



HALO VISTA

立足鳳凰城、放眼全球 的創新社群

毗鄰世界級台積電 (TSMC) 園區的 Halo Vista，是將創新化為現實的所在地，一個專為科技與製造業的未來而精心打造的核心據點。

MACK | REAL ESTATE GROUP

McCOURT PARTNERS

「我們之所以能立足於國家經濟未來的前端，是因為我們擁有技術精湛的人才與充滿活力的經濟引擎。台積電在亞利桑那州的成長與投資，將持續向世界證明，本州是企業投資的最佳選擇。」

— 亞利桑那州 州長 Katie Hobbs

歡迎來到 全球矚目的創新重鎮

亞利桑那州 鳳凰城

鳳凰城不僅是一座城市，更是全球商務的策略樞紐以及製造業的領航者。作為創新據點，鳳凰城為企業的擴展與成功提供了無可比擬的優越環境。這得力於其具備韌性的親商政府，以及充滿活力的經濟體作為後盾。這是一座奠基於持續進步傳承之上的城市，成功吸引了頂尖企業以及技術精湛、背景多元的專業人才。

製造業動能：

自 2018 年以來，鳳凰城的製造業用地面積需求激增 107%，展現出產業的強勁擴張，以及市場對工業發展明確而旺盛的需求。

策略性聯外交通：

亞利桑那州坐擁 130,000 英里的高速公路網（包含 I-10、I-8 與 I-40），為鳳凰城串連加州、德州及墨西哥等主要市場，提供了暢行無阻的交通動線。自此出發的卡車，單日車程即可觸及 6,500 萬人口的廣大市場。

物流樞紐：

鳳凰城是 Union Pacific 鐵路和 BNSF 鐵路的重要樞紐，促成卡車、火車和其他運輸方式之間的無縫轉運，實現了高效的貨物轉運與供應鏈管理。

人才與人口：

鳳凰城人口成長快速，每日平均吸引 250 位新居民移入，其中極具發展潛力的 18-24 歲青年人口佔 25%，為城市確保了源源不絕的人才。

航空運輸門戶：

鳳凰城天港國際機場（PHX）是一座迅速崛起的空運貨物樞紐，吸引了 FedEx、DHL 與 UPS 等物流巨頭進駐，此外，其客運量亦在 2023 年創下了 4,880 萬人次的歷史新高。

全球商業樞紐

營運成本平均
比加州低 **44%**

鳳凰城天港國際
機場每日提供國內及國際航班約 **1,200** 架次
*2026年將開通直飛台灣的航線

鳳凰城平均
每日移入人口 **250** 人

免徵特許經營稅、
存貨稅、遺產稅
及營業總額稅 **0%**

美國最低
均一所得稅 **2.5%**

自 2020 年以來
鳳凰城核發的經濟
獎勵補助超過 **\$5.08** 億美元

全美第 5 大
都會區，人口超過 **500** 萬人



台積電

與您毗鄰的全球夥伴

台灣積體電路製造股份有限公司 (TSMC) 1650 億美元的投資正為全球半導體產業帶來根本性的變革，而 Halo Vista 緊鄰台積電園區，坐擁絕佳地段優勢。這是與世界級領導者為鄰的千載難逢機會，能讓您的事業進駐尖端科技與製造業的產業核心。

前所未有的投資：

台積電預計在美國的投資總額高達 1650 億美元，此舉彰顯了其對深耕亞利桑那州先進半導體製造的重大承諾。

全球生產中心：

至 2030 年，台積電鳳凰城廠區預計將產出全球 20% 的先進邏輯晶片，從而鞏固本地區在全球科技版圖中的地位。

創新的催化劑：

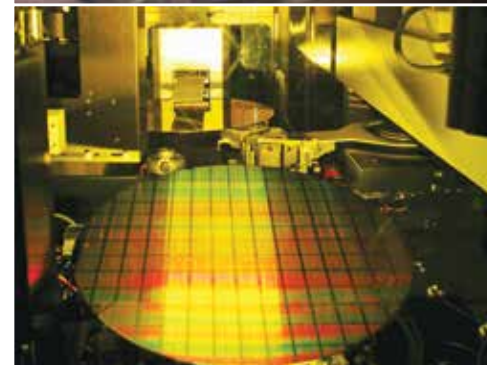
台積電的進駐點燃了對整個支援性企業和服務生態系統的需求，從而打造出一個先進製造與能持續不斷技術突破的環境。

照片來源: Taiwan Semiconductor Manufacturing Co., Ltd.

