



前言

理事長的話：

今年是中華民國購物中心協會自1994年成立以來的第二十個年頭，首先必須感謝政府經濟部在1994年推動「工商綜合區」設置管理辦法，並積極推動大型購物中心在臺灣的發展，與允許臺灣省都市計劃工業區可以設置大型批發零售商場，臺灣的購物中心在過去二十年才得以蓬勃迅速發展。同時在協會第一任理事長王治平先生的努力及後續歷任理事長沈慶京先生與劉耀東先生經過多方的推廣、奮鬥與奔走，協會才得以持續發展至今。



購物中心已經成為臺灣非常重要的一個產業，市場產值規模已超過三千億元，未來三年更將增加至四千億元的產值，同時已與一般大眾消費者的日常生活息息相關。整個產業關聯與上下游的產業鏈相當龐大，包括房地產開發、金融資本、建築設計、營建工程、內裝工程、資訊、行銷、招商與經營管理、物業管理包括清潔、保全與維修等各個行業。同時購物中心不再只是零售業的代表，目前已經成功的融入餐飲、娛樂等設施，未來將更多元的融入生活產業、文創產業、IT產業、服務產業、教育產業與觀光產業等。

這二十年來臺灣目前發展購物中心約六十家，

包括臺北101、統一夢時代、大遠百、蘭城新月廣場、京華城、臺茂、大江、環球、漢神巨蛋與美麗華等，成為民眾購物、休閒、娛樂、餐飲等生活中重要的一環。再加入以量販店為主的社區型購物中心，如家樂福、大潤發、愛買等約一百家，提供居民滿足日常生活用品的需求。目前臺灣的購物中心已經超過160家左右。

舉與臺灣在生活型態與都市發展相近的日本為例，日本目前有1.3億的人口，約三千四百家的購物中心，平均每個購物中心平均的商家數約為60家，涵蓋區域型、社區型與鄰里型購中心等；若以臺灣2300萬人口去推估，臺灣在未來大中小型應該可發展至五、六百家的各型各式不同規劃產品內容的購物中心。範圍將更擴及市區型、郊區型、觀光型與鄉鎮型等，各個購物中心的產品內容將更差異化，包括Outlet、體驗型、運動娛樂型、文化藝術型、旅遊型、虛擬與實體結合型(Online to Offline)等多元化的發展。

目前已經知道在未來三至五年內，將有約二十家大型購物中心要開幕，包括高雄大魯閣草衙道、臺北大巨蛋、汐止U-Town、信義計畫區南山廣場、信義計畫區微風、林口三井Outlet、桃園高鐵站華泰名品城、臺南南紡夢時代、苗栗頭份尚順廣場等。在IFRS的國際會計準則與資金市場需求穩定現金流量，未來將有更多的

上市櫃公司與房地產開發商將跨到購物中心的產業，同時在政府鼓勵 BOT 的開發，未來五至十年內，臺灣購物中心可望超過二百家。

中華民國購物中心協會本著創會宗旨，未來繼續扮演臺灣購物中心產業的重要平臺，將全力協助購物中心產業的發展，同時並將領域更將結合其他商業的發展，推廣複合式的商業地產發展與城市綜合體的建設。其中協會有四項重要目標與責任：

- 作為民間與政府的橋樑

協會將以產業代表，與政府作為溝通的管道，無論在建築設計法規的檢討、財務與融資的輔導、營運管理的作業等，共同促進產業發展與良性互動，例如舉行國際觀光購物節在臺灣，不僅推廣臺灣文創、美食與風土民情，同時吸引國際觀光旅客來臺滿足其消費、購物、餐飲與休閒娛樂等需求，使得購物中心更晉升為國際級設施，使得市場大餅得以做大，同時亦增加政府稅收 與提供更多就業機會。

- 提升購物中心專業知識的教育訓練課程

協會未來更將提供各項專業知識的教育訓練課程，全面提升購物中心產業在開發與經營管理的專業能力，如協會於去年與國際購物中心協會簽訂合作契約，使得國際上最新的發展與專業知識得於迅速與臺灣作為連結與運用；更期待未來臺灣特有的專業知識得以輸出至國外各地。

- 作為開發商與各個專業公司與廠商之媒介

由於購物中心的發展牽涉層面既深又廣，各個購物中心業者必須仰賴各個環節的專業廠商，共同完成購物中心的開發與營運，同時與國內外的零售商、娛樂與餐飲廠商，協會亦將協助各個會員最迅速的機會與交流，促進彼此的商機。

- 促進臺灣與國際購物中心產業的相互交流，與推動中國大陸的交流

協會繼 2014 舉行日本森集團（六本木之丘）與三井不動產（Mitsui Fudosan）等國際論壇、日本東京購物中心參訪團外，爭取於今年 2015 在臺北舉辦 ICSC 國際購物中心亞洲年會（RECon Asia），未來更將舉行亞洲購物中心年會（Councils of Asia Shopping Centers），屆時將有許多國際購物中心開發商、經營商與專業人士來到臺灣參加各項盛會。

