

渠成

南港車站大樓BOT紀要專刊

系列二

創・車站城市

渠成 系列二 南港車站大樓 BOT 紀要專刊 — 創・車站城市



ISBN 978-986-0567-56-4



9 789860 567564



百樂時代影城
CENTURY ASIA
CINEMA

南港車站
NANGANG STATION

行人優先



盛大開業

海外旗艦首店
B棟3F
GRAND OPENING

盛大開業

食在
美
食

A棟3樓
TOBOT

CITYLINK

B棟



目錄

CONTENTS

01 | 序 軌道經濟起飛，南港車站後勢看漲

03 | 宏觀全景

07 | 時光軌跡

規劃期(民國93年至95年)

準備期(民國96年至100年)

興建期(民國101年至104年)

營運期(民國103年~)

成果展現

23 | 深耕南港

29 | 未來，願景

31 | 大事紀



軌道經濟起飛 南港車站後勢看漲

早期火車站僅是單純提供旅客及貨物運輸集散之地，隨著人口的聚集，經濟發展，各區域逐漸呈現以車站為中心向外擴散的都市發展型態，許多的車站進而成為城市的核心地區，為了因應遊客的需求，也使得車站的功能越來越多元，例如：無縫轉乘、餐飲、休閒娛樂、觀光旅遊、購物、商辦…等，進而使得車站的服務對象不再侷限於乘客，還肩負著地方發展、區域多元化服務的重責大任。

歷經28年的臺北都會區鐵路地下化工程，促進臺北地區的整體開發、改善市容與景觀、提供便捷的交通運輸系統，更形成所謂的「軌道經濟」，近年來各大企業瞄準共構車站跨界經營商場，以大臺北地區民眾為例，每日生活多以捷運代步，軌道商業模式無非是帶動地方發展之首選方案。

大臺北地區包括臺北車站、板橋車站及南港車站皆擁有三鐵共構之優勢，所服務的對象更為多元，而南港車站更是車站轉型的3.0版，結合了臺北車站1.0版的交通中心設計概念，更擁有板橋車站的商辦功能，而南港車站更擴大為交通中心、轉運中心、商業中心，提供旅人、商業人士更多元且便利的服務內容，配合未來臺北市政府所推動的新東區門戶計畫，以南港車站出發，串聯南港軟體園區、會展中心、國家生技研究園區、北部流行音樂中心等國家級重大建設，勢必再為軌道經濟寫下新的一章。

本刊回顧著南港車站BOT案執行過程，過去南港車站BOT案闢建之歷程散佈於各處，並無專冊記述。本刊僅將前置作業、施工階段、營運階段之集結編輯成冊，以保存記錄，並傳承經驗。潔身在此尚請先進不吝指正；書內圖資照片部分取自潤泰旭展股份有限公司、交通部鐵路改建工程局與本局相關單位及人員等提供，特此致謝。

交通部臺灣鐵路管理局 局長

潔身

宏觀全景

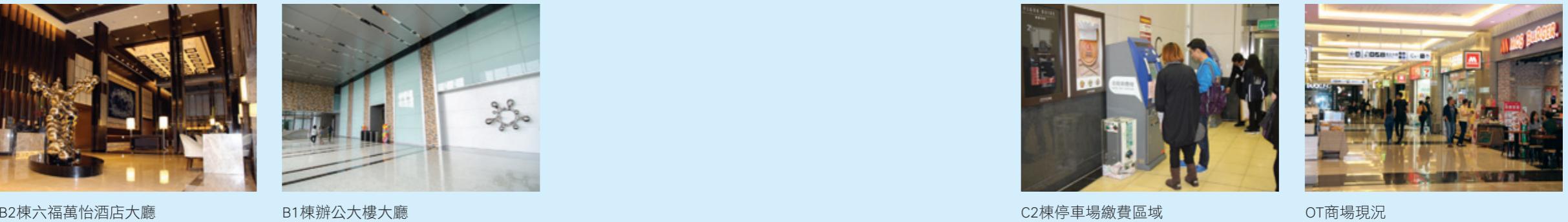


南港位於臺北地區東側，早年因基隆河穿越，成為地區農產集散地。於民國前13年(西元1899年)設立之南港乘降場，為臺灣較早的車站之一。而至民國前7年(西元1905年)因煤礦興盛，促進了地方繁榮及人口增加等，南港車站之業務量不斷的擴大，成為大臺北地區貨物轉運中心及客運業務之重鎮。

