# 財政部國有財產署
# 辦公廳舍取得案

## 中長程個案計畫(核定本)

112 年 1 月

# 目　　錄

第 1 章　計畫緣起 ..... 1
1.1 辦理依據 ..... 1
1.2 未來環境預測 ..... 2
1.3 問題評析 ..... 3
1.4 社會參與及政策溝通情形 ..... 7
第 2 章　計畫目標 ..... 9
2.1 目標說明 ..... 9
2.2 達成目標之限制 ..... 9
2.3 關鍵指標、衡量標準及目標值 ..... 10
第 3 章　現行相關政策及方案之檢討 ..... 14
第 4 章　執行策略及方法 ..... 21
4.1 主要工作項目 ..... 21
4.2 分期（年）執行策略 ..... 23
4.3 執行步驟（方法）及分工 ..... 23
第 5 章　期程及資源需求 ..... 26
5.1 計畫期程 ..... 26
5.2 所需資源說明 ..... 27
5.3 經費來源與計算基準 ..... 28
5.4 經費需求（含分年經費）及與中程歲出概算額度配合情形 ..... 34
第 6 章　預期效果及影響 ..... 38
6.1 預期效果 ..... 38
6.2 計畫影響 ..... 40
第 7 章　財務計畫 ..... 42
第 8 章　附則 ..... 45

8.1 替選方案之分析及評估 ..... 45
8.2 風險管理 ..... 46
8.3 中長程個案計畫自評檢核表及性別影響評估檢視表..... 50
8.4 其他有關事項 ..... 50

# 附　件

附表一　中長程個案計畫自評檢核表

附表二　中長程個案計畫性別影響評估檢視表

附表三　財政部國有財產署辦公廳舍取得案-中長程個案計畫(修正草案)修正內容對照表

附件 1　財政部 108 年 1 月 11 日陳報行政院財政部愛國西路財政大樓原址後續規劃構想函

附件 2　行政院秘書長 108 年 2 月 11 日同意財政部函陳財政部愛國西路財政大樓原址後續規劃構想函

附件 3　行政院 108 年 11 月 21 日同意本計畫第一階段「現有廳舍整建評估報告」函

附件 4　行政院 109 年 6 月 2 日同意本計畫第二階段「新建或購買辦公廳舍可行性評估報告」函及有關機關意見彙整表

附件 5　行政院 110 年 3 月 3 日同意本計畫第三階段「財政部國有財產署辦公廳舍取得案－中長程個案計畫」函

附件 6　行政院 110 年 7 月 21 日院長聽取「台北郵局公辦都市更新案『國家金融中心』進駐單位及面積分配規劃情形」報告會議紀錄

附件 7　行政院 111 年 3 月 7 日同意本計畫修正第三階段「財政部國有財產署辦公廳舍取得案-中長程個案計畫」函

附件 8　財政部國有財產署第一、第二辦公室 99 年結構耐震能力詳細評估報告（節錄）

附件 9　內政部營建署 108 年 8 月 28 日召開「財政部國有財產署辦公廳舍」整建評估現地會勘及討論會議紀錄

附件 10　行政院主計總處公布截至 111 年 8 月營造工程物價指數(總指數)平均年增率

附件 11　臺北市政府 110 年 7 月修訂「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」

附件 12　中山段及南港段基地地上權權利金覆核意見書

附件 13　財政部 103 年 9 月 9 日召開研商以「財政部財政人員訓練所及其周邊國有土地合作開發案」模式取得辦公廳舍相關精進措施會議紀錄

附件 14 財政部 105 年 9 月 14 日召開研商「中央各機關以財政部財政人員訓練所及其周邊國有土地合作開發案模式取得辦公廳舍之辦理方式」相關精進措施會議紀錄

附件 15 中央機關 111 年度於臺北市租用辦公廳舍調查結果及初步評估說明

附件 16 行政院主計總處公布截至 111 年 9 月躉售物價指數對上年同月上漲率

附件 17 南港段及中山段基地土地租金估算說明

附件 18 財政部 111 年 10 月 13 日召開研商「臺北市大安區仁愛段五小段 225 地號等國有土地合作開發案」相關經費調整及中長程個案計畫相關內容修正討論會議資料及會議紀錄

附件 19 南港段及中山段基地面積表

附件 20 以前年度預算執行、檢討不經濟支出及自行檢討調整結果

附件 21 財政部經行政院核定執行與審議中之中長程個案計畫及預算清冊

附件 22 仁愛段基地、南港段基地及中山段基地範圍示意圖（向量圖）

附件 23 資通安全防護規劃

# 第1章　計畫緣起

## 1.1 辦理依據

一、 行政院107年10月19日院授發綜字第1070801867號函修正發布「行政院所屬各機關中長程個案計畫編審要點」。

二、 行政院109年12月21日院授工技字第1090201361號函修正「行政院與所屬各機關辦公處所空間及面積規劃原則」(下稱空間規劃原則)。

三、 本部國有財產署(下稱國產署)辦公廳舍自99年7月辦理結構耐震詳細評估等多方評估後，以「原址新建」為最適方案。另依行政院秘書長108年2月11日函復「原則同意」本部愛國西路財政大樓原址後續規劃構想略以，長期規劃拆除新建，參採「財政部財政人員訓練所及其周邊國有土地合作開發案」(下稱財訓所開發案)模式，搭配華光特區特定專用區(二)國有土地(下稱特二土地)設定地上權予合作廠商開發；短期配合特二土地收回期程，提供國產署作為現有光復南路辦公廳舍新建期間中繼辦公廳舍使用(詳附件1、附件2)。

四、 依據行政院「中央政府機關辦公廳舍建置審核原則」，辦公廳舍建置案採三階段作業之審核流程，提報機關(即國產署)應依序將各階段之評估報告提本部審查後報行政院審核，經行政院核定者，始可辦理下一階段作業，爰國產署依前揭原則辦理第一階段「現有廳舍整建評估報告」(經行政院108年11月21日同意，詳附件3)、第二階段「新建或購買辦公廳舍可行性評估報告」(行政院109年6月2日同意，附審議意見，詳附件4)，及第三階段「中長程個案計畫」(行政院110年3月3日同意，詳附件5)

五、 依據行政院110年7月21日院長聽取「台北郵局公辦都市更新案『國家金融中心』進駐單位及面積分配規劃情形」報告會議，伍、院長提示四、(二)略以，國產署辦公大樓新建案規劃部分空間無償撥供交通部觀光局(下稱觀光局)作辦公廳舍使用，讓觀光局集中於東區辦公(詳附件6)，爰將仁愛段基地部分空間規

劃作觀光局辦公廳舍使用，並依「行政院所屬各機關中長程個案計畫編審要點」第 9 點規定，修正「中長程個案計畫」陳報行政院，經行政院 111 年 3 月 7 日同意（詳附件 7）。

## 1.2 未來環境預測

**一、 因應全球氣候變遷，建構安全耐震的建築永續環境**

國產署現有辦公廳舍屋齡已逾 40 年，建築基礎結構不佳，加上地處環太平洋地震帶，地震發生頻仍，根據資料統計，地震強度及發生範圍有越來越強和越廣之趨勢，臺灣未來發生大規模損害之地震，可能性極高，以臺北地區加諸盆地效應之災害應更為劇烈。為因應潛在災害的威脅，依建築及消防相關法令，建構安全耐震建築，並納入綠建築及智慧建築規劃設計，提供同仁健康舒適且節能永續辦公環境，刻不容緩。

**二、 滿足現行辦公空間需求，提升工作效率**

國產署掌理全國國有財產之清查、管理、處分、改良利用等事務，上級機關財政部，下轄 3 個分署及 15 個辦事處，服務轄區遍及全國，隨著行政院組織調整，相對增加業務人力，常需邀集相關公用財產管理機關或所屬召開研訂法規、制度及檢討成效等會議或辦理教育訓練等，囿於現有辦公空間限制，常須分批舉辦或租借其他場地舉辦。

**三、 環境品質改善，打造國產署門面新意象**

國產署位於臺北市光復南路上，對面即為松山文創園區、臺北文化體育園區（大巨蛋），且鄰近華視大樓及國父紀念館，交通便捷，本部、各部會、機關及縣市政府聯繫方便，屬臺北市核心區域，周邊休閒娛樂人潮絡繹不絕，建置新辦公廳舍後引入建築美學，助於改善民眾對政府機關之觀感，並促進都市景觀品質、帶動周邊地區發展。

**四、 有效利用國家資源，釋出部分樓層空間供在外租用辦公廳舍機關使用，依法定職掌辦理統籌調配作業**

為有效規劃利用辦公廳舍空間俾妥善運用國家資源，並節省政

府財政支出，核實檢討國產署所需辦公廳舍空間，引進民間資源共同開發，就釋出部分樓層空間供在外租用辦公廳舍機關使用部分，依法定職掌辦理統籌調配，並依行政院 110 年 7 月 21 日院長聽取「台北郵局公辦都市更新案『國家金融中心』進駐單位及面積分配規劃情形」報告會議，伍、院長提示四、(二)，調派予觀光局作辦公廳舍使用，讓該局集中於東區辦公。

## 1.3 問題評析

### 一、 遭遇問題

#### （一）現有辦公廳舍結構耐震不佳，須立即搬遷

國產署現有辦公廳舍屋齡已逾 40 年，經 99 年結構耐震詳細評估(詳附件 8)及 108 年內政部營建署辦理會勘後(詳附件 9)，確認建物因基礎差異沉陷，結構體材料品質不佳，有結構安全疑慮，且屋齡老舊混凝土已發生劣化、裂損、中性化嚴重等影響使用耐久性，並肇致長期以來之漏水問題，已造成管理維護上困擾，經評估修復補強費用已超過重建費用之 1/2，且加上後續每年建築維護費用，不具經濟效益。

#### （二）現有辦公廳舍設施老舊不足，缺乏大型會議室、資訊專案辦公室、無障礙、性別平等空間

國產署早期進駐時員額及組織編制較小，無資訊室、電腦教室及資訊設備設置等空間需求，在實際人力 187 人下，既有辦公空間面積無法擴增，僅能將業務單位同仁座位面積縮小、撤除資料儲藏室及檔案空間，另於其他房舍存放較舊檔案、委外資訊專案人員進駐使用儲藏室等，致現有辦公空間更顯侷促。另國產署於 101 年 12 月 17 日提報臺北市公共建築物無障礙設施替代改善計畫表，其中設置昇降設備及無障礙廁所等 2 項，經評估因建物老舊、辦公空間尚嫌不足，無足夠空間得以設置，且無懷孕及行動不便停車位等設施，未符相關法令規定。

#### （三）盤點臺北市轄內國有機關用地，皆無適當地點可提供國產署搬遷使用

1. 依 99 年辦理結構耐震詳細評估，以「規劃搬遷」為補強之替選配套措施，100 年時規劃進駐新建財政部景美辦公大樓，亦無足夠空間可供國產署進駐使用。後於 101 年至 107 年間參與 3 次都市更新案，因都市更新案未有後續進程或管理費及裝修費龐大等諸多因素，無法覓得適宜之辦公空間。

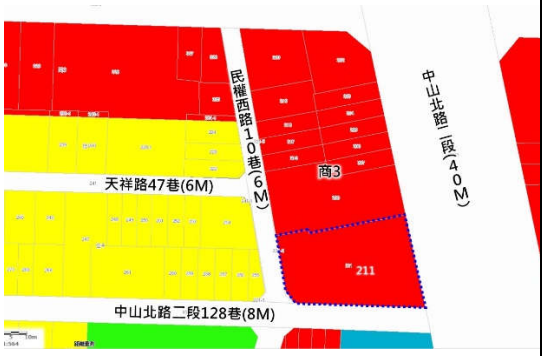
2. 篩選臺北市轄內國產署經管國有機關用地（含行政區），並考量機關用地（含行政區）法定建蔽率及容積率規定（建蔽率 40%、容積率 400%），經逐筆檢視面積及地籍狀況，計有 8 處 24 筆土地面積符合需求。惟檢視前開 8 處 24 筆土地，均屬有指定用途、留供他機關使用或地上有占用情形，無法立即提供國產署作為新建辦公廳舍使用。

**（四）政府財政拮据，財源籌措不易**

依行政院主計總處(下稱主計總處)訂定之「112 年度共同性費用編列基準表」(下稱 112 年共同性基準表)新建辦公廳舍之工程經費初步估算結果，國產署若依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」(下稱危老條例)申請獎勵容積(下稱危老容獎)，預估仁愛段基地興建成本(直接/間接成本、拆除費用、物價調整費用、合作廠商履約管理費、設備及相關設施等費用)為新臺幣(下同) 15.10 億元，在目前政府財政拮据情況下，欲編列此項預算實屬不易。

**（五）受疫情、營建市場缺工、缺料及全球性通貨膨脹、升息等影響，營建成本高漲，仁愛段基地興建成本難以掌控**

1. 國產署辦公廳舍改建案規劃以仁愛段基地搭配南港段(商業區)及中山段(商業區)2 處基地，引進民間資金辦理合作開發，以該 2 處基地地上權權利金作為對價，支付合作廠商興建仁愛段基地建物之興建成本。因合作廠商需同時處理 3 處基地(仁愛段基地【政府辦公廳舍基地】、南港段及中山段基地【提供廠商自行興建、營運基地，下稱 2 處基地】)，相較於 1 處基地或單純地上權案件複雜。南港段基地及中山段基地基本資料如下表：

| 基地 | 地段地號 | | 土地面積(m²) | 使用分區 | 基地範圍示意圖 |
|---|---|---|---|---|---|
| 南港段基地 | 南港區南港段四小段 | 576 | 3,666.31<br>（1,109.06 坪） | 特商(二)<br>(比照商三使用項目辦理，惟不得作住宅使用) |  |
| 中山段基地 | 中山區中山段二小段 | 211、221-4地號 | 1,114.24<br>（337.06 坪） | 商三 |  |

2. 本案於替換設定地上權標的及修正財務計畫後，於 111 年 4 月 1 日、7 月 5 日辦理 2 次公告招標結果，再次因無廠商投標而流標，經彙整流標原因，仍持續受嚴重特殊傳染性肺炎疫情、營建市場缺工、缺料及全球性通貨膨脹、升息等影響，營建成本高漲，仁愛段基地興建成本難以掌控。依主計總處公布營造工程物價指數(總指數)110 年累計平均年增率 10.92%，及 111 年 1 月至 8 月平均年增率 8.80%兩者之平均值 9.86%（即調幅 1.1 倍)(詳附件 10)，另經國產署委託規劃單位訪查結果，臺北市南港區私人辦公室興建案實際發包興建成本單價約 30 萬元/坪，因臺北市政府 110 年 7 月修訂「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」(下稱都更工程造價)(詳附件 11)於 111 年未調整，如以該規定計算興建成本單價(不含室裝)約 23 萬元/坪，約有 1.3 倍價差，顯示以都更工程造價估算之興建成本，與實際案例發包興建成本單價約有 1.1 倍至 1.3 倍價差。

## 二、解決方案

### （一）透過辦公廳舍新建，強化建築耐震結構，落實建築永續發展

因應全球氣候變遷、地球暖化議題，配合現行建築法令規定，積極打造安全減災公有建築環境，強化建築耐震結構，並納入綠建築與智慧建築設計，落實節能減碳、促進建築永續發展。

### （二）爭取建築重建容積獎勵，有效利用辦公空間，落實友善環境

國產署現有辦公廳舍經評估已達危險老舊建築物標準，依危老條例辦理重建，可爭取危老容獎（預估可申請該條例容獎最高達 38.5%），可滿足現有國產署辦公空間需要，依法增設昇降設備、無障礙廁所等無障礙設施，並依職員性別比例調整男女廁所及哺集乳場所等，建立環境友善空間。

