

臺中市政府公務出國或赴大陸地區報告提要

類別：其他

出國報告提要名稱：赴奈及利亞拉哥斯出席2025「世界不動產聯合會(FIABCI)第75屆世界年會」	
含附件： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
出國計畫主辦機關：	
聯絡人：邱兆偉	電話：04-2218558#63688
出國人員姓名/服務機關/單位/職稱 楊曉龍/臺中市政府地政局/專門委員 楊文賓/臺中市政府地政局/股長 詹之淵/臺中市政府地政局/股長 邱兆偉/臺中市政府地政局/科員	
出國類別：其他 <input checked="" type="checkbox"/> 國際會議 <input type="checkbox"/> 業務接洽 <input type="checkbox"/> 洽展 <input type="checkbox"/> 表演 <input type="checkbox"/> 比賽 <input type="checkbox"/> 擔任裁判 <input type="checkbox"/> 海外檢測 <input type="checkbox"/> _____	
出國期間：114年6月7日至114年6月16日	出國地區：奈及利亞拉哥斯(Lagos, Nigeria)
報告日期：114年9月9日（填寫一級機關首長核定日）	

壹、摘要

世界不動產聯合會（法文全稱Fédération Internationale des Administrateurs de Biens et Conseils Immobiliers，以下簡稱FIABCI），成立於1948年，總部設於法國巴黎，為聯合國社經委員會NGO(非政府組織)重要顧問單位之一，也是全球不動產專業人士組成的國際性組織。

FIABCI的代表主要分布於非洲、美洲、亞太和歐洲四個區域，在全球47個國家設有分會，並有超過100個專業組織、60個學術機構及3,500位不動產業者、專業人士參與，是一個結合全球200萬名不動產專業人士的國際性組織，堪稱全世界最具權威、層級最高、規模最大的國際性不動產民間團體。



FIABCI每年在不同國家舉辦國際不動產交流會議—世界年會，匯集各國產、官及學界，使各成員拓展國際觀、汲取專業知識，發展全球網絡及商機，不動產各項資訊和業務交流，促進全球不動產之健全發展與創新，儼然已成為全球不動產業界產、官及學界相關資訊和業務交流最重要的場合。

▲ 圖片來源：社團法人中華民國不動產協進會世界不動產聯盟臺灣分會網站

世界不動產聯合會臺灣分會(FIABCI-Taiwan) 與本市於2012年歷經數月的努力與奔走，爭取國際盟友會的支持，繼1986年後睽違27年，終於獲得「2013年世界不動產聯合會第64屆臺灣臺中世界年會」的主辦權，並於2013年5月24至29日於本市盛大舉行，透過產官學通力合作，第64屆世界年會非常成功，名聲享譽國際，並被譽為「Best Ever」，史上最成功的世界年會。

2025年第75屆世界年會，是FIABCI歷史上首次在非洲舉辦，象徵著作為全球不動產組織的重要里程碑，於今(114)年6月9日至同年6月14日於奈及利亞拉哥斯舉行，主題為「全球不動產的文藝復興」(Global Real Estate Renaissance)，反映出不動產界疫情後迎來創新思維、科技應用、永續發展與包容性的新時代。

此外，臺灣優質的公共建設在歷屆FIABCI世界年會中，屢次榮獲「全球卓越建設獎」(FIABCI World Prix d'Excellence Awards) 首獎等最高榮耀，深受國際肯定。本屆大會中，臺灣參賽作品亦再創佳績，共奪得2面金獎與3面銀獎，展現臺灣在建設規劃與執行上的專業實力與卓越成就。

面對國際情勢變化，在國內不動產界與政府部門的共同努力下，FIABCI是少數以臺灣名義參與的國際組織，也是臺灣在全球舞台上持續被看見與肯定的證明，本市代表團赴奈及利亞拉哥斯出席2025「世界不動產聯合會(FIABCI)第75屆世界年會」，希冀藉由此此次會議，向全球產官學界及專家學者行銷與分享臺灣臺中市的整體開發與市政建設的成果，提升本市在國際上的知名度，秉持「追求卓越！榮耀全球！臺灣發光！」的精神，進而讓本市在國際舞台上嶄露光芒。

