

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：出席2018年「世界不動產聯合會（FIABCI）第69屆世界年會」	
含附件： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
出國計畫主辦機關：臺中市政府地政局	
聯絡人：吳志禹 電話：04-22218558分機63669	
出國人員姓名/服務機關/單位/職稱 吳存金/地政局/局本部/副局長 楊曉龍/地政局/地價科/科長 廖英志/地政局/重劃科/專員 吳志禹/地政局/重劃科/科員	
出國類別：其他 <input checked="" type="checkbox"/> 出席國際會議 <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：107年4月26日至107年5月3日	出國地區：阿拉伯聯合大公國-杜拜
報告日期：107年7月30日（填寫一級機關首長核定日）	
<h3>壹、摘要</h3> <p>世界不動產聯盟（The International Real Estate Federation, 法文 Fédération Internationale des Administrateurs de Biens et Conseils Immobiliers, 以下簡稱FIABCI）成立於1948年，為不動產業界最具代表性的國際組織，並為聯合國經濟及社會理事會（ECOSOC）特別諮商組織。</p> <p>世界不動產聯盟（FIABCI）每年皆於各會員國間輪流主辦世界年會，藉此強化各國不動產專業人士的交流。本市曾於2003年、2013年分別舉辦過「世界不動產聯合會（FIABCI）第6屆亞太不動產年會」及「2013年世界不動產聯合會第64屆世界年會」，相關公共建設也於年會中屢獲最高榮耀「全球卓越建設獎」首獎。</p> <p>第69屆世界年會於本（107）年4月27日至同年5月2日在杜拜以「快樂城市 Happy City」為主題舉行大會，議題範圍囊括物流、平價住宅、地產行銷策略、建築發展趨勢及智能城市等。大會議程包含邀請不動產界相關議題的專家演講的學術活動，以及促進成員間相互交流的社交聯誼活動。</p> <p>本屆全球卓越建設獎台灣奪得1金2銀的榮耀，其中公部門項目有本市「臺中國家歌劇院」獲得【公部門基礎建設/環境適意工程類】首獎、新北市「三峽北大特區綜合行政大樓」獲得銀獎，私部門則以臺北市連雲建築團隊「靜心</p>	

連雲」建案獲得「中層住宅類」銀獎。本市代表團也藉此機會向與會者宣傳2018年「臺中世界花卉博覽會」，行銷本市重大活動。

貳、出國人員名單

單位	職稱	姓名
臺中市政府地政局	副局長	吳存金
臺中市政府地政局	科長	楊曉龍
臺中市政府地政局	專員	廖英志
臺中市政府地政局	科員	吳志禹

參、目的

- 一、主動且持續參與國際性知名不動產團體及會議活動，行銷臺中市不動產開發相關成果及各式重大活動，以提升臺中市國際能見度。
- 二、瞭解各國不動產或建築產業發展現況及未來發展趨勢，以作為未來土地開發政策規劃與執行之參考。



肆、過程

一、行程表

日期	地點	行程
2018.4.26-27	臺灣-杜拜	一、搭機前往至杜拜 二、辦理大會報到手續 三、參加大會 Social Program 之 City Tour
2018.4.28	杜拜	一、論壇及研討會 二、參加大會 Social Program 之 City Tour
2018.4.29	杜拜	一、論壇及研討會 二、參加大會 Social Program 之 City Tour 三、參加大會 Welcome Cocktail
2018.4.30	杜拜	一. 世界不動產聯合會 (FIABCI) 第 69 屆 世界年會大會開幕典禮 二. 論壇及研討會
2018.5.01	杜拜	一. 論壇及研討會 二. 全球卓越建設獎頒獎典禮暨晚宴 (World Prix d' Excellence Awards Dinner)
2018.5.02	杜拜	一. 論壇及研討會 二. 閉幕典禮 (Closing Ceremony) 三. 惜別晚宴 (Farewell Gala Dinner)
2018.5.03	杜拜-臺灣	搭機返回台灣

二、會議活動內容及達成效益

(一) 舉辦城市-杜拜 (Dubai) 簡介

2018 年 FIABCI 第 69 屆世界年會於阿拉伯聯合大公國的七個酋長國之一的「杜拜」舉辦，杜拜位於波斯灣東南岸，2018 年人口數約 300 餘萬人，是阿拉伯聯合阿公國人口最多的城市，也是中東地區的經濟和金融中心。杜拜雖位於中東地區，但其目前主要經濟發展並非一般人所認知的石油出口，而是以資本投資和旅遊貿易、服務為主，包括觀光業、房地產及營造、貿易、轉運港及金融服務業等。