### （三）原址重建可減少不必要之行政協調，加速改建期程

經盤點臺北市轄內國有機關用地，均屬有指定用途、留供他機關使用或地上有占用情形，須辦理機關協調、地上占用物拆遷等作業，行政程序相對費時且冗長，透過原址重建，自建自用，減少不必要之行政資源浪費，加速改建期程。

### （四）結合民間資源開發興建，創造土地利用價值，提昇行政效能

國產署現有辦公廳舍歷經幾次地震建築物結構惡化急遽，辦理耐震補強工程存有許多不易克服事項，基於給予同仁安全舒適辦公環境，以降低未來可能產生生命傷亡與財產損失之情形，實有新建辦公廳舍需要且刻不容緩。基於收支同步考量原則，並兼顧國家施政需要及土地開發效益，同時考量行政作業時間與實務執行案例，參採財訓所開發案模式，即依國有財產法(下稱國產法)第 47 條第 2 項及同法施行細則 48 條、第 48 條之 3 等規定，以設定地上權方式提供部分國有土地使用權供廠商興建、營運自有建物，合作廠商支付地上權權利金及土地租金，同時興（整）建政府辦公廳舍，經綜合評估辦理較具可行性，且依危老條例辦理重建，可增加建築樓地板面積，滿足國產署辦公需求，多餘空間亦可釋出調派予在外租用辦公廳舍之中央

政府機關使用，創造土地利用最大價值。

**（五）配合營建市場現況，調整權利金，增加標脫機會**

1. 本案以中度保守情境權利金辦理公告招標，於 110 年、111 年已 4 次流標，表示該情境權利金不具市場可行性，另 111 年 2 次公告招標流標後，經檢討流標原因，潛在廠商未表達須替換搭配設定地上權基地之意見，顯示南港段及中山段基地對潛在廠商而言仍具投資效益。
2. 在未變更開發模式、開發標的情形下，經國產署委託規劃單位重新覆核搭配設定地上權基地權利金(詳附件 12)結果顯示，南港段及中山段兩處基地權利金價值變動幅度不大，主要係銀行利率上升所致，惟觀察現行國際金融市場(包括美國)走向，利率仍在持續上升，風險相對提高。考量本案提供合作廠商設定地上權之兩處基地為商業區，其規劃產品與不動產市場景氣息息相關，如不動產市場景氣下滑，潛在廠商進場投資意願相對趨於保守。
3. 基於上述原因，參照潛在廠商意見及檢討流標原因後，本計畫係以權利金作為引進民間資金興建國產署辦公廳舍之對價，在營建市場缺工、缺料持續發酵情形下，於本計畫權利金底價訂定，除依 112 年共同性基準表估算仁愛段基地興建成本，並計列合作廠商履約管理費、設備及相關設施、營建物料風險管理費等費用作為參據，經重新檢討後權利金底價，依行政院 111 年 3 月 7 日同意修正中長程個案計畫第 5 章 5.4 經費需求(二)預估權利金之附件 15 建議，調整為中度保守與極度保守情境之中位數。

## 1.4 社會參與及政策溝通情形

### 一、 召開 2 次財訓所開發案模式精進會議，廣納各方意見

為參採財訓所開發案模式作為中央政府機關興建辦公廳舍之可行性，本部前於 103 年 9 月 9 日（詳附件 13）、105 年 9 月 14 日（詳附件 14）召開 2 次相關精進措施會議，邀集審計部、主計總處、行政院公共工程委員會、內政部營建署等機關研商，

會議結論略以，現今中央政府總體預算不足、辦公空間不夠情況下，類此開發模式將成為政府未來取得辦公空間主要方式，並請相關單位持續研議相關作業細節及預算透列方式，期能將該模式推廣至各機關。

**二、 參採財訓所開發案模式，舉辦招商座談會與說明會，落實開發執行**

參考財訓所開發案模式，引入民間廠商資源新建辦公廳舍，為提高招商可行性，於招標階段邀集土地開發、建築營建、不動產界等相關人士及企業舉辦招商座談會與說明會，110、111 年間共辦理 4 次公告招標作業，期間辦理 1 次招商座談會、2 次招商說明會，以聽取各方看法，納入規劃參考，落實開發執行。

**三、 舉辦新建工程說明會，加強地方溝通**

國產署現址(下稱仁愛段基地)位於臺北市核心區域，臨近松山文創園區、臺北文化體育園區（大巨蛋）、華視大樓、國父紀念館，區位便利優越，考量周邊住戶及辦公大樓眾多，事前溝通已成為政府有效推動政策必要條件之一，將於後續委託合作開發契約，規範民間廠商應於工程施工前，經由公開、透明之程序，並配合適當說明，與民眾對話及溝通，使新建工程得以順利進行並符合民意需求。

# 第2章　計畫目標

## 2.1 目標說明

仁愛段基地現有辦公廳舍建築物已達老舊危險建築物標準，為促進基地重建再利用，考量政府財政負擔，參採財訓所開發案模式辦理開發，引進民間資源，由國產署提供土地，民間廠商提供資金新建辦公廳舍方式辦理，計畫目標如下：

一、 結合民間資源活力，提升土地利用效率及提供多餘空間調派予在外租用辦公廳舍之中央政府機關使用，創造資產價值及增裕國庫收益。

二、 創造優質辦公環境，滿足辦公空間需求，並依現行建築法令，強化建築耐震與消防設計，提升公共安全品質。

三、 建築規劃設計導入節能環保之概念，透過取得智慧建築、綠建築標章、節能設計、電子化門禁設施等，落實環境保護及節能減碳措施，達到環境永續目的。

四、 建築設計採友善性、安全性規劃，促進使用之便利性、合理性、安全性。並考量不同性別、特殊使用需求，提供無障礙及性別友善的公共空間環境。

五、 提升使用者滿意度，以維護良好辦公空間品質及使用需求。

六、 確保兩性平等參與決策機制，納入不同性別考量，打造兩性平等、友善之辦公環境。

## 2.2 達成目標之限制

### 一、 引進民間廠商投資興建具不確定性

本計畫參採財訓所開發案模式辦理，以仁愛段基地原址重建國產署辦公廳舍，另提供南港段及中山段基地為開發標的供合作廠商設定地上權，並興建、開發自有建物，並由南港段及中山段基地地上權價值一部分，取得仁愛段基地辦公廳舍建物。若營建物價飆漲、市場缺工、缺料持續嚴重，將增加民間廠商投資成本負擔，進而影響廠商投資興建意願，增加招標案件流標

風險。

**二、 興建經費爭取不易**

依 112 年共同性基準表初步估算結果，仁愛段基地預估總經費約為 17.02 億元，倘無法引進民間資金，恐增加財政負擔。

**三、 開發時程急迫**

（一）仁愛段基地分成 A、B 兩處基地，地上建築物皆已逾 40 年，屋齡老舊已有結構安全疑慮，其中 A 基地之現況建物基礎有差異性沉陷，情況趨於嚴重惡化，倘發生大規模地震，恐有倒塌之疑慮。本部 108 年 1 月 11 日擬具愛國西路財政大樓整體規劃定位等構想陳報行政院，行政院秘書長 108 年 2 月 11 日函復原則同意，愛國西路財政大樓短期可提供國產署作為光復南路辦公廳舍新建期間之中繼辦公處所，以節省在外租用辦公廳舍租金。為保障員工生命安全及建構安全耐震建築，應加速辦理開發，並搬遷至愛國西路財政大樓中繼辦公。

（二）仁愛段基地申請危老容獎，其中 A 基地預估為 38.5%、B 基地預估為 36.5%情境，依危老條例規定，以該條例施行(106 年 5 月 12 日)後 7 年內(即 113 年 5 月 11 日前)提出危老重建計畫申請預估，倘未來招商時間遞延或未能如期完成招商，恐不及於該時間點提出申請，將影響申請危老容獎額度。

## 2.3 關鍵指標、衡量標準及目標值

一、有關計畫關鍵指標、衡量標準及目標值等概述如下：

| 關鍵指標 | 衡量標準 | 目標值 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 歲入預算執行率 | 地租及權利金之收取，達預估值（112年約4,668萬元、113年約1億7,025萬元、114年約5億2,916萬元、115年約5億2,933萬元、116年約1億7,042萬元、117年約3億2,747萬元） | 112年 | 113年 | 114年 | 115年 | 116年 | 117年 |
| | | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% |
| 取得綠建築及智慧建築標章 | 至少取得綠建築分級評估銀級以上標章及智慧建築分級評估合格級以上標章 | 112年 | 113年 | 114年 | 115年 | 116年 | 117年 |
| | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 100% |
| 建置無障礙辦公廳舍空間及環境 | 依法令規定規劃無障礙設施之電梯、廁所、入口坡道、走道、樓梯、空間指示牌等 | 112年 | 113年 | 114年 | 115年 | 116年 | 117年 |
| | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 100% |
| 設置性別平等友善場所 | 依職員性別比例規劃男女廁所比例、如廁空間及坐落位置、設置獨立式親子廁所、哺(集)乳室、懷孕及行動不便停車位、裝設友善空間指示牌及安全警鈴等 | 112年 | 113年 | 114年 | 115年 | 116年 | 117年 |
| | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 100% |
| 性別參與情形 | 機關人員參與本計畫於研擬、決策、執行之過程中，不同性別者之參與比例 | 以實際參與本項計畫人員，符合任一性別比例不低於1/3 | | | | | |

二、各項關鍵指標說明如下：

（一）**增加歲入預算執行彈性**

仁愛段基地參採財訓所開發案模式辦理開發，係依據國產法第47條第2項及政府採購法（下稱採購法），引進民間資源，由國產署提供土地，民間廠商提供資金興建，興建完竣後由國產署直接取得仁愛段基地辦公廳舍之所有權，國產署提供其他國有土地（南港段及中山段基地）供合作廠商興建、營運自有建物，並收取國有土地使用權之權利金及土地租金。

### （二）取得綠建築及智慧建築標章

1. 仁愛段基地面積超過500平方公尺，依危老條例第7條規定，為取得危老容積獎勵，應取得綠建築分級評估銀級以上標章。

2. 依據「公有智慧綠建築實施方針」，本計畫屬於公有新建建築物之總工程建造經費達2億元以上，且建築使用類組符合「公有建築物申請智慧建築標章適用範圍表」規定，應至少取得智慧建築分級評估合格級以上標章。

### （三）建置無障礙辦公廳舍空間及環境

仁愛段基地建築物各項公共設施與空間規劃需考慮無障礙環境之設計，方便行動不便者、身心障礙者、孕婦和高齡者等，可友善利用所有資源，創造無障礙辦公環境。

### （四）設置性別平等友善場所

仁愛段基地建築物未來空間規劃階段，將性別友善設施納入考量，說明如下：

1. 每樓層面積不大，扣除公共公間如電梯、梯廳、安全梯、機房、男女廁、茶水間等，餘辦公空間不大，男女廁所將依樓層配置情形，如使用單位男女數量與比例、會議室、檔案室及電腦機房等使用情形，除符合建築技術規則等相關規範外，將依性別使用情形作適當調整。
2. 注重安全性及友善性設施，妥善規劃設置照明、監視系統及安全警鈴等，以消除空間死角。
3. 於接待大廳樓層設置獨立式哺(集)乳室、親子及無障礙廁所等，規劃間數、空間及設備等兼顧同仁及洽公、開會人員之需

求，另設置懷孕及行動不便停車位，以提供性別友善環境。

（五）**強化性別參與情形**

1. 依據性別工作平等法、消除對婦女一切形式歧視公約施行法等，保障性別工作權之平等，以實際參與本項計畫人員任一性別比例不低於1/3。
2. 本計畫辦公廳舍規劃委託專業服務案，由相關組室成立工作小組定期召開工作會議討論審查，小組成員性別比例符合任一性別比例不低於 1/3 原則，另於各階段審查工作邀請外聘委員參與，亦將性別比例納入考量，以落實不同性別參與機制。確保兩性平等參與決策機制，納入不同性別考量，打造兩性平等、友善之辦公環境。

# 第3章　現行相關政策及方案之檢討

## 一、 辦公廳舍興建方式檢討

各機關辦公廳舍一般依預算法規定編列公務預算支應拆除、規劃及興建所需費用，並依採購法相關規定辦理招標、決標、履約管理、驗收等作業，惟因政府財政拮据，政府預算編列恐有困難，且有預算排擠效應，故國產署辦公廳舍興建擬參採財訓所開發案模式辦理開發，引進民間投資，由民間協助興建政府辦公廳舍。就財訓所開發案模式簡要說明如下：

**（一）法令依據：**國產法第 47 條第 2 項、國產法施行細則第 48 條及第 48 之 3 條、採購法。

**（二）作法：**

1. 依國產法相關規定,國有非公用土地以地上權方式釋出與民間合作開發,並採類似合建分屋概念及公開遴選投資者方式辦理。
2. 將辦公廳舍需求條件納入招標文件,並依採購法相關規定辦理招標、決標、履約管理、驗收等作業。

**（三）財務效益：**

1. 減少政府財源籌措之壓力。
2. 未來以搭配之國有土地地上權權利金之一部分取得辦公廳舍建物，尚有收取部分權利金及土地租金。
3. 維持國有土地產權之完整性。

考量本計畫仁愛段基地規模有限、建物老舊亟需重建，在維持國有土地產權完整性之前提下，本計畫參採財訓所開發案模式，並配合政府危險老舊建築物重建政策，朝向適用危老條例相關規定辦理重建。

## 二、 辦公廳舍需求空間檢討

（一）仁愛段基地因光復南路 72 巷 7 弄將仁愛段基地區分為 A、B 兩處，以東為 A 基地（國產署第二辦公室），以西為 B 基地（國產署第一辦公室）。國產署辦公廳舍需求面積約 4,709 平方公

尺（約 1,424 坪，如下表 3.1），係依空間規劃原則作規劃，國產署辦公廳舍以集中規劃於 A 基地一處基地，並釋出 A 基地部分樓層空間及 B 基地全部樓層面積約 4,165 平方公尺(約 1,259 坪，不含機電空間、梯廳、陽臺、屋突及地下室停車等空間)，可優先調派予 111 年度於臺北市租用辦公廳舍之中央機關(單位）（在外租用辦公廳舍機關或單位計 15 個，詳附件 15)。

（二）依行政院 110 年 7 月 21 日院長聽取「台北郵局公辦都市更新案『國家金融中心』進駐單位及面積分配規劃情形」報告會議，伍、院長提示四、(二)，評估仁愛段基地可釋出空間是否足夠調派予觀光局作辦公廳舍使用結果，觀光局為 111 年於臺北市租用辦公廳舍之中央機關(單位)之一，其在外租用辦公廳舍面積約 3,546.24 平方公尺(約 1,072 坪)，經該局評估辦公廳舍需求面積約 4,169 平方公尺(約 1,261 坪，如下表 3.2)，尚符合空間需求。