貳、目的

- 一、積極、主動且不間斷地參與國際會議和交流活動，展現本市開發與市政建設成果。適時與相關行業連結，掌握不動產領域最新發展趨勢和創新，促進本市不動產業發展，提升本市國際能見度。
- 二、以永續發展為目標，提升市民居住品質，並降低土地開發對環境帶來的衝擊。透過與不同領域專家溝通、交流，期為本市開發規劃與執行，能與國際接軌。

參、過程

一、出國人員名單

單位	職稱	姓名
臺中市政府地政局	專門委員	楊曉龍
臺中市政府地政局	股長	楊文賓
臺中市政府地政局	股長	詹之淵
臺中市政府地政局	科員	邱兆偉

二、出國行程

日期	時間	活動內容
6月7日-6月8日 (星期六、日)	11:00-24:00	1. 前往桃園機場 2. 搭機至阿拉伯聯合大公國杜拜 轉機-奈及利亞拉哥斯
6月9日(星期一)	08:00-22:00	1. 辦理大會報到手續 2. 歡迎酒會(Welcome Reception)
6月10日(星期二)	08:00-16:30	1. 開幕式(Opening Ceremony) 2. 主題演講(Keynote)、論壇 (Forum)及研討會(Workshops)
6月11日(星期三)	08:00-22:00	主題演講(Keynote)、論壇(Forum) 及研討會(Workshops)
6月12日(星期四)	08:00-22:00	1. 城市文化導論(Social and Study Tours)

6 月 12 日(星期四)	08:00-22:00	2. 全球卓越建設獎頒獎典禮暨晚宴(World Prix d'Excellence Awards & Gala Dinner)
6 月 13 日(星期五)	08:00-22:00	1. 會員大會 2. 惜別晚宴(Farewell Dinner)
6 月 14 日-6 月 16 日 (星期六、日、一)	08:00-22:00	搭機返回臺灣(奈及利亞拉哥斯-阿拉伯聯合大公國杜拜-桃園機場)

三、2025 年 FIABCI 第 75 屆世界年會舉辦城市簡介

2025 年 FIABCI 第 75 屆世界年會於奈及利亞拉哥斯(Lagos, Nigeria)舉行，奈及利亞人口逾 2.3 億人，為非洲人口數最多的國家，勞動力非常充沛，而拉哥斯人口約為 2,300 萬人，為奈及利亞最大的城市及金融中心，在 1991 年以前為奈及利亞的首都，地理位置位於該國西南部。

拉哥斯最初是西非約魯巴族阿沃里斯人的家園，後來發展成為一個港口城市，開始向在河口東部和西部綿延 100 公里。由於快速的都市開發，該市向瀉湖以西擴張，導致拉哥斯分為島嶼以及大陸兩大地區，本次世界年會即在島嶼地區之維多利亞島上舉行。

四、2025 年 FIABCI 第 75 屆世界年會議程簡介

本次世界年會主題為「全球不動產的文藝復興 Global Real Estate Renaissance」。年會議程主要可分為商業議程(Business Program)、全球卓越建設獎頒獎典禮(World Prix d'Excellence Awards)及社交議程(Social Program)等 3 大類，分述如下：

(一) 商業議程(Business Program)

商業議程包括開幕典禮(Grand Opening Ceremony)、主題演講(Keynote)、論壇(Forum)及研討會(Workshops)。本次會議主軸為：「全球不動產的文藝復興 Global Real Estate Renaissance」，透過主題演講(Keynote)、論壇(Forum)及研討會(Workshops)形式進行相關議程。

1. 開幕典禮

開幕典禮於 Eko Convention Centre 舉行，由奈及利亞國防部長代表政府致詞。致詞中指出，奈國為非洲人口最多國家，亦為非洲最大經濟體之一，具有龐大成長潛力。其中尤以人口紅利為最大優勢，每年淨增人口約 600 萬，且以青年為主，意味著該國具備充沛、年輕的勞動力基礎，將有利於推動科技應用、創新產業與消費擴張。

