

出國報告（出國類別：其他）

清翠園－臺中國際經貿綜合園區 BOT 開發案（德國慕尼黑 EXPO REAL 國際商用不動產展覽會）出國報告書

服務機關：臺中市政府經濟發展局

姓名職稱：陳如昌副局長等 3 人

派赴國家：德國

出國期間：2011 年 10 月 2 日至 10 月 8 日

報告日期：2011 年 12 月 30 日

## 摘 要

德國慕尼黑所舉辦 EXPO REAL 國際商用不動產展覽會至今已舉辦 13 年，為全球最大的商用不動產展覽之一。自 1998 年 10 月份創辦以來，已連續 12 年在德國慕尼黑舉辦。該展覽為國際商業地產交易市場上，最大企業間的交易洽談會，其擁有多元的市場功能和高度的商業效益。

EXPO REAL 的展館總面積約 64,000 平方公尺，超過 1,645 個參展廠商行銷推廣不動產的產品組合，參與者橫跨了所有不動產業別，包括有開發商或管理顧問公司，投資商和金融機構，顧問及代理公司，建築師和規劃師，不動產業界的經理人和管理人員都會前來參與不動產盛會。該活動還具有一個多元且廣泛的探討研究功能，以 5 個論壇，超過 400 個議題，同步討論不動產投資及金融市場等相關趨勢及創新主題。最主要之參展效益：1、直接與決策者對談：觀展 EXPO REAL 的廠商，超過 88% 都在當下決定是否購買或進行投資。2、建立國際網絡平台：在慕尼黑 EXPO REAL 展期間，來自 71 個國家的不動產專業人士，超過 36,800 人齊聚一堂，藉此展覽，可以將公司企業及不動產投資商品推廣至全世界。3、提供展示舞台：EXPO REAL 提供超過 64,000 平方公尺的展覽空間，讓參展廠商充分運用空間，展示公司企業文化及不動產商品，並有超過 1,100 名記者、攝影師和製作小組，將把本屆 EXPO REAL 轉播至全世界各地。4、透過論壇發起商業交易：84% 的參展廠商評論 EXPO REAL 具有卓越的成效締造商業交易，2010 年的慕尼黑 EXPO REAL，有超過 81% 的參展廠商，透過此次展覽，得到更豐富的新客戶。5、國際不動產市場定位：當全世界的不動產商品都聚集在慕尼黑 EXPO REAL，包含開發商或管理顧問公司，投資商和金融機構，顧問及代理公司，建築師和規劃師，不動產業界的經理人和管理人員，都可在此次展覽隨時掌握最新不

動產訊息。

本局今年度辦理之「台中國際經貿園區行銷計畫」係以水湳經貿園區第二種經貿專用區 BOT 案之招商計畫為主，主要以第二種經貿專用區整體開發計畫為主軸，規劃以「經貿發展」為發展核心，並以「會展產業」為主領產業，希望能在世界上的會展城市取得競爭優勢，打造國際會展城市，並利用周邊各式大型之商務服務設施，吸引國際廠商進駐，藉此積極尋求國際策展公司之合作機會，使台中都會區能快速與國際接軌，使之成為真正之國際級都市，並依據台中國際經貿園區整體開發願景及規劃內容，考量整體市場趨勢，擬定開發招商策略計畫，並進行潛在開發廠商之調查與發掘，希望藉此甄選出最優民間投資人，期使能招商引資，順利完成議約及簽約作業。

## 目 錄

壹、 目的 .....	1
貳、 過程.....	2
一、EXPO REAL 國際商用不動產展覽會簡介 .....	2
二、EXPO REAL 國際商用不動產展覽會展覽規模 .....	3
三、「清翠園- 臺中國際經貿綜合園區BOT開發案」展覽 .....	9
參、 心得與建議.....	13