表 3.1 國產署辦公廳舍空間面積需求表

| 級別 | | 需求　面積 | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 使用人數/間數/組數 | 單位面積(㎡) | 使用面積(㎡) | 備註 |
| 人員辦公室一 | 三級機關首長 | 1 | 60 | 60 | |
| | 副首長、主秘 | 3 | 25 | 75 | |
| | 組室正副主管 | 14 | 20 | 280 | |
| | 一般人員 | 169 | 8 | 1,352 | |
| | 小計 | 187 | | 1,767 | |
| 一般性共通空間二 | 會客室（接待室） | 6 | 8 | 48 | 以人計 |
| | 會客室（兼開標室） | 8 | 8 | 64 | 以人計 |
| | 檔案室 | 1 | 372 | 372 | 以間計 |
| | 茶水間 | 9 | 5 | 45 | 每層樓基本面積 5 ㎡ |
| | 廁所盥洗室（含無障礙、親子廁所） | 9 | 65 | 585 | 以組計 |
| | 哺（集）乳室 | 1 | 15 | 15 | 以間計 |
| | 托育及教保服務空間 | 1 | 360 | 360 | 以 2 班 60 人計，幼兒每人不得少於 3㎡，至少 180 ㎡，及設置配膳室 1 間、兒童遊戲室 1 間、兒童廁所、等候室 1 間、走道等。 |
| | 警衛室 | 1 | 8 | 8 | 以人計 |
| | 圖書室 | 187 | 0.33 | 61 | 以人計 |
| | 儲藏室 | 187 | 0.15 | 28 | 以人計 |
| | 司機室 | 2 | 8 | 16 | 以人計 |
| | 收發文室 | 1 | 40 | 40 | 以間計 |
| | 服務臺大廳 | 1 | 50 | 50 | 以間計 |
| | 小計 | | | 1,692 | |
| 特殊需求三 | 會議室一 | 50 | 5 | 250 | 以人計 |
| | 會議室二 | 55 | 5 | 275 | 以人計 |
| | 人事及主計資料室 | 2 | 90 | 180 | 以間計 |
| | 電腦教室 | 1 | 270 | 270 | 以間計 |
| | 通訊機房 | 1 | 150 | 150 | 以間計 |
| | 資訊專案室 | 1 | 125 | 125 | 以間計 |
| | 小計 | | | 1,250 | |
| A 需求合計=一+二+三 | | | | 4,709 | 約 1,424 坪 |

| 級別 | 需求　　面積 | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 使用人數/間數/組數 | 單位面積(㎡) | 使用面積(㎡) | 備註 |
| B 梯廳、電梯及樓梯間等公設 | | | 1,154 | 面積合計(A+B)＝5,863 ㎡ |

註:國產署因業務所需較大空間面積者,將其列入特殊需求空間說明如下:

1. 會議室：國產署管理國有財產，需研訂法規、制度及檢討成效等，常需召開會議討論及辦理教育訓練,現有會議室 2 間兼作開標會場，常不敷使用，已影響業務推動，另大會議室面積不大，講習及教育訓練常受空間限制，需分批或縮減規模辦理，實為不便，經評估需有 50 人及 55 人會議室各 1 間之空間，才能符合推動業務需求。
2. 人事及主計資料室：國產署 49 年成立迄今，歷經多次組織調整，為保障員工權益，需放置人員離到職、履歷、早期公文舊檔等相關人事資料室，俾利隨時查考；國產署掌理國有財產，需開發共用管理系統、規劃各項管理處分改良利用業務及管理首長宿舍等，歲出預算經費多，管理國有非公用財產，推動管理處分、委託經營及合作開發等業務，歲入預算科目多，每年核銷憑證龐大且需長期保存，需有足夠空間放置相關憑證資料，俾利查核、調閱使用。
3. 電腦教室：國產署管理國有公用及非公用財產，為節省各機關及國產署所屬各自開發系統所需人力及經費，統籌開發多項共用性資訊系統供各機關使用，常需辦理操作訓練，因受限於空間，僅能採分次、分批或委外辦理，增加相關費用及時間，需有 60 人以上電腦教室之空間，才能符合業務推展需求。
4. 通訊機房：為提供國產署在地專用資通訊服務正常運行，需設置基礎及備援設施存放之實體空間，主要設施包含伺服主機、儲存設備、網通設備、資安設備及環境控制設施等，國產署自行統籌開發及管理維運之應用系統眾多，所需資通訊設施數量更多，為維持其資通訊業務正常運作之必要空間，機房為資通訊設備運作之重要地點，需獨立建置無法與其他空間併用。
5. 資訊專案室：國產署統籌開發之共用性資訊系統眾多，委外資訊人力常需進駐討論開發、管理、推動等相關事宜或駐點辦理相關維護作業，需有空間供人力進駐使用，俾利業務推動，該空間需持續使用無法與其他空間併用。
6. 服務空間：包含梯廳、電梯、樓梯、走廊、茶水間、廁所盥洗室、

哺（集）乳室等公共區域，國產署新建辦公廳舍之服務空間面積經重新估算共計 1,799 平方公尺，約占 32%。

表 3.2 觀光局辦公廳舍空間面積需求表

| 級別 | | 需求面積 | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 使用人數/間數/組數 | 單位面積(㎡) | 使用面積(㎡) | 備註 |
| 人員辦公室一 | 三級機關首長 | 1 | 60 | 60 | 以人計 B 棟 9F(1) |
| | 副首長、主秘 | 3 | 25 | 75 | 以人計 B 棟 8F((3) |
| | 組室正副主管 | 14 | 20 | 280 | 以人計 A 棟 3-4F(2)、B 棟 2-8F(12) |
| | 一般人員 | 265 | 8 | 2,120 | 以人計 A 棟 3-4F(75)、B 棟 2-9F(190) |
| | 小計 | 283 | | 2,535 | |
| 一般性共通空間二 | 會客室(一)（接待室） | 12 | 8 | 96 | 以人計 B 棟 9F(12) |
| | 會客室(二)（記者室） | 5 | 5 | 25 | 以人計 B 棟 1F(5) |
| | 茶水間 | 12 | 5 | 60 | 以間計 A 棟 3-4F(2)、B 棟 1-10F(10) |
| | 廁所盥洗室 | 9 | 20 | 180 | 以間計 A 棟 3-4F(2)、B 棟 2-3、5-6、8-10F(7) |
| | 廁所盥洗室(含無障礙) | 2 | 30 | 60 | 以間計 B 棟 1-10F(2) |
| | 廁所盥洗室(含無障礙、親子廁所) | 1 | 35 | 35 | 以間計 B 棟 1-10F(1) |
| | 哺(集)乳室 | 1 | 15 | 15 | 以間計 B 棟 1F(1) |
| | 警衛室 | 1 | 8 | 8 | 以間計 B 棟 1F(1) |
| | 儲藏室 | 283 | 0.15 | 42 | |
| | 收發文室 | 1 | 40 | 40 | 以間計 B 棟 1F(1) |
| | 服務臺大廳 | 1 | 20 | 20 | 以間計 B 棟 1F(1) |
| | 旅遊服務台 | 1 | 20 | 20 | 以間計 A 棟 3F(1) |
| | 小計 | | | 601 | |
| 特殊需求三 | 會議室一(60 人) | 60 | 5 | 300 | 以人計 B 棟 10F(60) |
| | 會議室二(20 人) | 20 | 5 | 100 | 以人計 B 棟 10F(20) |
| | 研討室一(10 人) | 10 | 5 | 50 | 以人計 B 棟 9F(10) |
| | 研討室二(6 人) | 18 | 5 | 90 | 以人計 3 組 18 人 A 棟 4F(6)、B 棟 2-8F(12) |

| 級別 | | 需求面積 | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 使用人數/間數/組數 | 單位面積(㎡) | 使用面積(㎡) | 備註 |
| | 區域機房 | 5 | 8 | 40 | 以間計A棟3F(1)、B棟2、4、7、9F(4) |
| | 通訊機房 | 1 | 80 | 80 | 以間計B棟5F(1) |
| | 多功能事務室 | 8 | 5 | 40 | 以間計A棟3-4F(2)<br>以間計B棟2-7F(6) |
| | 電腦設備存放室 | 1 | 30 | 30 | 以間計B棟5F(1) |
| | 觀光局旅遊服務臺及多功能展演場地 | 1 | 250 | 250 | 以間計A棟1F(1) |
| | 值班室 | 1 | 23 | 23 | 以間計B棟1F(1)<br>(含值班2人及浴室1間) |
| | 中控室 | 1 | 30 | 30 | 以間計B棟1F(1) |
| | 小計 | | | 1,033 | |
| A需求合計=一+二+三 | | | | 4,169 | 約 1,261 坪 |
| B梯廳、電梯及樓梯間等公設 | | | | 1,385 | 面積合計(A+B)=5,554 ㎡ |

註：觀光局因業務所需較大空間面積者，將其列入特殊需求空間，分別說明如下：

1. 會議室：觀光局綜理國家觀光業務，需召集國內相關單位、縣市政府、專家學者、觀光產業業者等，研訂法規、制度，規劃具前瞻思維之相關計畫及檢討成效、審查計畫案等，另亦有辦理觀光教育訓練、海外參訪團拜會之需求。以該局局務會報為例，出席人員即有近60人，經評估需有60、20人會議室各1間互為調用之空間，方符合推動業務需求。
2. 研討室一(10人)：為局長室附屬之業務研討空間，觀光局業務需因應時勢即時應變，時需召集各單位主管討論，以凝聚共識及研商對策。
3. 研討室二(6人)：為各組或跨組業務研討空間，設置3組，因業務時有跨組室橫向連繫協調之需求，設置研討空間可供各單位即時討論。
4. 通訊主要機房1處及各樓層區域機房5處通訊機房：為提供觀光局專用資通訊服務正常運行，需設置基礎及備援設施存放之實體空間相關設備建置費用，包含機櫃、不斷電系統、電力、機櫃式空調、環控系統、門禁

及監視系統、消防系統、機房及各樓層光纖骨幹網路與不斷電配電主線建置、各樓層有網管48 port網路交換器之費用；主要編列用於主要機房建置費及5處各樓層區機房之相關設備建置費用，包含機櫃、不斷電系統、機櫃式空調，及各樓層光纖骨幹網路與不斷電配電主線建置等費用。

5. 電腦設備存放室：為提供觀光局員額400多位資通訊服務正常運行，需有專屬空間做為全局電腦設備備品等存放及維修空間之用，以達集中管理、維護、支援等功能，維持全局資訊操作無虞。

6. 觀光局旅遊服務臺及多功能展演場地：本區位臺北市精華區，緊臨國父紀念館、大巨蛋、信義計畫區、臺北世貿中心等旅客頻繁往來地區，設置旅遊服務臺可提供國、內外旅客第一線旅遊諮詢，多功能展演場地則符合觀光局經常辦理各項業務及新政策措施宣導、觀光活動發表及記者會之需求。

7. 值班室：觀光業務屬全球、24小時業務，為處理全球觀光緊急事件及旅遊諮詢需設置夜間值班2人共16平方公尺加上浴室7平方公尺(含浴室可與廁所盥洗室合併設置)。

8. 中控室(含總機室)：為辦公室安全，設置總機室、火警受信總機、廣播主機、停車場收費系統管制主機、電力系統監視主機、空調系統監視主機、汽（機）車車道入口防水閘門控制、CCTV監視主機、電信總箱等設施（含機櫃、置物櫃及抽排風機）。

9. 服務空間：包含梯廳、電梯、樓梯、走廊、茶水間、廁所盥洗室、哺(集)乳室等公共區域，觀光局新建辦公廳舍之服務空間面積經估算共計1,385平方公尺，約占25%。

# 第4章　執行策略及方法

## 4.1 主要工作項目

一、本計畫擬參採財訓所開發案模式辦理公告招商作業，以引進民間資源辦理國產署辦公廳舍原址重建。擬定主要工作項目如下：

（一）辦理合作開發案招商、委託專案管理顧問等作業。

（二）仁愛段基地辦公廳舍新建期間搬遷至愛國西路財政大樓，作中繼辦公處所。

（三）工程設計、建造執照取得及發包施工。

（四）完工驗收、申請使用執照及點交使用。

（五）搬回仁愛段基地辦公廳舍。

（六）依規定按預算員額合理規劃辦公室面積。

（七）建置安全、舒適及友善性別之空間與設施。

**二、空間規劃**

仁愛段A基地面積1,194平方公尺，B基地面積745平方公尺，依各自基地法定容積率檢討(未含各項獎勵容積)，兩處基地可興建總樓地板面積（不含公共設施）共6,642平方公尺。考量仁愛段基地位於臺北市精華地區，未來重建時基於土地利用最大化，以爭取危老容獎最高值計算，則A基地可興建地上15層、地下3層（危老容獎38.5%，容積總樓地板面積6,103.7平方公尺)，B基地可興建地上10層、地下4層（危老容獎36.5%，容積總樓地板面積3,050.8平方公尺)，A、B基地容積總樓地板面積（不含地下層及公共設施）共9,154.5平方公尺。依據臺北市土地使用分區管制自治條例（下稱自治條例）第86條之1及第86條之2條規定，以第13組公務機關檢討設置法定停車數量（依臺北市政府都市發展局108年10月15日北市都規字第1083095361號函同意免依自治條例第86條之1規定加倍留設停車空間)，A基地法定汽車位為49輛及裝卸車位3輛，機車50輛；B基地法定汽車位為30輛及裝卸車位1輛，機車25輛；惟未來實際數量仍需以未來得標廠商之規劃設計及最後爭取危老容獎計算為準。

仁愛段基地面積計算表

| 仁愛段A基地危老容獎38.5%情境 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 使用分區 | 住宅區（住四之一）、住宅區（住四） | | | |
| 2 | 座落地號 | 大安區仁愛段五小段219-6、225地號 | | | |
| 3 | 基地謄本面積 | 1,194 | $m^2$ | 361.19 | 坪 |
| 4 | 建蔽率 | 50%（住四之一） | 50%（住四） | | |
| 5 | 容積率 | 400%（住四之一） | 300%（住四） | | |
| 6 | 面前道路寬度 | 30 | m | | |
| 7 | 建築面積 | 597 | $m^2$ | 180.59 | 坪 |
| 8 | 法定容積樓地板面積(△V0) | 4,407 | $m^2$ | 1,333.11 | 坪 |
| 9 | 危老容獎38.5%（△V1） | 1,696.7 | $m^2$ | 513.25 | 坪 |
| 10 | 容積總樓地板面積 | 6,103.7 | $m^2$ | 1,846.37 | 坪 |
| 11 | 總樓地板面積（註） | 11,087.5 | $m^2$ | 3,353.97 | 坪 |
| 仁愛段B基地危老容獎36.5%情境 | | | | | |
| 1 | 使用分區 | 住宅區（住四） | | | |
| 2 | 座落地號 | 大安區仁愛段五小段219-5、221地號 | | | |
| 3 | 基地謄本面積 | 745 | $m^2$ | 225.36 | 坪 |
| 4 | 建蔽率 | 50% | | | |
| 5 | 容積率 | 300% | | | |
| 6 | 面前道路寬度 | 8 | m | | |
| 7 | 建築面積 | 372.5 | $m^2$ | 112.68 | 坪 |
| 8 | 法定容積樓地板面積(△V0) | 2,235 | $m^2$ | 676.09 | 坪 |
| 9 | 危老容獎36.5%（△V1） | 815.8 | $m^2$ | 246.78 | 坪 |
| 10 | 容積總樓地板面積 | 3,050.8 | $m^2$ | 922.87 | 坪 |
| 11 | 總樓地板面積（註） | 6,547.1 | $m^2$ | 1,980.5 | 坪 |
| 仁愛段A、B基地危老容獎38.5%~40%情境 總計 | | | | | |
| | 總樓地板面積（註） | 17,634.6 | $m^2$ | 5,334.47 | 坪 |