論壇開始前，大會主持人逐一唱名介紹各國 FIABCI 分會，並邀請各國代表上台。當臺灣分會由唐國維副理事長登台時，全場響起熱烈歡呼聲，氣氛高昂，隨後主辦國奈及利亞分會也針對具特殊貢獻的會員國致贈獎章，我國由張麗莉理事長代表受獎，展現對我國參與的肯定與重視，明顯感受到臺灣在 FIABCI 國際社群中之能見度與影響力與日俱增。



第 75 屆世界年會開幕典禮盛況 圖片來源：自行拍攝

2. 主題演講

本次第 75 屆世界年會的主講人(keynote speaker)由奈及利亞前副總統 Yemi Osinbajo 教授擔任，以「全球房地產復興：以永續、科技和多元化打造房地產的未來(Global Real Estate Renaissance: Reshaping the Future of Real Estate through Sustainability, Technology, and Diversity)」為題發表演講，Yemi Osinbajo 教授提到，面對經濟發展、環境敏感及人口集中造

成的住宅缺口，房地產的開發需肩負社會責任且必須具有包容性和多樣性，才能適應快速膨脹的需求，房地產開發應採適應當地氣候變化的設計也就是防災設計，並採用當地的建材，打造永續住房。

另外 Yemi Osinbajo 教授根據自身經驗，呼籲各國在面對人口過度集中都市造成住宅缺乏的情形下，打造社會住宅是深思熟慮的選擇，也是兼具社會和經濟回報的投資，而要完成大規模的社會住宅則有賴政治的支持、有效率的採購及有智慧的實施策略。

最後 Yemi Osinbajo 教授表示房地產業應擁抱諸如 AI 等數位工具，推動「房地產科技(Proptech)」也就是強化 Property（房地產）與 Technology（科技）的結合，以簡化流程並防止詐騙。



臺灣團隊代表參與會議情形 圖片來源：自行拍攝

3. 開發者論壇-FIABCI 臺灣分會張理事長麗莉發表之專題演講

同日另一場受矚目的演講屬 FIABCI 臺灣分會張麗莉理事長發表之專題演講，張理事長以「龍寶建設」在臺中市推動永續、宜居與美學城市發展的實踐與信念為題，闡述「以願景築構空間，以關懷締造生活」之企業價值，分享龍寶建設在推動永續與綠色開發上的理念與實務成果，特別強調建築不應只是興建在土地之上，而是與土地共融，尊重自然，關懷人本，並以美感為其語言。

張理事長表示，房地產開發不是只有有形的建築物硬體，還包括建造者與居住者、鄰里關係塑造以及居民與居民間生命共同體之連結等軟體的開發，畢竟人才是建築物的根本，一個永續的房地產開發，應該以人為本，透過建築打造社區，透過社區凝聚人心，將建造者、附近鄰居及居民緊密結合，創造環境與心理都舒適的永續

宜居環境。

現場張理事長透過一系列具代表性的實景照片與案例，說明綠建築及房地產永續開發如何帶動周遭環境的正向轉變，並進一步介紹臺中市一系列公私合作的綠建築措施，諸如施工綠圍籬、垂直綠化、雙層遮陽牆體、複層式露台、開放空間納入鄰里共同綠化等，以點(宜居建築)、線(都市景觀)、面(生態保育)有效減緩都市熱島效應，並打造具綠色永續美學的都市景觀。

張理事長介紹臺中打造宜居城市的核心理念與執行成果，獲得現場熱烈的回饋，演講內容獲現場與會專業人士高度關注與如雷的掌聲，現場與會人士莫不拿出筆記及手機，紀錄這難得的一刻，展現臺灣建築產業的國際實力與人本價值，並將宜居臺中行銷國際。



張麗莉理事長演講 圖片來源：自行拍攝

4. 論壇(Forum)及研討會(Workshops)

- (1) 本次論壇由烏干達住宅與都市發展部長拉開序幕，講者以「非洲住房政策發展」為主題，指出非洲多數大城市面臨人口過度集中所引發的住宅供給失衡問題。專家建議，各國政府應加強公共投資，並結合民間建商參與住宅興建，透過「保留戶制度」或其他補助機制，以較低價格提供予有居住需求的弱勢民眾，促進居住正義與可負擔性。
- (2) 研討會由 FIABCI 泰國分會 Sopon 會長主持，主題聚焦「AI 與大數據在不動產評估之應用」。講者分享實務中如何運用 AI 模型推估長期價格趨勢，並提出藉由大數據強化市場透明度與政

