臺中市政府公務出國或赴大陸地區報告提要　　類別：其他

出國報告名稱：參加「2017 FIABCI 亞太不動產韓國釜山會議」 含附件：■是　□否	
出國計畫主辦機關：臺中市政府地政局　　聯絡人：張朝倫　　電話：04-22170712	
出國人員姓名/服務機關/單位/職稱	劉志能/地政局/局本部/副局長 楊曉龍/地政局/地價科/科長 張朝倫/地政局/地價科/科員 劉冠德/地政局/區段徵收科/科員
出國類別：其他 ■出席國際會議 □業務接洽 □洽展 □表演 □比賽 □擔任裁判□海外檢測 □_____	
出國期間： 106年9月21日至106年9月25日	出國地區：韓國
報告日期： 106年12月19日(填寫一級機關首長核定日)	

壹、緣起

世界不動產聯盟(International Real Estate Federation Fédération Internationale des Administrateurs de Biens et Conseils lmmobiliers，法文簡稱 FIABCI)成立於 1948 年，總部設於法國巴黎，目前為聯合國社經委員會，係 NGO(聯合國非政府組織)之重要顧問單位之一，也是全球不動產專業人士組成的國際性組織。為全世界最具權威、層級最高、規模最大的國際性不動產民間組織，其成員為所有房地產相關行業之產、官及學界的專業人員。FIABCI 的代表主要分布於非洲、美洲、亞太和歐洲四個區域，且在全世界 65 個國家設有分會，並有超過 120 個專業組織，60 個學術機構和 3500 位不動產業者、專業人士的參與，組織成員共計超過 150 萬。FIABCI 每年在各會員國間選定主辦國舉辦世界年會，會議目的係提供全世界從事不動產業界之專業人士平台，以建構國際性學術、投資、業務及資訊交流的網絡，許多國際性不動產之投資管道與政商關係皆透過世界年會牽線。

世界不動產聯盟除於世界各地辦理年會外，每兩年於亞太地區舉辦一次亞太不動產會議（Asia Pacific Real Estate Congress，簡稱 APREC），邀集不動產仲介、資產管理、估價、開發、都市計畫、法律等相關專家學者，探討亞太地區不動產相關議題。本次會議主題主要分為兩大部分：「Climate Change &

Sustainable Real Estate Development(氣候變遷與永續的不動產開發)」及「Real Estate Development & Globe Opportunities/Investments〈不動產開發與全球機會及投資〉」。

本市於 2003 年 9 月 24 日至 27 日曾舉辦過「世界不動產聯盟（FIABCI）第 6 屆亞太不動產年會」，及於 2013 年 5 月 24 至 29 日舉辦「2013 年世界不動產聯合會第 64 屆臺灣臺中世界年會」，透過產官學通力合作，本市成功辦理上開第 64 屆世界年會，被譽為「Best Ever」，史上最成功的世界年會。

本局主管業務與不動產(土地、建物等)息息相關，且為 FIABCI(世界不動產聯盟)團體會員之一，希冀藉由參加 2017 年亞太不動產韓國釜山會議機會，除本於互惠原則感謝亞太各國於 2003、2013 年至本市參與年會支持，並持續瞭解亞太各國不動產產業現況及未來發展趨勢，促進本市不動產相關領域整合發展，作為推動本府市政參考，爭取國際曝光機會，以吸引國外投資廠商之青睞。