註：仁愛段A、B基地總樓地板面積係含機電空間、梯廳、陽台、屋突及地下室停車空間。

## 4.2 分期（年）執行策略

未來合作廠商簽約後進行規劃設計，續依建築法規定取得相關建造執照、開工，並應於進行規劃設計後 54 個月內完成為國產署興建之辦公廳舍建物工程，並領得使用執照等。

本計畫工作進度自 112 年度至 117 年度分 6 年執行，主要工作項目為與廠商簽訂合作開發契約、辦理工程專案管理委託案、辦理搬遷至愛國西路財政大樓作業、依合作開發契約及需求書規定申請相關執照、標章、施工、驗收移交、完工啟用、遷回仁愛段基地辦公廳舍等作業。分年執行進度如下：

| 年度 | 預定工作項目 | 執行單位 |
|---|---|---|
| 112 | 與合作廠商簽約、選定工程專案管理顧問、確認基本設計、申請危老重建計畫、建造執照、搬遷至愛國西路財政大樓等。 | 國產署、觀光局、合作廠商、專案管理廠商 |
| 113 | 取得建造執照、申請候選綠建築證書及候選智慧建築、細部設計、施工、專案管理等。 | 國產署、觀光局、合作廠商、專案管理廠商 |
| 114 | 施工、專案管理等。 | 國產署、觀光局、合作廠商、專案管理廠商 |
| 115 | 施工、專案管理等。 | 國產署、觀光局、合作廠商、專案管理廠商 |
| 116 | 施工、專案管理、竣工、申請使用執照、申請綠建築及智慧建築標章、室內裝修等。 | 國產署、觀光局、合作廠商、專案管理廠商 |
| 117 | 室內裝修、驗收移交、完工啟用、搬回仁愛段基地辦公廳舍等。 | 國產署、觀光局、合作廠商、專案管理廠商 |

## 4.3 執行步驟（方法）及分工

本計畫期程可分為籌備規劃期、建築施工期及驗收點交期 3 階段，此 3 階段均需由國產署、觀光局、合作廠商及專案管理廠商分工

合作，方能完成各階段相關作業，預定執行步驟及期程如下：

| 期程 | 預定工作項目 | 執行單位 |
|---|---|---|
| (一)籌備規劃期 | 1.招商作業<br>(1)公開閱覽<br>(2)招商公告<br>(3)開標評選、評決作業<br>(4)議約及簽約作業<br>2.選定專案管理顧問<br>3.搬遷至愛國西路財政大樓<br>4.合作廠商設計作業<br>(1)設計作業<br>A.基本設計<br>B.細部設計<br>(2)建照及相關審查審議<br>A.申請危老重建計畫<br>B.申請建造執照<br>C.申請候選綠建築證書<br>D.申請候選智慧建築 | 國產署、合作廠商<br><br><br><br><br>國產署<br>國產署<br>國產署、觀光局、合作廠商、專案管理廠商 |
| (二)建築施工期 | 1.施工前準備<br>(1)五大管線圖說審查<br>(2)動員準備及施工前置作業<br>(3)建管開工<br>2.工程施工<br>(1)拆除及整地工程<br>(2)基礎工程<br>(3)建築工程<br>(4)外牆裝修工程<br>(5)隔間、內裝修及機電系統工程<br>(6)景觀工程<br>3.竣工 | 國產署、觀光局、合作廠商、專業管理廠商 |
| (三)驗收點交期 | 1.驗收移交<br>(1)申請消防檢查<br>(2)申請室內裝修許可<br>(3)申請使用執照<br>(4)申請綠建築標章 | 國產署、觀光局、合作廠商、專業管理廠商 |

| 期程 | 預定工作項目 | 執行單位 |
| --- | --- | --- |
| | (5)申請智慧建築標章<br>(6)接水、電<br>(7)機電測試及運轉<br>(8)驗收及移交<br>(9)完工啟用<br>2.結案作業<br>3.搬回仁愛段基地辦公廳舍 | 國產署 |

備註：依辦公廳舍取得計畫分年逐項完成。

# 第5章　期程及資源需求

## 5.1 計畫期程

依據第 4 章所述分期（年）執行策略及執行步驟（方法）及分工，規劃計畫期程自 112 年至 117 年度分 6 年執行，各階段辦理期程如下：

**一、 招商作業階段**

本階段依合作開發案招商說明會中各廠商回饋之意見，研擬招商文件後，續辦理公告招標、評選評決及簽約作業，預計於 112 年 4 月完成。

（一）112 年 2～3 月：辦理合作開發案招商說明會、公告招標作業。

（二）112 年 3～4 月：合作開發案評選、決標作業。

（三）112 年 5 月：簽訂合作開發案契約。

**二、 委託專案管理及搬遷作業階段**

本階段自 112 年 4 月委託廠商辦理工程專案管理招標作業，後續將由得標之專案管理廠商協助就合作廠商之品質管理事項予以督導與稽查。自 112 年 5 月起辦理辦公廳舍搬遷前置作業，112 年 11 月搬遷至愛國西路財政大樓辦公，117 年 10 月遷回。

（一）112 年 4 月～117 年 9 月：委託廠商辦理工程專案管理招標作業暨後續執行作業。

（二）112 年 5 月～112 年 10 月：辦理搬遷至愛國西路財政大樓前置作業。

（三）112 年 11 月～117 年 10 月：112 年 11 月搬遷至愛國西路財政大樓作為仁愛段基地辦公廳舍新建期間中繼辦公廳舍使用，117 年 10 月遷回仁愛段基地辦公。

**三、 工程執行階段**

國產署需於招商文件充分表達相關資訊，如土地使用管制、辦公廳舍空間需求等，提供充分資訊供合作廠商進行規劃設計，以利工程進行。工程執行階段自 112 年 5 月起至 116 年 10 月。

（一）112 年 5 月～113 年 10 月：仁愛段基地辦公廳舍基本設計、危老重建計畫提送、取得建造執照等。

（二）113 年 5 月：交付土地予合作廠商。

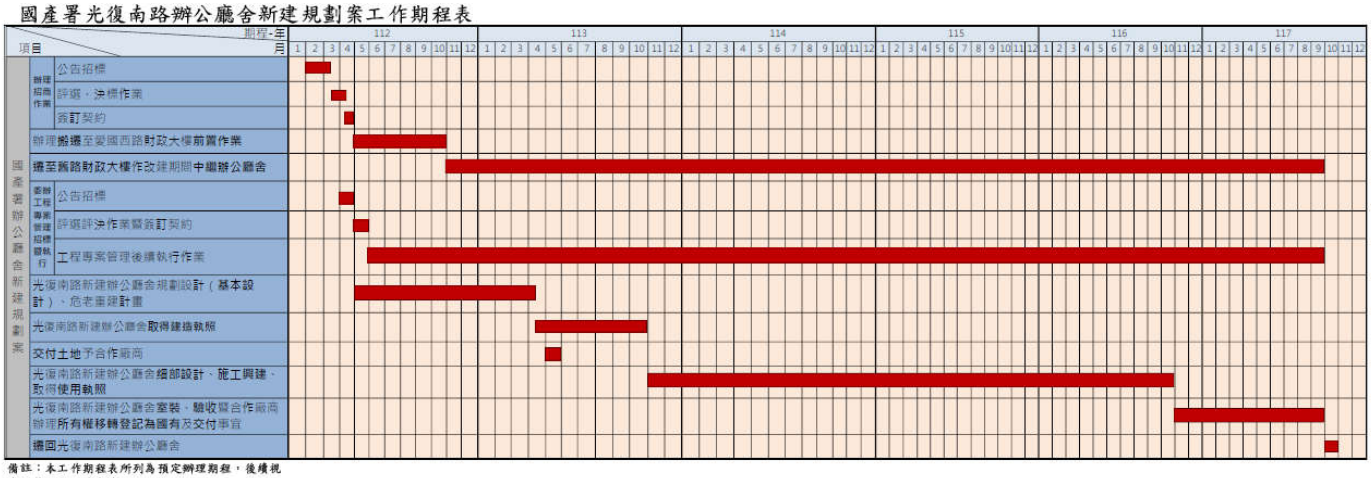
（三）113 年 11 月～116 年 10 月：仁愛段基地新建辦公廳舍細部設計、施工興建、取得使用執照。

（四）116 年 11 月～117 年 9 月：完成內裝工程、辦理驗收作業暨合作廠商辦理所有權移轉登記為國有及交付事宜。

四、**興建完成後搬遷作業階段**

辦公廳舍新建工程依預期進度完成驗收及點交，國產署將於 117 年 10 月由愛國西路財政大樓遷回仁愛段基地辦公。

國產署光復南路辦公廳舍新建規劃案工作期程表




備註：本工作期程表所列為預定辦理期程，後續視實際執行狀況滾動修正。

## 5.2 所需資源說明

本計畫以危老容獎 36.5%~38.5%情境，預估相關經費總計 17 億 184 萬 1,042 元，其中包含國產署搬遷至愛國西路財政大樓所需搬遷費，各項經費說明如下：

一、 直接工程費：10 億 3,120 萬 5,480 元。

二、 間接工程費：1 億 2,298 萬 8,976 元。

三、 物價調整費：5,001 萬 5,518 元。

四、 設備及相關設施費：1 億 4,176 萬 1,697 元。

五、 搬遷費：467 萬 7,632 元（含搬遷至愛國西路財政大樓所需搬遷費）。

六、 內裝工程費：1 億 4,936 萬 5,062 元。

七、 廠商履約管理費：2,061 萬元。

八、 營建物料風險管理費：1 億 4,898 萬元。

九、 專案管理費：3,223 萬 6,677 元。

# 5.3 經費來源與計算基準

## 一、 經費來源

（一）專案管理費、國產署搬遷至愛國西路財政大樓所需相關費用及興建經費依預算程序編列年度預算。

（二）本計畫決標後之權利金及土地租金納入單位預算歲入項目。

## 二、 計算基準

（一）房屋建築

有關辦公廳舍費用之估算，係依照 112 年共同性基準表、「公共建設工程經費估算編列手冊」、「公有智慧綠建築實施方針」、「機關委託技術服務廠商評選及計費辦法」、「文化藝術獎助條例」、「公共建設工程經費估算編列手冊總則篇」、「公共建設工程經費估算編列手冊第十八篇建築工程」等相關規定編列（含空調工程費、綠建築、智慧建築、規劃設計監造費、工程管理費、公共藝術設置費、物價調整費等）概算逐年陳報行政院。說明如下：

1. 直接工程費

(1)本計畫依 112 年共同性基準表規定，以鋼骨構造辦公大樓丙類 53,903 元/平方公尺（A 基地）、49,537 元/平方公尺（B 基地）為單價，檢討計算樓層分別為地上層、地下 1~3 層。

| 項目 | A 基地房屋計算式 | B 基地房屋計算式 |
|---|---|---|
| 地上層 SC | [7,858.89 ㎡ x 53,903 元/㎡ x (1+2%+2%+6%) ] + [372 ㎡ x (53,903 元/㎡+4,308 元/㎡) x (1+2%+2%+6%) ] + [150 ㎡ x (53,903 元/㎡+1,845 元/㎡) x (1+2%+2%+6%) ]= 498,997,884 元 | 4,214.3725 ㎡ x 49,537 元/㎡ x (1+2%+2%+6%) = 229,644,107 元 |
| 地下層 SC | 2,706.6 ㎡ x 53,903 元 / ㎡ x (1+2%+2%+6%)=160,483,246 元 | 1,749.6 ㎡ x 49,537 元/㎡ x (1+2%+2%+6%)+ 583.2 ㎡ x 49,537 元/㎡ x (1+30%+2%+2%+6%)= 135,782,899 元 |
| 總計 | 659,481,130 元 | 365,427,006 元 |

檔案庫房（檔案室）面積為 372 平方公尺，通訊機房面積為 150 平方公尺。

(2)依 112 年共同性基準表規定，地下層超過 4 層另計。仁愛段 B 基地經檢討須開挖至地下 4 層，參考 110 年 7 月都更工程造價三、建築物工程造價核計原則之(五)建築物地下層計算方式，各超建樓層之實際面積按核列地面層以上認列單價依下述算式加計造價：超建第 1 層部分，該層加計造價 30%。

(3)智慧建築（合格級標章按基準增加 2%範圍內編列，其他級別另行評估）；綠建築（合格級標章按基準增加 1%範圍內編列，其他級別另行評估）；耐震設計之用途係數自 1.25 提高至 1.5（按基準增加 6%範圍內編列）。

(4)依據「公有智慧綠建築實施方針」，本計畫屬於公有新建建築物之總工程建造經費達 2 億元以上，且建築使用類組符合「公有建築物申請智慧建築標章適用範圍表」規定，故至少應取得合格級智慧建築標章。

(5)本計畫房屋建築費係依地上及地下建築之總樓地板面積，乘以 112 年共同性基準表所列之工程單價，再加計智慧建築（增加 2%）、銀級綠建築標章（增加 2%）、耐震設計之用途係數提高至 1.5（增加 6%）估列之。

(6)本計畫檔案庫房（檔案室）依國家發展委員會檔案管理局之檔案庫房設施建置內容檢討，檔案庫房之樓地板載重需達 950 公斤/平方公尺以上，此規劃將使活載重增加，且活載重需計入四分之一計算地震力，將導致整體檢核之斷面及鋼筋量上升進而影響整體造價；通訊機房主機房之樓地板載重為 500~600kg/㎡。依據本計畫檔案庫房面積部分檢討，工程單價需再增加 4,308 元/平方公尺；通訊機房面積部分之單價則需再增加 1,845 元/平方公尺。

(7)拆除費用：本計畫拆除費用依據採用一般工程實務及臺北市近年建築物拆除工程案件之平均單價，同時需考量基地規模大小、拆除建築物對於鄰地之維護措施等，仁愛段 A 基地經檢討彙整，建築物拆除費用係以地上層 1,800 元/平方公尺概估。仁愛段 B 基地因有地下層，因此在拆除、清理、運除、整平的工序較僅有地上層之建築物拆除繁複，故本計畫經檢討彙整，建築物拆除費用係以地上層 1,800 元/平方公尺及地下層 2,300 元/平方公尺概估。

2.間接工程費

(1)本計畫公共藝術設置費用係依據「文化藝術獎助及促進條例」第 15 條規定估列。

(2)工程管理費依「公共建設工程經費估算編列手冊」、「機關委託技術服務廠商評選及計費辦法」規定估列。規劃設計監造費依據「機關委託技術服務廠商評選及計費辦法」之「附表一、建築物工程技術服務建造費用百分比上限參考表」估列。

(3)間接工程成本，為直接工程成本之 10～20%，本計畫間接工程費採直接工程成本之 12%計算。

3.物價調整費

(1)依據「公共建設工程經費估算編列手冊-第十八篇建築工程」編列。

(2)物價調整費為自工程建造費估價之基準年至完工期間，因物價變動對工程費用之預估影響，應予納入。依據「公共建設工程經費估算編列手冊總則篇」之「總 3-6 物價調整年增率參考表」所列物價調整費＝(原預估之直接工程成本及間接工程成本與工程預備費之和)x(ｂ－1.00)，本計畫預估物價指數每年上漲幅度假設為 2%，施工時間設定為 3 年，本計畫ｂ為 1.04。

（二）內裝工程費

1. 依 112 年共同性基準表之一般房屋建築費，不包括內牆及地面處理、現場施作固定設施、空調、水電、新增隔間牆、天花板等內裝工程，興建完成辦公廳舍僅有天地牆空間，無法立即進駐使用，且設備及相關設施費係包含辦公設備設施、資訊設備等，與內裝工程有別，於預定完工年度（即 117 年）仍有編列內裝工程費必要。