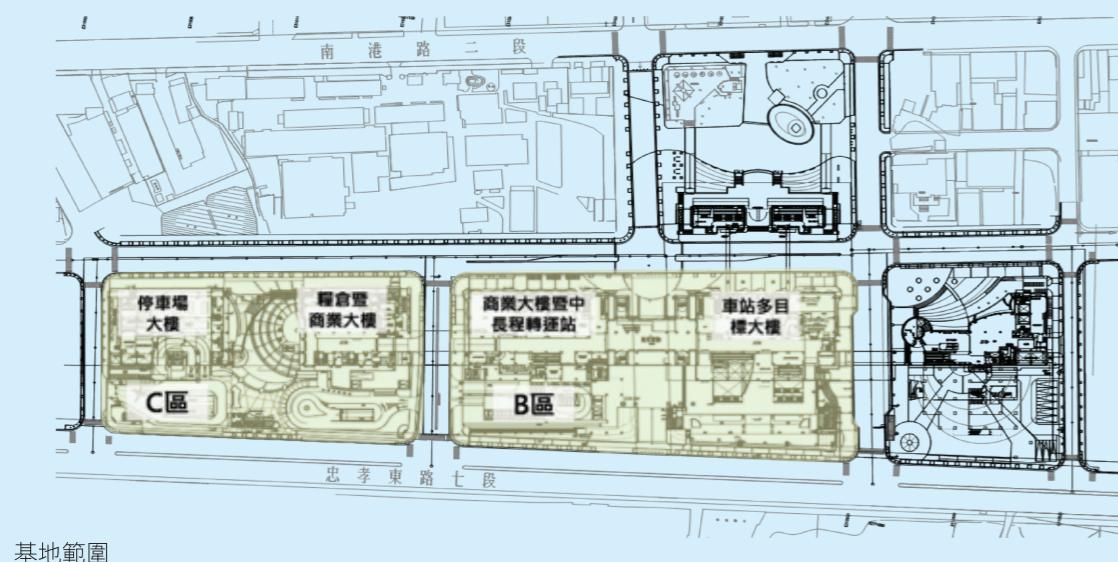
隨著都市化的發展，為消弭貫穿臺北市東區發展之舊有鐵路，且配合南港經貿園區之重大建設，交通部於民國87年奉行政院核定，辦理臺北鐵路地下化東延南港工程(簡稱南港專案)，西起臺北市基隆路口、東至七堵，總經費約765億元，並於100年8月完工。

南港專案規劃南港車站為一綜合性交通運輸系統及商業開發之複合式建築，以供臺鐵、高鐵、捷運、中長程客運及其它運輸設施間之旅客相互轉乘，並配置零售、餐飲、購物、休閒、娛樂、百貨及辦公大樓之商業活動中心。臺鐵局依「促進民間參與公共建設法」及其相關子法規定辦理「南港車站民間參與鐵路車站大樓興建營運」，建構公私部門合作機制，打造企業化營運體質。

於民國95年公告招商後，評選出最優申請人潤泰創新國際股份有限公司，並與其所籌設之特許公司潤泰旭展股份有限公司完成簽約作業，成為臺鐵局辦理促參案之首樁案例。

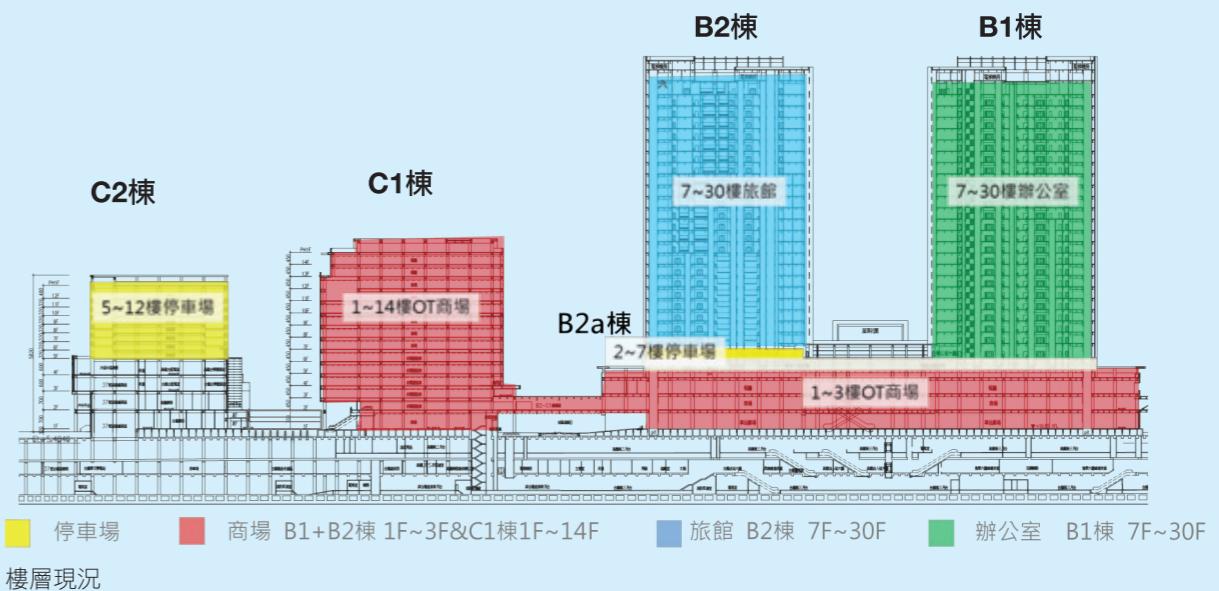


南港車站為臺北地區第三座三鐵共構車站，也是全國最大規模的鐵路車站，其北臨南興公園，南臨忠孝東路七段，總面積共計約42,610平方公尺，劃分為B、C兩區，B區為車站用地及交通用地，而C區則為第三種商業區，案場範圍如下圖所示。



B區劃分為B1棟及B2棟，其地面一層至地面三層為鐵工局興建，以促參法營運-移運(以下簡稱OT)方式交由民間機構，三樓以上樓層則採促參法興建-營運-移轉(以下簡稱BOT)方式，交由民間機構投資開發興建經營。現有之B1及B2棟1至3樓為商場，7至30樓分別為辦公大樓及旅館。

C區劃分為C1棟及C2棟，C1棟為14層糧倉大樓，由鐵工局興建完成移交臺鐵局後再交由民間機構以OT方式營運，現為商場、影城，C2棟1至4樓為機房空間，5樓至12樓則以BOT方式興建停車場。