FIABCI
2017 APREC, Busan
22~24 September 2017

貳、目的

一、本局刻積極辦理水湳機場原址區段徵收區等 4 大旗艦計畫之配餘地招商作業，藉由參與國際會議，以增加國際交流機會及吸引國外投資。

二、瞭解各國不動產或建築產業發展現況，促進本市不動產相關領域之整合發展，並作為推動本府市政參考。

參、過程

一、出國人員名單

單位	職稱	姓名
臺中市政府地政局	副局長	劉志能
臺中市政府地政局	科長	楊曉龍
臺中市政府地政局	科員	張朝倫
臺中市政府地政局	科員	劉冠德

二、出國行程

日期	時間	活動內容
9 月 21 日 (星期四)	08:00-20:00	搭機至韓國釜山(桃園機場-韓國釜山金海國際機場)
9 月 22 日 (星期五)	09:00-21:00	一、拜訪韓國釜山市長。 二、參加迎賓晚會（Welcoming Reception）。
9 月 23 日 (星期六)	09:00-21:00	一、參加 2017 FIABCI 亞太不動產韓國釜山會議開幕典禮（Opening Ceremony）。 二、參與全體會議（Plenary Session）、專題演講（Professional Program）。 三、臺中市不動產開發商業同業公會張麗莉榮譽理事長，於論壇發表演講並向國際人士介紹建築美學概念。 四、參加韓國卓越建設獎頒獎典禮暨慶祝晚宴（FIABCI-KOREA Real Estate Awards & Gala Dinner）。
9 月 24 日 (星期日)	08:00-21:00	一、參與分組會議（Parallel Session）及亞太不動產綜觀論壇（Asia Pacific Real Estate Panorama）。 二、參加閉幕典禮（Closing Ceremony） 三、參加惜別晚宴（Farewell Dinner）
9 月 25 日 (星期一)	09:00-17:00	搭機返回臺灣(韓國釜山金海國際機場-桃園機場)

三、FIABCI, 2017 APREC,Busan 2017 亞太不動產釜山會議舉辦城市、議程簡介

(一)舉辦城市-韓國「釜山廣域市」(Busan,Korea)簡介

釜山廣域市（韓語：부산광역시／釜山廣域市 Busan gwangyeoksi），簡稱釜山，人口約為 360 萬，是韓國繼首爾之後的第二大城市，也是國際旅遊城市。釜山市共分 15 個區 1 個郡，總面積達 769.89 ㎢。釜山集山、海、江於一體，城市內就有 6 個美麗的海水浴場，並擁有可欣賞沿途美麗風景的海岸散步路和登山路，以及大大小小的溫泉。釜山是海洋性氣候，夏天和冬天的溫差不大，四季分明，是宜居的城市。

韓戰以後，釜山發展為擁有世界級物流港灣的港灣物流中心城市，通向世界的歐亞大陸樞紐城市。不僅如此，還成功舉辦各種大規模國際活動，吸引大量世界遊客訪問釜山，成為名副其實的旅遊城市。

釜山是個國際會議中心，是 2002 年亞運會和 2005 年 APEC 的承辦城市，也是 2002 年世界盃足球賽的一個分會場。

釜山是韓國最大的港口，海洋運輸是釜山經濟的最重要構成。自 1978 年以來，釜山已經建成了 3 個貨櫃碼頭，年貨櫃吞吐量可達 1320 萬箱。

釜山-鎮海自由經濟區的建立進一步鞏固了釜山國際貿易中心和地區金融中心的地位。韓國唯一的證券交易所韓國交易所(KRX)也設在釜山。

釜山通過構建電影、影像、內容、金融等產業體系，致力於發展成為環境親和型綠色城市，努力創建富饒城市。

表 1 韓國釜山市相關資料

官方名稱	釜山廣域市
貨幣	韓元（KRW）
語言	韓語（Korean）
面積	769.89 平方公里
人口	約 3,532,896 人(2017 年 9 月)

彙整資料來源：維基百科、百度百科、釜山市政府官方網站

(二)FIABCI 2017 亞太不動產會議釜山大會議程簡介

FIABCI 為具權威及規模的國際性不動產民間組織，也是聯合國社經委員會的重要顧問單位之一。藉由每兩年舉辦一次的 FIABCI 亞太不動產會議(Asia Pacific Real Estate Congress，簡稱 APREC 會議)，探討亞太地區的不動產相關議題。

本次會議主題主要分為兩大部分：「Climate Change & Sustainable Real Estate Development（氣候變遷與永續的不動產開發）」及「Real Estate Development & Globe Opportunities/Investments（不動產開發與全球機會及投資）」。