2. 參考財訓所開發案政府辦公大樓興建期間由合作廠商規劃之室內裝修工程僅有隔間、平頂、牆面、地坪等基本設備，費用約 1 億 6,610 萬 4,452 元，換算辦公大樓總樓地板面積(30,380 平方公尺)後之平均單價約 5,500 元/平方公尺，辦公廳舍興建完成後，本部尚編列約 1 億 2,012 萬 4,953 元辦理櫥櫃、電氣設備、消防設備等室內裝修工程，合計室內裝修工程總經費約 2 億 8,622 萬 9,405 元，換算辦公大樓總樓地板面積後之平均單價約 9,400 元/平方公尺，即該辦公大樓全數裝修完成，可供機關進駐使用之室內裝修總工程經費平均單價，約為 5,500 元/平方公尺之 1.7 倍。

3. 基於預算撙節原則，及考量隔間、平頂、牆面、地坪、櫥櫃、電氣設備、消防設備等裝修工程皆屬辦公大樓必要基本設備，應一併納入整體規劃施作，並考量仁愛段基地與本部辦公大樓規模差異，初步以 5,500 元/平方公尺加成 1.4 倍計算結果為 7,700 元/平方公尺計算，預估內裝工程費約為 1 億 3,578 萬 6,420 元。

4. 又依 112 年共同性基準表所列一般辦公室翻修費(員額在 151 以上)為 1 萬 62 元/平方公尺，較 111 年共同性基準表所列 7,950 元/平方公尺約有 1.26 倍價差。為反映內裝工程費實際成本漲幅，參考主計總處公布營造工程物價指數(總指數)110 年累計平均年增率 10.92%，及 111 年 1 月至 8 月平均年增率 8.80%兩者之平均值 9.86%（即調幅約 1.1 倍），調整為 1 億 4,936 萬 5,062 元（即 1 億 3,578 萬 6,420 元x1.1 倍）。

（三）專案管理費

依機關委託技術服務廠商評選及計費辦法，附表 3 工程專案管理（不含監造）技術服務建造費用百分比參考表計算。

（四）設備及相關設施費

包含辦公設備設施、資訊設備及空調設備等，均依實際需求估列，其中空調設備係因應通訊機房、總機室、警衛室等 24 小時使用之空間，須設置獨立之空調系統，通訊機房、總機室採恆溫恆濕空調箱，並提供 100%備用空調設備，爰空調經費仍有獨立編列之必要，空調設備費約 4,652 萬元，並就辦公設備設施費及資訊設備費說明如下：

1. 辦公設備設施費：國產署約 1,941 萬元、觀光局約 3,518 萬元。

2. 資訊設備費：國產署約 1,289 萬元、觀光局約 1,487 萬元。國產署與觀光局資訊設備費編列差異說明如下：

(1)國產署編列之資訊設備主要為購置電腦教室個人電腦、網路交換器、機櫃、防火牆、不斷電系統、消防系統、環控系統之費用。

(2)觀光局編列之資訊設備主要為主要機房 1 處及各樓層區機房 5 處之相關設備建置費用，包含機櫃、不斷電系統、電力、機櫃式空調、環控系統、門禁及監視系統、消防系統、機房及各樓層光纖骨幹網路與不斷電配電主線建置、各樓層有網管 48 port 網路交換器之費用。

(3)觀光局經費較國產署高，主要為編列用於主要機房建置費，及 5 處各樓層區機房之相關設備建置費用，包含機櫃、不斷電系統、機櫃式空調，及各樓層光纖骨幹網路與不斷電配電主線建置等費用。國產署費用不包含主要機房空間建置，且各樓層區機房未規劃不斷電系統及獨立空調。

(4)參考主計總處公布躉售物價指數 110 年累計平均年增率

9.46%，及 111 年 1 月至 9 月平均年增率 13.70%兩者之平均值 11.58%(即調幅約 1.1 倍)(詳附件 16)，為反映設備及相關設施費實際成本漲幅，調整為 1 億 4,176 萬 1,697 元（即 1 億 2,887 萬 4,270 元x1.1 倍）。

（五）搬遷費

比照財政部搬遷至景美財政大樓費用估算，文件設備搬遷約 189 萬 196 元、主機搬遷約 23 萬 6,000 元，合計後乘以 2 趟計 425 萬 2,392 元。參考主計總處公布躉售物價指數 110 年累計平均年增率 9.46%，及 111 年 1 月至 9 月平均年增率 13.70%兩者之平均值 11.58%(即調幅約 1.1 倍)，為反映搬遷費實際成本漲幅，調整為 467 萬 7,632 元（即 425 萬 2,392 元x1.1 倍）。

（六）營建物料風險管理費

1. 經檢視 112 年共同性費用基準表，鋼骨造辦公大樓 13~16 樓由 38,897 元/平方公尺調整為 49,537 元/平方公尺，增加 10,640 元/平方公尺，17~20 樓由 42,326 元/平方公尺調整為 53,903 元/平方公尺，增加 11,577 元/平方公尺，調幅 1.27 倍；另以 110 年 7 月都更工程造價為例，鋼骨造，第二級，11~15 層調整為 52,600 元/平方公尺。

2. 本案依 112 年共同性基準表估算工程經費為 11.9635 億元，加計合作廠商履約管理費(0.2061 億元)、設備及相關設施等費用(2.9347 億元)計約 15.1043 億元。考量受營建市場缺工、缺料及全球性通貨膨脹、升息等影響，仍須提列營建物料風險管理費 1.4898 億元，以反映廠商實際所需投入成本，加計營建物料風險管理費後總經費為 16.5941 億元，如未加計該費用，以 15.1043 億元辦理招標，已低於今年已流標 2 次所預估總興建成本約 15.19 億元，勢須加計。

3. 至營建物料風險管理費之估列，查主計總處公布營造工程物價指數(總指數)110 年累計平均年增率 10.92%，及 111 年 1 月至

8 月平均年增率 8.80%兩者之平均值 9.86%，即調幅 1.1 倍；經國產署委託規劃單位市場訪查結果，都更工程造價於 111 年未調整，如以該規定計算興建成本單價(不含室裝)約 23 萬元/坪，對應臺北市南港區私人辦公室興建案實際發包興建成本單價約 30 萬元/坪，約有 1.3 倍價差，顯示都更工程造價與實際發包造價尚有 1.1 倍至 1.3 倍價差，為反映市場價格漲幅，以 1.1 倍調整都更工程造價所估算之費用為 13.6594 億元(即以都更工程造價之鋼骨造，第二級單價標準估算工程經費為 12.2088 億元，合作廠商履約管理費為 0.2088 億元，合計 12.4176 億元*1.1)，加計設備及相關設施等費用(2.9347 億元)後總成本約 16.5941 億元，估列營建物料風險管理費為 1.4898 億元(16.5941 億元-15.1043 億元)。

## 5.4 經費需求（含分年經費）及與中程歲出概算額度配合情形

### 一、 歲入

本計畫以仁愛段基地搭配南港段及中山段兩處基地，引進民間資金辦理合作開發，以南港段及中山段基地地上權之權利金作為對價，支付合作廠商興建仁愛段基地建物之興建成本。經試算南港段及中山段基地預估可收取土地租金、權利金約 26 億 9,390 萬 9,347 元。說明如下：

### （一）預估土地租金

本計畫南港段及中山段基地土地租金收取方式，建議採固定加浮動方式每年收取。在公告地價調幅方面，近 20 年南港段及中山段基地土地公告地價變動狀況，分別以每年平均 1.57%及 1.60%幅度調整。惟南港段於 105 年後經過土地重劃調整幅度較大，高達 38%；中山段亦於 105 年調幅逾 30%；為避免浮動過於劇烈，參酌過去 20 年之年均調幅，假設南港段及中山段基地未來預期每 2 年調整 3.5%，計算南港段及中山段基地土地租金，收入於地上權設定期間，預估南港段約 900 萬元至 1,500

萬元/年、中山段約 700 萬元至 1,200 萬元/年，預估二基地土地租金 112 年至 182 年共可收取總額約 10.09 億元（請詳附件 17）。

### （二）預估權利金

經蒐集同一供需圈及近鄰地區相類似之產品規劃及所有權售價作為本計畫土地開發之依據，並考量地上權價格折減比例，利用所得之每建坪房價扣除營建成本、合理利潤及管銷費用後，預估權利金約 16.85 億元（請詳附件 18）。

南港段及中山段基地土地租金及權利金一覽表

單位：元

| 年度 / 歲入來源別 | 112 年度 | 113 年度 | 114 年度 | 115 年度 | 116 年度 | 117 年度 | 118 年度～182 年度 | 合　計 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 土地租金 | 4,133,563 | 16,699,598 | 16,699,598 | 16,870,728 | 16,870,728 | 17,047,849 | 920,587,283 | 1,008,909,347 |
| 權利金 | 42,548,846 | 153,553,457 | 512,459,832 | 512,459,832 | 153,553,458 | 310,424,575 | - | 1,685,000,000 |
| 合　　計 | 46,682,409 | 170,253,055 | 529,159,430 | 529,330,560 | 170,424,186 | 327,472,424 | 920,587,283 | 2,693,909,347 |

註 1：117 年為完工年度。

註 2：權利金計算經敏感度分析結果，以中度保守情境與極度保守間之中位數模擬試算南港段及中山段二處基地地上權權利金。

註 3：112 年度權利金其中 1,695 萬 9,000 元係作為引進民間資金興建國產署辦公廳舍之對價。

## 二、 歲出

本計畫歲出包含工程管理費、專案管理費、搬遷費、內裝工程費、工程經費、廠商履約管理費、設備及相關設施費共約 17.02 億元，各年度經費說明如下表：

（一）112 年度：編列 2,330 萬 7,023 元，均屬由國產署循計畫逐年編列預算支應費用(包括工程管理費、專案管理費、搬遷費、廠商履約管理費、營建物料風險管理費)。本次編列搬遷費較 112 年度預算案多 21 萬 2,816 元，不足部分由國產署及所屬 112 年度預算調應。

（二）113 年度：編列 1 億 6,157 萬 1,872 元，均屬由國產署循計畫逐年編列預算支應費用(包括工程管理費、專案管理費、工程經費、廠商履約管理費、營建物料風險管理費)。

（三）114 年度：編列 5 億 2,047 萬 8,246 元，均屬由國產署循計畫逐年編列預算支應費用（包括工程管理費、專案管理費、工程經費、廠商履約管理費、營建物料風險管理費）。

（四）115 年度：編列 5 億 2,047 萬 8,246 元，均屬由國產署循計畫逐年編列預算支應費用（包括工程管理費、專案管理費、工程經費、廠商履約管理費、營建物料風險管理費）。

（五）116 年度：編列 1 億 6,157 萬 1,872 元，均屬由國產署循計畫逐年編列預算支應費用（包括工程管理費、專案管理費、工程經費、廠商履約管理費、營建物料風險管理費）。

（六）117 年度：編列 3 億 1,443 萬 3,783 元，均屬由國產署循計畫逐年編列預算支應費用（包括工程管理費、專案管理費、搬遷費、內裝工程費、廠商履約管理費、營建物料風險管理費、設備及相關設施費）。

## 各年度經費分配表-1

單位：元

| 年度<br>經費別 | 112 年度 | 113 年度 | 114 年度 | 115 年度 | 116 年度 | 117 年度 | 合　計 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 工程管理費 | 785,540 | 1,571,078 | 1,571,079 | 1,571,079 | 1,571,079 | 785,540 | 7,855,395 |
| 專案管理費 | 3,223,667 | 6,447,337 | 6,447,335 | 6,447,335 | 6,447,335 | 3,223,668 | 32,236,677 |
| 搬遷費 | 2,338,816 | - | - | - | - | 2,338,816 | 4,677,632 |
| 內裝工程費 | | - | - | - | - | 149,365,062 | 149,365,062 |
| 工程經費 | - | 119,635,457 | 478,541,832 | 478,541,832 | 119,635,458 | - | 1,196,354,579 |
| 廠商履約管理費 | 2,061,000 | 4,122,000 | 4,122,000 | 4,122,000 | 4,122,000 | 2,061,000 | 20,610,000 |
| 營建物料風險管理費 | 14,898,000 | 29,796,000 | 29,796,000 | 29,796,000 | 29,796,000 | 14,898,000 | 148,980,000 |
| 設備及相關設施費 | - | - | - | - | - | 141,761,697 | 141,761,697 |
| 合計 | 23,307,023 | 161,571,872 | 520,478,246 | 520,478,246 | 161,571,872 | 314,433,783 | 1,701,841,042 |

## 各年度經費分配表-2

單位：元

| 年度<br>經費別 | 112 年度 | 113 年度 | 114 年度 | 115 年度 | 116 年度 | 117 年度 | 合　計 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 循計畫逐年編列預算支應 | 23,307,023 | 161,571,872 | 520,478,246 | 520,478,246 | 161,571,872 | 314,433,783 | 1,701,841,042 |
| 合　　計 | 23,307,023 | 161,571,872 | 520,478,246 | 520,478,246 | 161,571,872 | 314,433,783 | 1,701,841,042 |

# 第6章　預期效果及影響

## 6.1 預期效果

### 一、 社會效果

#### （一）改善都市景觀環境及帶動地區發展

本計畫參採財訓所開發案模式搭配危老條例原址重建辦公廳舍，將可改善都市景觀環境，帶動周邊地區都市更新發展，提升建物之利用效益，亦可延續光復南路沿街之商業活動，吸引商業活動投資，帶動地區發展。

#### （二）搭配南港段及中山段基地設定地上權供廠商開發，可創造就業機會

南港段及中山段基地依法定容積計算可使用面積共約 7,063 坪（詳附件 19），若本計畫順利開發，以平均每人需求辦公空間約 4 坪推估，預計可為 2 處基地引進至少約 1,765 人就業人口。

### 二、 經濟效益

（一）引進民間投資興建，提升公共建設開發效率及服務品質，並減少行政成本資源之耗損。

（二）納入綠建築與智慧建築設計，使建築物之管理更具自動性化與智慧化，進而延長建物之壽命、節省能源、節約人力，並降低建物日後之營運費用，兼具建築物門禁安全管理。

### 三、 財務效益

#### （一）引進民間投資，由民間興建辦公廳舍，亦可收取搭配國有土地地上權之租金及權利金

經評估國產署在危老容獎 36.5%~38.5%情境下，於 112 年度至 182 年度自民間收取之權利金及土地租金共約 26 億 9,390 萬 9,347 元（詳第 35 頁，南港段及中山段基地土地租金及權利金一覽表，含取得政府機關辦公廳舍建物價值約 16.5941 億元）。

另外，國產署於本計畫之經費需求為 17 億 184 萬 1,042 元(詳第 35-36 頁)，其中 16 億 5,941 萬 154 元係以 112 年至 117 年權利金作為引進民間資金興建國產署辦公廳舍之對價，其餘 4,243 萬 888 元仍須循預算程序辦理。惟考量本計畫係收支同步考量之創新作法，預估整體收入將大於支出，具財務可行。

**（二）可節省購置或租用辦公廳舍成本**

本計畫興建完成後，國產署可於原址辦公，可節省鉅額租金支出或購置支出，另於新建期間結合愛國西路財政大樓改建期程作為國產署中繼辦公廳舍使用，節省國產署原址新建期間在外辦公廳舍租金。國產署、觀光局因業務需求，辦公區位仍以仁愛段基地周邊地區為最適區位，國產署若採租賃辦公廳舍者，參考仁愛段基地周邊地區辦公大樓 2 層樓以上辦公室平均每月租金行情約 2,200 元至 2,400 元/坪，預估每年須支付租金支出約 5,533 萬元至 6,037 萬元，不僅無法增加任何財產價值外，且長期累積所付租金費用已足供擁有自有辦公廳舍。另觀光局未來進駐後，可節省年租金約 2,000 萬~2,500 萬元。若採購置辦公廳舍者，參考仁愛段基地周邊地區辦公大樓平均售價行情約 95 萬元至 100 萬元/坪，預估須支付約 19.91 億元至 20.96 億元，所費不貲。