對美總投資
金額預計達 **1650** 億美元

創造高科技
就業機會 **6000** 名

到 2030 年的全
球先進邏輯晶片
產量預估佔比 **20%**



工業
支援台積電的製造與供應中心與廠房

研發中心
供全球科技企業及大型研究機構使用的複合用途中心

電力
廠區內部設施確保可靠且充裕的供電

水源
一百年以上穩定供應量與對永續資源的承諾

商辦
現代化辦公建築，用以滿足社區的辦公需求

教育
優質學校，並與世界級教育機構擁有合作夥伴關係

住宅
各種形式與規模的多戶住宅

零售
多元的購物、餐飲、健康生活設施與社區休閒聚點

醫療
社區便民醫療設施

善用台積電的影響力

台積電對鳳凰城的投資承諾產生了強大的漣漪效應，賦予 Halo Vista 的進駐企業無可比擬的策略競爭優勢。這是一個千載難逢的機會讓您的企業直接整合進全球最先進的供應鏈，從而奠定您在未來科技中的關鍵地位。

■ 地段優勢：

Halo Vista 緊鄰台積電園區的絕佳地理位置提供了難以匹敵的經營優勢。商務夥伴僅需十分鐘車程即可抵達台積電園區，不僅確保了安全並能提供即時的現場支援。

■ 供應鏈整合：

讓您的企業無縫融入全球半導體供應鏈，成為不可或缺的供應商、研發夥伴或製造合作商。

■ 卓越生態系統：

頂尖企業與技術專業人才匯集於此地，讓您的企業可在此充滿活力的環境中蓬勃發展，透過共享資源與地利之便，共同推動實質變革、加速創新腳步。

■ 全球認可與成長：

與全球公認的領導者並肩，不僅能提升企業形象，更可與強大的產業生態系接軌，推動公司長期成長。

HALO VISTA

一個精心規劃的產業與生活圈

Halo Vista 是將創新化為現實之地。在這個充滿活力的環境中不斷孕育技術突破，並形塑全球影響力。這個核心據點專為加速創新而打造，並促進世界級人才與頂尖產業的合作關係。

規模與影響：

本開發案佔地約 2,300 英畝、投資超過 70 億美元，將打造約 3,000 萬平方英尺的多元綜合空間，用途涵蓋工業、教育、零售、旅宿、商辦、醫療保健及住宅。

工業核心：

本開發案有 60% 的土地規劃為工業專用，包括先進製造、物流及關鍵供應商。此工業核心區是整個社群規模最大的部分，旨在打造成為一個以商業為中心的樞紐。

前瞻基礎設施：

提供頂尖水準的基礎設施，包括備援電力、逾百年無虞的供水保障，以及全面佈建光纖的環境。

低成本、可靠的電力：

鳳凰城提供全國最可靠、最具成本效益的電力，確保您的企業營運兼具效率與競爭力，從而建立超越其他市場的顯著優勢。

勞動力與教育：

高度重視勞動力發展，並與頂尖教育機構緊密合作，例如在創新領域全美排名第一的亞利桑那州立大學 (ASU)，為各行各業提供源源不絕的優秀人才。



為創新而設計， 為生活而打造

Halo Vista 完美融合了策略性地理位置、智慧城市基礎設施與整合式生活模式的獨特優勢，從而孕育一個讓創新、社群與優質生活共存共榮的生活圈。在這裡，您的事業得以蓬勃發展，同時也能為您的員工團隊提供卓越的工作與生活環境。

模組化與高效能的空間：

此類空間極適合實驗室、研發和輕型製造，專為科技前瞻型企業打造，提供靈活高效的空間配置。

整合的社群：

整合工業、商辦、研發、教育、零售、旅宿、醫療保健以及住宅（多戶住宅、聯排別墅、公寓）等空間，打造出機能完整的全方位生活圈。

關鍵交通樞紐：

緊鄰各個高速公路303 環線、I-17及SR 74，地段得天獨厚，能確保便捷地暢行往返整個鳳凰城大都會區。



照片來源: Taiwan Semiconductor Manufacturing Co., Ltd.