從簽約至今，潤泰旭展公司秉持著塑造全新高品質消費環境及頂級智能辦公室空間，吸引國際企業進駐。

於BOT部份，潤泰旭展公司委託李安憲建築師事務所及日建設計株式會社進行設計，其概念源自於先進技術、傳統文化及自然環境的結合，期許以過去承載未來的夢想。於綠化的部份，以基地對面的五指山延續到B1與B2棟之7F，及30F的屋頂花園延伸至天際，使建築物成為自然的一部分，達到天人合一的境界。在外牆基座部份，運用陶板展現傳統文化的意象、最上部則是以金屬玻璃帷幕呼應先進科技。而為使中長程客運站免於風吹日曬雨淋，設計的頂蓋，則採梯田意象，並以紅磚搭配屋頂花園，整體呈現桂花田意象，記憶著南港的歷史。

時光軌跡



91年的南港車站



100年南港專案竣工



96年的南港車站月台



102年南港車站大樓BOT範圍施工



97年南港專案工程



102年南港車站大樓BOT案上樑典禮



100年OT商場施工



107年已完工之南港車站大樓

規劃期

民國93年至95年

● 民國93年重要事件回顧

提報促進民間參與運輸場站設施案件

南港專案工程將南港車站大樓規劃為綜合性交通運輸系統及商業開發之複合建築。除了供臺鐵、高鐵、捷運、中長程客運及其他運輸設施間之旅客轉乘外，同時肩負著南北均衡發展及都市更新之使命。為打造南港車站成為地域發展之新地標、新商圈，臺鐵局於93年2月20日提報交通部，將南港車站列入行政院93年至96年促進民間參與運輸場站設施案件，透過公私協力開發，不僅強化了基地功能、也增加車站開發效益，同時帶動基地發展及就業人口。

以公開招標方式委託民間顧問協助招商

臺鐵局於5月份針對可行性評估及先期計畫暨招商作業進行公開招商，於7月份正式決標，由仲量聯行股份有限公司得標。透過仲量聯行股份有限公司從市場、工程技術、環境、財務、法令、土地使用等各方面進行評估，以達到「減輕政府財政負擔並拓展財源收入」、「提升車站大樓服務品質」及「提高經營效益」等興辦目的。

南港專案小辭典

臺北市區鐵路地下化東延南港工程

源自於配合南港經貿園區等重大建設，於民國87年8月27日交通部奉行政院臺八十七交字第42387號函核定實施，西起基隆路口(松山專案引道)，東至七堵站北端，全長19.4公里，於民國100年8月31日竣工。

● 民國94年重要事件回顧

明確定位，形塑南港車站

鐵路地下化後，南港車站被定位為將同時擁有臺鐵、高鐵與捷運三鐵共構的車站，並附設國道中長程客運站，提供北海岸及宜蘭、花蓮、臺東等地區之旅客接駁運輸，成為東、西部連結臺北之重要交通樞紐，更是進入首都東區之門戶。

經臺鐵局與招商總顧問多次會議討論，評估其獨特性，並藉由國外案例分析、潛在投資者意見訪談及各面項詳細評估，決定興建營運項目需包括辦公、商業及旅館，與臺鐵局合作模式採部份經營南港車站建物(OT)及部份興建營運移轉(BOT)方式進行。並定位為具備「都會、全市、地區」以及「核心、複合」等階層及功能之商業活動類型，規劃朝向零售、餐飲、服務、購物、休閒、娛樂、百貨、辦公室等功能兼具之南港地區商業活動中心。

萬眾注目，各大型集團企業投資意願踴躍

經臺鐵局審慎評估，以貼近市場的財務模擬，並作風險預防，使廠商投資意願增加，且南港車站基地位置臨近南港世貿展覽館、南港軟體園區，同時具備交通便利、空間充裕、土地成本較低及產業眾集等競爭優勢，使發展潛力獲得各大企業一致看好。故於94年5月24日及8月3日所辦理的招商說明會，吸引多家大型企業集團參與，展現積極的投資意願。94年9月份公告招商，眾多國內指標性業者洽詢，競標情況相當踴躍。



94年5月25日 經濟日報 臺鐵南港車站大樓 招商

● 民國95年重要事件回顧

潤泰創新國際股份有限公司取得最優申請人資格

於95年8月30日評選出最優申請人潤泰創新國際股份有限公司，並於10月3日完成議約程序，12月11日臺鐵局與潤泰創新國際股份有限公司所成立之特許公司潤泰旭展股份有限公司完成「南港車站大樓BOT案」之簽約。



95年9月20日 工商時報 挹注45億潤泰打造南港副都心

黑鄉變珍珠，打造東區新門戶

過去南港地區被稱為「黑鄉」，然而潤泰旭展股份有限公司相當看好南港車站本身匯集臺鐵、高鐵與捷運的三鐵共構優勢，擁有對外交通優渥的條件，且周邊後續發展可釋出之商業範圍為信義計畫區的1.6倍，慨然決定預計投資47.69億元，規劃百貨零售商場、多功能會議中心、商務辦公室及約有150個房間之商務旅館，期許南港蛻變為珍珠，成為東區新門戶。

本案小辭典	
興建-營運-移轉 (Build-Operate-Transfer, 簡稱BOT) :	由民間機構投資新建並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予政府。
營運-移轉 (Operate-Transfer, 簡稱OT) :	民間機構營運政府投資興建完成之建設，營運期間屆滿後，營運權歸還政府。



準備期

民國96年至100年

● 民國96年重要事件回顧

精挑細選，全面規劃

潤泰旭展股份有限公司於簽約後，蒐集國內外旅館、商場、停車場、辦公室等規劃資料，並全面性的進行評估及未來發展規劃。秉持「建立政府與民間合作的新典範」、「建立顧客滿意最大化」及「傳承品牌精神」的理念，進行開發經營。以南港車站三大交通運輸工具所帶來之人流、車流、金流商業契機，結合南港車站原有之交通運輸及停車需求規劃外，並以商務辦公、商務旅館、百貨零售、餐飲服務、休閒娛樂等五大主軸，作為開發之規劃構想。

