並非首次辦理委託營運，故無辦理環境影響評估相關作業之適用，以下主要就本案營運期間可能造成環境影響項目及相關減輕對策提出說明如下。

一、環境影響因應對策

以下為本案針對環境影響因應對策提出初步構想，未來可要求民間機構於招商階段之投資計畫書提出相關執行構想及措施。

（一）水文水質

- 1.定期就場館內各項用水出水管，進行水質監測，若發現有因管線老舊造成用水品質下降狀況，應提早安排進行用水管路清潔。同時監測管路老舊損壞之狀況，及早針對損壞管線安排更新替換作業。
- 2.污水外管雖已接入市政府公共下水道，然鑄鐵污水外管已使用超過 30 年，可考慮於污水管線穿越戶外人行道之路徑上，設置幾處觀測手孔，便利定期監測管線老舊鏽蝕狀況，一旦發現損壞滲漏，立即安排管線汰換工程。

（二）空氣品質

- 1.兩大樓之空調設備於建築生命週期中段 30 年的全面設備更新時，應就新設備採購之規格，加強屬於維護管理室內空調系統空氣品質，所必要的監測、控制之設施及裝置。
- 2.整體空調管路長期使用後易累積灰塵，造成空氣中持續含有大量浮游粉塵，在無室內空間重新裝修、可合併進行管線汰換的狀況下，應持續就長年使用空調風管，委請專業廠商評估適當之清潔方式，並進行整體空調管路之清潔。

（三）施工及固定設備噪音振動

- 1.對高噪音之改裝修繕臨時使用或是老舊更新之固定設備，採包覆方式或裝消音設備，且擺置地點應儘量遠離敏感受體。
- 2.除將噪音源及振動源遠離敏感受體，對於具方向性噪音之機械設備，妥善安

(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)

排其設置方位，使傳音方向背向敏感受體。

3.噪音較大的施工作業儘量安排於日間環境噪音背景較大的時段內進行。

4.大樓進行老舊設備更新時，應同時對易產生振動之固定運作設備，增設減振彈簧、浮動地板等可減少設備低頻振動噪音傳遞至整體建築物之裝置。

(四) 廢棄物

1.對於營運廠商所產生之廢棄物，應於合約中要求廠商自行妥當處理。

2.於各項營運、租用、管理規章中，名列禁止人員隨意拋棄各種廢棄物。

3.各種修繕工程所產生之廢棄物，應依循各地針對營建廢棄物之分類與處理管制，合法進行回收及處理。

(五) 生態環境

未來有任何建築戶外整修工程進行時，施工之初仍應儘快在基地周邊設立圍籬及防護網，同時採用能夠降低噪音及振動的各種對應措施，以減少對周邊動物的干擾。並要求廢棄物運輸車輛加蓋防塵或於進出之處加強灑水，以減少揚塵飄散影響鄰近綠地的植物健康。

(六) 交通環境

1.車輛進出口規劃宜避免影響外部交通

基地停車場進出可評估設置於地區性次要道路，通過性車流較小，基地車輛皆利用此區內道路作為主要進出動線，故對外部交通影響有限，將基地開發衍生影響降至最低。

2.接運設施內部化，改善現況車輛違規情形

計程車排班區、小客車臨停區以及候車空間等設施規劃設置於兩大樓間基地內部道路，並設有相關導引牌面及管制措施，引導車輛及行人於基地內臨停或候車，改善現況車輛路側違規造成之交通安全問題。

3.人、車流分離設置，規劃以人為本之交通環境

配合捷運信義線世貿中心站出入口設置於基地南側(信義路側)帶來之龐大人潮，可規劃基地南側以人行設施為主要使用空間，車行設施則以區內次要道路或基地內部空間滿足使用需求，人、車動線分離設計，提供一安全、舒適之交通環境。

4.展覽參訪人員動線內部化，配置於建築物內部

建議針對現況各個展覽場進出口進行調整，利用世貿 1 館建築物內部空間，導引購票及進場排隊人潮至建築物內部，讓參觀之人潮與都市穿越行人可以進一步的劃分，減少相互干擾，也減少參觀人潮遭受日曬雨淋。

5.評估增設兩大樓 2 樓連通人行空橋，減少會 / 展同時舉辦期間之穿越人潮

兩大樓會議與展覽同時舉辦期間，大量人潮穿越於信義路五段及莊敬路交會之路口，雖設有號誌管制，然大量人潮移動之阻礙，仍導致車輛等待時間大幅延長。增設兩大樓直接立體連通將穿越人行與車輛分流之動線，可大幅減少車輛與行人相互干擾之狀況，減少會展期間對周邊交通之衝擊。本案於民國 109 年 8 月 6 日辦理公聽會，出席與會之專家學者亦提出「世貿 1 館及 TICC 合併使用時由於沒有通道連通，與會人員需穿越莊敬路造成不便利及安全問題，建議得考量採地面上或地面下的方式串聯兩館。」。惟建議未來可納入本案投資計畫書之營運設施投資充實計畫，由投資人自行評估提出相關連通構想進行綜合評選。