前往主要城市的行車時間

- 130,000 英里高速公路，包含 I-10、I-8、I-40 以及 202/303 環線擴建
- 單日卡車車程內即可觸及 6,500 萬人口的廣大市場
- 直達加州、德州和墨西哥
- 雙軌道交通：藉由 Union Pacific 鐵路與 BNSF 鐵路，實現高效的貨物運輸



亞利桑那州 品味生活的昇華

除了劃時代的創新與經濟機會外，亞利桑那更以卓越的生活品質吸引並留住頂尖人才，營造具有幸福感又均衡發展的生活環境。這個獨特的優勢呼應了全球產業的高標準要求，並為您的團隊營造適合發展的環境。

教育卓越：

坐擁頂尖學府，其中包括在創新領域持續蟬聯全美第一的亞利桑那州立大學 (ASU)，不僅是培育菁英人才的搖籃，更是持續學習與個人成長的培育中心。

自然奇觀：

可便捷地到達大峽谷、塞多納及普萊森特湖等世界級景點，讓您盡享獨一無二的戶外遊憩之樂。

充滿活力的文化：

體驗蓬勃的藝術氛圍、多元的美食饗宴、觀賞頂級的大聯盟體育賽事，這一切共同交織出本地豐富迷人的文化景觀。

全年陽光普照：

全年超過 300 天陽光普照，非常適合戶外活動，打造積極而充滿活力的生活型態。

37.6 歲
人口年齡中位數

#1
美國最大的工程學院
(亞利桑那州立大學)

4000 萬人次/年
造訪亞利桑那州地標景點
(其中大峽谷就吸引了 474 萬人)

1200 萬英畝-英呎
的水庫及地下儲備 (州內 93%
的用水都經過回收再利用)

10 分鐘
路程便可將Lake Pleasant
(普萊森特湖) Regional Park
186 公里的絕美湖岸風光盡
收眼底

#1 排名
全美最具創新力的學校
(亞利桑那州立大學, 2015-2023)

40+
多所大學和高等教育機構

工作、創新、生活： Halo Vista 之道

Halo Vista 將亞利桑那州生活風格的精髓直接呈現在您面前，為您打造一個完美整合「生活、工作、學習與娛樂」的全方位生活環境。這個精心設計的生活圈確保在您的事業蓬勃發展之際，您的團隊成員也能在此找到一個充滿活力的心靈歸屬，從而促進人際關係、提升身心福祉。

- **綜合設施：**精心設計的室內外環境，結合專屬的行人步道和遊憩廊道，將自然景觀與都市的精緻品味無縫融合。
- **社區與交流：**這裡是一個激發全球菁英在此安家的理想之地。他們將共同融入這個充滿活力且背景多元的社區，孕育出一種創意與發明共生共榮的精神。
- **健康導向：**便捷的健身中心、完善的健康設施與豐富的戶外遊憩機會，共同推動健康而身心平衡的生活方式。
- **適合家庭：**社區擁有優質的學校，並與各大教育機構建立了夥伴關係，確保為家庭提供全方位的支援，並為所有成員提供持續學習的機會。



“因為我們能以如此大的規模推動開發，所以能掌握更多規劃資源。大多數大城市一次只能開發小地塊，因此難以實現宏觀願景。”

— 鳳凰城市長 Kate Gallego
談Halo Vista 開發案
NEW YORK POST, OCTOBER 29, 2024



值得信賴的夥伴關係

Halo Vista 背後有 Mack Real Estate Group 與 McCourt Partners 的遠見領導與支持，他們是基礎建設開發的先驅，並共同致力於打造具有深遠影響力的建設。憑藉他們的專業與豐富經驗，這項重要計畫更能確實推進並實現目標。

MACK REAL ESTATE GROUP

Mack Real Estate Group 是一家垂直整合的機構型不動產公司，業務涵蓋開發、營運、投資和貸款，其深厚根基可追溯至 1960 年代。憑藉在全球大型多階段專案中的豐富經驗以及在鳳凰城的強大影響力，Mack 及其關聯實體已參與數十億美元的交易，並進行長期投資。這份卓越專業的背後不僅有設計、規劃與工程領域的頂尖顧問團隊，更有超過 250 名員工組成的全美團隊作為堅實後盾。