杜拜自西元 2000 年起開始大規模土地開發計畫與建設，各式摩天大樓興建，帶動了杜拜房地產的熱度，也使杜拜成為世界成長最快

速的城市之一。又杜拜於西元 2002 年開放外國人買賣及擁有房地產的相關規定，配合旅遊、貿易及交通轉運中心的規劃，讓各國移民大量移居杜拜，帶來大量資本並刺激當地的經濟發展。另杜拜房產交易於西元 2018 年前為免稅（之後增加了 5%的增值稅），形成杜拜房屋供不應求、租金飆漲之情形。

杜拜的人口結構與其他酋長國最大的差異在於其外籍人士比例非常大。屬於原阿聯人的比例約佔總人口數 10%左右，其他外籍人士則主要來自於南亞與東南亞。另語言以阿拉伯語為國家及官方語言，另因外籍人口結構的多元，則以英語作為第二語言。

杜拜（Dubai）相關資料如下表：

官方名稱	杜拜（Dubai）
貨幣	阿拉伯聯合大公國幣制以迪拉姆（Dirham）為單位，其與美元採聯繫匯率。約 1 美元=3.6737 迪拉姆。
語言	阿拉伯文為官方語言，英文為第二語言
面積	4,114 平方公里
人口	約 309 萬人
GDP	US\$44,000 美元

資料來源：Dubai Statistics Center 網站。



(二) FIABCI 世界年會論壇議程簡介

本次世界會議主題為：「快樂城市 (Happy Cities)」。年會議程可大致分為商業議程 (Business Program)、全球卓越建設獎頒獎典禮 (Prix d'Excellence Awards)、社交議程 (Social Program) 等 3 大類，分敘如下：

1. 商業議程 Business Program

商業議程包含開幕典禮 (Opening Ceremony)、閉幕暨就職典禮 (Closing Ceremony & Inauguration)、各類論壇 (Forum) 及研討會 (Workshops)。

本次會議四大主軸分別「Planning (規劃)」、「Governance and Policy (治理與政策)」、「Citizen Engagement (公民參與)」、「New Marketplaces (新市場)」，其再以小組討論、研討會，以及互動式展覽和會議空間形式辦理相關議程。相關議題如下：

(1) Planning (規劃)

「Real Estate and Happiness (不動產和幸福的關聯)」、「Urban Planning for Happiness (幸福的城市規劃)」、「Inclusive Communities (負擔的起住宅及包容性社區)」、「Happy Communities (快樂的社區)」。

(2) Governance and Policy (治理與政策)

「Zero Waste (零耗費)」、「Real Estate Brokers and Happiness (房地產經紀人和幸福的關係)」、「Citizen Engagement-Entertainment Destinations and Happiness (公民參與 - 提供娛樂的場所和幸福的關係)」、「Thinking Globally, Working Locally (以全球思維思考現行工作)」、「Happy City: City of Klosterneuburg (快樂城市：以克洛斯特新堡為例)」。

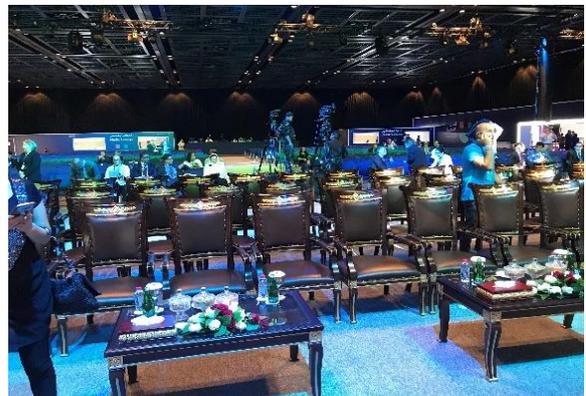
(3) Citizen Engagement (公民參與)

「Connecting in The City (城市與公民的連結)」。

「Measuring Happiness in Cities (城市幸福感的衡量)」、
「Happiness in Health and Education (以公民健康和教育促進城市幸福)」。

(4) Building the Future (建設未來)