（七）景觀、文化資產

1.戶外廣場於大量參訪人流等待進出內部化，適度改善兩大樓周邊公共人行環境人流衝擊之影響後，可增設樹穴種植喬木、灌木，延續信義路五段北側之綠化帶，銜接信義區整體綠色網路，作為行人穿越遮蔽日曬之用，並達到美化與水土保持功能。

2.兩大樓原設計及採用層層退縮，留設大量露臺之建築造型。在不影響建築物載重安全條件下，可於各露臺增設空中綠化，將露臺開闢為戶外綠化休憩空間，增加各樓層之空間使用品質，提升兩大樓之無形附加價值。

第二節 節能減碳分析

以下為本案針對節能減碳相關措施提出初步構想，未來可要求民間機構於招商階段之投資計畫書提出配合國家政策推動及因應法令修改之相關執行構想及措施。

- 一、設置電動汽機車充電位或預留充電管線。
- 二、設置雨水、空調冷凝水回收系統，用以澆灌或沖廁使用。
- 三、盡量採用感應自動啟閉、高效節能之照明設備，並妥善利用自然光。
- 四、電梯及電扶梯更新，應採用高效節能之捲揚機及馬達機種，並具備感應低度使用節能模式自動切換之省電裝置；群組連動之電梯應採用位能回收為電能之捲揚機，達到群組電梯能耗相互支援之省電功效。
- 五、採用節能標章、省水標章、綠建材標章及環保標章產品或經第三公正單位查驗確認符合對環境有利之產品及設備。
- 六、更新加熱設備、空調設備時，評估使用再生能源或熱冷交換 / 回收系統。
- 七、採用對環境相對友善之裝修材、建材。
- 八、評估設置綠電之可能性¹。
- 九、生態建築、認證對於本案舉辦(展覽環境、綠色供應鏈)會展之助益及構想。

¹ 綠電的主要來源為太陽能、風力、水力、生質能、地熱等，臺灣主要以太陽能及風力為主。根據經濟部能源局的定義，由可再生能源發電設備生產的電力，就是綠色電力。以往兩大樓營運單位曾就設置太陽能發電之可行性進行討論，惟考量兩大樓建物老舊且屋頂空間有限，投資成本不符效益，另外屋頂架設太陽能板之鋼架，除影響原有屋頂管線維修作業，更可能破壞原有屋頂防水層，恐造成漏水之疑慮，綜合評估，有其執行困難及限制。

第七章 財務可行性分析摘要

穩健的財務評估是確認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分析，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，以作為提供本案研擬招商作業之決策參考。

第一節 基本假設參數

一、財務試算基期

本案財務試算基期假設為 2020 年底，財務評估及淨現值皆計算至 2020 年。

二、評估期間

2022 年 1 月 1 日至 2031 年 12 月 31 日，共 10 年。

三、評估幣別

本章財務可行性評估皆以新臺幣為計價基礎。

四、租金上漲率及物價上漲率

（一）世貿 1 館

1. 展覽攤位租金

假設展覽攤位租金每年上漲 1%。

2. 自辦展攤位收入

假設自辦展攤位收入每年上漲 1%。

3. 活動場地租金

假設活動場租金每年上漲 1%。

4.2 樓 H 展區改為辦公室租金收入

假設 H 展區改裝辦公室，其租金收入為每 3 年調漲 3%。

5. 交易市場租金收入

假設交易市場租金收入為每 3 年調漲 3%。

6. 停車場租金收入

假設停車場租金為每年調漲 1%。

(二) TICC

1. 會議室出租收入

假設會議室出租收入為每年調漲 1%。

2. 餐飲服務收入

租金成長率為每年調漲 1%。

3. 停車場租金收入

假設停車場租金為每年調漲 1%。

(三) 物價上漲率

參考行政院主計總處公布近 10 年消費者物價指數平均約每年調漲 1%，因此假設物價上漲率以每年 1% 估算。

五、資本結構

假設 100% 為自有資金。

六、融資條件

因本案假設投資金額 100% 由自有資金支應，故本項不適用。

七、自有資金報酬率

假設自有資金報酬率為 10%。

八、折現率

以自有資金要求報酬率 10% 估算。

九、營利事業所得稅

依所得稅法估算，本案營利事業所得稅為 20%。

十、折舊攤提

配合各方案之委託營運年限及各項工程預計施作年期，以直線法估算每年折舊攤提，且不預留殘值。

十一、期初民間機構投入成本

依據前述技術可行性評估章節，建議進行世貿 1 館 2 樓之 H 展區轉型工程，以

（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）

提升使用效益；為維持全館正常供電，因此建議進行高壓變電站更新工程；另亦納入空調主機更新工程。另 TICC 建議投資會議室燈控系統、視聽及機電改善工程以利維持會議競爭力，並更換儲冰空調主機系統；合計總投資金額約 3.23 億元。