**四、 成本效益**

本計畫擬參採財訓所開發案模式搭配依危老條例進行重建，以仁愛段基地搭配國產署經管之南港段及中山段兩處基地，引進民間資金辦理合作開發，以南港段及中山段基地地上權權利金作為對價，支付合作廠商興建仁愛段基地建物之興建成本。

本案預估仁愛段基地興建成本(工程經費、合作廠商履約管理費、設備及相關設施等費用)加計營建物料風險管理費後總成本約為 16.5941 億元，另預估南港段及中山段基地地上權權利金約 16.85 億元，兩者差額約 0.2559 億元，即以南港段及中山段基地地上權權利金作為對價，支付合作廠商興建仁愛段基地建物之興建成本後，國庫仍可收取約 0.2559 億元權利金。

## 6.2 計畫影響

### 一、 對國家行政安全之影響

（一）排除現有辦公廳舍結構安全疑慮，建構安全舒適之辦公環境，有助提升工作效率、提高行政效能。

（二）建構完善之資訊及檔案儲放設備與系統，強化資訊安全管理，確保所屬國家資訊資產的機密性、完整性與可用性，避免遭受內、外部蓄意或意外的威脅。

（三）提供充足且設備完善之會議室、電腦教室等場所進行署內同仁之安全管理與教育訓練，減少人員因資訊安全認知不足引發國家資訊安全事件。

### 二、 對社會經濟之影響

（一）創造民間與政府合作成功模式，吸引民間資金之投資公共建設，促進國有土地活化利用。

（二）依危老條例原址重建，改善周邊都市景觀品質，帶動地區發展。

（三）增加當地辦公進駐人口，創造就業機會，促進周邊地區辦公及商業活動平衡發展。

（四）透過相關運輸管理手段，減少私人運具之使用，提高大眾運輸系統使用率，降低對周邊交通之衝擊。

### 三、 對自然環境之影響

（一）辦公廳舍採綠建築規劃設計及建築物節能措施，落實節能減碳政策。

（二）依綠建築設計規範，增加建築綠覆空間及植栽物種多樣性，提供生物棲息地，建立都市生態環境。

（三）水資源循環再利用，減少對都市水環境的衝擊。

### 四、 對兩性平等之影響

依建築及性別平等政策綱領等相關規定，規劃無障礙空間，提

供身障同仁友善之洽辦公環境；考量不同性別需求及比例，設置性別友善設施，提升同仁使用之便利性與適宜性，間接降低相關標示、人力輔助成本及不友善環境所致使用意外風險等，增進使用者之認同感。

# 第7章　財務計畫

一、 本計畫類別屬於「社會發展」類，有關財務支出(預算經費)部分，將視需求單位之二級主管機關(本部)各項施政計畫優先順序，於行政院核定主管機關中程歲出概算額度內納編，未來提供安全之辦公處所，藉由公共行政服務與其他工商服務等，透過服務品質之提升與精進，帶動產業經濟發展及增加就業機會，以增裕國庫。

二、 本計畫將由合作廠商於仁愛段基地代機關興建辦公廳舍，搭配國產署提供南港段及中山段基地為開發標的進行整體規劃，供合作廠商設定地上權，並興建、開發自有建築物。自 112 年起 70 年亦約可收取土地租金 10.09 億元。

三、 本計畫將工程管理費、專案管理費、國產署搬遷至愛國西路財政大樓所需相關費用及興建經費依預算程序編列年度預算。

國產署新建辦公廳舍 112-117 年總經費明細表

| 項次 | 項　　目 | A 基地總計(元) | B 基地總計(元) | 備　　註(元) |
|---|---|---|---|---|
| 一 | 直接工程費 | 662,522,194 | 368,683,286 | 1,031,205,480 |
| (一) | 房屋建築費 | 659,481,130 | 365,427,006 | 依 112 年度共同性費用編列基準表，鋼骨構造辦公大樓 17-20 層，樓地板面積 53,903 元/㎡計算，及鋼骨構造辦公大樓 13-16 層，樓地板面積 49,537 元/㎡計算 |
| (二) | 拆除費 | 3,041,064 | 3,256,280 | 6,297,344 |
| 二 | 間接工程費 | 79,137,736 | 43,851,240 | 122,988,976 |

| 項次 | 項　　目 | A 基地總計(元) | B 基地總計(元) | 備　　註(元) |
|---|---|---|---|---|
| (一) | 公共藝術設置費 | 6,594,811 | 3,654,270 | 10,249,081 |
| (二) | 工程管理費 | 4,797,406 | 3,057,989 | 7,855,395<br>預估經費支出以 112 年 10%、113 年 20%、114 年 20%、115 年 20%、116 年 20%、117 年 10%編列 |
| (三) | 規劃設計監造費 | 38,909,057 | 20,942,204 | 59,851,261 |
| (四) | 階段性專案管理及顧問費、環境監測費、地質鑽探等 | 28,836,462 | 16,196,777 | 45,033,239 |
| 三 | 物價調整費 | 32,182,679 | 17,832,839 | 50,015,518 |
| | 小計 | (1)<br>773,842,609 | (2)<br>430,367,365 | 1,204,209,974 |
| 四 | 設備及相關設施費 | 141,761,697 | | |
| 五 | 搬遷費 | 4,677,632 | | |
| 六 | 內裝工程費 | 149,365,062 | | |
| | 小計 | (3) 295,804,391 | | |
| 七 | 廠商履約管理費 | (4)20,610,000 | | 以合作廠商於簽訂契約後需投入相關履約成本，包含人事成本及信託管理費用等。其中人事成本以 2 個 |

| 項次 | 項　　目 | A 基地總計(元) | B 基地總計(元) | 備　　註(元) |
|---|---|---|---|---|
| | | | | 人、每人平均年薪 70 萬元、3 年估算，預估約 420 萬元；信託管理費用包含簽約費及管理費，簽約費以建築融資金額 1%計算，管理費則以全案信託專戶存入金額 2%、3 年估算，預估約 1,647 萬元 |
| 八 | 營建物料風險管理費 | | (5) 148,980,000 | 係 112 年共同性基準表與 110 年 7 月都更工程造價估算總成本之差額 |
| 九 | 專案管理費 | | (6) 32,236,677 | 1. 以項次一＋四＋五＋六+八合計值核算專案管理(不含監造)費<br>2. 預估經費支出以 112 年 10%、113 年 20%、114 年 20%、115 年 20%、116 年 20%、117 年 10%編列 |
| (1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)總計 | | | | 1,701,841,042 |

註：總工程經費 1,204,209,974 元扣除工程管理費 7,855,395 元後，工程經費為 1,196,354,579 元。

# 第8章　附則

## 8.1 替選方案之分析及評估

本計畫倘以財訓所開發案模式辦理招商未果，後續需重新檢討招商條件或僅能以政府自行編列預算方式辦理，說明如下：

### 一、 重新檢討招商條件

瞭解潛在投資廠商不投標之原因及問題，以重新檢視及修正招商條件，亦可研議替換搭配基地（南港段及中山段）可行性，以提高廠商投標意願。

### 二、 以政府自行編列預算方式辦理

#### （一）編列公務預算支應拆除、規劃及興建所需費用

本計畫如以編列公務預算支應拆除、規劃及興建所需費用，後續將依採購法相關辦理招標、決標、履約管理、驗收等作業。經前述分析，仁愛段基地依112年共同性基準表初步估算分析結果，若爭取危老容獎A基地38.5%、B基地36.5%時，預估總經費約為17.02億元。

#### （二）編列預算支付在外租賃或購置辦公廳舍所需費用

國產署、觀光局因有業務聯繫需求，辦公區位仍以仁愛段基地周邊地區為最適區位，若採租賃辦公廳舍者，參考仁愛段基地周邊地區辦公大樓2層樓以上辦公室平均每月租金行情約2,200元至2,400元/坪，預估每年須支付租金約5,533萬元至6,037萬元，不僅無法增加任何財產價值外，且長期累積所付租金費用已足供擁有自有辦公廳舍。另觀光局未來進駐後，可節省年租金約2,000萬~2,500萬元。若採購置辦公廳舍者，參考仁愛段基地周邊地區辦公大樓平均售價行情約95萬元至100萬元/坪，預估須支付約19.91億元至20.96億元，所費不貲。

國產署現有辦公廳舍歷經幾次地震建築物結構惡化急遽，辦理耐震補強工程存有許多不易克服事項，基於給予同仁安全舒適辦公環境，以降低未來可能產生生命傷亡與財產損失之情形，實有新建辦公廳舍需要且刻不容緩。基於收支同步考量原則，參採財訓所開發案模式係以創新思維規劃引進或結合民間資源，且國產署已有辦理

經驗,爰本計畫以財訓所開發案模式搭配危老條例原址重建辦公廳舍為優先。倘辦理招商未果，依前述分析，以都市更新模式涉審議時程較長且難以掌控;以促進民間參與公共建設法規定辦理政府辦公廳舍興建案件僅有 1 案進行可行性評估作業中，且無完工案例；以自行編列預算支付在外租賃或購置辦公廳舍,其長期累積租金費用已足供購置辦公廳舍，且購置費用所費不貲。整體評估結果，僅能以政府自行編列預算興建方式,由國產署依預算法規定編列公務預算支應拆除、規劃興建所需相關費用，並依採購法相關規定辦理招標、決標、履約管理、驗收等作業。

## 8.2 風險管理

### 一、 風險管理

（一）風險辨識：

1. 依據「行政院及所屬各機關風險管理及危機處理作業原則」,就確認之整體計畫及作業目標，評估本計畫可能發生之風險來源，進行辨識風險項目。

2. 本案辦公廳舍興建工程參採財訓所開發案模式辦理，自計畫核定後啟動招商作業至興建完成移交國產署使用止，執行期程包括招商階段、興建期、完工移交期等，就各階段檢討列出可能產生之風險與影響，並研提風險對策，以降低風險值，減少對機關之損失。

（二）風險分析：

參採國家發展委員會「行政院及所屬各機關風險管理及危機處理作業手冊」之風險評估工具，並考量業務特性，訂定適用本計畫之「風險可能性評量標準表」(如下表 A) 及「風險影響程度評量標準表」(如下表 B)，作為本計畫衡量風險可能性及影響程度之參考標準，並據以計算風險值。風險值之計算方式為可能性及影響程度之乘積（風險值＝可能性x影響程度)。

表 A：風險可能性評量標準表

| 等級(L) | 可能性 | 詳細描述 |
|---|---|---|
| 3 | 非常可能 | 6 年內大部分的情況下會發生 |
| 2 | 可能 | 6 年內有些情況下會發生 |
| 1 | 不太可能 | 6 年內只有在少數情況下會發生 |

表 B：風險影響程度評量標準表

| 等級(I) | 影響程度 | 期程 | 目標 | 經費 |
|---|---|---|---|---|
| 3 | 嚴重 | 期程延長 3 年(含)以上 | 目標未達成≧30% | 經費增加≧40% |
| 2 | 中度 | 期程延長 1 年(含)以上，未達 3 年 | 目標未達成 10%~30% | 經費增加 10%~40% |
| 1 | 輕微 | 期程延長未達 1 年 | 目標未達成＜10% | 經費增加＜10% |

（三）風險評量(含控制機制)：

考量人力、資源、組織環境等因素，本計畫期間可接受之風險值訂為 2，經風險評量，有 5 項現有風險值超出本計畫所訂可忍受風險值之主要風險項目，經新增風險對策後，各項風險值均在所訂忍受範圍內（詳表 C），殘餘風險圖像如圖 D 所示。

表 C：本計畫風險評估及處理彙總表

| 風險項目 | 風險情境 | 現有風險對策 | 可能影響層面 | 現有風險等級 | | 現有風險值 R=L×I | 新增風險對策 | 殘餘風險等級 | | 殘餘風險值 R=L×I |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 可能性 L | 影響程度 I | | | 可能性 L | 影響程度 I | |
| A：合作開發案招商未果 | 1. 潛在廠商若有開發成本或財務上之疑慮，採觀望態度不投標<br>2. COVID-19 疫情影響廠商備標時間 | 瞭解潛在廠商主要疑慮予以調整招商條件或適當等標期，以提高投標意願 | 期程<br>目標<br>經費 | 2 | 3 | 6 | 積極解決潛在廠商疑慮，訂定適當等標期 | 1 | 2 | 2 |
| F1：民眾陳情抗議 | 因辦公廳舍基地緊鄰住宅，施工期間影響周邊環境，民眾陳情抗議，影響計畫進度 | 積極與民眾保持溝通管道，排除陳抗事由，以利施工順利 | 期程<br>目標<br>經費 | 2 | 2 | 4 | 瞭解陳抗事由，積極溝通協調，以利施工順利 | 2 | 1 | 2 |
| F2：辦公廳舍工程進度無法配合進度 | 合作廠商因故無法先完成辦公廳舍興建工程或與搭配合作開發基地工程併同完工，以保障國產署權益 | 於招商文件中載明完工順序及應配合事項 | 期程<br>目標<br>經費 | 1 | 3 | 3 | 加強與合作廠商溝通，並協助排除施工困境 | 1 | 2 | 2 |
| F3：合作廠商因財務困難停工 | 合作廠商因財務困難或其他原因無法繼續本案興建工程 | 於興建階段由合作廠商與信託機構簽訂信託契約 | 期程<br>目標<br>經費 | 2 | 3 | 6 | 建立相關信託機制，以保障國產署權益 | 1 | 1 | 1 |
| F4：發生履約爭議 | 因工程品質未符合契約規定，無法辦理驗收點交或發生履約爭議 | 積極與廠商保持溝通管道，要求按合約規定補正或重做 | 期程<br>目標<br>經費 | 2 | 2 | 4 | 加強稽核施工品質 | 1 | 2 | 2 |

註：考量人力、資源及外在環境等因素，本計畫期間可容忍風險值為 2。

圖 D：本計畫殘餘風險圖像

| | | | |
|---|---|---|---|
| 嚴重（3） | | | |
| 中度（2） | A、F2、F4 | | |
| 輕微（1） | F3 | F1 | |
| 影響程度 / 可能性 | 不太可能（1） | 可能（2） | 非常可能（3） |

註：

1. 灰色區域為本計畫風險容忍範圍。
2. 本案評估殘餘風險值如下：
   (1)極度風險(R=9)：需立即採取處理行動：0 項(0%)。
   (2)高度風險(R=6)：管理階層需督導所屬研擬計畫並提供資源，予以處理：0 項(0%)。
   (3)中度風險(R=3~4)：需明定管理階層的責任範圍，做必要監視：0 項(0%)。
   (4)低度風險(R=1~2):予以容忍,依現行步驟處理:5 項(100%)。

## 二、 相關機關配合事項或民眾參與情形

（一）本計畫之前置作業如搬遷作業等，均需相關單位協助。

（二）工程管理方面，因國產署工程專業人才不足，將委由工程專案管理人員協助辦理專業工程事宜。

（三）工程推展方面則需要地方政府之工務、建管、消防等單位配合協助建照申請程序。

（四）如遇民意反彈時，則需當地里長配合協調，爰本計畫之推展與執行方尚需中央或地方相關單位之配合始能順利推展，非國產署能獨立完成。

## 8.3 中長程個案計畫自評檢核表及性別影響評估檢視表

一、 附表一：中長程個案計畫自評檢核表

二、 附表二：中長程個案計畫性別影響評估檢視表

## 8.4 其他有關事項

### 一、 環保節能政策

國產署辦公廳舍需依相關規定取得綠建築標章，另外建築物材料應儘量使用綠色建材，並採節能環保或再生利用材料之燈具、選用變頻式控制中央空調主機或冷氣機、設置雨水利用系統、節水器具等，使建築物在整體生命週期中，均能達到省能源、省資源、低污染及低廢棄物之目標，以達成節能減碳之目的。另外，透過智慧綠建築、節能設計、電子化門禁設施，以降低後續營運管理成本；外部空間規劃，則考量地區區域特色，並考量結合會議、教育及研討等空間，以因應未來公務發展需求。