## 壹、目的

- 一、依據台灣經濟研究院(簡稱台經院)所提出的「台灣五都成型後的產業佈局規劃」中，利用五都就業規模與產值及區位商數分析法，分析出台中市的3個主要產業，並未來應發展的2個前瞻產業概況；其中，「會展產業」是台中市未來應積極發展的2個前瞻產業之一，而水湳經貿園區第二種經貿專用區整體開發計畫，將以「經貿發展」為發展核心，以「會展產業」為主領產業，希望能在世界上的會展城市取得競爭優勢；然而，打造國際會展城市，非僅考量台灣目前之內需市場，而是著眼於國際展覽、會議需求之舞台，利用周邊各式大型之商務服務設施，吸引國際廠商進駐，藉此積極尋求國際策展公司之合作機會，以利引進國際級之會議以及獎勵旅遊行程至台中舉辦之契機，使台中都會區能快速與國際接軌，成為真正之國際級都市。
- 二、佔地約17公頃，總投資金額達新台幣460億的「清翠園—臺中國際經貿綜合園區BOT開發案」，結合可容納5,000攤位之會展中心、會議中心、交通轉運站、650房之國際級觀光旅館及近10萬坪購物商城等開發項目，成為臺中市近期最受矚目的大型BOT案。由於本案投資金額大及開發內容具高度國際化，故本案投資廠商不僅限於國內，國外有實力之開發商亦為本招商案之重點。
- 三、為積極行銷「清翠園—臺中國際經貿綜合園區BOT開發案」，希望藉由參加國際性不動產展覽作為媒介以增加計畫曝光度，吸引更多投資人的目光。為達成參加歐洲不動產展覽之目標，於2011年10月4日至6日遠赴德國慕尼黑，參加2011年EXPO REAL國際商用不動產展覽會，希藉由臺灣與中國大陸簽署「兩岸經濟合作架構協議(ECFA)」，以及臺中縣市合併效益，強力推銷本招商案成為投資人考慮投資項目之一，展望於會展中心之設立，將有助於辦公大樓、商場及國際級觀光飯店之營運，是以國內外具綜合開發案之投資開發商及營運

者，將是本案招商潛在目標廠商，藉由國際大型展覽會平台，達到消息廣為曝光及聚焦，冀望立足於全球性不動產之大型展覽舞台，讓更多國外投資者及開發商能近距離了解臺灣，投資臺中。

## 貳、過程

### 一、EXPO REAL 國際商用不動產展覽會簡介

位於德國慕尼黑所舉辦 EXPO REAL 國際商用不動產展覽會至今已舉辦 13 年，為全球最大的商用不動產展覽之一。德國慕尼黑的 Messe International 原為德國慕尼黑國際機場(Flughafen München Riem)，於 1936 年建造，1939 年正式啟用，為慕尼黑主要的國際機場。由於使用年限已到且腹地過小，政府決定 1994 年 5 月將機場遷移至現今慕尼黑國際機場，舊址則開始發展成為會展中心、住宅、購物中心及旅館等，現今現場仍保存舊機場塔台及主要航廈外貌。會展中心委託 Messe München GmbH (MMG)經營管理，負責各項展覽活動之舉辦及硬體維護。



舊慕尼黑機場



舊慕尼黑機場塔台



Messe International

## 二、 EXPO REAL 國際商用不動產展覽會展覽規模

- (一)本次 EXPO REAL 國際商用不動產展覽會共計使用 6 個展館，總計至少有來自超過 35 國 1,647 個參展單位以及 37,000 以上參觀人次。
- (二)本次有許多國際型開發商及不動產相關產業之廠商參加，其中國際不動產顧問公司包含 DTZ、CBRE、Savills 及 Colliers 等；開發商如西門子、EDEKA 及 DREES & SOMMER 等，總計與不動產相關產業共計 1,647 家廠商參展。