最後感謝大家與購物中心協會會員，共同出資出力的努力與支持，中華民國購物中心協會二十周年的特刊，才得以順利出刊，在此祝福各位身體健康、萬事如意。

中華民國購物中心協會理事長 蔡明璋

蔡明璋



臺灣購物中心產業二十年 15

前言

臺灣購物中心的夢想與實踐——二十週年回顧

文 / 中華民國購物中心協會榮譽理事長 劉耀東

購物中心協會成立在 1994 年，那一年剛好是遠企正式成立。在遠企以前幾乎都是以百貨公司為主，到了 90 年以後，購物中心才在臺灣開始，遠企就是臺灣最早的例子，是以商業地產為主，以零售為輔的不動產。



▲ 遠企購物中心—The Mall

1999 年 7 月 4 號，台茂正式營運，台茂是第一個在工商綜合區所設立的購物中心。2000 年紐約購物中心、2001 年大江購物中心、高雄大遠百、微風廣場、統一夢公園接著也開幕，接著新竹風城、台中老虎城等等陸續開業，工商綜合區主要分布在城市大都會。政府在推動工商綜合區時是以生活圈為主，最早的時候大概規劃了 22 個生活圈，每個生活圈都是以兩個綜合區為主。

購物中心的形式按照國際購物中心的分類早期有四種：社區型、區域型、都會型以及超區域型。多元化發展後，又有 power center, outlet center, special center，還有所謂特殊的 lifestyle center。購物中心是以零售為主的商業地產。購物中心真正的生意並不是只買東西，或休憩娛樂。如果運營順利，其商業地產更能增值，比如新加坡基金買了臺灣的台茂，一個生意就是六十幾億。購物中心要經營得好更有價值吸引投資者，至於要如何經營成功引導投資者進入，那就是投資的商業題材。



◀ 台茂購物中心的建築設計採用城堡外觀為概念，期待消費者能從外觀就感受到愉快的休閒氣氛。室內挑高的樓層、寬敞的走道，玻璃帷幕投射下來的陽光，均是先前商場未有的設計。

臺灣購物中心的夢想與實踐—二十週年回顧

文 / 中華民國購物中心協會榮譽理事長 劉耀東

購物中心協會成立在 1994 年，那一年剛好是遠企正式成立。在遠企以前幾乎都是以百貨公司為主，到了 90 年以後，購物中心才在臺灣開始，遠企就是臺灣最早的例子，是以商業地產為主，以零售為輔的不動產。



▲ 遠企購物中心—The Mall

1999 年 7 月 4 號，台茂正式營運，台茂是第一個在工商綜合區所設立的購物中心。2000 年紐約購物中心、2001 年大江購物中心、高雄大遠百、微風廣場、統一夢公園接著也開幕，接著新竹風城、台中老虎城等等陸續開業，工商綜合區主要分布在城市大都會。政府在推動工商綜合區時是以生活圈為主，最早的時候大概規劃了 22 個生活圈，每個生活圈都是以兩個綜合區為主。

購物中心的形式按照國際購物中心的分類早期有四種：社區型、區域型、都會型以及超區域型。多元化發展後，又有 power center, outlet center, special center，還有所謂特殊的 lifestyle center。購物中心是以零售為主的商業地產。購物中心真正的生意並不是只買東西，或休憩娛樂。如果運營順利，其商業地產更能增值，比如新加坡基金買了臺灣的台茂，一個生意就是六十幾億。購物中心要經營得好更有價值吸引投資者，至於要如何經營成功引導投資者進入，那就是投資的商業題材。



◀ 台茂購物中心的建築設計採用城堡外觀為概念，期待消費者能從外觀就感受到愉快的休閒氣氛。室內挑高的樓層、寬敞的走道，玻璃帷幕投射下來的陽光，均是先前商場未有的設計。

在將近 20 年發展過程中，台灣購物中心從萌芽期草創到發展期再到調整期，未來將不斷的更新再發展，以適應市場的需求，目前台灣將近 60 多個購物中心，可說是各有特色、各顯神通。

臺灣臺北的 101 購物中心非常成功，且成為了臺北市的地標。101 最早的規劃將所有的精品都放在三樓，這很特殊、獨創，全世界也不多見，現在四樓到五樓，全是國際一線精品，在室內中庭將精品全部展示出來，在全世界也是屈指可數的。他們的招商策略以及能夠做出地標這個過程，可以說非常精彩，也非常有特色。



▲ 臺北 101



▲ 京華城

再來談到台北京華城。京華城當初開幕時有最大面積，同時也有非常大的魄力，尤其他面臨過大水，那時的地下室一樓整個都淹了。這樣一路走過來，以生活城市自居，等到未來大巨蛋好了之後，未來將有更多的商機。