「Measurement for Happiness: Residential Property Price Indices in Super Star Cities (幸福感衡量：超級明星城市的住宅物業價格指數)」、「Happy Cities and the Future (快樂城市與未來)」、「Smart Cities (智能城市)」、「Inhabit the Sea” Habiter la mer” (居住在海邊)」。



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

世界不動產聯合會 (FIABCI) 舉辦「全球卓越建設獎」，主旨為肯定具創新的最佳卓越建設作品。得獎者能通過世界不動產聯合會在全球超過 65 個國家、100 個專業協會的國際平臺上，呈現他們優秀的作品與企業簡介。

其參選類計有下列 14 項 (詳下圖)，本市今 (2018) 年以「臺中國家歌劇院」獲得「公部門基礎建設/環境適意工程類」首獎 (Gold Winner) 肯定。

今 (2018) 年臺灣公私部門優秀建築作品，除前述本市「臺中國家歌劇院」獲得首獎 (Gold Winner) 外，另有新北市政府「三峽北大特區綜合行政大樓」及連雲建築團隊「靜心連雲」分別獲得「公部門基礎建設/環境適意工程類」及「中層住宅類」銀獎 (Silver Winner)，相關資料如下表所示：



獎項	得獎單位	得獎作品	得獎類別
首獎	臺中市政府	臺中國家歌劇院	公部門基礎建設/ 環境適意工程類
銀獎	新北市政府	三峽北大特區綜合行政大樓	公部門基礎建設/ 環境適意工程類
	連雲建築團隊	靜心連雲	中層住宅類

(1) 公部門基礎建設/環境適意工程類 首獎



「臺中國家歌劇院」-臺中市政府建設局

「臺中國家歌劇院新建工程」整體建築結構皆由曲牆構成，曲牆總高為 32 公尺，並依高程分割為五階段施作，曲牆結構系統係由 58 個大的曲牆單元所構成，施做時則會再劃分割為 1,372 個不同曲牆單元，以利運送。其主要結構系統係由『連續曲牆牆面』、『鑲嵌樓版』、『鑲嵌內牆』、『鑲嵌外牆』及『服務核心牆』等五個區塊所構成。



曲牆最大的特色，即是建築體全由曲牆單位構成，無任何樑柱支撐，且每個曲牆單位依位置的不同，所承載力道的不同，厚度為 40 cm~80 cm 的漸變；因此需要經過非常精密的計算，方可達到施工結構的最佳化尺及最佳的安全係數。



戶外的部份，為了讓歌劇院與都市空間連結呼應，並重視周圍公園綠帶的連續性，週邊規劃綠地與散步通道，再輔以水景設計，塑造內外無界限之迴游公園。帶狀地景擬作為視覺的引導，吸引觀眾參訪並留下深刻印象。

歌劇院正面與主要廣場規劃水景、草丘，提供富有生命力及親和力之休憩場所。在人車動線分離原則下，計程車招呼站配置於基地南側，以確保空間安全與動線流暢。在景觀上配



合周邊環境，善用基地地形，妥善栽植合適的植栽。西側採緩坡草丘與地下二樓的小劇場做連結，將劇場與景觀空間融為一體，創造出另一自然開放、起伏多樣化之戶外劇場空間。

(2) 公部門基礎建設/環境適意工程類 銀獎



「三峽北大特區綜合行政大樓」-新北市政府新建工程處

北大特區綜合大樓是落實「幼有所養、壯有所用、老有所終」的典範建築，它統合文化局、社會局、警察局、民政局等機關業務，在空



間格局配置上，1樓為北大派出所，2樓為公共托老及托育，3樓整層及4樓局部為三峽北大圖書館，4樓局部區域設有市民活動中心及戶政工作站，地下室則為停車空間，為地上4層地