策決策科學化的發展方向，內容兼具前瞻與實務，具高度啟發性。

奈及利亞的 Ubosi Eleh + Co. 公司，也跟與會來賓分享「2025 奈及利亞房地產報告」，該公司業務包含地籍測量、不動產估價、不動產仲介及物業管理，該公司於本報告中除了整理並分析政府預算及支出、經濟大環境、房地產業各項數據(例如入住率、平均租賃期限)等，還將奈及利亞全國各州各主要地區 5 年內的不動產價值以簡明易懂的表格與全世界與會來賓分享。書中就提到雖然奈及利亞的房地產業 2024 年經歷通貨膨脹及信用管制造成購買力下降及建築材料上升等挑戰，但人口集中都市帶來的住宅短缺問題及物流需求，卻為房地產帶來極大的機會，資料顯示會議所在地拉哥斯州維多利亞島 3 房公寓 2020 到 2024 五年來，平均年租金從 700 萬奈拉(約 14 萬新台幣)漲到 2,000 萬奈拉(約 40 萬新台幣)。土地價值漲幅更高，維多利亞島土地每平方公尺平均權利價值(奈及利亞土地國有，私人僅有 99 年地上權)從 2020 年 35 萬奈拉(約 7,000 元新台幣)，漲到 2024 年 150 萬奈拉(約 3 萬元新台幣)。綜上，透過這份報告，可以讓各國從業人員及投資者很快了解奈及利亞房地產業的現況，而該份報告也同步公布於網路上(網址：<https://ubosieleh.com/>)。

會議期間，與會團隊把握交流機會，與奈及利亞拉哥斯州住宅及經濟發展部門進行雙邊互動，就該州住宅政策、公共住宅推動策略，以及重點開發計畫如 Lekki 港口經貿園區等主題交換意見，互動熱絡。



代表團與奈及利亞住宅及經濟發展部門互動 圖片來源：自行拍攝

此外，與會團隊亦善用會議空檔，向其他國家與分會代表進行不動產相關議題交流，同時推薦臺中市觀光資源（新聞局及觀旅局提供之中英文文宣），提升城市國際曝光度。議程雖密集，但涵蓋面向廣泛，從住宅政策到開發實務、再至科技應用皆有深入探討，透過論壇與跨國交流，均獲益良多。



代表團與國際成員代表交流情形 圖片來源：自行拍攝

（二）全球卓越建設獎頒獎典禮(World Prix d'Excellence Awards)

世界不動產聯合會（FIABCI）所舉辦之「全球卓越建設獎」，旨在表彰兼具創新精神與卓越品質的優秀建設作品。獲獎者可藉由 FIABCI 遍布全球 47 個會員國及超過 100 個專業組織的國際平台，向世界展示其傑出成果與企業實力，提升國際能見度與影響力。本屆「全球卓越建設獎」(FIABCI World Prix d'Excellence Awards)，臺灣表現再創佳績，榮獲 2 金 3 銀的殊榮。此番佳績，不僅展現我國在住宅、基礎建設、環境永續及產業建築等多元領域的專業實力，更彰顯臺灣建設成果已深獲國際肯定。

臺灣得獎作品一覽表

獎項	得獎單位	得獎作品	得獎類別
金獎	桃園市住宅及都市更新中心	桃園市中路三號社會住宅	合宜住宅類
	雲林縣政府	雲林溪上中下游段整體水環境環境景觀工程	公部門基礎建設/環境適意工程類
銀獎	農業部林業及自然保育署南投分署	110 年度阿里山事業區第 107 林班保育治理工程	環境類
	黃郁文建築師事務所	金器工業廠辦新建工程	產業建築類
	新北市政府捷運工程局	安坑輕軌運輸系統計畫	公部門基礎建設/環境適意工程類

表格來源：自行繪製



卓越建設獎頒獎典禮

圖片來源：自行拍攝

(三) 社交議程(Social Program)

本次會議社交行程包括歡迎晚會(Welcome Reception)、城市文化導覽(Social and Study Tours)及惜別晚宴(Farewell Dinner)等。