新北市另外一種購物中心是中和區的威力廣場，也是所謂的 power center，以大店為主，包括家具、電器，量販等。但因為臺灣不見得有類似業態的空間，所以就變成一個區域型的商業中心。在台灣，商業跟交通結合是很重要的，交通樞紐絕對跟購物中心有必要關聯。在新加坡、香港、日本，未來跟地鐵結合的購物中心會越來越多，越來越重要。

新北市中和區威力購物廣場 ▶



臺灣購物中心產業二十年 17



夢想無限
Your Dreams Unlimited

中華民國購物中心協會
Taiwan Council of Shopping Centers
互動交流・促進商機

臺灣購物中心產業 二十年

目錄
INDEX



臺灣購物中心群像

01. 台北 101 購物中心	028
02. 大江國際購物中心 MetroWalk	032
03. 台茂購物中心—「美好年代 嶄新啟程」	034
04. 漢神巨蛋購物廣場	038
05. 台灣林口 Outlet Park 購物中心—「豐裕的時光」 Life Solution 由此誕生	040
06. 南投車埕・林班道商圈—振昌興業股份有限公司	044
07. 台灣購物中心的傳奇—矗立蘭陽平原的新月廣場	048
08. 轉動夢想 創造時代—夢時代購物中心	050
09. 南紡夢時代—傳奇台南幫後代編織幸福夢想 擘劃流通版圖嶄新登場	052
10. 環球購物中心	056
11. 美麗華百樂園—台北市最絢麗的天空樂園	058
12. 這一站 通往前所未有、全新體驗的「大魯閣草衙道」	062
13. 通泰媒體—網路新媒體打造零售百貨業新指標	066
14. Colliers 高力國際—香港零售物業市場給台灣的啟示	068
15. 遠東百貨 / 遠企購物中心 / TIGER CITY	072
16. 昇恆昌 / 禮客時尚館 / 誠品生活	073
17. 秀泰廣場 / Q square 京站時尚廣場 / 中美村	074
18. 金門風獅爺商店街 / CITYLINK 松山車站 / CITYLINK 南港車站	075
19. 昕境廣場 / GLORIA OUTLETS	076





臺灣購物中心產業

- | | |
|---|-----|
| 01. 2014 年購物中心產業概觀
專文作者 / 中華民國購物中心協會編輯委員 | 078 |
| 02. 「蛻變：百貨公司 vs. 購物中心」—專訪遠東百貨總經理徐雪芳
圖・文 / 遠東百貨 | 090 |
| 03. 戴蔭本 走出自我風格
專訪對象 / 台北 101 商場事業處總經理 戴蔭本
採訪撰文 / 羅文欣 | 092 |
| 04. 轉身出發 新月廣場一枝獨秀
專訪對象 / 新月廣場總經理 馬文炳
採訪撰文 / 羅文欣 | 095 |
| 05. 貼心服務 創新生活 追求全方位消費體驗
專文作者 / 夢時代購物中心總經理 張國光 | 097 |
| 06. 淺談「體驗型購物中心」
專文作者 / 大魯閣開發董事總經理 郭大睿 | 101 |
| 07. 重新再定位的台茂購物中心
專訪對象 / 台茂購物中心總經理 苗延梅
採訪撰文 / 陳宛忻 | 103 |
| 08. 漢神巨蛋購物廣場
圖・文 / 漢神巨蛋購物廣場 | 105 |
| 09. 正在崛起的折扣零售業 - 探索 Outlet Center/ Mall 的發展
專訪對象 / LEECO Outlet 禮客時尚館總經理 周志銘
採訪撰文 / 王詠蓁 | 108 |
| 10. 購物中心吸引人潮方式
專訪對象 / 中華民國購物中心協會・專業資訊委員會主任委員 黃慶華
採訪撰文 / 陳宛忻 | 110 |