EXPO REAL 現場參展人潮



參展廠商－DREES&SOMMER



參展廠商－DTZ



參展廠商－EDEKA



參展廠商－IFM

參展廠商一覽表

產業類別	代表性廠商	產業類別	代表性廠商
不動產顧問	DTZ	資訊科技	Aareon AG, MRI Software
不動產開發	Aurelis Real Estate GmbH&Co. KG	不動產行銷	Haufe-Lexware GmbH&Co. KG
不動產財務管理	Bayern LB, HANNOVER LEASING GmbH &Co. KG	產業及行銷	Handelskammer Aachen
物流管理	Taurus Investment Holdings, LLC	建築規劃	ARCH. DESIGN
不動產投資	IMF Immobilien AG	不動產教育訓練	EBS Business School
工程專案管理	Drees & Sommer AG	商用不動產協會	GEFMA
設備管理	Allianz Handwerker Service GmbH		



### (三)展覽特色

本次展覽特色可歸納成下列幾點項目：

#### 1. 展館平面配置

本次展覽可分為 6 個展館，其中依照其產業別作為分類，其中 A1 及 A2 展覽館主要為不動產開發商及顧問，另 B1 及 B2 館則以物管、保險及財務等產業為主，其餘專案與城市行銷等則坐落於 C1 及 C2。清楚的展館分類使參展者能依照產業別尋找目標參展者。



EXPO REAL 平面配置圖

#### 2. 攤位設計

本次參展對於歐洲不動產廠商之攤位設計可歸納出以下幾項重點：

- 位於中央的參展廠商由於面積較大且空間利用較佳，部分參展廠商以餐廳之格局及風格作為展場佈置，使參訪者以較輕鬆的心情佇足。
- 攤位以 2 層樓設計可提供較多的參展空間。
- 隔間設計使參展廠商有隱私及較安靜的空間與客戶交談。
- 開放式的攤位設計增加能見度。

- 攤位廠商提供酒水及餐點，另吧檯的設計及服務生，提供參觀者高品質的服務。
- 攤位設計多元化，多數廠商以強調品牌價值及概念傳達作為展場攤位設計之主軸。



攤位以 2 層樓設計可提供較多的參展空間



攤位廠商提供酒水及餐點，吧檯的設計及服務生，提供參觀者高品質的服務



攤位設計多元化，多數廠商以強調品牌價值及概念傳達作為展場攤位設計之主軸

### 3. 軟體文宣

- 大型螢幕及模型以達到廣告效益，且增加參展者對於物件之印象。
- 文宣品以傳達企業文化及服務為主，並提供較精緻且實用之紀念品，如 USB 隨身碟、鉛筆組及領帶等。
- 不強迫推銷公司商品及服務，提供參展者無壓力的參展經驗。