十二、營業收入假設

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，並輔以少量由民間機構自行辦理部分展覽。未來世貿 1 館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、2 樓 H 展區改裝為辦公室租金收入、交易市場租金收入、停車場營運或外租收入、其他空間收入（餐飲空間出租、基地台、廣告外牆等）；TICC 收入包含會議室租金收入、會議室設備出租收入、餐飲服務租金收入、其他空間收入（如基地台、廣告外牆等）、停車場營運或外租收入等。

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、土地租金

依據「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計收土地租金，民間機構每年應繳納申報地價年息 1% (地價稅繳納稅額，隨公告地價浮動) 及簽約當年之申報地價年息 2% (不隨公告地價浮動)。本案基地面積為 46,998 m²，2020 年及 2021 年申報地價總額約為 171.54 億元，本案預計 2021 年簽約，因此不隨公告地價浮動之申報地價年息 2% 為 3.43 億元；另 2022 年後，假設本案基地之公告地價每 2 年調漲 5.0%，隨公告地價浮動之 1% 申報地價年息亦隨之浮動。預估每年繳納地租約 5.23 億元~5.62 億元。

表 7-2-1 契約期間各年土地租金預估

單位：仟元

年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
浮動地租	180,120	180,120	189,126	189,126	198,582
固定地租	343,085	343,085	343,085	343,085	343,085
合計	523,205	523,205	532,211	532,211	541,668
年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
浮動地租	198,582	208,511	208,511	218,937	218,937
固定地租	343,085	343,085	343,085	343,085	343,085
合計	541,668	551,597	551,597	562,022	562,022

資料來源：仲量聯行分析整理

二、權利金收取方式

考量南港 1、2 館與本案的競合關係，世貿 1 館及 TICC 尚需數年重新擬定新定位，且基於利潤共享原則，爰建議本案後續營運權利金可採「固定金額+變動百分比」收取，每年收取一筆固定金額以保障主辦機關有足夠金額繳付房屋稅及地價稅，「變動百分比」於民間機構獲利時仍有利潤共享之空間。

第八章 營運規劃摘要

一、契約期間建議

本案契約之營運期間建議以 10 年為原則；預計自 2022 年（民國 111 年）1 月 1 日（實際應視未來招商簽約時程為準）至 2031 年（民國 120 年）12 月 31 日，共計為 10 年，以期創造促進民間機構提高營運績效之誘因。

二、公共建設及附屬事業營運範圍

本案預定委託民間營運範圍涵蓋本案基地內外全部之建物、設備及不涉公權力之業務項目，針對本案委託營運標的物營運範圍說明如下：

（一）本案委託土地範圍

本案委託土地範圍之土地使用面積為 46,998 m²，分別說明如下：

1. 世貿 1 館

世貿 1 館基地位於臺北市信義區 4 小段 35 地號，土地面積 65,413 m²，同基地內另有國貿大樓及台北君悅酒店等二棟建築物。因此，世貿 1 館基地面積係依世貿 1 館原使用執照竣工圖（74 使字 1265 號）地面 1 層所繪製範圍並參考執行機關繳納地價稅分攤原則所計算之面積，扣除國貿大樓及台北君悅酒店、法定空地（世貿廣場）面積 10,641 m²後為 35,442 m²，並加計 35-4~35-5 地號土地面積 309 m²，故本案委託營運範圍內之世貿 1 館土地面積為 35,751 m²，並依此計算未來民間機構應向執行機關繳納之土地租金。

2. TICC

TICC 基地位於臺北市信義區 4 小段 36 地號，土地面積 11,247 m²，並依此計算民間機構應向執行機關繳納之土地租金。

（二）建物及設施設備

本案委託之標的物主要為世貿 1 館及 TICC 兩棟大樓，其現空間使用現況彙整如下，作為招商文件研擬之依據。

1. 世貿 1 館

於 1985 年（民國 74 年）完工，為一幢樓高 8 層之商品展覽及交易館，1 樓及 2 樓 H 區為展覽場，可分別規劃 1,301 個及 177 個標準攤位（3m×3m），

(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)

共約 1,478 個攤位，1 樓提供展覽面積約 23,269 m²、規劃 A、B、C、D 區，2 樓提供展覽面積約 3,792 m²、另有辦公室、會議室 5 間(最大可容納約 500 人)、餐飲區，2~7 樓為交易市場展售間，共 1,069 間 (4.5m×9 m)，5 樓共有 16 間商務中心辦公室，地下 1 樓為停車場 (335 個汽車停車位)，地下 2 樓提供卸貨場、機房、垃圾清運場及倉庫。各樓層設施及使用用途如下表所示：