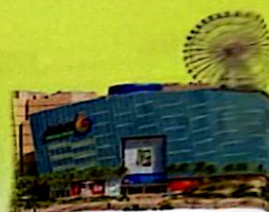


夢想無限
Your Dreams Unlimited

中華民國購物中心協會
Taiwan Council of Shopping Centers
互動交流・促進發展

目錄
INDEX

臺灣購物中心產業 二十年



國際購物中心產業

01. 購物中心產業所面臨的三股變動力量
專文作者 / Michael Kercheval, President and CEO, International Council of Shopping Centers 國際購物中心協會
譯者 / 中華民國購物中心協會編輯委員 113
02. 全球 Outlet Centers 產業報導
專文作者 / 中華民國購物中心協會編輯委員 116
03. 日本購物中心產業的現況和未來趨勢
專文作者 / 日本購物中心協會專務理事 篠原 一博 Kazuhiro Shinohara 122
04. 現階段中國購物中心成功關鍵因素
專文作者 / 中購聯購物中心發展委員會主任 郭增利 124
05. 案例分析：Santa Monica Place, City of Santa Monica, Los Angeles, CA
專文作者 / The JERDE Partnership
譯者 / 中華民國購物中心協會編輯委員 王賢民 126
06. 案例分析：永旺湖城 AEON Lake Town
專文作者 / ICSC, AEON MALL Co., Ltd
譯者 / 中華民國購物中心協會編輯委員 131
07. 案例分析：香港希慎廣場 Hysan Place
專文作者 / Benoy
譯者 / 中華民國購物中心協會編輯委員 136
08. 案例分析：濟南恆隆廣場 Parc 66
專文作者 / Benoy
譯者 / 中華民國購物中心協會編輯委員 144
09. 正大廣場改造升級心得 產業未來趨勢洞察—專訪上海正大廣場首席運營官 謝宗耀先生
文字提供 / 上海購物中心協會 本文轉載自〈上海購物中心〉雜誌總 21 期 151
10. 「跨界・融合・體驗」購物中心商旅文—專訪月星商業集團尹君執行總經理
文字提供 / 上海購物中心協會 本文轉載自〈上海購物中心〉雜誌總 22 期 154





購物中心專文探討

01. 購物中心意涵與類型
專文作者 / 中華民國購物中心協會編輯委員 157
02. 中國出境旅遊觀光的市場潛力、動機、及觀光購物行為
專文作者 / 台灣高速鐵路股份有限公司 營業處站區開發部資深經理 章倩儀 Samantha Chang 166
03. 烏節路 —— 一座偉大城市的首善之街
Orchard Road- A Great Street in A Great City
專文作者 / 烏節路商聯會 Orchard Road Business Association
譯者 / 中華民國購物中心協會編輯委員 170
04. 三井不動產一次世代商業設施戰略
專訪對象 / 三井不動產台北公司總經理 篠塚 寬之
採訪撰文 / 周姿潔 174
05. 亞洲零售業趨勢
專文作者 / Nonscale 株式會社常務董事 小林 毅 178
06. 購物中心在新加坡的發展
專訪對象 / 佳之地商場經營管理顧問股份有限公司 高級助理總經理 呂仁偉
採訪撰文 / 陳宛忻 181
07. 大型零售商在亞太區之擴張趨勢
專文作者 / JLL 仲量聯行 182
08. 《中國物業投資指南》——中國主要城市零售物業投資潛力
專文作者 / CBRE 世邦魏理仕 中國研究部 186
09. 商用不動產業主如何創造最大總體價值
專文作者 / 多樂企管顧問有限公司總經理 夏涵人 CSM 191
10. 節能建築規劃與設計要點
專文作者 / 西門子股份有限公司 關建中 Siemens Limited Taiwan, James Chueh 195



夢想無限
Your Dreams Unlimited



中華民國購物中心協會
Taiwan Council of Shopping Centers
互動交流・促進商機

臺灣購物中心產業 二十年

目錄
INDEX



購物中心專文探討

11. 購物中心新趨勢 - 互聯網+物聯網的發展
專訪對象 / 萊德國際有限公司總經理 劉耀東
採訪撰文 / 周姿潔 198
12. 互聯網開啟未來購物新革命
專文作者 / 通泰媒體 200
13. 以科技駕馭近端行銷的流通新趨勢
專文作者 / 資策會創研所主任 楊惠雯 & 資策會創研所分析師 李清宏 203
14. 暢談 Outlet Mall
專文作者 / 鄭麒傑顧問 206
15. 日本購物中心考察心得
專文作者 / 大魯閣開發股份有限公司 招商暨營業規劃部經理 蘇鈴鈞 & 規劃暨展店發展部協理 劉文哲 214

版權所有
翻印必究

總策劃 / 陳奕賢

執行主編 / 陳宛忻

協力編輯 / 流通快訊

周姿潔、岳宗瑩、羅文欣

中華民國購物中心協會編輯委員

陳宗立、王賢民、章倩儀

高玟羽、莊婷婷、王有勻

美術設計 / 王俐雯

封面設計 / 思捷斯視覺策略顧問有限公司

廣告企劃 / 中華民國購物中心協會秘書處

出版發行單位 / 中華民國購物中心協會

發行人 / 蔡明璋

地址 / 台北市信義區松仁路 89 號 16 樓

電話 / (02)7718-8673

傳真 / (02)7718-8755

E-Mail / tinachuang@twcsc.org.tw

委託編輯 / 流通快訊出版社

印刷廠 / 中富印刷

初版一刷 / 2015 年 6 月

國內零售 / 新台幣 600 元

I S B N / 978-986-81931-1-6