會議議程主要可分為專題演講(Professional Program)、分組會議(Parallel Session)及亞太不動產論壇(Asia Pacific Real Estate Panorama)，分敘如下：

1.專題演講(Professional Program)

大會主題演講包含「Climate Change & Sustainable Real Estate Development（氣候變遷及永續的不動產開發）」、「Real Estate Development & Global Opportunities / Investments（不動產開發與全球機會及投資）」，分別邀請韓國土地建設交通部長及新萬金開發廳次長專題講述。

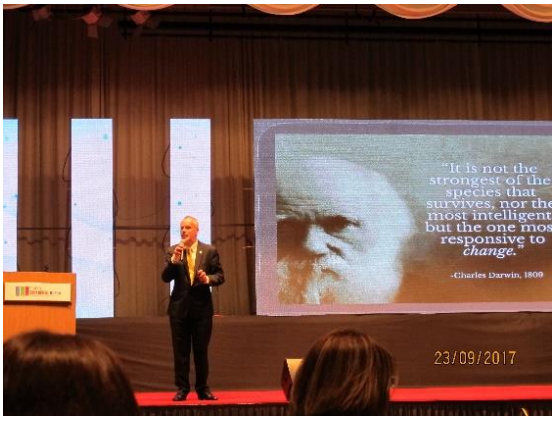
全體會議則以「Real Estate Concert（房地產協奏會）」作為演講題目，並邀請多位專家學者與談，分享馬來西亞 10 項觀光發展策略及東

亞新興產業門戶之各國產業發展策略與不動產投資機會。

專題演講包括「SAEMANGEUM Develop vision（新萬金發展展望）」、「Dynamic Busan（動態釜山）」、「Architectural Aesthetic Economy Visible Architecture & Invisible Architecture Perfectly Merge（建築美學經濟：有形、無形建築技術的完美結合）」、「Urban Development in Busan and Prospect of Real Estate Industry（釜山都市開發及不動產業之展望）」、「Urban regeneration through sensible real estate development（透過合理的不動產開發推動都市再生）」、「Real Estate Development and Globe Opportunities/ Investments in the Philippines（菲律賓之不動產開發及全球機會及投資）」、「Exploring New Markets and Global Partnership（新市場和全球同業關係之探究）」、「International property market scorecard-A tool for data collection（國際不動產市場評價表-情報蒐集工具）」、「Neo Trans（創新改變）」、「Anti-corrosion and repair for maintenance of facilities from inevitable corrosion（不動產設施之防腐保護）」、「the method of development on Infrastructure construction project with international finance（國際金融、基礎建設事業之開發方式）」及「Tech Trends Impacting Commercial Real Estate（科技趨勢對商用不動產之影響）」等。

其中，「Architectural Aesthetic Economy Visible Architecture & Invisible Architecture Perfectly Merge（建築美學經濟：有形、無形建築技術的完美結合）」係由來自臺灣之FIABCI 開發暨投資者理事會主席張麗莉女士（龍寶建設股份有限公司董事長）演講，並以龍寶建設之建築設計理念和與會者分享。

2.分組會議(Parallel Session)



分組會議共發表下列 11 個議題，如「Trends in Commercial Real Estate(商用不動產之趨勢)」、「Indonesia Real Estate : The Giant Awakens(印尼不動產：大復甦)」、「Penang @Malaysia a Global Investment Destination(檳城:馬來西亞全球化的投資目標)」、「Where should we go when business management is changing to share values and issues with members and value communications with members?(當共享價值、共感溝通成為商業經營模式，未來將何去何從?)」、「Healing Village(養生村)」、「What we need to prepare for international brokerage in globalized era〈我們要準備什麼以應對全球化時代下的國際性仲介〉」、「Busan North Port Redevelopment Project〈釜山北港再開發計畫〉」、「Real Estate Fourth Industrial Revolution, How do we Prepare〈不動產的第 4 次產業革命:要如何應對〉」、「Attraction of three major development areas in Busan〈釜山 3 大開發區的吸引力〉」、「Explore in Hot Apartment Market in Ho Chi Minh City〈胡志明市熱銷住宅市場之探索〉」等。