在基地發展定位上，潤泰旭展股份有限公司以商場空間與商圈集市效果，塑造全新高品質消費環境空間，並運用建築配置減少人、車動線衝突，提供舒適的人行步道系統、廣場、綠帶，打造頂級智能辦公室、時尚商務旅館及精緻生活百貨，期望能與臺鐵局共同插旗南港地區，為南港地域發展種下一顆活躍的種子。

創造夥伴關係，一舉奪得金擘獎

鐵路地下化後，南港車站增加許多商業空間，透過民間參與，有效活化臺鐵局資產，建立鐵路事業多功能車站之新標準，提升土地利用之效能，並藉由營運功能增加且多元發展，提升地方交通運輸功能，建立具高品質服務，作為地區之商業服務中心。同時也提供支援鄰近南港軟體園區及南港展覽館之辦公室需求、展覽期間旅館住宿需要及餐飲、購物等基本生活消費需求。

在開發設定上，臺鐵局掌握潛在投資者之需求，推出適合的評選模式，及符合市場之產品內容，獲得投資人的青睞。

而於簽約之後，臺鐵局也始終與民間機構保持著友好的夥伴關係，積極協助內外各項事宜之協調，讓民間機構可專注於商業設施之規劃、設計、興建、營運與管理，進而達到相互合作之加值效果，因而一舉獲得第五屆金擘獎之肯定。

● 民國97~100年重要事件回顧

南港區域發展蓄勢待發

於南港專案興建過程中，潤泰旭展股份有限公司同步依據相關法規通盤檢討包括建築、景觀、機電、防災、環保設施等內容，並對可能影響範圍之各種相關計畫及環境狀況提出審慎評估。而臺鐵局也協助包括都市設計審查、環境影響評估等各項審查作業之行政程序、積極協調涉及相關作業單位之配合事項，以利行政程序及相關申請作業順利進行，減少執行之困難。

南港專案至民國100年正式竣工，因鐵路貫穿的大臺北版圖也隨之縫合，有效改善了因平交道所造成的交通擁塞，市容因此獲得美化、帶動南港地區整體發展，「南港車站大樓BOT案」也宣告正式進入興建階段。



南港車站大樓BOT案獲得金擘獎



南港專案工程竣工暨市民大道通車



南港車站大樓BOT案獲得行政院頒發績效卓著



南港專案工程竣工暨市民大道通車

興建期

民國101年至104年

● 民國101年重要事件回顧

簽訂設定地上權契約，正式開工

南港專案工程施工單位為交通部鐵路改建工程局(簡稱鐵工局)，設計單位為中華顧問工程公司，而臺鐵局則為BOT案主辦機關，故於前期規劃與準備階段臺鐵局就協助民間機構與鐵工局不斷的溝通，順利於101年09月27日簽約設定地上權契約，101年10月25日正式完成設定地上權登記。

潤泰旭展股份有限公司於11月12日正式開工，由潤泰旭展股份有限公司投資興建，潤弘精密工程股份有限公司承造，李安憲建築師事務所及日建設計株式會社設計，打造樓高138.3米，共地上30層，與南港車站共構之建築。



施工照片

● 民國104年重要事件回顧

未演先轟動，租金創區域天價

潤泰旭展股份有限公司於興建期間即展開招商，於104年3月底，南港車站大樓B1棟辦公室區域出租率即達到97%，其租金每坪月租行情直逼2,000元大關；B2棟飯店區則於101年4月與六福集團簽約，商場區也完成90%的出租率，顯示各企業對南港地區發展潛力深具信心。

一條龍承做，國內BOT典範

於興建的過程中，臺鐵局除了監督工程施作，更協助民間機構瞭解原OT部份之結構、空間、設備等，使潤泰旭展股份有限公司可獲得完整資訊，降低興建過程中之風險。

在醞釀8年後，南港車站大樓BOT案於104年4月24日正式完工取得使用執照，為首宗國內企業從施工、招商及營運由單一企業一條龍承做之BOT案，幾乎無對外發包項目，顯示臺灣已有足夠能力規劃、建造、經營大型商用不動產的專業能力，可視為國內促參之指標典範。



完工照片

營運期 民國103年～

● 民國103年重要事件回顧

軌道經濟・塑造車站品牌

南港車站大樓B1、B2棟1~3樓及C1棟1~14樓，OT範圍商場約140個櫃位。於103年12月18日率先開幕潤泰集團自有商場品牌「CITYLINK」，以「多元發展、接軌國際」為概念，打造多角化經營、成為國際級多元發展轉運中心。以「Shopping Resort」為概念，提供顧客陽光、慢活、駐足、購物的悠雅空間，集結時尚流行、美食休憩、親子娛樂等功能，並深入融合在地生活圈。

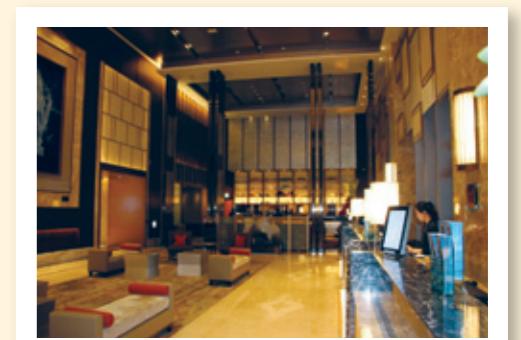
以全臺最大車站型購物商城為號召，也是南港地區首家百貨公司，更為運輸及當地商業活動中心，期望滿足民眾生活上所需各種活動。