表 8-1-1 世貿 1 館樓層面積及用途表

執照樓層	實際使用樓層	樓地板面積 (m ²)	樓高 (m)	申請使用用途	現況使用
B2F	B2F	13,708.09	7.00	防空避難室兼機房、倉庫	卸貨場、垃圾清運場、防空避難室兼機房及倉庫
B1F	B1F	17,001.48	4.65	防空避難室兼停車場	停車場、機房 (335 輛汽車停車位)
1F	1F	23,480.26	4.50	展覽場	展覽場 (1,301 攤)
2F	M	3,479.07	4.50	辦公室	辦公室、教室
3F	2F	21,819.27	4.50	展覽及陳列室 補習班	會議室、展售間、展覽場 (177 攤)、餐廳、教育訓練中心
4F	3F	20,479.79	4.50	陳列室、辦公室	交易市場展售間
5F	4F	16,451.54	4.50	陳列室、辦公室	交易市場展售間
6F	5F	16,435.40	4.50	陳列室、辦公室	交易市場展售間、餐廳、辦公室
7F	6F	12,737.38	4.50	陳列室、辦公室	交易市場展售間
8F	7F	12,463.76	4.50	陳列室、辦公室	交易市場展售間
屋突		1,273.81			
合計		159,329.85			

資料來源：世貿 1 館使用執照 (74 使字第 1265 號、88 變使字第 0242 號、91 變使照、107 變使字 0033 號)、建物騰本建物標示部，仲量聯行分析整理

2.TICC

於 1989 年 (民國 78 年) 完工，為一幢樓高 10 層之專業會議中心，會議設施方面，共設置 15 間不同類型的活動空間，可彈性隔間為 25 間中小型會議室，提供 30~3,100 人的會展活動使用。包含大會堂可容納 3,100 個座位，另有大型會議室 (101、201)，其中 201 會議室可容納約 800 人 (劇院型)，另有中小型會議室 (102、103、401)。宴會餐飲設施方面，規劃宴會廳、貴賓廳、翠庭、南軒、北軒、雅軒、悅軒及 1 樓咖啡廳等 8 間各具特色之餐飲

場地。各樓層設施及使用用途如下表所示：

表 8-1-2 TICC 樓層面積及用途表

執照樓層	實際使用樓層	樓地板面積 (m ²)	樓高 (m)	申請使用用途	現況使用
B2F	B2F	11,634.91	3.50	防空避難室兼停車場	防空避難室兼停車場
B1F	B1F	11,634.91	6.50	停車場、機房	停車場、機房 (391 輛汽車停車位)
1F	1F	5,904.55	4.05	會議室	大廳、會議室、飲食店
2F	1M	800.52	3.45	放映室、辦公室	同步翻譯室、音控室、辦公室
3F	2F	5,388.49	4.00	會議室、快餐廳	會議室、餐廳
4F	2M	3,185.99	3.50	會議室	大會堂
5F	3F	5,937.22	6.00	會議室、宴會廳	大會堂、宴會廳、餐廳、辦公室
6F	4F	5,415.76	6.00	會議室、貴賓餐廳	大會堂、會議室、貴賓廳
7F	5F	4,443.69	6.00	會議室、辦公室	大會堂、會議室、辦公室
8F	6F	2,929.42	4.70	會議室、辦公室	放映室
9F		764.17	5.80	會議室	走道、儲藏室
10F		941.09	4.95	梯間、電梯機房	機房
屋突		353.43			
合計		59,334.15			

資料來源：TICC 使用執照（78 使字第 0714 號、98 變使字第 0052 號、106 變使字第 0021 號）、建物謄本建物標示部，仲量聯行分析整理

（三）委託營業事業範圍

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辦理展覽活動、會議活動及其他附屬商業服務設施三大類，分別說明如下：

1.展覽

提供廠商設置臨時性攤位展示產品或服務，接受參觀者現場下訂單之活動。

2.會議

3.為推廣貿易及強化展覽之展示及商業服務，包含但不限於相關事項之場地出租

4.其他類型活動

如：演藝活動、訓練服務、集會等。

5.其他依都市計畫及相關規定允許使用之項目

如：餐飲業、停車場等相關附屬商業設施。

三、營運期間投資項目

(一) 必要投資項目

世貿 1 館至少應包含 H 展區改裝工程、保養維修過程發現有使用風險之 3 座高壓變電站更新工程及空調主機(C-1)更新工程，TICC 至少應包含儲冰空調主機系統更新工程、會議室燈控系統、全館會議室(不含大會堂)視聽及機電改善工程。其餘營運期間實際投資項目、內容則建議未來民間機構於投資計畫書自行提出適當之投資項目、內容、金額及工程施作時間，經執行機關同意後，納入投資執行計畫書修正，以為未來契約執行之依據。

(二) 建議投資項目

針對申請人營運其他有利於促進營運效益或因設備老舊之更新項目，可參酌第四章技術可行性摘要分析建議投資項目，例如：基礎 5G 通訊建置、綠建築及智慧建築(例如：IOT、AI 應用)、因應 COVID-19 疫情發展線上活動之相關設備投資等投資項目，未來可納入本案未來投資計畫書之營運設施投資充實計畫之建議投資項目，由申請人自行評估提出相關構想進行綜合評選。