3.亞太不動產論壇(Asia Pacific Real Estate Panorama)

亞太不動產論壇計有「Tsunami, a Natural Disaster and Property Prices in Aceh(海嘯:印尼 Aceh 省的自然災害與資產價格)」、「Malaysia Real Estate Market Outlook 2017/2018(2017 及 2018 年馬來西亞不動產市場展望)」、「US Real Estate Market Report（美國不動產市場報告)」、「Korea Real Estate Investment System（韓國不動產投資系統)」、「Taiwan Hotel Market (臺灣商旅市場)」等 5 場就印尼、馬來西亞、美國、韓國及臺灣等國不動產市場進行宏觀性的報告。

本次來自臺灣之 FIABCI 亞太委員會副主席唐國維先生(崇友實業股份有限公司資深協理）在會上發表「Taiwan Hotel Market (臺灣商旅市場)」，讓與會的各國不動產相關領域代表對臺灣商旅市場現況有更進一步了解，包含臺灣旅遊市場及商旅不動產等發展情形，亦有助於為本國引入國外資金。

(三)臺灣代表團發表內容

1.FIABCI World Council of Developers & Investors President 世界開發暨投資者理事會主席張麗莉女士

(1)發表題目：

Architectural Aesthetic Economy Visible Architecture & Invisible Architecture Perfectly Merge（建築美學經濟：有形、無形建築技術的完美結合）

(2)內容概述：

9 月 23 日下午，中華民國不動產協進會張麗莉副理事長（龍寶建設股份有限公司董事長）應邀於亞太不動產韓國釜山會議之專題演講中，以「建築美學經濟：有形、無形建築技術的完美結合」為題，強調建商的環境責任，推廣下列概念：

A.尊敬環境（Respect for the environment）:

以龍寶公司為例，從建築開發開始，即採綠美化作業，並於 1997 年以「綠圍籬」獲得專利，更將前開專利無償提供臺中市政府使用，自 2008 年起，已成為美化城市環境的重要設施。

B.友善環境(Coexistence architecture for friendly environment):

以怡臻邸為例，將美學概念擴及建案周邊，協助美化鄰近建築物，讓新舊建物和諧共存，提升市容環境。

C.尊重人民（Respect for the People）：

製作環境影響白皮書，親自拜訪並送交予建築案場周邊住戶，詳細說明施工之環境影響。另美化施工案場及人性化管理，提供每一位工作人員優良的工作環境。

D.視住戶如親（Caring every residents as your own family）：

提供 22 項售後服務，並建構社區網絡，強化住戶彼此的聯繫，藉以提高住戶社區參與的意念，打造以人為中心的幸福社區，實踐永續人性的居住理念。有形的優質建築加上無形的友善服務，即可打造卓越的品牌口碑，省去市場行銷成本。

E.打造優質且可負擔住宅（City with Qualities also Affordable）：

建議由公部門提供土地，並利用私部門的設計與營銷能力，打造質優平價的住宅。

一段精闢且動人心弦的演說，獲得各國菁英熱烈迴響，並對臺中市建築企業的友善環境用心肯定。

2.FIABCI Asia-Pacific Committee Vice President

亞太委員會副主席唐國維先生

(1)發表題目：

Taiwan Hotel Market(臺灣商旅市場)

(2)內容概述：

9 月 24 日上午，中華民國不動產協進會唐國維理事（崇友實業股份有限公司資深協理）應邀於亞太不動產韓國釜山會議之亞太不動產概述論壇中，以「臺灣商旅市場」為題，闡述自開放陸客來台觀光後，臺灣的旅遊市場變化與商旅不動產概況，並展望未來臺灣商旅市場：