● 民國104年重要事件回顧

國際企業總部群聚

美商英特爾公司、匯豐銀行及浩鼎生物科技公司等知名企業皆進駐於南港車站大樓B1棟，因其交通便利，且臨近內湖科學園區、南港科學園區，將有助於企業資源整合、服務便利性，使南港地區成為國際企業群聚之地。



國際飯店品牌進駐

南港車站大樓距離南港展覽館僅需5分鐘車程，且鄰近南港生技園區、南港軟體園區、內湖科學園區，因此，六福集團與全球擁有超過1000間飯店的萬豪國際集團合作，於南港車站大樓B2棟7至30樓斥資10億元打造六福萬怡酒店，共465間景觀客房，2間餐廳及多功能宴會會議廳，於104年12月15日正式開幕，成為南港地區第一間國際品牌飯店。

● 民國105年重要事件回顧

全面營運

歷經10年的建置與籌備，南港車站大樓BOT範圍於105年1月1日正式全面營運，南港車站大樓以「多元發展、接軌國際」為概念成為全臺灣規模最大的車站型購物商場，內部除了商場外，更規劃辦公大樓、國際飯店及影城，帶動周邊商業發展並加速繁榮。



南港車站CityLink芭比派對特展

車站升等

南港車站於105年5月12日正式升格為一等站，南港車站之捷運運量為每日16,000人次、臺鐵運量為每日12,000人次，至高鐵105年7月份通車後，南港車站總運輸量每日將達60,000人次，加上商場、影城、飯店的開幕營運，使南港車站運量逐漸攀升，配合臺北市政府推動新東區門戶計畫，使南港車站的機能便利，再創南港新風華。



南港站升等典禮

高鐵通車

臺灣高鐵南港車站於105年7月1日啟用，正式開啟三鐵共構新時代。高鐵南港站分流臺北站三分之一的人潮，成為臺北東側重要的交通樞紐之一，隨著高鐵通車，發展榮景更加可期。



臺灣高鐵南港站通車典禮

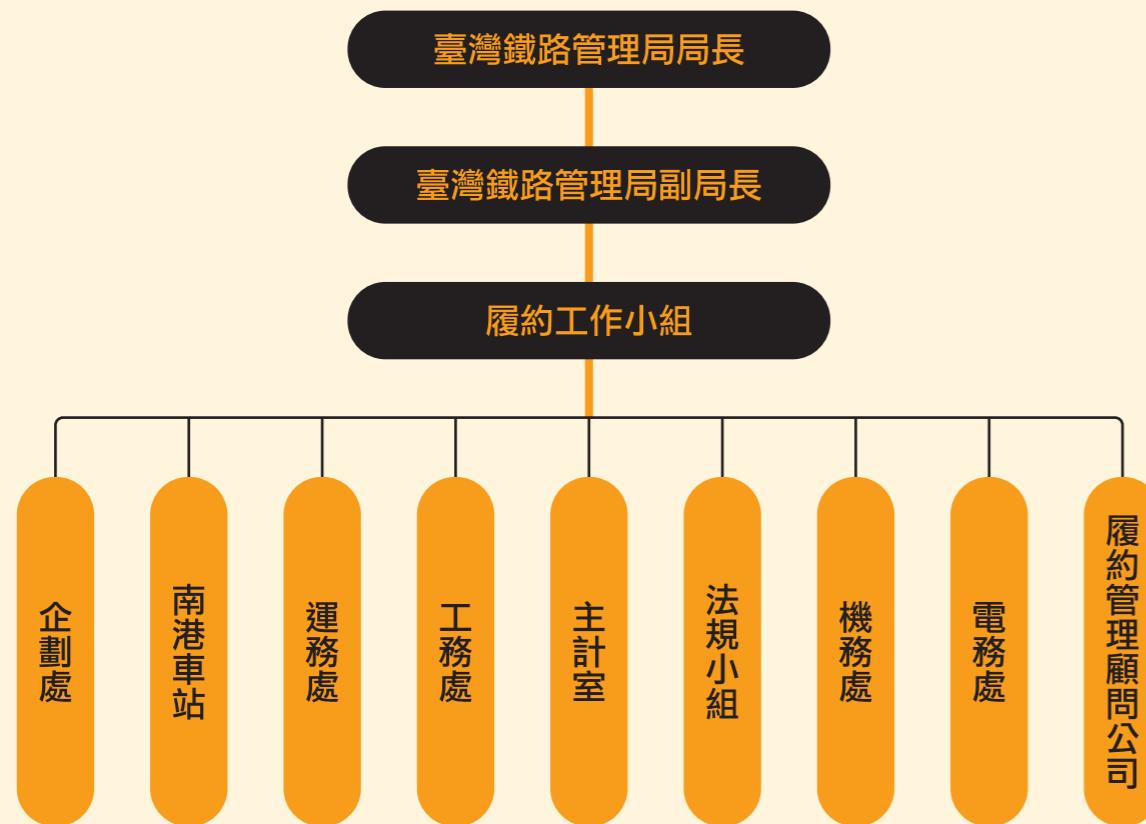


臺灣高鐵南港站通車

成果展現

專業組織。專業管理

- 於南港車站大樓BOT案執行期間，臺鐵局整合各處室之資源、專業分工，與潤泰旭展股份有限公司共同合作，使南港車站大樓BOT案順利進行。



深耕南港



落實促參互利共生 臺鐵局與潤泰旭展(股)公司攜手開創南港新風貌

本局企劃處是臺鐵南港車站大樓興建營運案承辦單位，扮演整合內部各單位意見及對外溝通之重要橋樑，透過企劃處與鐵工局及潤泰旭展股份有限公司進行協商，使三方達成共識，例如在鐵工局與臺鐵局交付過程因範圍與內容龐大，需逐項確認，皆因企劃處的耐心溝通協商，才順利交付給潤泰旭展股份有限公司進行後續興建營運。