(三) 最小投資金額

參酌前述建議本案必要投資項目，初步建議最小投資金額不得低於新臺幣約 323,400 仟元，並以本標的於營運期間已竣工驗收之裝修工程與設備採購進行認定。為確保本案設施設備運作功能之健全性，建議由民間機構自行於投資執行計畫書中提出營運期間內每年或固定期間規劃之最小投資金額並據以辦理，且營運期間內之最小投資金額合計不得低於本案規定之最小投資金額。

四、正式營運前後測試

由於本案以不中斷營運為原則，因此初步建議無試營運期，亦無所謂正式營運前之設備測試，民間機構可自行規劃於營運期間之適當時間進行相關設備測試。

五、營運費率規定及調整機制

（一）營運費率標準

依促參法第 49 條第 2 項及第 3 項之規定：「民間機構擬訂之營運費率標準、調整時機及方式，應於主辦機關與民間機構簽訂投資契約前，經各該公用事業主管機關依法核定後，由主辦機關納入契約並公告之。」、「...如有修正必要，應經各該公用事業主管機關依法核定後，由主辦機關修正投資契約相關規定並公告之。」復依民國 100 年 7 月 13 日工程促字第 10000250860 號函釋，屬公用事業之營運費率應經公用事業主管機關核定後納入契約。

（二）營運費率優惠措施

1. 符合政府政策之優惠方案

若因執行機關政策需求而辦理之會展活動，建議執行機關可於投資契約中訂定執行機關應於合理期限之前提出，民間機構並應優先提供其檔期，而使用場地之優惠措施則建議由民間機構依投資執行計畫書所載方式辦理。

2. 符合產業扶植及社區回饋為訴求之優惠方案

針對符合產業扶植及社區回饋為訴求之優惠方案，建議於本案未來評選之投資執行計畫書納入回饋事項及睦鄰計畫構想，優惠項目及方案則建議由民間機構自行提出。

3. 民間機構關係人優惠禁止

為避免民間機構以不合理之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及主辦機關可收取之權利金，同時造成會展產業各機構間市場之不公平競爭現象，建議規範對本標的為任何形式之使用或利用時，民間機構及其協力廠商向其收取之費用、報酬等對價不得低於民間機構及其協力廠商向第三人收取之金額。

六、營運期之時程規劃

（一）營運開始日及屆滿日之定義

考量本案為營運中場館，建議以不中斷營運為原則，將營運開始日訂為營運期間之首日（2022 年 1 月 1 日），營運屆滿日則為契約期間之末日。

(二) 優先定約機制

1. 優先定約資格

依促參法第 51 條之 1 之規定，執行機關應於營運期間內每年至少辦理 1 次營運績效評估，作為民間機構得否優先定約之依據。經評定為營運績效良好之民間機構，執行機關得於營運期限屆滿前與該民間機構優先定約，由其繼續營運。

2. 申請程序應備文件(含營運規劃及財務評估)、審查及議約程序

依本法施行細則第 66 條之規定，主辦機關依本法第 51 條之 1 第 2 項規定與該民間機構優先定約前，應依第 80 條規定辦理資產總檢查，並就繼續營運進行規劃及財務評估，研訂繼續營運之條件，以與該民間機構議定契約。

3. 優先定約期間

優先定約建議以 1 次為限，且延長期限不得逾原投資契約期限，民間機構應於契約期間屆滿前一定期限前提出申請，並於契約期間屆滿前一定期間（例如：6 個月）完成契約之簽訂。

七、營運特殊考量

(一) 會議、展覽之優先使用權

1. 國際展覽及國際會議

本案為專業會展設施，主要目的在於扶植國內會展產業並提升我國會展產業之國際競爭力，故檔期建議優先提供予國際會議及展覽使用。如為國內活動，亦應以會議及展覽使用為優先。

2. 政府辦理之其他展覽、會議及活動

除前述類型外，建議包含其他由執行機關及中央政府指定須優先提供檔期之展覽、會議及活動。惟基於民間機構通常於前 1~2 年即先行安排當年度檔期，為避免影響民間機構之營運，建議訂定執行機關最遲提出檔期需求之時間。

(二) 回饋事項及睦鄰計畫建議由民間機構提出並納入甄審項目

考量會展產業有其所需專業人才需求，建議不予限制民間機構須提供特定人數或比例之在地工作機會，以保留民間機構營運規劃之彈性。另有關回饋事項及睦鄰計畫，建議由民間機構自行提出並納入本案甄審項目評分。

（三）節能減碳與環境保護

關於營運期間辦理之節能減碳項目，如節水、節電等構想，及有關生態建築、認證等綠色智慧科技運用部分，可參酌本案可行性評估報告第七章第三節之節能減碳分析初步提出建議之執行構想及措施。建議於投資計畫書中納入節能減碳構想由申請人自行提出相關構想進行綜合評選，並納入後續契約執行。