1. 歡迎酒會(Welcome Reception)

當日晚間歡迎酒會在大會飯店戶外場地以 Party 方式舉行，職等人與 FIABCI 臺灣分會張麗莉理事長率領之代表團一同出席由主辦單位舉辦之歡迎酒會，展現我國參與國際不動產專業平台之誠意與積極作為，現場雲集許多國家與會代表，FIABCI 奈及利亞分會主席及現任世界主席親自發表歡迎致詞，強調此次為 FIABCI 創會以來首次於非洲大陸舉行世界年會，意義深遠、別具歷史性。



歡迎酒會

圖片來源：自行拍攝

2. 城市文化導覽(Social and Study Tours)

本次城市導覽包含亞特蘭提克市(Eko Atlantic City)、自由公園(Freedom Park)、約翰·蘭德爾中心(John Randle Centre)及斯特林銀行大廈(Sterling Bank Towers)等地。

- (1) 亞特蘭提克市(Eko Atlantic City)：維多利亞半島西南側的海岸長年下來已遭海水沖蝕，並嚴重影響居民的生活，於是當地政府透過填海造地的方式，希望打造成非洲杜拜：Eko Atlantic City，該城市整體開發區的面積超過 1,000 公頃，預計 10 年開發完成，並於長達 8 公里的海岸線設置消波塊，避免再次遭海水沖蝕，並以免稅方式吸引投資。Eko Atlantic City 核心設計在於沿岸建設長達約 8 公里的「防潮海堤」，

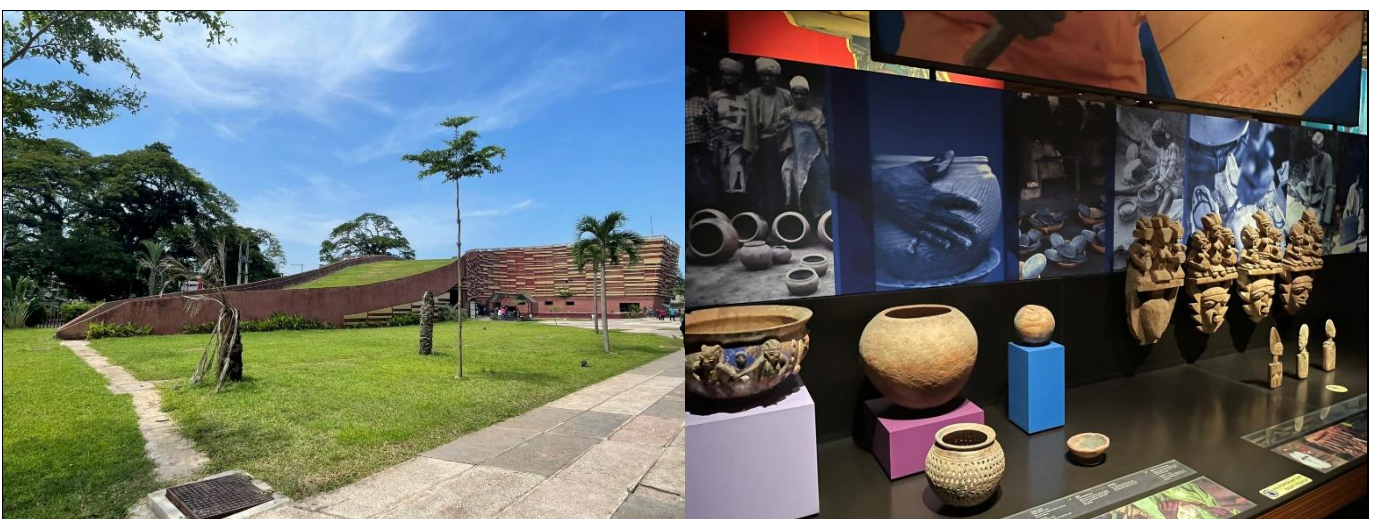
據稱可有效抵禦百年一遇的風暴潮與海平面上升，並解決海岸侵蝕與洪水威脅。同時，該計畫亦結合商業與住宅區開發，呈現「防災工程 × 都市開發」的創新模式，兼具防災與城市發展的雙重功能，期能成為全球韌性城市的代表案例。