本案除了促參機制成熟、法條規範完善，爭議協商有遵循的依據外，潤泰旭展股份有限公司與本局企劃處皆為正直合作夥伴，雙方均能提出明確問題、集結專家建議、並有效解決，且企劃處團隊秉持道德操守、按部就班態度協調內外部，是本案成功的關鍵。



交通部臺灣鐵路管理局
主任秘書

朱來順

活化臺鐵局資產 展現鐵路服務多元化

南港車站BOT案為臺鐵局辦理促參案之首例，歷經近10年的歷程，潤泰旭展股份有限公司於105年全面正式營運，使得臺鐵資產得以活化，更可以為臺鐵局注入新活水，並減輕財政負擔與開拓財源。

且南港車站因促參案的注入，使得車站進出站人數不斷的提升，在臺鐵各車站進出站人數呈現持平的情況下，南港車站每年約有15%的成長。故本案依目標族群的差異，給予精準的內容配置規劃，創造嶄新且多元的服務，為旅客及南港民眾創造一個精采便利的車站城市。

另因南港車站的界面極為複雜，企劃處將廠商視為合作夥伴，自簽約至今扮演著資源整合及溝通協調之角色，與潤泰旭展股份有限公司保持良善的合作默契，達到政府與民間合作之雙贏局面。



交通部臺灣鐵路管理局
企劃處處長

王仁昌

明確的政策規劃 促使投資意願增加

從南港車站大樓興建營運案於規劃起，潤泰創新國際股份有限公司就持續關注此案，但由於公司過去商品以住宅為主，複合式商場為全新領域，於評估時期公司更派人於南港車站現勘，並於鄰近咖啡店坐上一整天，只為計算當時進出站人數，十年前的南港仍屬於工業區，未有百貨、住宅，街上行人更是少之又少，但看準政府已明訂南港車站未來具有三鐵共構且包括：南港展覽館、南港軟體園區及國家生技園區等規劃與動工，將可活絡當地發展、提供民眾多元需求、提高企業經營效益，因此潤泰創新國際股份有限公司決定投入此案。

從簽約後至現今的營運階段，任何的協調事宜，臺鐵局始終給予開放態度，並且盡全力的協助，例如：交付期間因事情較為繁瑣，當時的臺鐵局在過程給予全力之協助，並針對問題果斷解決，給予潤泰旭展股份有限公司足夠信心，使案子順利進行。

於設計部份，為配合原鐵路改建工程局設計之OT部份，設計為呈現傳統與未來風貌的結合，故變更設計增加投入成本，調整商場亮度、管線抽換修正、高品質的選材、調整停車場配置，讓民眾與承租者享受空間方便性與舒適度。

於興建期間，本公司已同時展開辦公大樓與旅館招商，由於六福萬怡酒店看準南港未來經貿發展且外國旅客增加，故使得旅館區域搶先完成招租，因此在招租辦公區域時更為順利，過去經驗商辦大樓完工後一、兩年才出租不到一半，但本次於使用執照拿到前出租已達100%，且承租戶認為南港區域屬於較單純辦公環境、可塑造優質企業形象，加上交通運輸優勢，使得此次興建商辦大樓出租率成為業界首創，超越原預估。

過去十年間，潤泰投入全集團的資源，加上日商三菱地所株式會社的支持，為促進南港地區發展，把地下化之後的南港車站：規劃設計興建營運為一綜合性交通運輸系統及商業開發之複合式建築。我們自認肩負重任率先開幕經營，主導南港區開發模式，成為南港區新地標商圈。在參與臺鐵局BOT案的期間，我們秉持「潤澤社

會、泰安民生」的公司理念，透過理性的經營管理，建構公私部門良好合作機制，相信能為社會帶來真、善、美的結果，因此，現在懷著一顆感恩的心，繼續努力為南港車站大樓興建營運案作出貢獻。



潤泰旭展股份有限公司
董事長



未來， 願景



從古至今車站始終是人口集散中心、也是都市發展的核心，車站改造需考量到都市發展的整體規劃，並結合周邊地區整體開發才能有效解決交通運輸、土地使用與公共設施所衍生的綜合性問題，而南港車站則為以大眾運輸導向開發(TOD)之理念，發展「車站城市」(Station City)、緊湊城市(Compact City)的顯例。

南港車站大樓興建營運案關鍵成功因素 (KSFs)，歸納如下：

- (一) 促進民間參與公共建設法令體系周延，配套措施完善，提供民間機構相關優惠措施，增加投資意願，故南港車站大樓興建營運案，透過公平、公正、公開的招商評選機制，引入民間參與公私合作，使得車站服務內容更具活潑、多元與彈性。
- (二) 南港車站擁有三鐵共構及客運轉運站之基礎，周邊則有住宅商業混合區、南港展覽館、國家會展中心、北部流行音樂中心、國家生技園區等大型公共建設，使得南港地區發展與南港車站大樓緊密的扣合，將其土地及建築發揮至最大效益。
- (三) 於南港車站施工前，即辦理都市計畫細部計畫，明確定位南港車站發展，減低民間機構辦理都市計畫變更之風險。
- (四) 南港鐵路地下化建設工程預留未來發展的共構基礎，使得地下化站體上方可做為休閒娛樂、餐飲、辦公、停車及商務旅館等設施，高強度使用，發揮了TOD所強調緊湊城市(Compact City)、高強度發展(Higher Density)、集中建築空間及友善人行步道的精神。藉由臺鐵局規劃與民間共同開發，成為以車站為中心的緊湊城市。
- (五) 於南港車站施工階段，臺鐵局即同步辦理規劃與招商作業，讓民間機構可提早进场施工，使得交通建設與各商業設施得一併啟用，讓臺鐵局之旅運服務同步全面提升。
- (六) 於南港專案完工後，臺鐵局與施工單位(原交通部鐵路改建工程局)及民間機構(潤泰旭展股份有限公司)共同辦理三方點交作業，並協助民間機構與施工單位溝通，以減少施工界面銜接之問題，讓本案之OT及BOT作業可無縫接軌啟動。