A.旅遊市場（Tourism）：

陸客來台數量將逐漸下滑，取而代之將是其他亞太旅客。本國旅遊市場將穩定成長。

B.投資興趣（Investor Interest）：

本土及國外商旅營運者皆展現平穩的投資興趣，但熱門地區尚缺乏投資機會。

C.利基點（Postioning）：

未來商旅市場將朝設計旅店與經濟旅店模式發展，前者將吸引自助旅客與商務客，後者將吸引背包客。

一段簡短且圖文並茂的簡介，獲得與會來賓熱情讚賞，並讓國際人士對臺灣的商旅市場有更深刻的認識。

肆、心得

一、運用會議主題，強力國際行銷

本次會議主題主要分為兩大部分：「氣候變遷與永續的不動產開發」及「不動產開發與全球機會及投資」，南韓政府於不動產開發與投資機會之議題著力頗深，強力宣傳國內各大重要開發區，並利用主辦國優勢，於亞太會議各個議題中安插韓國開發區介紹與願景，試圖吸引國際目光，招攬國外資金投注，並於會場外擺設宣導攤位，讓有興趣的國際菁英，得以於點心時間(Coffee time)

深入了解，再於會後安排實地參訪，讓與會得開發業者可以身歷其境，徹底明白韓國政府的開發決心。此舉將會議主題與城市行銷緊密結合，確有獨到之處。

本市未來如規劃或辦理國際性會議活動，會議議程可朝行銷城市方向規劃，將成功吸引世界各國注意，並於議題中穿插市政建設與願景，讓全世界重要開發業者可清楚看見本市的建設，並利用宣導攤位介紹本市招商計畫，再以城市旅遊導覽方式讓與會來賓身入其境，確實作到眼到、口到、身到的體驗式行銷，其行銷效益預期將比透過媒體或網路更為深入。

二、會議選址便利，促進當地消費

本次會議地點係位於釜山市最熱鬧的西面商圈中，為韓國釜山市樂天酒店（Lotte Hotel Busan）3 樓會議廳舉行，與樂天百貨公司相鄰，與會來賓可直接入住樓上的客房，且樓上即有國際免稅店，樓下則可通達百貨公司、地下街與地鐵站，交通與消費便利性兼具，讓首次來訪之與會人士易於自行前往，也可引導與會貴賓就近消費，有效減少主辦單位接送成本，振興當地消費市場。另釜山市亦規劃完善的觀光巴士，讓與會人士可以搭乘前往不同景點觀光，促進當地旅遊市場發展。

目前本市規劃烏日與水湳會展中心，若於未來辦理國際大型會議或展覽，建議參考釜山市觀光巴士運作方式，設置接駁觀光公車（Shuttle＆Tour Bus），在重要交通點（高鐵站、航空站、火車站）與重要觀光景點、商圈及展場間循環停靠，且讓與會貴賓得依參加憑證享優惠票價，促進搭乘意願，於會議開始前，可作為與會貴賓快速接駁使用，於會議休息或空檔間，與會人士得利用觀光公車前往本市景點觀光，或至重大商圈消費，預期於辦理國際會議及展覽同時，可有效促進本市觀光旅遊與消費等效益。

三、口譯不分場合，隨時了解現況

本次會議除了正常會議時間外，在開幕表演、晚宴及頒獎典禮等時刻，只要有韓語場合，即有提供英語同步口譯，讓與會國際人士得以隨時了解狀況，適時融入會議進程，促進國際交流。

惟本次會議之口譯機數量略顯不足，且口譯機係隨機置放於桌上，讓與會貴賓自行取用，造成口譯機資源分配不均，部分韓國與會人士桌上之口譯機閒置，反讓為數不少的國際與會貴賓無法分配到口譯機，難以享受即時口譯服務。

倘本市未來辦理國際會議時，應準備足量的口譯機，並採登記取用方式，讓國際與會貴賓可至會場外櫃檯登記取用，將有效減少資源分配不均之問題，並讓每一位國際人士得以享用口譯服務。