大型螢幕及模型以達到廣告效益，且增加參展者對於物件之印象



EXPO REAL 刊物



文宣品以傳達企業文化及服務為主，並提供較精緻且實用之紀念品，如 USB 隨身碟、鉛筆組及領帶等



#### 4. 現場活動

各廠商攤位上自行舉辦有關產業及公司業務介紹論壇，利用既有參展人潮，已達到最大宣傳效果。

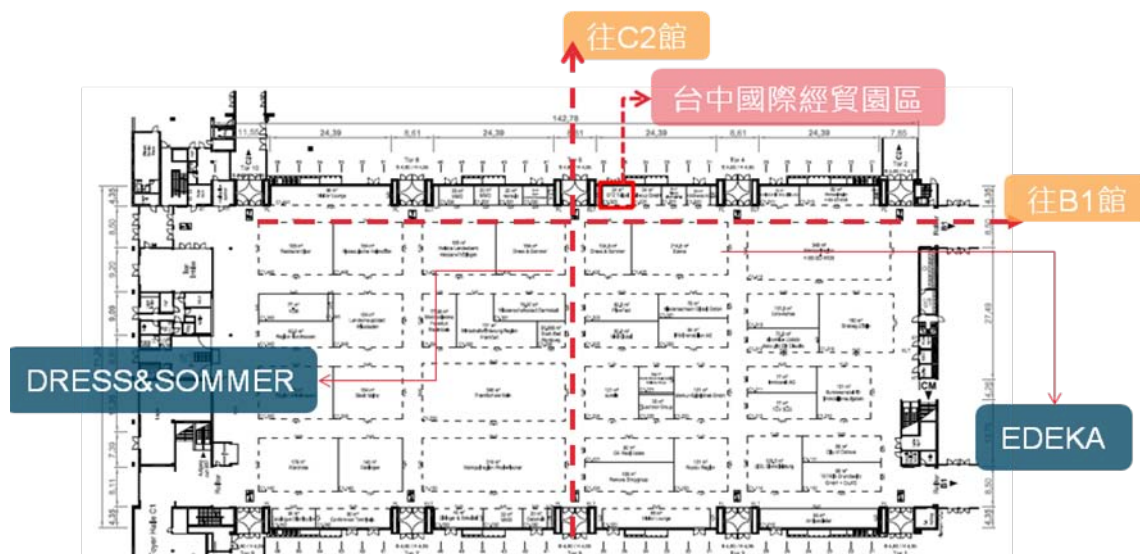
TUESDAY 4 <sup>TH</sup> OCTOBER 2011		OVERVIEW CONFERENCE ROOM EVENTS			
HALL A1	HALL B1	HALL B2	HALL C1	HALL C2	
12.00 – 13.30 h, Room A11 Cassa Dienstleistungs GmbH Press conference Garbe	10.00 – 11.30 h, Room B12 Industrie- und Handelskammer Aachen Cooperation in real estate projects in the Euregio Meuse-Rhine				
14.00 – 15.30 h, Room A11 GTÜ Gesellschaft für Technische Überwachung mbH Staatliche Daten zur Immobilienbewertung – Qualität, Genauigkeit, Anspruch  Erfolgreiche Baubegleitende Qualitätsüberwachung (BQÜ) und außergerichtliche Streitbeilegung anhand aktueller Praxisbeispiele	14.00 – 15.30 h, Room B12 Aachen – Drei Länder – ein Standort Standortimpulse  14.00 – 15.30 h, Room B13 Invesco Real Estate GmbH IPD European Hotel Index Launch  14.00 – 15.30 h, Room B11 International Sustainability Alliance c/o BRE Launch of the ISA Benchmarking Report 2011	14.00 – 15.30 h, Room B22 Deloitte & Touche GmbH Aktuelles aus dem Immobiliensteuerrecht  14.00 – 15.30 h, Room B21 TREUGAST Unternehmensberatung GmbH Pressegespräch zur Vorstellung der Ergebnisse des Investment Ranking Hotellerie Deutschland und Österreich 2011			
16.00 – 17.30 h, Room A11 FHH Fonds Haus Hamburg Ges. für Unternehmensbeteiligungen mbH & Co. KG Alternative project financing	16.00 – 17.30 h, Room B12 DIP Deutsche Immobilien-Partner c/o Aengeveit Immobilien GmbH & Co.KG Stadtverträgliche Retail-Entwicklungen – Chance für Investoren, Nutzer und Kommunen Wohninvestments – Neubau vs. Bestand: Wer hat die Nase vorn?  16.00 – 17.30 h, Room B11 Wissenschaftliche Vereinigung zur Förderung des Immobilienjournalismus e.V. (WVFI) 11. Deutscher Preis für Immobilienjournalismus	16.00 – 17.30 h, Room B21 Westdeutsche ImmobilienBank AG Neue Player in der Immobilienfinanzierung – Chance oder Risiko?			
WEDNESDAY 5 <sup>TH</sup> OCTOBER 2011		OVERVIEW CONFERENCE ROOM EVENTS			
HALL A1	HALL B1	HALL B2	HALL C1	HALL C2	
10.00 – 11.30 h, Room A11 Aberdeen Asset Management Deutschland AG Wohnimmobilien in Deutschland – Spannende Trends für Investoren? Property as a Global Asset Class – The outlook for global property investment  10.00 – 11.30 h, Room A12 Jones Lang LaSalle GmbH Residential Investments in Germany	10.00 – 11.30 h, Room B12 TÜV SÜD Industrie Service GmbH Due-Diligence-Lösungen – TÜV SÜD SoRE (Dr. Stefan Heuß) und