（四）疫情之因應對策要求申請人提出並納入甄審項目

關於營運期間因應疫情可能需增加之人事規劃、投資項目及辦理活動期間對於因應疫情之相關措施等構想，建議後續要求申請人於投資計畫書中提出因應疫情對策之營運構想，並納入後續契約執行。

第九章 風險配置

本案擬依促參法第 42 條採 OT 模式辦理，民間機構未來可能產生的風險源於裝修階段、營運階段、移轉階段及其他不可抗力或除外情事等因素。

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對象綜整分項說明如下。

表 9-1-1 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
裝修階段	1. 裝修風險		◆	◇
	(1) 成本超支風險		◆	◇
	(2) 重作風險		◆	◇
	(3) 完工風險		◆	◇
	2. 民間機構違約風險	◆	◆	◇
營運階段	1. 營運風險		◆	◇
	(1) 營運中斷風險		◆	◇
	(2) 市場需求不足風險		◆	◇
	(3) 市場競爭風險		◆	◇
	(4) 營運成本超支		◆	◇
	(5) 資產滅失風險		◆	◇
	2. 通貨膨脹風險		◆	◇
	3. 民間機構違約風險	◆	◆	◇
移轉階段	1. 資產及返還資產品質風險	◆	◇	
	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：仲量聯行分析整理

第十章 政府承諾與配合事項摘要

第一節 政府承諾事項

以下所列為執行機關與民間機構完成契約之簽訂時，應辦理完成之事項，本案政府承諾辦理事項主要包括：

一、建物、營運資產交付

（一）交付作業與時程

執行機關本案營運移轉期間起算後最遲一定時間（例如 2 個月內），依營運移轉標的物包括世貿 1 館、TICC 以及相關設施及設備之現況交付予民間機構。

（二）財產清冊及相關手冊、圖說之交付

執行機關於簽訂契約時，應於契約規定時間內交付各階段營運移轉標的物之財產及物品清冊、相關設施及設備之操作手冊副本、使用執照、竣工圖說...等予民間機構，並安排人員訓練、技術移轉、軟體移轉等營運之必要服務。

二、地價稅及房屋稅之繳付

考量民間機構需支付土地租金取得地上物使用權，執行機關爰以「民法」第 427 條規定，「就租賃物應納之一切稅捐，由出租人負擔」之原則，負擔委託營運範圍之地價稅及房屋稅。

第二節 政府配合事項

以下所列之政府配合事項主要為政府配合或協助民間機構，但不保證可達成民間機構要求，是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。本案政府配合事項可包括：

一、協助辦理相關證照或許可申請

民間機構因執行本案而需向相關政府機關申請證照或許可時，執行機關於法令許可及權責範圍內將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。例如，公司登記、營業登記或其他因本案營運管理之必要，於民間機構像執行機關請求時。另外，若符合「推動國際會議及展覽在臺辦理」、「推動國際會議及展覽在臺辦理補助原則」等政府提供之補助申請條件，則視民間機構需要由執行機關提供協助。

二、協助場地推廣使用

為提昇本案未來整體營運效率、達到協助推廣國際貿易，帶動會展產業發展之政策目標，執行機關得應民間機構之請求，邀請各級機關團體於辦理會展或相關活動時，優先考慮使用本案之相關設施。此外，對於執行機關未來所辦理相關會議或邀請國際廠商來臺之活動，亦得優先考量於本案之場地舉辦。

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

如因法規規定、政策變動致造成民間機構履行契約有困難時，經民間機構書面請求，執行機關本於權責協助處理之。

第十一章 履約管理及移轉規劃摘要

第一節 履約管理

執行機關未來將依投資契約約定落實履約管理，其中依促參法第 52 條、第 53 條及其子法，並參考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 47 點~56 點等規定執行履約管理、監督及爭議處理方式，初步規劃下列機制作為後續招商文件擬定之參考。

一、履約管理方式

參考案件作業指引第 47 點第 1 項規定，主辦機關應依投資契約約定，落實履約管理，並得委託專業顧問協助辦理，按同點第 2 項規定，主辦機關因履約管理作業需求委託之專業顧問法人，不得同時為該促參案件民間機構之關係企業或同一其他廠商之關係企業；其負責人或合夥人亦不得同時為民間機構之負責人或合夥人。

依據目前執行機關已辦理之類似設施 OT 案件（如：南港 1、2 館、高雄展覽館...等），其契約期間之履約管理皆係由執行機關內部成員執行，故初步建議本案後續可由執行機關依據案件作業指引第 48 點，指派適當人員組成履約管理小組為之，必要時得邀請專家、學者協助。惟考量執行機關目前除了本案及已正在營運之既有展覽館外，目前亦持續推動包含桃園、臺中、臺南會展中心，隨著後續委託營運場館案件增加，勢將增加執行機關履約管理業務，後續可視案件性質統一成立履約管理專責小組，亦或依機關實際需求委託專業顧問協助辦理。