四、簡約舉辦會議，響應節能省碳

本次會議於韓國釜山市樂天酒店（Lotte Hotel Busan）3 樓會議廳舉行，整個議程皆在同一地方舉辦。會場周邊道路及重要路口，均無亞太會議廣告，與會來賓僅能依靠會議手冊，按圖索驥找到會議地點。會場內除少數布條佈置外，多以投影方式呈現會議議程與目前講題。如此簡約的舉辦方式，恰巧呼應「氣候變遷」之節能省碳主題，相較於國內辦理大型會議，除提供入口大型看板，沿路亦有羅馬旗等引導，會場內亦會張貼會議相關資訊，兩者舉辦方式大相逕庭。因亞太不動產會議係屬專業性論壇會議，無須吸引一般民眾參與，故採行簡約的舉辦方式是恰如其分，且會議地點係位於釜山市最熱鬧的西面商圈中，樓下即可通達地鐵站，交通便利性與知名度兼具，減少首次來訪與會人士搜尋地點之不便性

惟本次會議除惜別晚宴外，其餘議程都在同一個地點舉辦，好處是與會來賓不必再轉換會議地點，減少換場時間，然而，此舉恐造成會議運行略顯單調乏味，缺乏新鮮感，故本次會議進行到末段時，與會人數已大幅減少，降低會議參與度。

本市未來辦理國際會議時，應於會議場地之選擇與轉換略花巧思，選擇具有多樓層之會議空間或鄰近不同場館之方式，巧妙地於每一場會議間轉換，除可減少換場時間外，亦可增加會議進行活潑度，讓與會人士不失其新鮮感，強化會議參與度。

另本次會議力行節能省碳原則，僅發給與會人士 1 本會議手冊，並未給予各講題之簡報資料，惟部分韓國專家學者係以韓文製作簡報，並以韓語演說，國際人士僅能透過口譯機了解講演內容，溝通效率略顯不足。

未來若本市於辦理國際會議時，應於會議前將演講書面資料上傳至網路雲端，除可減少印製品外，也讓與會人士得以透過智慧型手機或平板上網瀏覽，充分了解議題內容，兼顧環保與溝通效能。

五、臺灣代表演說，增益國際行銷

本次亞太會議計有 2 場演說為臺灣代表，分別為中華民國不動產協進會張麗莉副理事長及唐國維理事，兩位皆是我國出眾的企業家，當上台演說道出「Taiwan」那刻，無不激勵本次的臺灣代表團成員，也讓臺灣的國際能見度再上一層樓。是以，積極參與國際會議與相關事務，確實是國際行銷的有利工具，當臺灣代表上台娓娓訴說著臺灣的現況與經驗，臺下觀眾仔細聆聽著臺灣的發展與驕傲，一句句都將深刻地烙印入聽眾的心底，臺灣的國際行銷，臺中的城市行銷，無不仰賴傑出的臺灣代表在國際舞臺上發光發熱，讓臺灣代表藉由參與一次次的跨國會議，踏實地一步步將臺灣與臺中推向世界。

伍、建議

一、借鏡招商政策，設立多元誘因

韓國政府藉由本次會議，大力宣揚黃海經濟自由區，觀察該開發計畫與本局刻積極辦理水湳機場原址區段徵收等 4 大旗艦計畫之招商作業有相近之處，故帶隊長官劉志能副局長交辦隨行同仁，透過本次會議深入了解，未來可作為本市招商作業參考。值得引為借鑒之處，韓國政府設置黃海經濟自由區，為加速招商引資，提出多項優惠政策，如針對外國企業提供租稅優惠〈含國稅及地方稅稅收減免優惠〉、土地取得優惠〈租賃條件及租金減免〉、財務援助〈現金援助或補助金援助〉、行政單一窗口服務等。未來本市於推動招商作業時，建議於法令可行前提下，參酌上開韓國作法，提供國外廠商多元誘因，設立行政單一窗口，藉以強化投資意願，促進開發動能，增進行政效率。

二、憑藉跨國會議，有效行銷國際

本次會議除主辦國外，其他國家亦有官方代表利用此次機會，安插專題演講，宣揚國內重大建設與願景，例如印尼政府即派代表至本次會議專題演講，宣傳新的觀光政策與建設，吸引國際人士前往觀光消費，提升該國旅遊市場。