下 1 層、總面積近兩千坪的綜合行政大樓，完善的配置充分滿足北大特區當地民生需求。

北大行政大樓導入環境共生的理念，在外觀上，採用立面色塊，透過建築設計原理，延伸出多層次的綠意聚落，另搭配清水紅磚，展



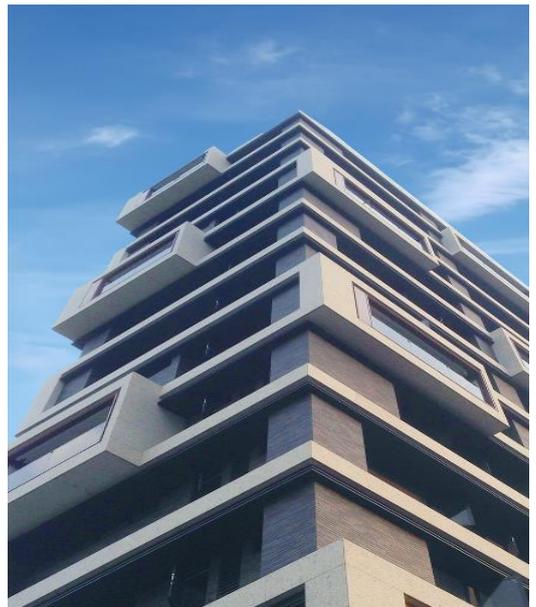
現三峽特有的傳統藝術氣息，並設置大面落地窗，不但兼具採光與節能，也讓前來洽公的民眾能飽覽整個龍學公園美景。同時設有節能燈具、變頻節能空調系統、太陽能光電板打造優質節能建築，提供市民既舒適又環保的公共環境空間，給三峽民眾優質便利的洽公服務。

(3) 中層住宅類 銀獎



「靜心連雲」-連雲建築團隊

「靜心連雲」以生活為發想的框，落實於陽台空間，多樣植栽計劃，結合生活與美學，建築語彙有嚴謹的結構、比例、層次、與虛實，每四層形成一個變奏，獨特的開窗、戲劇性的陽台，延伸人與空間與自然的介面，讓人可以走在景中，讓景可以走進空間裡，在天空的院子裡創造生活的新情節。



(4) 活動照片



3. 社交議程 Social Program

包含 Dinners and special events 及 Tour 等 2 大主題，其中 Welcome Cocktail（迎賓晚宴）舉辦地點位於亞特蘭提斯酒店旁的宴會廳（Asateer Tent-Atlantis），會中由樂團及舞團表演當地音樂及舞蹈，讓與會人員感受輕鬆愉快的氛圍，並切合本次會議主題。



Farewell Gala Dinner（惜別晚宴），係 FIABCI 世界年會最具傳統之活動，除了各國菁英齊聚一堂，共同分享年會期間之成果，另也提供一個輕鬆無壓力之社交平臺，促進各國友誼。晚宴舉辦地點位於 Jumerirah Beach Hotel，該飯店鄰近杜拜七星級帆船酒店，惟因隔日凌晨即要前往機場搭機，並無法步行前往欣賞該飯店景館。



伍、心得

一、會議主題貼近城市發展趨勢，掌握先機創未來

自西年 2016 年起至今（2018）年止，Fiabci 世界年會會議主題分別為「連動開發，共創美好世界」、「智能城市、智慧建築」、「快樂城市」，可窺見未來城市的發展除重視科技的運用外，也注重公民參與的人本規劃理念。從最近幾年參與全球卓越建設獎的得獎作品可知，建築技術與建築品質已是最基本要求，而建築規劃設計是否能與人、環境共生，才是未來發展的趨勢。

二、服務志工年輕有活力，語言溝通無障礙

本次會場服務志工穿著簡單俐落，服務專業且充滿活力。志工站在第一線為各地外國會員服務，除基本的問題解決能力，服務熱忱的展現更會讓與會人員感受該國的熱情及國情。另外志工具具有基本的英語能力，仍讓溝通上較無障礙，也展現該城市國際化程度。

三、臺中作品獲獎綻光芒，臺中世界花卉博覽會齊行銷

本市以「臺中國家歌劇院」得到首獎榮耀，讓世界各國看到臺中建築的實力，也再次憶起本市 2013 年辦理世界年會的盛況與秋紅谷等得獎作品。另本市訂於今（2018）年 11 月 3 日至明（2019）年 4 月 24 日辦理臺中世界花卉博覽會，也邀請與會人員再次回到臺中，見證臺中的進步。

四、國際化程度高，各國商務人士隨處可見

如前所述，杜拜阿聯當地人占總人口比例並不高，因此外來人口非常多，也使我们實在分不清楚那些人士屬於阿拉伯人，只能從穿著大略判斷。不過因為此次大會地點位於杜拜世貿中心，會議期間也有其他展覽同步展出，可以發現各國商務人士往來非常頻繁，也有發現臺灣的參展廠商。