### 二、 無障礙及通用設計友善空間規劃

本計畫辦公廳舍之建築物外部及公共空間部分，未來將依「建築技術規則」建築設計施工編第 10 章無障礙建築物及「建築物無障礙設施設計規範」，規劃設置無障礙設施之廁所、電梯、停車空間及樓梯等無障礙設備，建築外部空間設計，考量民眾之安全及便利性；內部空間設計，則亦將考量無障礙通道設施及於廁所設置扶手等，營造安全、友善之空間。

### 三、 性別友善空間規劃

本計畫填寫「中長程個案計畫性別影響評估檢視表」(附表二)，並徵詢民間性別平等專家學者張瓊玲教授意見，未來本計畫於辦公廳舍空間設計時，其建築與設備採友善性、安全性規劃，考量不同性別、特殊使用需求者之安全與舒適便利性，設置相關性別友善設施，避免對不同性別者造成空間使用疑慮，以期符合 CEDAW 對體現母性關懷環境之人權理念：

（一）設置規劃獨立式哺集乳室、親子廁所。

（二）合理規劃男女廁所比例及如廁空間。

（三）設置獨立式無性別之無障礙廁所及無障礙設施。

本計畫由參與人員，於空間規劃及設計之過程中特別強化對性別目標之檢核與督察，並就性別觀點加以複驗。於空間啟用後，加強「性別友善」宣導，未來性別友善設施管理維護方面，亦將由專人負責管理及維護等。有關強化性別統計與後續影響評估之建議，將俟人員進駐後，採問卷調查方式，瞭解不同性別之同仁、民眾之需求，並作性別統計。

## 四、 高齡社會友善空間規劃

針對高齡化社會的來臨，有關空間設計，參考 WHO「高齡友善城市指南」八大面向中之「無障礙與安全的公共空間」規劃，於建築空間內外配置足夠的座椅、無障礙廁所、無障礙電梯、坡道、欄杆和樓梯以及防滑地板，提供一安全、便利、舒適及乾淨的環境。

附表一

# 中長程個案計畫自評檢核表

| 檢視項目 | 內　容　重　點<br>（內容是否依下列原則撰擬） | 主辦機關 | | 主管機關 | | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 是 | 否 | 是 | 否 | |
| 1、計畫書格式 | (1)計畫內容應包括項目是否均已填列（「行政院所屬各機關中長程個案計畫編審要點」（以下簡稱編審要點）第 5 點、第 10 點） | V | | V | | 本計畫為社會發展計畫中之新興計畫，非延續性計畫。 |
| | (2)延續性計畫是否辦理前期計畫執行成效評估，並提出總結評估報告(編審要點第 5 點、第 13 點) | | V | | V | |
| | (3)是否本於提高自償之精神提具相關財務策略規劃檢核表？並依據各類審查作業規定提具相關書件 | | V | | V | |
| 2、民間參與可行性評估 | 是否填寫「促參預評估檢核表」評估（依「公共建設促參預評估機制」） | | V | | V | 本計畫非屬主管機關列管之促參案件。 |
| 3、經濟及財務效益評估 | (1)是否研提選擇及替代方案之成本效益分析報告(「預算法」第 34 條) | V | | V | | 本計畫非屬營利性質，不具備自償性。詳第 7 章、財務計畫（第 42-44 頁）。 |
| | (2)是否研提完整財務計畫 | V | | V | | |
| 4、財源籌措及資金運用 | (1)經費需求合理性(經費估算依據如單價、數量等計算內容) | V | | V | | 一、本計畫非屬公共建設計畫。<br>二、本計畫經費經合理估算。<br>三、詳第 5 章、期程及資源需求（第 26-37 頁）及附件 20、21 |
| | (2)資金籌措：本於提高自償之精神，將影響區域進行整合規劃，並將外部效益內部化 | V | | V | | |
| | (3)經費負擔原則：<br>a. 中央主辦計畫：中央主管相關法令規定<br>b. 補助型計畫：中央對直轄市及縣(市)政府補助辦法、本於提高自償之精神所擬訂各類審查及補助規定 | | V | | V | |
| | (4)年度預算之安排及能量估算：所需經費能否於中程歲出概算額度內容納加以檢討，如無法納編者，應檢討調減一定比率之舊有經費支應；如仍有不敷，須檢附以前年度預算執行、檢討不經濟支出及自行檢討調整結果等經費審查之相關文件 | V | | V | | |
| | (5)經資比 1：2（「政府公共建設計畫先期作業實施要點」第 2 點） | V | | V | | |

| 檢視項目 | 內　容　重　點<br>（內容是否依下列原則撰擬） | 主辦機關 | | 主管機關 | | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 是 | 否 | 是 | 否 | |
| | (6)屬具自償性者，是否透過基金協助資金調度 | | V | | | |
| 5、人力運用 | (1)能否運用現有人力辦理 | V | | V | | 本計畫所需人力由財政部國有財產署自行調配。 |
| | (2)擬請增人力者，是否檢附下列資料：<br>a. 現有人力運用情形<br>b. 計畫結束後，請增人力之處理原則<br>c. 請增人力之類別及進用方式<br>d. 請增人力之經費來源 | | V | | V | |
| 6、營運管理計畫 | 是否具務實及合理性(或能否落實營運) | V | | V | | 本計畫所需人力由財政部國有財產署自行訓練及調配。 |
| 7、土地取得 | (1)能否優先使用公有閒置土地房舍 | | V | | V | 本計畫於財政部國有財產署現有辦公廳舍改建取得。 |
| | (2)屬補助型計畫，補助方式是否符合規定（中央對直轄市及縣(市)政府補助辦法第 10 條） | | V | | V | |
| | (3)計畫中是否涉及徵收或區段徵收特定農業區之農牧用地 | | V | | V | |
| | (4)是否符合土地徵收條例第 3 條之 1 及土地徵收條例施行細則第 2 條之 1 規定 | | V | | V | |
| | (5)若涉及原住民族保留地開發利用者，是否依原住民族基本法第 21 條規定辦理 | | V | | V | |
| 8、風險管理 | 是否對計畫內容進行風險管理 | V | | V | | 詳第 8 章、附則(第 46-49 頁)。 |
| 9、環境影響分析（環境政策評估） | 是否須辦理環境影響評估 | | V | | V | 本計畫新建工程，非屬「環境影響評估法」第 5 條規定應實施環境影響評估之案件，無須辦理環境影響評估工作。 |
| 10、性別影響評估 | 是否填具性別影響評估檢視表 | V | | V | | 詳如本計畫性別影響評估檢視表，不影響特定性別、性傾向者工作權益。 |
| 11、無障礙及通用設計影響評估 | 是否考量無障礙環境，參考建築及活動空間相關規範辦理 | V | | V | | 已量無障礙環境，參考建築及活動空間相關規範辦 |

| 檢視項目 | 內　容　重　點<br>（內容是否依下列原則撰擬） | 主辦機關 | | 主管機關 | | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 是 | 否 | 是 | 否 | |
| | | | | | | 理。詳 8.4 其他有關事項（第 50-51 頁）。 |
| 12、高齡社會影響評估 | 是否考量高齡者友善措施，參考 WHO「高齡友善城市指南」相關規定辦理 | V | | V | | 詳 8.4 其他有關事項（第 51 頁）。 |
| 13、涉及空間規劃者 | 是否檢附計畫範圍具座標之向量圖檔 | V | | V | | 詳附件 22 |
| 14、涉及政府辦公廳舍興建購置者 | 是否納入積極活化閒置資產及引進民間資源共同開發之理念 | V | | V | | 本計畫採財訓所開發案模式將仁愛段基地重建國產署辦公廳舍，搭配南港段及中山段基地為開發標的，供合作廠商設定地上權活化利用。詳第 3 章、現行相關政策及方案之檢討（第 14-15 頁）。 |
| 15、跨機關協商 | (1)涉及跨部會或地方權責及財務分攤，是否進行跨機關協商 | V | | √ | | 行政院指示仁愛段基地規劃部分空間無償撥供交通部觀光局作辦公廳舍使用，經該局評估尚符合空間需求（第 15 頁）。 |
| | (2)是否檢附相關協商文書資料 | V | | V | | |
| 16、依碳中和概念優先選列節能減碳指標 | (1)是否以二氧化碳之減量為節能減碳指標，並設定減量目標 | | V | | V | 本計畫預計申請綠建築分級評估銀級以上標章。詳 2.3 關鍵指標、衡量標準及目標值。（第 11-12 頁） |
| | (2)是否規劃採用綠建築或其他節能減碳措施 | V | | V | | |
| | (3)是否檢附相關說明文件 | | V | | V | |
| 17、資通安全防護規劃 | 資訊系統是否辦理資通安全防護規劃 | V | | V | | 詳附件 23。 |

主辦機關核章：承辦人　蘇素青　單位主管　陳睿榮　首長　曾國基

主管部會核章:研考主管　陳建雄　會計主管　李秋月　首長　蘇建榮

附表二

# 中長程個案計畫性別影響評估檢視表【一般表】

**【第一部分－機關自評】：由機關人員填寫**

**【填表說明】**各機關使用本表之方法與時機如下：

一、計畫研擬階段

（一）請於研擬初期即閱讀並掌握表中所有評估項目；並就計畫方向或構想徵詢作業說明第三點所稱之性別諮詢員（至少 1 人），或提報各部會性別平等專案小組，收集性別平等觀點之意見。

（二）請運用本表所列之評估項目，將性別觀點融入計畫書草案：

1、將性別目標、績效指標、衡量標準及目標值納入計畫書草案之計畫目標章節。
2、將達成性別目標之主要執行策略納入計畫書草案之適當章節。

二、計畫研擬完成

（一）請填寫完成【第一部分－機關自評】之「壹、看見性別」及「貳、回應性別落差與需求」後，併同計畫書草案送請性別平等專家學者填寫【第二部分－程序參與】，宜至少預留 1 週給專家學者（以下稱為程序參與者）填寫。

（二）請參酌程序參與者之意見，修正計畫書草案與表格內容，並填寫【第一部分－機關自評】之「參、評估結果」後通知程序參與者審閱。

三、計畫審議階段：請參酌行政院性別平等處或性別平等專家學者意見，修正計畫書草案及表格內容。

四、計畫執行階段：請將性別目標之績效指標納入年度個案計畫管制並進行評核；如於實際執行時遇性別相關問題，得視需要將計畫提報至性別平等專案小組進行諮詢討論，以協助解決所遇困難。

註：本表各欄位除評估計畫對於不同性別之影響外，亦請關照對不同性傾向、性別特質或性別認同者之影響。

**計畫名稱：財政部國有財產署辦公廳舍取得計畫**

| **主管機關**<br>（請填列中央二級主管機關） | 財政部 | **主辦機關（單位）**<br>（請填列擬案機關／單位） | 財政部國有財產署 |
|---|---|---|---|

**壹、 看見性別：**檢視本計畫與性別平等相關法規、政策之相關性，並運用性別統計及性別分析，「看見」本計畫之性別議題。

| **評估項目** | **評估結果** |
|---|---|
| 1-1**【請說明本計畫與性別平等相關法規、政策之相關性】**<br>性別平等相關法規與政策包含憲法、法律、性別平等政策綱領及消除對婦女一切形式歧視公約（CEDAW）可參 | 藉由設置合理男女廁所比例、如廁空間及坐落位置、獨立式親子廁所、哺(集)乳室、懷孕及行動不便停車 |

| | |
|---|---|
| 考行政院性別平等會網站(https://gec.ey.gov.tw)。 | 位、裝設友善空間指示、適當地點設有安全警鈴、注重各角落照明、監視系統等設施及相關設備，提供安全友善辦公環境，落實憲法保障基本人權、性別平等政策綱領及性別主流化政策之基本精神。 |
| **評估項目** | **評估結果** |
| **1-2【請蒐集與本計畫相關之性別統計及性別分析(含前期或相關計畫之執行結果)，並分析性別落差情形及原因】**<br>請依下列說明填寫評估結果：<br>a.歡迎查閱行政院性別平等處建置之「性別平等研究文獻資源網」(https://www.gender.ey.gov.tw/research/)、「重要性別統計資料庫」(https://www.gender.ey.gov.tw/gecdb/)(含性別分析專區)、各部會性別統計專區、我國婦女人權指標及「行政院性別平等會—性別分析」(https://gec.ey.gov.tw)。<br>b.性別統計及性別分析資料蒐集範圍應包含下列 3 類群體：<br>①**政策規劃者**(例如:機關研擬與決策人員；外部諮詢人員)。<br>②**服務提供者**(例如:機關執行人員、委外廠商人力)。<br>③**受益者**(或使用者)。<br>c.前項之性別統計與性別分析應盡量顧及不同性別、性傾向、性別特質及性別認同者，探究其處境或需求是否存在差異，及造成差異之原因；並宜與年齡、族群、地區、障礙情形等面向進行交叉分析(例如：高齡身障女性、偏遠地區新住民女性)，探究在各因素交織影響下，是否加劇其處境之不利，並分析處境不利群體之需求。前述經分析所發現之處境不利群體及其需求與原因，應於後續【1-3 找出本計畫之性別議題】，及【貳、回應性別落差與需求】等項目進行評估說明。<br>d.未有相關性別統計及性別分析資料時，請將「強化與本 | 1.國有財產署(下稱國產署)現有(109 年 6 月底統計)職員、約聘僱、技工、工友、定期及不定期臨時人員等 161 人，男性 48 人、女性 113 人，男、女性別比例為 3：7，使用者女性占多數，工作場所安全及相關便利性需求，一併納入辦公環境規劃考量。國產署為法令、政策研訂單位，無為民服務櫃台。<br>2.本計畫辦公廳舍規劃委託專業服務案，由相關組室成立工作小組每月召開工作會議討論審查，現行小組成員 11 人(109 年 6 月底資料)，男、女性別比例為 4：7，符合任一性別比例不低於 1/3 原則，另於各階段審查工作時邀請外聘委員 2-3 名參與，亦將性別比例納入考量，以落實不同性別參與機制，確保兩性平等參與決策機制，納入不同性別考量，打造兩性平等、友善之辦公環境。 |

| | |
|---|---|
| 計畫相關的性別統計與性別分析」列入本計畫之性別目標（如 2-1 之 f ）。 | |
| **評估項目** | **評估結果** |
| **1-3【請根據 1-1 及 1-2 的評估結果，找出本計畫之性別議題】**<br>性別議題舉例如次：<br>**a. 參與人員**<br>政策規劃者或服務提供者之性別比例差距過大時，宜關注職場性別隔離（例如：某些職業的從業人員以特定性別為大宗、高階職位多由單一性別擔任）、職場性別友善性不足（例如：缺乏防治性騷擾措施；未設置哺集乳室；未顧及員工對於家庭照顧之需求，提供彈性工作安排等措施），及性別參與不足等問題。<br>**b. 受益情形**<br>①受益者人數之性別比例差距過大，或偏離母體之性別比例，宜關注不同性別可能未有平等取得社會資源之機會（例如:獲得政府補助；參加人才培訓活動），或平等參與社會及公共事務之機會（例如:參加公聽會/說明會）。<br>②受益者受益程度之性別差距過大時（例如:滿意度、社會保險給付金額），宜關注弱勢性別之需求與處境（例如:家庭照顧責任使女性未能連續就業，影響年金領取額度）。<br>**c. 公共空間**<br>公共空間之規劃與設計，宜關注不同性別、性傾向、性別特質及性別認同者之空間使用性、安全性及友善性。<br>①使用性：兼顧不同生理差異所產生的不同需求。<br>②安全性：消除空間死角、相關安全設施。<br>③友善性：兼顧性別、性傾向或性別認同者之特殊使用需求。<br>**d. 展覽、演出或傳播內容**<br>藝術展覽或演出作品、文化禮俗儀典與觀念、文物史料、訓練教材、政令/活動宣導等內容，宜注意是否避免複製性別刻板印象、有助建立弱勢性別在公共領域之可見性 | 本計畫性別議題涉公共空間之規劃與設計一項，考量不同性別、性傾向、性別特質及性別認同者之空間使用性、安全性及友善性，設置性別友善設施，提升同仁與洽公、開會人員之便利性與適宜性。 |