有了本次的經驗，未來臺鐵局也將強化與中央及地方政府的合作，將都市規劃與臺鐵局未來土地開發進行有效的連結，並且適時的引入民間參與，提供民眾更為友善的乘車環境、符合需求的空間配置及服務，並營造車站成為在地生活機能中心。

大事紀

93年

94年

2月

提報交通部列入行政院93年至96年促進民間參與運輸場站設施案件。

5月

7日 「民間參與臺鐵南港車站大樓興建營運案可行性評估及先期計畫暨招商作業」委託服務案公開招標。

7月

27日 「民間參與臺鐵南港車站大樓興建營運案可行性評估及先期計畫暨招商作業」委託服務案決標，得標廠商為仲量聯行股份有限公司。

5月

24日 舉辦「民間參與臺鐵南港車站大樓興建營運案」招商說明會。

7月

26日 於臺鐵局網站公告「民間參與臺鐵南港車站大樓興建營運計畫」招商文件草案。

8月

3日 舉辦「民間參與臺鐵南港車站大樓興建營運案」招商說明會。

9月

8日 「民間參與臺鐵南港車站大樓興建營運案」公告招商。

11月

7日 「民間參與臺鐵南港車站大樓興建營運案」截止收件。

12月

5日 第一次公告招商未達甄審標準不予選出最優申請人，臺鐵局持續辦理公告招商作業。



95年 96年 100年 101年 102年

- | | |
|---|--|
| <p>6月
9日 臺鐵局再次公告「民間參與臺鐵南港車站大樓興建營運案」。</p> <p>8月
7日 本案截止收件，計有1家投資申請人「潤泰創新國際股份有限公司」投件。
11日 召開本促參案投資申請人資格審查會議，經檢核投資申請人「潤泰創新國際股份有限公司」提送之資格文件及公告所訂應檢附之資料，均符合申請須知相關規定，審查決議「潤泰創新國際股份有限公司」為合格申請人。
30日 舉行綜合評審會議，經甄審會評定「潤泰創新國際股份有限公司」取得最優申請人資格。</p> <p>12月
11日 臺鐵局與潤泰創新國際股份有限公司所籌設之特許公司潤泰旭展股份有限公司簽訂「臺鐵南港車站大樓興建營運案」契約，自95年12月11日起，特許年限50年。</p> <hr/> <p>2月
11日 潤泰旭展股份有限公司提交投資執行計畫書。</p> <p>8月
28日 「臺鐵南港車站大樓興建營運案」獲得第五屆金擘獎政府機關團隊獎優等獎。</p> <hr/> <p>1月
21日 潤泰旭展股份有限公司取得BOT範圍建照，北市100建字第0028號。</p> | <p>6月
21日 因交付時程延後，經雙方協議，依興建營運契約規定延長特許年限。</p> <p>8月
23日 臺北市政府都市發展局備查BOT範圍施工計畫。</p> <p>9月
20日 臺北市政府都市發展局核准BOT範圍建照變更。
27日 臺北市政府都市發展局核准申報開工。
臺鐵局與潤泰旭展股份有限公司完成設定地上權契約簽訂。</p> <p>10月
19日 完成「臺鐵南港車站大樓興建營運案」之土地交付。
25日 臺鐵局與潤泰旭展股份有限公司完成設定地上權登記。</p> <p>11月
12日 潤泰旭展股份有限公司申報開工。</p> <hr/> <p>12月
10日 潤泰旭展股份有限公司舉辦「臺鐵南港車站大樓興建營運案」上樑典禮。</p> |
|---|--|

103年

104年

105年

106年

12月

18日 南港車站大樓OT範圍(B1棟及B2棟1樓至3樓及C1棟1樓至10樓)開始營運。

4月

24日 潤泰旭展股份有限公司取得BOT範圍使用執照，104使字第0501號。

5月

1日 臺灣浩鼎生技公司正式進駐南港車站大樓。

7月

28日 潤泰旭展股份有限公司完成建物所有權第一次登記。

8月

11日 潤泰旭展股份有限公司配合臺鐵局完成建物所有權之預告登記。

9月

1日 汇豐(臺灣)商業銀行股份有限公司正式進駐南港車站大樓。

12月

4日 美商英特爾亞太科技有限公司臺灣分公司正式進駐南港車站大樓。

中旬 B2棟六福萬怡酒店、C1棟(11樓至14樓)喜樂時代影城及C2棟停車場開始營運。

1月

1日 臺鐵南港車站大樓興建營運案全面進入營運期。

4月

10日 「臺鐵南港車站大樓OT商場裝修工程」及「臺鐵南港車站大樓BOT梯廳裝修及景觀工程」分別獲得第六屆金創獎工程管理類銀獎與銅獎。

5月

12日 南港車站正式升等為一等站。

7月

1日 高鐵南港站正式通車，開啟南港車站三鐵共構新時代。

11月

25日 監察院監察委員及交通部等單位現場視察。

12月

22日 召開「松山、南港車站大樓促參案」履約管理專案小組第5次會議，並完成土地租金協商事宜。

3月

24日 辦理「臺鐵南港車站大樓興建營運案」第一年營運績效評估會議，營運績效良好。

國家圖書館出版品預行編目

渠成. 系列二, 南港車站大樓BOT紀要專刊-創. 車站城市
楊正德總編輯；交通部臺灣鐵路管理局
台北市：交通部臺灣鐵路管理局，2018.08
面： 公分
ISBN：9789860567564 (平裝)
1.交通 2.公共工程 3.勞安
557.2633