亞特蘭提克市俯瞰圖

圖片來源：自行拍攝

(2) 約翰·蘭德爾中心(John Randle Centre)：為奈及利亞首件公共游泳池改建的文化博物館，現以展示約魯巴族群文化為主軸，館內設有互動展覽、圖書館與多功能展演空間，生動呈現約魯巴民族的過去、現在與未來。該中心甚至入圍世界建築節獎(WAF24)的決賽，該中心透過修復老建築實現舊城再生、引入新產業與服務，不僅保留歷史文化特色，也吸引遊客與投資，創造就業機會，形成持續的經濟活力循環。



中心外觀及館內收藏

圖片來源：自行拍攝

- (3) 斯特林銀行大廈(Sterling Bank Towers)：斯特林銀行大廈為西非首座完全採用建築集成光伏(BIPV)技術之太陽能塔樓，建築外牆鋪設逾 6,500 平方公尺太陽能板，每年產出 42 萬千瓦時之清潔能源，並配備 EV 充電系統，年均減碳量超過 7,000 公噸。該案以綠能為核心，兼顧功能、美學與環保，為奈國「零碳轉型」指標性建築。



銀行大廈太陽能板外觀

圖片來源：自行拍攝

3. 惜別晚宴(Farewell Dinner)

惜別晚會在大會安排下前往 Lasgos Continental Hotel 舉行，短短相聚的 5 日，最後以歡樂卻不失隆重的饗宴形式進行，主辦單位特別安排了當地歌手表演助興，晚宴期間舉行 FIABCI 新、舊任世界會長與副會長交接儀式，象徵將 FIABCI 榮耀與使命傳承至下一任團隊。

中華民國不動產協進會張麗莉理事長擔任 2024-2025 年世界副會長任期成果深獲肯定，並將於 2026 年 6 月 8 日至 12 日於奧地利維也納 (Vienna) 舉行之第 76 屆世界年會中正式就任為 FIABCI 世界會長，本次交接儀式除宣示 FIABCI 全球領導團隊的轉換，也彰顯臺灣代表於國際組織中的持續深耕。

另外本次會議，臺灣團與主辦單位 FIABCI 奈及利亞分會建立深厚的情誼，完成一次成功的國民外交，奈及利亞分會特地製作影片專輯，感謝臺灣友人的熱情參與及協助，並期待有朝一日能來臺灣及臺中一遊。



惜別晚宴

圖片來源：自行拍攝

肆、心得

一、非洲首辦世界年會，選址意義深遠

本次會議地點位於奈及利亞西南部之前首都拉哥斯，主辦單位選定充滿非洲當地特色的 EKO Hotel 作為會議主場地，該飯店位於拉哥斯的維多利亞島，維多利亞島最初為漁村且完全被海水、潟湖及沼澤包圍，經過多年的填海造陸與交通運輸建設的持續開發，該島已成為拉哥斯市的信義區，也是該國最繁華的銀行和商業中心之一，成為非洲土地開發的範例，FIABCI 第 75 屆世界年會選在此地舉辦別具意義。



會議主場地

圖片來源：自行拍攝

二、迎賓活動融入在地文化，交流氛圍熱情活潑

以人、美食及音樂為基底，從傍晚時分一路延續至晚間的社交派對，在大會飯店的游泳池旁廣場上展開，現場的各國籍會員大方展現熱情，互相寒暄問候，分享彼此的專業知識、背景與文化。不同於亞洲文化固定空間、模式的社交形式，奈及利亞的非洲式迎賓晚會充滿著活潑、熱情與輕鬆的氛圍，與會人員都能以最自然與舒適的方式展示自我，無形之中即拉近了彼此間的距離與情誼，進而達成破冰的交流目的。

三、臺灣作品屢獲殊榮，行銷臺中展現亮點

本次年會「全球卓越建設獎」臺灣榮獲 2 座金獎及 3 座銀獎的肯定，有 4 件作品皆是公部門作品，得獎作品涵蓋公共建設、交通運輸，環境保育及社會住宅。全球卓越建設獎頒獎典禮當天，會場中遇到有許多嘉賓曾經於 2013 年來臺中市參加第 64 屆世界不動產年會，表示當年對臺灣及本市印象深刻，經交流分享本市諸如水湳經貿園區、捷運文心北屯線機廠及臺中糖廠區段徵收與 13 期、14 期市地重劃區等建設後，許多嘉賓也期待再次造訪臺灣，見證臺中市這 10 年多來的改變與進度，讓此行獲得行銷臺中，並打開國際知名度的成果。