Carbon Footprint für Gebäude (Thomas Claßen)	10.00 – 11.30 h, Room B21 ZIA-Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft	10.00 – 11.30 h, Room C12 IMS Immobilien-Management Systeme GmbH Optimierung von Prozessen – Ertragssteigerung durch transparentes Management von Gewerbeimmobilien	12.00 – 13.30 h, Room C21 KENSTONE GmbH KENSTONE Real Estate Valuers: Na haltigkeit als neues Bewertungskrit erium für den Verkehrswert und Beleihun g von Immobilien  Menold Beizer Rechtsanwälte Part nerschaft: Rechtliche Fallstricke bei d er Vermietung von Dachflächen	
14.00 – 15.30 h, Room A11 BVS Bundesverband Öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V. Führen normierte Wertermittlungsverfahren immer zu Verkehrswerten? Baubegleitende Qualitätsüberwachung in der Gebäudetechnik  14.00 – 15.30 h, Room A12 RICS Deutschland Ltd. Finding the links: sustainable performance measurement, property valuation and asset management	14.00 – 15.30 h, Room B12 conject AG Bessere Projekte brauchen bessere Prozesse – Prozessorientierung in der Bau- und Immobilienbranche  14.00 – 15.30 h, Room B13 Cushman & Wakefield LLP Cushman & Wakefield Capital Markets Group presents "Winning in Growth Cities"	14.00 – 15.30 h, Room B22 UNITA Unternehmensberatung GmbH Generalplaner, ARGE oder was? Wie bekommen Bauherren das beste Planungsteam?  14.00 – 15.30 h, Room B21 Immobilien Scout GmbH Preisblasen am deutschen Wohnimmobilienmarkt – der Bubbleindex von Immobilienscout 24		14.00 – 15.30 h, Room C21 Ernst & Young Real Estate GmbH Trend in real estate investments	
16.00 – 17.30 h, Room A12 PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft A regulated New World – Strategies for asset managers of closed ended funds under AIFMD  16.00 – 17.30 h, Room A11 HVB Immobilien AG NPL Partners – Wertmaximierung im Real Estate & Loan Workout durch Einsatz einer REO-Strategie		16.00 – 17.30 h, Room B21 IPD Investment Property Databank GmbH Risk Modelling for Multinational Real Estate Portfolios			
THURSDAY 6 <sup>TH</sup> OCTOBER 2011		OVERVIEW CONFERENCE ROOM EVENTS			
HALL A1					
14.00 – 15.30 Uhr, Raum A11 Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gIf) Herausgeberzeitung der Zeitschrift für Immobilienökonomie (ZiÖ)	Please check the panel language before attending an event at <a href="http://www.exporeal.net/">www.exporeal.net/cont</a> or on your smartphone on <a href="http://www.exporeal-app.net/">www.exporeal-app.net</a> or <a href="http://www.exporeal-mobil.net/">www.exporeal-mobil.net</a>				