二、主要履約管理內容

參考案件作業指引第 49 點規定，主辦機關辦理促參案件履約管理重點包含興建期及營運期。然而考量本案已為營運中場館之特性，履約管理重點主要包含裝修階段及營運階段之履約管理，茲就其主要內容說明如下：

（一）主要履約管理原則

- 1.落實評估民間機構營運績效。
- 2.掌握民間機構如期提出次年度事業及財務計畫、財產及物品清冊、會計帳簿、表冊、憑證、傳票、財務報告、工作資料等相關文件。

(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)

- 3.定期或不定期以書面或實地等方式或召開履約管理會議等方式，檢查民間機構之營運情形。
- 4.公共建設依契約必須返還與非必須返還之資產歸還予執行機關者，要求民間機構於營運期屆滿前一定期限內辦理資產總檢查，並將結果提送執行機關審查。

(二) 裝修階段

- 1.民間機構於營運期間為更新世貿 1 館及 TICC 之設施設備而有裝修作業之需求，應先經執行機關書面同意。且民間機構應於裝修進行前一定期間提出裝修之各項文件、申請作業進度、工程進度控管等，作為掌控裝修期程之參考。
- 2.民間機構所裝設之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，應依政府相關規定辦理。
- 3.針對民間機構自行投資營運部分及變更原空間設計、機電設施或系統功能者，應先經執行機關書面同意，並確認若屬於附合為本案建物之重要成分或附合為動產且非損毀不能分離或分離需費過鉅者，則由執行機關無償取得所有權，並應於施作完成後 30 日內提交修正後之竣工圖送執行機關備查。
- 4.裝修階段建議查核項目：民間機構應依契約規定提送相關文件（如：取得證照及許可證明等），報請執行機關備查。

(三) 營運期

- 1.世貿 1 館與 TICC 將以營運不中斷為原則，故執行機關與民間機構於簽訂本案契約時，建議規定本案營運期間從 2022 年 1 月 1 日起算。
- 2.掌握民間機構營運情形、依約應送文件予應辦事項。
- 3.執行機關應落實辦理財務檢查、稽核及營運品質管理，同時也應定期確認各項證照之取得及維持狀況；配合營運規劃之各項報表、合約之提送及財務比率要求遵循情形之控管。
- 4.成立營運績效評估委員會，依約辦理營運績效之評定，其評定結果應公開於機關資訊網路，期間不得少於 10 日。
- 5.營運期限屆滿應移轉公共建設予政府者，於期滿前一定期限辦理資產總檢查。
- 6.營運期應查核項目：民間機構應依契約規定提送相關文件（如：取得證照及

許可證明、營運分包契約、應投保之保險單、資產清冊等），報請執行機關備查。

三、財務檢查機制

執行機關得自行辦理或委託財務專業機構，定期查核民間機構之財務狀況，於必要時並得隨時對民間機構執行財務檢查，民間機構應提出帳簿、表冊、傳票、財務報告等相關文件供作查核。

四、履約管理會議 - 採定期或不定期召開履約管理會議

依照案件作業指引第 50 點規定，「主辦機關於履約期間，適時邀集民間機構召開履約管理會議，以瞭解民間機構執行進度，並協助解決執行困難。」本案初步建議可以每年定期召開 1 次會議，以利雙方協調、溝通；亦得按實際需求依一方之請求召開，並可視情況與營運績效評估會議同時召開。

五、營運績效評定

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，且依促參法第 51-1 條及評估作業指引之相關規定，本案擬規劃營運績效評估機制並依評估結果作為執行機關是否同意民間機構優先定約申請之依據。

（一）營運績效評估委員會之組成

1. 辦理方法

執行機關應依促參法施行細則第 65 條及評估作業指引第 5 點規定，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，並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 3 點規定，由主辦機關設置營運績效評估委員會，於辦理營運績效評定作業前 1 個月成立。本案初步建議可自民間機構營運開始日起一定時間後即先行成立。

（2）委員會組成與遴選

依評估作業指引第 5 點規定，本委員會置評估委員 5~17 人，由主辦機關就具有該促參案件相關專業知識或經驗人員派（聘）兼之，其中外聘專家、

(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)

學者人數不得少於 1/2，且評估委員應屬無給職。前項外聘專家、學者，得由主辦機關參考主管機關所建立「民間參與公共建設專家學者建議名單」，列出遴選名單，簽報機關首長或其授權人員核定。簽報及核定，均不受建議名單限制。

本案初步建議本案遴選之委員背景中，應至少包含 2 名具有展覽館及會議中心相關營運管理相關專業之人員，以期能給予務實、專業之營運建議。

(3) 設立工作小組

依評估作業指引第 8 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。由主辦機關首長或其授權人員指定機關人員擔任，必要時得聘請外部專業顧問協助。評估委員會召開會議時，工作小組成員應至少 1 人全程出席會議。