四、會議主題契合時代趨勢，探索後疫情時代的不動產願景

本次年會主題為：「全球不動產的文藝復興 Global Real Estate Renaissance」，主要探討後新冠肺炎疫情時代，不動產業所面臨的挑戰及機會，強調未來世界不動產的發展願景，應結合新興的互聯網、區塊鏈及虛擬實境技術，並於會議中共同探討未來不動產的發展趨勢。

會議中許多產、官及學界代表也於論壇中提到，現代化城市發展需與自然資源融合，以生活圈的概念打造共生共存的樣貌，並藉由不動產成交大數據與條件資料庫，透過仲介、使用者或不動產持有者的經驗回饋與 AI 運算技術的分析判斷，降低交易成本，提高交易效率，提供國內或國外投資者良好的不動產投資環境，進而促進不動產發揮最適合的發展配置，並追求既存的自然環境達成和平共處的目標，會議地點所在的維多利亞島於疫情後，不動產市場蓬勃發展，且大量將 AI 運用於金融及客戶服務，且有多項諸如 Eko Atlantic 等防災型土地開發，是本屆主辦單位及拉哥斯州政府的宣傳及招商重點。

五、奈及利亞投資潛力與挑戰並存

奈及利亞國土達 92 萬平方公里，人口逾 2 億人，勞動力充沛，是全

非洲人口最多的國家，全世界人口第六多的國家，經濟規模為世界第 25 位，道路交通運輸系統發達，經濟成長快速，但奈及利亞公共建設及基礎設施不完善，衛生環境及社會治安不佳，所提供的公眾服務也不友善，使投資機會與挑戰並存。

本次出國與會，外交部駐奈及利亞劉大使翼平及館處人員提供全力協助，協助團員順利通關並快速適應當地環境，並促成與當地臺灣商會的交流。此行也與奈及利亞的臺灣商會聯合總會建立聯繫管道，臺灣商會聯合總會的郭會長文橐在奈及利亞當地製造摩托車，商品主要銷往非洲各國。在會議期間除深入了解都市建設，也親身體驗到因治安不佳而需全程武警隨行護衛的現實，印象深刻。



與劉大使翼平等外館人員及當地臺商郭會長文橐合影

圖片來源：自行拍攝

六、舊城翻轉新生，土地活化帶動都市再生

奈及利亞國土達約翰·蘭德爾中心(John Randle Centre)透過修復老建築，引入新產業與服務，不僅保留了歷史文化特色，也吸引了遊客與投資，創造就業機會，同時結合文化展演與互動體驗，兼顧歷史保存與經濟活化，為拉哥斯舊城更新的典範。

類似案例在臺中亦有成功經驗，例如臺中糖廠區段徵收案，透過都市計畫與區段徵收方式解決長期間置的中華城用地問題，重新結合生態水塘、歷史建築與商業發展，形成「湖濱生態商業園區」。配合臺中車站鐵道文化園區及周邊建設，該案展現了土地活化與城市再生兼顧生態、歷史與經濟發展的多重價值，為臺中都市再生樹立典範。

七、都市開發策略結合交通、防災與土地再生

奈及利亞拉哥斯作為非洲人口最多的城市之一，都市發展過程中交通建設的重要性尤為突出。當地因人口快速成長與產業聚集，交通壅塞成為影響城市競爭力與居民生活品質的核心課題。因此，其新市鎮與港口經貿園區的開發，皆強調道路與公共交通基礎設施同步建設，以確保區域發展的可持續性。同時本次參訪奈及利亞「Eko Atlantic」計畫，見證其結合海岸防災工程與新市鎮開發，期能打造兼具防災與經濟發展的韌性城市典範。

伍、建議

本屆世界不動產年會，是首次在非洲舉行的年會，歷史意義重大，聚集來自全球產官學界的不動產菁英，能參與其中提升國際能見度實屬難得，根據此次非洲年會之參與經驗，與會團隊提出相關建議如下：