除了商務人士之外，各國觀光客於杜拜的購物中心隨處可見，甚至可說是一眼望去都是外國人之景象，這與臺灣實有極大的差別。也因為如此，在杜拜只要使用英文即可溝通無阻，對歐美的觀光客來說，是一

處適合旅遊的地點。

五、會展中心規劃得當，參展住宿生活便利

杜拜世貿中心建築群林立，除會展中心主體外，周遭並設有提供住宿的飯店，提供參展人士得以步行方式即可達到會場之設計。另因杜拜的氣候炎熱，會展中心以大通道配合兩側會議空間的規劃，讓參展人士得於有空調的環境中移動，避免穿著正式西服的情況下，還需於高溫下移動，此規劃也使周遭飯店住宿率極高。

另因為各式活動參展人數極多，會展中心走道可見輔助參展人員報到的設備，以科技運用的方式達到提高效率及減少人力目的。

六、新城大樓林立，舊城外籍藍領工作者大量駐留

杜拜各式獨特造型的大樓林立，城市呈現現代化的景象。可是當深入大樓後側的舊城區時，則隨處可見外籍勞工遍布的景色。雖然杜拜治安因嚴懲的規定而極為安全，但對外籍勞工生活無適度的引導，仍使路人心生不安。

七、交通設施建置不足，往來以計程車為主

杜拜交通工具主要可分為捷運、公車、計程車及自駕車等，摩托車則為少數。捷運部分現有紅、綠兩線，公車以旅遊景點為主，計程車為觀光客主要的移動方式，當地人則以自駕車為主。或許因當地人習慣自行駕車，因此捷運及公車等大眾運輸工具較不完整，又搭計程車的支出費用並不高，因此觀光客習慣搭乘計程車往返景點。

陸、建議

一、開發建設拓財源，社福政策大步行

社福政策的有效推行，對於市民生活幸福感具有極大的影響，然社福支出必須要有龐大且持久的財源支應。本市正值發展轉型之際，各式建設經費支出必定相互排擠，惟有積極開拓穩定而長久之收入來源，才能兩者兼顧，建設與社福並進。

本市現有第 13、14、15 期市地重劃區及水滸機場原址、捷運文心北屯線機廠及車站、豐富專案區段徵收區等土地開發案進行，未來政府將

取得大量的抵費地及配餘地，建議除以標售方式償還開發借款外，也可以設定地上權等各式合作開發方式，取得穩定的收入來源，以因應社福政策之支出。

另建議積極推動公共設施保留地通盤檢討之作業，藉由用地變更，除可還地於民外，更可節省市府徵收取得公共設施用地之支出、建設經費及取得可處分之抵費地，對市庫具有節流及開源之效果。

二、城市規劃重人本，快樂城市隨處尋

當城市不再只是市民工作與生存的場所，而轉變成生活與休閒的空間時，相信居民將以城市為傲，城市亦將充滿著歡愉的氣息。

路平專案、八年 100 萬顆植樹計畫、摘星青年 築夢臺中、社會住宅、綠柳川整治等項建設，皆是以人為思考出發點的建設，不只改善了區域的整體氛圍，也提供了市民休閒遊憩的空間。又透過媒體及遊客的口耳相傳，也提升了生活在臺中居民的榮譽感。

貼近居民的建設所帶來的效益不只在硬體數字的展現，更多是深入居民內心的感受，所謂「Happy Cities」，有一部分是藉由公民參與來達成，本市與從事部分建設已導入公民參與概念，建議未來能繼續推行，讓各項建設皆能以人為本，建構快樂、宜居的城市。

三、公共建設費心力，競賽得獎彰績效

本市各項公共建設正如火如荼的進行，相關規劃設及興建成果也獲得市民的肯定及其他縣市的爭相觀摩。觀察臺北市、新北市、桃園市、臺南市、高雄市等五都每年皆以其相關建設競逐國家卓越建設獎及全球卓越建設獎之各類獎項，於獲得佳績同時，也得到與會建築同業的認同。本市今（107）年已有「水湳國際會展中心」等數項建設規劃獲得「國家卓越建設獎」之殊榮，未來應積極機會爭取參與「全球卓越建設獎」評比，對於本市公共品質的提升及國際聲譽具有顯著助益。