本市即將辦理 2018 年國際花卉博覽會及 2019 年東亞青年運動會，建議可藉由各類跨國會議，協調主辦單位給予本府專題演講機會，介紹本市重大建設、觀光旅遊、重大國際活動等訊息，勢必有機會引起各國菁英興趣，進而帶動國際來訪人數，促進國內市場發展。

因參與國際會議大多為該國菁英，甚至為該地區意見領袖，倘能藉由國際會議演說方式，讓各國菁英及意見領袖對本市舉辦之國際活動有興趣，將促使回國後之人際傳播效應，建立本市於國際市場之口碑，進而增加參訪本市旅客，增益本市消費市場，並成功辦理 2018 年國際花卉博覽會

及 2019 年東亞青年運動會。

陸、附錄

附錄一 大會會場簡介

附錄二 地政局劉副局長與會議貴賓會面情形

附錄三 大會典禮及論壇情形

附錄一 FIABCI 大會場所簡介

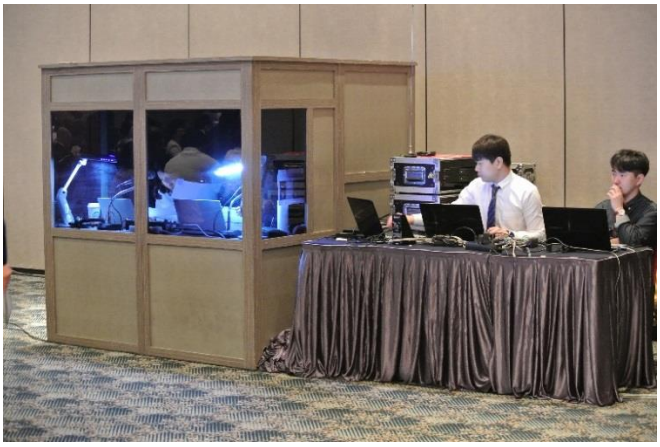
大會報到櫃台

大會宣導立架

大會會場外招商攤位(一)

大會會場外招商攤位(二)

大會會場佈置(一)　　大會會場佈置(二)



大會會場同步口譯(一)　　大會會場同步口譯(二)

附錄二 地政局劉副局長與會議貴賓會面情形

劉副局長（中）與韓國釜山市長（右 2）及 FIABCI 韓國分會主席（右 1）合影

劉副局長（右 1）與 FIABCI 世界主席（中）合影

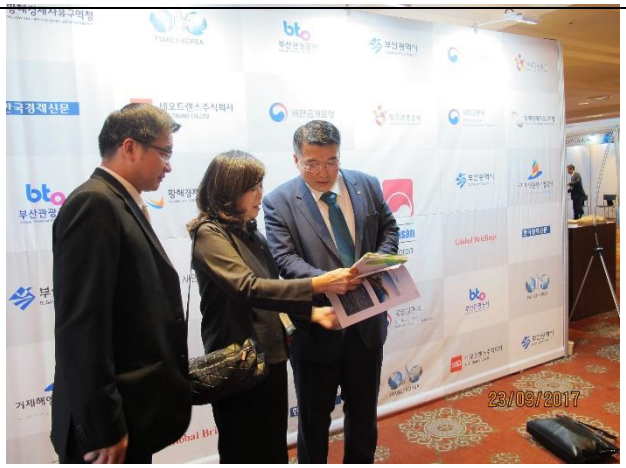
附錄三 大會典禮及論壇情形

開幕典禮（一）

開幕典禮（二）

開幕典禮（三）

開幕典禮（四）



向韓國 FIABCI 會員宣傳 2018 臺中花博

向韓國官員宣傳 2018 臺中花博

市府團隊、不動產協進會與 FIABCI 主席及大會主席合影	市府團隊、不動產協進會與大會秘書長合影
中華民國不動產協進會張麗莉副理事長專題演講（一）	中華民國不動產協進會張麗莉副理事長專題演講（二）
韓國卓越建設獎大合照	慶祝晚宴

閉幕典禮	閉幕典禮大合照