一、整合防災韌性思維，研擬永續開發策略

依據奈及利亞「Eko Atlantic」計畫開發經驗顯示，交通路網規劃及防災設計倘能與都市開發同步推進，將能保障居民安全的同時，創造城市再生與經濟發展的多重效益。因此，臺中市推動大型開發計畫（如烏日新竹地區），建議應借鏡「化被動減災為主動增值」思維。在規劃初期，即將防災韌性策略（滯洪、保水、綠色基盤）與交通路網、水利防洪工程同步整合，以實現土地永續利用與多重效益。透過完善道路系統與公共運輸配置，不僅提升居民安全與生活品質，更能有效促進區域經濟成長，使開發成果兼具防災、生態與經濟增值功能。

二、強化國際會議品質，提升臺中國際形象

本次奈及利亞年會比較美中不足的地方，包含會議資訊提供不足、議程掌控不佳等，凸顯了舉辦國際活動時，專業化流程的重要性。為避免未來臺中在舉辦類似大型活動時發生相同問題，針對位於水湳經貿園區內即將於本（114）年底開幕啟用的臺中國際會展中心，為提升臺中整體國際形象，建議可從以下幾點著手，建立標準化作業流程：

（一）資訊雲端化，打造零時差智慧服務

有鑑於奈及利亞年會資訊以紙本為主且不夠全面，導致與會者摸索時間長、詢問訊息不斷，建議善用臺中國際會展中心智慧化場館的優勢，建立多語系整合式活動網站。如會前：網站應提供簽證、報到流程、交通接駁、住宿等完整資訊，並提供線上預約系統。會

中：透過網站與 App 即時更新議程變動、場館動線與緊急公告，確保與會者隨時掌握最新動態。

（二）強化議程掌控與應變，展現專業籌辦能力

面對奈及利亞年會因貴賓遲到導致議程延遲、內容被壓縮的問題，建議預先為臺中國際會展中心的活動擬定備案。以彈性應變方式，預先規劃延遲狀況下的應對措施，如利用主持人掌控現場、播放城市宣傳影片，或透過中場不休息、一邊供餐一邊舉行等方式，同時準備充足的飲水，確保活動能順利進行，維持演講者與來賓的體驗品質。

三、整合資訊分享國際，加強宣導吸引投資

本次會議奈及利亞的不動產估價公司，分享該公司製作的「2025 奈及利亞房地產報告」，該報告有奈及利亞各州及該州各區域的住宅租金、倉儲租金及土地權利金等全國性的房地產資訊，讓與會各國來賓很快了解奈及利亞各州的不動產現況，未來類似國際會議建議可採以下幾點。

（一）有關房地產相關資料，目前內政部地政司會定期發布各縣市的住宅價格指數，也會針對各縣市都市地區定期發布地價指數，而本市及部分縣市也有自行整理發布各類住宅價格指數，惟上開資料分散各處，建議中央內政部可將全國房地產相關指數的資料予以彙整整合研究資料，並讓各縣市各區域的資料可以相互比較，同時將資料放置於網路，於國際會議中以 QRcode 方式提供數位版給與會者通盤瞭解。

（二）不動產估價需要整體及區域經濟的一般因素及區域因素分析，建議不動產估價師全國聯合會或是各地方公會，可仿效奈及利亞的估價公司製作類似產業年報，放置於網路，並於國際會議中分享，協助全球不動產估價師及不動產業者取得相關資訊，並吸引投資。

陸、參考資料來源

一、2025年世界不動產聯合會(FIABCI)第75屆世界年會(奈及利亞拉哥斯)會議資料。

二、世界不動產聯合會(FIABCI)網站(<https://fiabci.org/en>)。

三、社團法人中華民國不動產協進會世界不動產聯盟臺灣分會網站(<https://www.fiabci.org.tw/Index.aspx>)。

四、社團法人中華民國不動產協進會世界不動產聯盟臺灣分會網站
(<https://www.fiabci.org.tw/Index.aspx>)。

五、奈及利亞房地產投資公司 Ubosi Eleh + Co. 網站
(<https://ubosieleh.com/>)