渠成 系列二 南港車站大樓BOT紀要專刊-創 · 車站城市

發 行 人：鹿潔身

執行督導：何獻霖、朱來順

總 編 輯：楊正德

編輯人員：謝武昌、許裕億、許國泰、李姿葶、翁惠平

出版機關：交通部臺灣鐵路管理局

機關地址：10041臺北市中正區北平西路3號

機關電話：02-23815226

網 址：<http://www.railway.gov.tw>

出版年月：107年8月

版 次：初版

設計承製：凌群策略財務顧問有限公司

GPN：1010701418

ISBN：9789860567564

特別感謝交通部鐵路改建工程局、潤泰旭展股份有限公司、凌群策略財務顧問有限公司及本局相關單位與人員對於本刊之協助。

著作財產權人：交通部臺灣鐵路管理局

本書保留所有權利，欲利用部份或全部內容者，需徵求著作權人書面同意或授權。

圖片版權說明

封面，亮點攝影工作室拍攝，潤泰旭展股份有限公司提供。
內頁(一)，亮點攝影工作室拍攝，潤泰旭展股份有限公司提供。
內頁(二)，亮點攝影工作室拍攝，潤泰旭展股份有限公司提供。
目錄頁，亮點攝影工作室拍攝，潤泰旭展股份有限公司提供。
第1頁，賴永祥拍攝，交通部臺灣鐵路管理局提供。
第3頁，潤泰旭展股份有限公司提供。
第5頁，B2六福萬怡酒店大廳，凌群策略財務顧問有限公司提供。
第5頁，B1棟辦公大樓大廳，凌群策略財務顧問有限公司提供。
第5頁，基地範圍，交通部臺灣鐵路管理局提供。
第6頁，C2棟停車場繳費區域，凌群策略財務顧問有限公司提供。
第6頁，OT商場現況，凌群策略財務顧問有限公司提供。
第6頁，樓層現況，潤泰旭展股份有限公司提供。
第8頁，91年的南港車站，交通部臺灣鐵路管理局提供。
第8頁，96年的南港車站月台，交通部臺灣鐵路管理局提供。
第8頁，97年南港專案工程，交通部臺灣鐵路管理局提供。
第8頁，100年OT商場施工，交通部臺灣鐵路管理局提供。
第8頁，100年南港專案竣工，交通部臺灣鐵路管理局提供。
第8頁，102年南港車站大樓BOT範圍施工，潤泰旭展股份有限公司提供。
第8頁，102年南港車站大樓BOT案上樑典禮，潤泰旭展股份有限公司提供。
第8頁，107年已完成之南港車站大樓，凌群策略財務顧問有限公司提供。
第10頁，94年5月25日經濟日報 臺鐵南港車站大樓招商，凌群策略財務顧問有限公司提供。
第11頁，95年9月20日工商時報 揭注45億潤泰打造南港副都心，凌群策略財務顧問有限公司提供。
第14頁，金擘獎獎狀，凌群策略財務顧問有限公司提供。
第14頁，績效卓著獎，凌群策略財務顧問有限公司提供。
第14頁，南港專案工程竣工暨市民大道通車，交通部臺灣鐵路管理局提供。
第15頁，101年3月9日聯合報開工報導，凌群策略財務顧問有限公司提供。
第15頁，施工照片，潤泰旭展股份有限公司提供。
第16頁，完工照片，凌群策略財務顧問有限公司提供。
第17頁，OT商場開幕記者會，凌群策略財務顧問有限公司提供。
第17頁，OT範圍商場，凌群策略財務顧問有限公司提供。
第17頁，OT範圍影城，凌群策略財務顧問有限公司提供。
第18頁，B1棟七樓辦公大樓轉乘大廳，凌群策略財務顧問有限公司提供。
第18頁，B2棟六福萬怡酒店迎賓大廳，凌群策略財務顧問有限公司提供。
第19頁，南港車站CITYLINK芭比派對特展記者會，交通部臺灣鐵路管理局提供。
第19頁，南港站升等典禮，交通部臺灣鐵路管理局提供。
第20頁，臺灣高鐵南港站通車典禮，交通部臺灣鐵路管理局提供。
第20頁，臺灣高鐵南港站通車，凌群策略財務顧問有限公司提供。
第23頁，交通部臺灣鐵路管理局提供。
第24頁，亮點攝影工作室拍攝，潤泰旭展股份有限公司提供。
第25頁，交通部臺灣鐵路管理局提供。
第26頁，凌群策略財務顧問有限公司提供。
第28頁，潤泰旭展股份有限公司提供。
第29頁，亮點攝影工作室拍攝，潤泰旭展股份有限公司提供。
第31頁，亮點攝影工作室拍攝，潤泰旭展股份有限公司提供。
封底圖，亮點攝影工作室拍攝，潤泰旭展股份有限公司提供。





喜樂時代影城
CHINTIME
CINEMA

南港車站

行人優先