McCOURT PARTNERS

McCourt Partners 是一家以願景及社區為導向的家族不動產開發、投資與管理公司。其大膽地將財務績效與社會影響力相結合，已在全球主要城市的旗艦專案中投入超過 10 億美元的永久資本，致力於創造兼具永續性與社會意識的社區，使其成為能傳承世代的珍貴資產。

「Mack Real Estate Group 和 McCourt Partners 匯聚了深厚的在地知識、豐富的全國開發經驗，以及聯邦乃至全球的人脈優勢。我們堅信，憑藉這些豐沛的資源，讓我們處於絕佳的策略位置，必能將這片獨特地區的價值發揮至極致。」

— Chris Janson, Halo Vista 總裁



麥克創新園區 | 亞利桑那州 鹿谷 工業

MACK REAL ESTATE GROUP



Dix Park | 北卡羅來納州 羅利市 多戶住宅和綜合用途

MACK REAL ESTATE GROUP



LA ART | 加州 洛杉磯市 交通運輸

McCOURT PARTNERS



1201 Brickell Bay Drive | 佛羅里達州 邁阿密市 公寓大樓

McCOURT PARTNERS



時代華納中心 | 紐約州紐約市 綜合用途

MACK REAL ESTATE GROUP

專業實力， 全球視野

我們的合作夥伴擁有無可比擬的實際經驗，並懷抱著共創未來的堅定承諾。他們在基礎設施開發方面擁有可靠的實績，並善用全球關係將開發基地的價值最大化以確保長期成功。

開創性基礎設施：
在重大專案上有開發過基礎設施的實績。

具有深遠影響的開發：
專注於創造有助於公益和長期價值的專案。

全球關係：
善用廣泛的聯邦和全球關係，最大化提升整體開發基地的價值。

在地洞察：
深入瞭解鳳凰城市場，確保每一項開發方案都量身定制且精準有效。

HALO VISTA



DiscoverHaloVista.com

MACK | REAL ESTATE GROUP

McCOURT PARTNERS

包含以下資料：GPEC, CBRE and PCA

重要通知

非為要約或招攬。本文件（下稱「本簡報」）係以機密為基礎，僅為資訊提供與討論之目的，向您（下稱「收件人」）提供。本簡報不構成購買或出售任何證券之要約或招攬。任何此類要約或招攬應根據額外文件作出，該等文件將載明投資風險以及其他重要資訊。

無法律義務。僅因提供本簡報，不會產生任何法律義務。本簡報所載資訊受最終文件（如有）之簽署所規限，並完全以該最終文件為準。各方保留權利，可拒絕任何參與本簡報所討論之任何機會的提案或意向表達，並可隨時逕行終止與任何一方的討論，恕不另行通知。同樣地，概不保證任何交易將會根據所呈列之任何條款、條件或其他因素而完成。

資訊準確性。本簡報乃根據被認為可靠的資訊編製；然而，任何一方均未就本簡報所載資訊（包括從第三方獲得的資訊）的公平性、準確性或合理性作出任何明示或暗示的陳述或保證，並明確聲明不承擔任何相關責任或義務。

前瞻性聲明。本簡報包含前瞻性聲明。這些聲明包含諸如「可能」、「可以」、「將會」、「應該」、「相信」、「預期」、「預計」、「計劃」、「估計」、「目標」、「預測」、「意圖」以及其他類似的詞語和表達。前瞻性聲明基於眾多假設，包括但不限於當前的預期、估計、預測、意見和信念。此類聲明涉及已知及未知風險、不確定性及其他因素，且替代假設可能導致與本簡報所作的任何前瞻性聲明存在重大差異。實際事件或結果可能與此類前瞻性聲明中反映或預期的內容產生重大差異。因此，前瞻性聲明不應被視為對績效的保證或預測。

無更新義務。本簡報所載資訊不聲稱其為完整，且可能隨時變更，恕不另行通知。所有資訊均截至本簡報所載日期，任何一方均不承擔更新本簡報的任何義務，包括反映實際事件、情況或預期變化。

所有資訊截至 2024 年 7 月。

Industrial

CBRE

Rusty Kennedy

602.696.8616

Mitchell Stravitz

480.209.9526

cbre.com

Trey Glen

702.513.9701

James Cohn

602.635.0624

Retail



Greg Laing

602.734.7207

Dan Gardiner

602.734.7204

phoenixcommercialadvisors.com