#### 現場活動時間表

### 三、「清翠園- 臺中國際經貿綜合園區BOT開發案」展覽

#### (一)展覽攤位位置及基本資料

「清翠園- 臺中國際經貿綜合園區 BOT 開發案」之攤位坐落於 C1 館編號 523 攤位，於德國當地最大開發商 DRESS&SOMMER 及連鎖超商 EDEKA 旁。攤位面積為 24 平方公尺(6m\*4m)。



清翠園- 臺中國際經貿綜合園區 BOT 開發案攤位位置圖

#### (二)攤位設計

本次參與 EXPO REAL 國際商用不動產展覽會以紅色及藍色為主軸，試以較鮮明的色彩吸引觀展者的目光，展覽攤位主題以強調「清翠園- 臺中國際經貿綜合園區 BOT 開發案」地理位置及周邊重大建設，使參觀者能夠於最短時間內接觸臺灣、瞭解臺中。



清翠園- 臺中國際經貿綜合園區 BOT 開發案攤位 (主要以紅色及藍色為主軸，試以較鮮明的色彩吸引觀展者的目光)



清翠園- 臺中國際經貿綜合園區 BOT 開發案攤位

### (三)觀展者訪談

由於會展規定參展廠商不可於攤位外之公共區域發送傳單，且現場參展廠商並無主動地送傳單之做法，為能順利達成工作目標，工作人員以主動在攤位前遞送傳單，且對於來訪參觀者進行一對一訪談，經整理後有效訪談數為 243 人。其中有 51 個觀展者表示有興趣進一步了解本案且繼續保持聯絡。

為爭取在最短的時間內掌握觀展者對本案之看法，以最簡單快速的詢問方式包括以下重點：參訪者公司行號及工作內容、現階段是否有跨國投資、對於投資亞洲市場之看法、是否了解臺灣房地產市場及介紹「清翠園-臺中國際經貿綜合園區 BOT 開發案」。



其中最引人矚目的是展覽第二日，德國漢堡市長特地參加展覽進行城市行銷並尋找潛在投資者，並到本案攤位參觀進行交流，為本案作出城市外交。參展期間正逢三立電視台於德國慕尼黑製作「消失的國界」特輯，電視台記者聞之本次 EXPO REAL 國際商用不動產展覽有唯一臺灣廠商參展，特地至會展中採訪並瞭解本案內容，為本次參展另一個媒體宣傳。



工作人員以主動在攤位前遞送傳單，且對於來訪參觀者進行一對一訪談（1）



工作人員以主動在攤位前遞送傳單，且對於來訪參觀者進行一對一訪談（2）



三立電視台於德國慕尼黑製作「消失的國界」特輯採訪情形



德國漢堡市長親臨現場並接受訪談



臺中市政府經濟發展局陳如昌副局長與  
DTZ 大中華區投資部最高主管李志榮董事  
洽談本案行銷策略

臺中市政府經濟發展局陳如昌副局長與本  
局工業科科長親臨了解現場參展情形



## 參、心得與建議

關於本次赴德國慕尼黑參加 EXPO REAL 國際商用不動產展覽會之心得與建議，彙整為下列幾項重點：

### 一、參展議題彙整

#### 1. 投資傾向

- 多數歐洲廠商對於跨國投資希望是已經開發營運中不動產，有立即的租金收益，以降低風險。
- 由於法律、市場、通路之跨域限制，歐洲廠商對於須再投資開發與招商之不動產，較難引起興趣。
- 有許多開發商與投資商較關注住宅投資機會。

#### 2. 投資前提

- 有些開發商對於土地是否已經整理完畢及基礎設施是否已完備，有相當之疑問。
- 對於外國人是否可投資臺灣之不動產提出疑問。
- 希望可以了解臺灣是大陸法系或海洋法系。
- 對於原作軍事機場之基地，有些開發商直指其可能之土地汙染問題，並表示至少須 20-30 年才有機會消除汙染。
- 希望能多了解臺灣房地產回報率，是否優於當地不動產表現。

#### 3. 投資建議

- 如果投入本案須成立 SPV 公司，也許可以組合不同基金與投資者共同投資。
- 認為展場與會議中心等不具開發效益之產品較不具興趣。
- 德國投資顧問表示，有些德國政府會提供保證收益的投資案給投資人，

若收益不如預期，得由政府補貼或轉售給政府，增加廠商投資誘因。

## 二、建議

### 1. 時程規劃及參展地點選定

- 建議於活動前六至八個月前提早規劃策展，以便承租較顯眼之位置。
- 以整合行銷方式，同步在各國曝光，如與坎城的 MIPIM 及香港舉辦之 MIPIM ASIA 等作連結。

### 2. 文宣品製作及媒體宣傳

- 以編列預算購買媒體宣傳廣告等方式提高本案知名度。
- 由臺中市高層官員參加論壇以達到更加宣傳效果。
- 以多元化及活動方式如現場論壇及雞尾酒會等吸引更多人潮以達到宣傳效果。