(二) 營運績效評定作業辦法

1. 營運績效受評期間

為利執行機關與營運績效評估委員對於民間機構財務相關事項之績效掌握，建議以營運期間每年之會計年度 (1 月 1 日至 12 月 31 日) 為受評期間。

2. 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，營運績效評估項目應包含：執行機關需求、使用者需求、社會大眾需求及營運整體評價等 4 個主要面向，各面向涵蓋之標準項目以及配分初步參酌評估作業指引之評估項目、指標及配分規劃。後續若需檢討配分權重與指標，則另依相關規定辦理。

3. 營運績效評估標準之調整及其時機

依照評估作業指引第 11 點規定，主辦機關得自營運期間第 2 年起，參考評估委員會建議或投資契約約定營運重要事項，適時與民間機構檢討各評估項目之評估指標及其配分權重。評估指標及其配分權重經檢討結果有調整必要者，主辦機關經簽報機關首長或其授權人員核定後，宜以書面通知民間機構，並載明其適用之受評期間，評估指標及其配分權重之調整，得逐年辦理。

4.營運績效良好之評定方式

營運績效評定作業宜依個案特性擬訂評估項目、配分與指標；若有民間機構承諾或回饋之維護管理範圍，且該範圍影響公共建設服務品質，須提送當次評核之營運績效說明書，包含經會計師簽證財務報表及年度營運計畫予主辦機關。

5.營運績效評估程序

依照評估作業指引第 13 至 18 點規定，營運績效評估說明書應依據第 1 年 OT 契約所規範的評估項目、指標及配分權重辦理，並於辦理營運績效評估作業前一定期間以書面提供。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一定時間以書面通知民間機構。

（三）優先定約之申請期限、應備文件及辦理程序

依促參法第 51-1 條，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前一定期間與該民間機構優先定約，由其繼續營運。優先定約以 1 次為限，且延長期限不得逾投資契約期限。

1.申請期限

因考量本案屬會展設施，展覽之規劃使用多需於營運前 1~2 年籌備規劃，故未來優先定約之申請建議以契約期間屆滿前 2 年為申請之期限。

2.應備文件及辦理程序

依促參法施行細則第 66 條，本案於辦理優先定約前，應先辦理資產總檢查，民間機構並應提出申請優先定約營運期間之營運計畫，由執行機關就繼續營運進行規劃及財務評估，研訂繼續營運之條件以與民間機構議訂契約。

第二節 移轉規劃

一、投資契約簽訂後之點交規劃

(一) 資產點交期程規劃

交付時程將配合投資契約規定明定的辦理，預計資產點交時間應於契約訂定後於一定時間內完成，以利世貿 1 館與 TICC 得營運不中斷。

(二) 預計點交資產標的

執行機關交付之標的物為世貿 1 館及 TICC 所座落之土地、建築物、工作物、附屬設施及營運資產及其操作手冊等。擬交付民間機構營運使用之營運資產項目，並擬定資產清冊，登載內容依行政院財物標準分類規定，依資產種類詳細記載財產編號、名稱、取得時間、座落地點、數量，並視實際需要考量是否併附該項營運資產照片。

(三) 點交方式

依使用現況點交予民間機構，相關之設施設備現況如有瑕疵或故障也應於點交清冊中註明。民間機構應自執行機關通知一定時間內會同執行機關完成資產點交。如雙方就點交資產狀況認定有歧見時，應以不影響後續投資契約履行者先行點交，受影響部分則以契約規範之爭議處理程序辦理。

二、營運期限屆滿之移轉計畫

營運期限屆滿之移轉計畫應按促參法第 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。」

資產總檢查計畫應依促參法第 54 條規定，促參施行細則第 80 條規定，就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。為因應營運期間屆滿之移轉並確保雙方權益，民間機構應於契約期間屆滿前一定時間(例如：1 年)，進行營運資產總檢查，以確定所移轉之營運資產，仍符合正常之營運要求。並將資產總檢查之檢查報告提交執行機關進行審查，並由民間機構負擔資產總檢查之相關費用。

三、營運期限屆滿前之移轉

（一）因可歸責於民間機構之事由終止契約

必須返還及非必須返還之資產皆應無條件且無償提供予執行機關。

（二）因可歸責於執行機關之事由終止契約

執行機關期初點交予民間機構之營運資產應無條件無償返還予執行機關。其他屬民間機構投入之設施、設備或物品為維持本案正常營運之必要資產，執行機關得請求民間機構將該資產有償移轉所有權予執行機關，其計價應依雙方所委託之獨立、公正且之專業機構所進行之鑑價結果，其鑑價之費用負擔應由執行機關負擔。

（三）因不可抗力、除外情事、其他不可歸責於雙方之事由或雙方合意終止契約

必須返還之營運資產無條件無償返還予執行機關，其他屬民間機構非必須返還之設備、物品為維持本案正常營運之必要資產，執行機關得請求民間機構將該資產有償移轉所有權予執行機關，其計價應依雙方所委託之獨立、公正且之專業機構所進行之鑑價結果，其鑑價之費用負擔應由雙方負擔。