| | |
|---|---|
| 與主體性。<br>**e.研究類計畫**<br>研究類計畫之參與者(例如:研究團隊)性別落差過大時，宜關注不同性別參與機會、職場性別友善性不足等問題；若以「人」為研究對象，宜注意研究過程及結論與建議是否納入性別觀點。 | |
| **貳、回應性別落差與需求：**針對本計畫之性別議題，訂定性別目標、執行策略及編列相關預算。 | |
| **評估項目** | **評估結果** |
| 2-1【**請訂定本計畫之性別目標、績效指標、衡量標準及目標值**】<br>請針對 1-3 的評估結果，擬訂本計畫之性別目標，並為衡量性別目標達成情形，請訂定相應之績效指標、衡量標準及目標值，並納入計畫書草案之計畫目標章節。性別目標宜具有下列效益：<br>**a.參與人員**<br>①促進弱勢性別參與本計畫規劃、決策及執行，納入不同性別經驗與意見。<br>②加強培育弱勢性別人才，強化其領導與管理知能，以利進入決策階層。<br>③營造性別友善職場，縮小職場性別隔離。<br>**b.受益情形**<br>① 回應不同性別需求，縮小不同性別滿意度落差。<br>② 增進弱勢性別獲得社會資源之機會(例如:獲得政府補助；參加人才培訓活動）。<br>③ 增進弱勢性別參與社會及公共事務之機會(例如:參加公聽會/說明會，表達意見與需求）。<br>**c.公共空間**<br>回應不同性別對公共空間使用性、安全性及友善性之意見與需求，打造性別友善之公共空間。<br>**d.展覽、演出或傳播內容**<br>① 消除傳統文化對不同性別之限制或僵化期待，形塑或推展性 別平等觀念或文化。<br>② 提升弱勢性別在公共領域之可見性與主體性(如作 | ■有訂定性別目標者，請將性別目標、績效指標、衡量標準及目標值納入計畫書草案之計畫目標章節，並於本欄敘明計畫書草案之頁碼：已將設置性別平等友善場所及性別參與情形等 2 項目標納入，詳第 9 頁。<br><br>□未訂定性別目標者，請說明原因及確保落實性別平等事項之機制或方法。 |

| | |
|---|---|
| 品展出或演出；參加運動競賽）。<br>e.研究類計畫<br>① 產出具性別觀點之研究報告。<br>② 加強培育及延攬環境、能源及科技領域之女性研究人才，提升女性專業技術研發能力。<br>f.強化與本計畫相關的性別統計與性別分析。<br>g.其他有助促進性別平等之效益。 | |
| **評估項目** | **評估結果** |
| **2-2【請根據 2-1 本計畫所訂定之性別目標，訂定執行策略】**<br>請參考下列原則，設計有效的執行策略及其配套措施：<br>**a.參與人員**<br>① 本計畫研擬、決策及執行各階段之參與成員、組織或機制（如相關會議、審查委員會、專案辦公室成員或執行團隊）符合任一性別不少於三分之一原則。<br>② 前項參與成員具備性別平等意識/有參加性別平等相關課程。<br>**b.宣導傳播**<br>① 針對不同背景的目標對象（如不諳本國語言者；不同年齡、族群或居住地民眾）採取不同傳播方法傳布訊息（例如：透過社區公布欄、鄰里活動、網路、報紙、宣傳單、APP、廣播、電視等多元管道公開訊息，或結合婦女團體、老人福利或身障等民間團體傳布訊息）。<br>② 宣導傳播內容避免具性別刻板印象或性別歧視意味之語言、符號或案例。<br>③ 與民眾溝通之內容如涉及高深專業知識，將以民眾較易理解之方式，進行口頭說明或提供書面資料。<br>**c.促進弱勢性別參與公共事務**<br>① 計畫內容若對人民之權益有重大影響，宜與民眾進行充分之政策溝通，並落實性別參與。<br>② 規劃與民眾溝通之活動時，考量不同背景者之參與需求，採多元時段辦理多場次，並視需要提供交通接 | ■有訂定執行策略者，請將主要的執行策略納入計畫書草案之適當章節，並於本欄敘明計畫書草案之頁碼：本案建築物未來空間規劃階段，將性別友善設施納入考量，詳第 10 頁。<br>□未訂執行策略者，請說明原因及改善方法： |

| | |
|---|---|
| 駁、臨時托育等友善服務。<br>③ 辦理出席民眾之性別統計;如有性別落差過大情形,將提出加強蒐集弱勢性別意見之措施。<br>④ 培力弱勢性別,形成組織、取得發言權或領導地位。<br>**d.培育專業人才**<br>① 規劃人才培訓活動時,納入鼓勵或促進弱勢性別參加之措施<br>(例如:提供交通接駁、臨時托育等友善服務;優先保障名額;培訓活動之宣傳設計,強化歡迎或友善弱勢性別參與之訊息;結合相關機關、民間團體或組織,宣傳培訓活動)。<br>② 辦理參訓者人數及回饋意見之性別統計與性別分析,作為未來精進培訓活動之參考。<br>③ 培訓內涵中融入性別平等教育或宣導,提升相關領域從業人員之性別敏感度。<br>④ 辦理培訓活動之師資性別統計,作為未來師資邀請或師資培訓之參考。<br>**e.具性別平等精神之展覽、演出或傳播內容**<br>① 規劃展覽、演出或傳播內容時,避免複製性別刻板印象,並注意創作者、表演者之性別平衡。<br>② 製作歷史文物、傳統藝術之導覽、介紹等影音或文字資料時,將納入現代性別平等觀點之詮釋內容。<br>③ 規劃以性別平等為主題的展覽、演出或傳播內容(例如:女性的歷史貢獻、對多元性別之瞭解與尊重、移民女性之處境與貢獻、不同族群之性別文化)。<br>**f.建構性別友善之職場環境**<br>委託民間辦理業務時,推廣促進性別平等之積極性作法(例如:評選項目訂有友善家庭、企業托兒、彈性工時與工作安排等性別友善措施;鼓勵民間廠商拔擢弱勢性別優秀人才擔任管理職),以營造性別友善職場環境。<br>**g.具性別觀點之研究類計畫**<br>①研究團隊成員符合任一性別不少於三分之一原則,並積極培育及延攬女性科技研究人才;積極鼓勵女性擔任環境、能源與科技領域研究類計畫之計畫主持 | |

| | |
|---|---|
| 人。<br>②以「人」為研究對象之研究，需進行性別分析，研究結論與建議亦需具性別觀點。 | |
| **評估項目** | **評估結果** |
| **2-3【請根據 2-2 本計畫所訂定之執行策略，編列或調整相關經費配置】**<br>各機關於籌編年度概算時，請將本計畫所編列或調整之性別相關經費納入性別預算編列情形表，以確保性別相關事項有足夠經費及資源落實執行，以達成性別目標或回應性別差異需求。 | ■有編列或調整經費配置者，請說明預算額度編列或調整情形：本計畫興建採提供土地予合作廠商開發利用，該廠商應先幫本署興建辦公廳舍，規劃於興建期程年度單位預算書中編列興建、內裝工程、設施及相關設備等經費，屆時將涉性別議題項目，如男女廁、哺(集)乳室、親子廁所、照明、監視系統、安全警鈴、性別友善標示等設施及相關設備，估算經費編入性別預算中。<br>□未編列或調整經費配置者，請說明原因及改善方法： |

**【注意】**填完前開內容後，請先依「填表說明二之（一）」辦理【第二部分－程序參與】，再續填下列「參、評估結果」。

**參、評估結果**

請機關填表人依據【第二部分－程序參與】性別平等專家學者之檢視意見，提出綜合說明及參採情形後通知程序參與者審閱。

| | | |
|---|---|---|
| **3-1 綜合說明** | 經性別平等委員檢視評估提供書面意見為本計畫規範詳實，爰無需修正計畫。另辦公廳舍興建經費涉及性別議題項目之設施及相關設備，將於建築物空間規劃設計時，特別納入規範，以要求施工廠商照案執行，以符性平政策之規定。 | |
| **3-2 參採情形** | 3-2-1 說明採納意見後之計畫調整（請標註頁數） | 無需修正計畫。 |

| | | |
|---|---|---|
| | 3-2-2 說明未參採之理由或替代規劃 | 無修正意見。 |

**3-3 通知程序參與之專家學者本計畫之評估結果：**

已於 109 年 7 月 21 日將「評估結果」及「修正後之計畫書草案」通知程序參與者審閱。

**填表人姓名：蘇素青　職稱：專員　電話：02-27718121 轉 2423　填表日期：109 年 7 月 21 日**

**本計畫已於計畫研擬初期■徵詢性別諮詢員之意見，或□提報各部會性別平等專案小組（會議日期：____年____月____日）**

**性別諮詢員姓名：張瓊玲 服務單位及職稱：臺灣警察專科學校教授 身分：符合中長程個案計畫性別影響評估作業說明第三點第 1、2、3 款**（如提報各部會性別平等專案小組者，免填）

**（請提醒性別諮詢員恪遵保密義務，未經部會同意不得逕自對外公開計畫草案）**

附表三

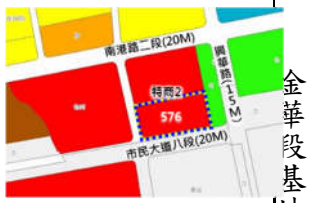
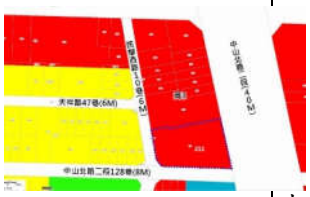
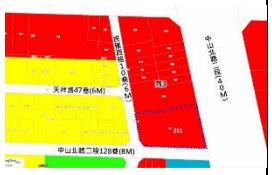
# 財政部國有財產署辦公廳舍取得案-中長程個案計畫(修正草案)修正內容對照表

| 序號 | 修正計畫內容 | 原核定計畫(111.3.7) | 備註 |
|---|---|---|---|
| 1 | 目錄 | 目錄 | 修正各頁次及附表、附件次序 |
| 2 | 附表一中長程個案計畫自評檢核表 | 附表一中長程個案計畫自評檢核表 | 修正附表一內容 |
| 3 | 附表二中長程個案計畫性別影響評估檢視表(一般表)<br>2-3【請根據 2-2 本計畫所訂定之執行策略，編列或調整相關經費配置】<br>評估結果：<br>■有編列或調整經費配置者，請說明預算額度編列或調整情形：本計畫興建採提供土地予合作廠商開發利用，該廠商應先幫本署興建辦公廳舍，規劃於興建期程年度單位預算書中編列興建、內裝工程、設施及相關設備等經費，屆時將涉性別議題項目，如男女廁、哺(集)乳室、親子廁所、照明、監視系統、安全警鈴、性別友善標示等設施及相關設備，估算經費編入性別預算中。 | 附表二中長程個案計畫性別影響評估檢視表(一般表)<br>2-3【請根據 2-2 本計畫所訂定之執行策略，編列或調整相關經費配置】<br>評估結果：<br>■有編列或調整經費配置者，請說明預算額度編列或調整情形：本計畫興建採提供土地予合作廠商開發利用，該廠商應先幫本署興建辦公廳舍，規劃於興建完工 112 年度單位預算書中編列興建、內裝工程、設施及相關設備等經費，屆時將涉性別議題項目，如男女廁、哺(集)乳室、親子廁所、照明、監視系統、安全警鈴、性別友善標示等設施及相關設備，估算經費編入性別預算中。 | 修正附表二內容 |
| 4 | 附表三財政部國有財產署辦公廳舍取得案-中長程個案計畫(修正草案)修正內容對照表 | 附表三財政部國有財產署辦公廳舍取得案-中長程個案計畫(核定本)修正內容對照表 | 修正附表三內容 |
| 5 | 附件 7 行政院 111 年 3 月 7 日同意本計畫修正第三階段「財政部國有財產署辦公廳舍取得案-中長程個案計畫」函 | 無 | 新增附件 |
| 6 | 附件 8 財政部國有財產署第一、第二辦公室 99 年結構耐震能力詳細評估報告（節錄） | 附件 7 財政部國有財產署第一、第二辦公室 99 年結構耐震能力詳細評估報告（節錄） | 調整附件順序 |
| 7 | 附件 9 內政部營建署 108 年 8 月 28 日「財政部國有財產署辦公廳 | 附件 8 內政部營建署 108 年 8 月 28 日「財政部國 | 調整附件順 |

| 序號 | 修正計畫內容 | 原核定計畫(111.3.7) | 備註 |
| --- | --- | --- | --- |
| | 舍」整建評估現地會勘及討論會議紀錄 | 有財產署辦公廳舍」整建評估現地會勘及討論會議紀錄 | 序 |
| 8 | 附件 10 行政院主計總處公布截至 111 年 8 月營造工程物價指數(總指數)平均年增率 | 附件 9 行政院主計總處公布截至 110 年 9 月營造工程物價指數(總指數)平均年增率 | 調整附件順序及修正附件內容 |
| 9 | 附件 11 臺北市政府 110 年 7 月修訂「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」 | 附件 10 臺北市政府 110 年 7 月修訂「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」 | 調整附件順序 |
| 10 | 附件 12 中山段及南港段基地地上權權利金覆核意見書 | 無 | 新增附件 |
| 11 | 附件 13 財政部 103 年 9 月 9 日召開研商以「財政部財政人員訓練所及其周邊國有土地合作開發案」模式取得辦公廳舍相關精進措施會議紀錄 | 附件 11 財政部 103 年 9 月 9 日召開研商以「財政部財政人員訓練所及其周邊國有土地合作開發案」模式取得辦公廳舍相關精進措施會議紀錄 | 調整附件順序 |
| 12 | 附件 14 財政部 105 年 9 月 14 日召開研商「中央各機關以財政部財政人員訓練所及其周邊國有土地合作開發案模式取得辦公廳舍之辦理方式」相關精進措施會議紀錄 | 附件 12 財政部 105 年 9 月 14 日召開研商「中央各機關以財政部財政人員訓練所及其周邊國有土地合作開發案模式取得辦公廳舍之辦理方式」相關精進措施會議紀錄 | 調整附件順序 |
| 13 | 附件 15 中央機關 111 年度於臺北市租用辦公廳舍調查結果及初步評估說明 | 附件 13 中央機關 110 年度於臺北市租用辦公廳舍調查結果及初步評估說明 | 調整附件順序及修正附件內容 |
| 14 | 附件 16 行政院主計總處公布截至 111 年 9 月躉售物價指數對上年同月上漲率 | 無 | 新增附件 |
| 15 | 附件 17 南港段及中山段基地土地租金估算說明 | 附件 14 南港段及中山段基地土地租金估算說明 | 調整附件順序 |
| 16 | 附件 18 財政部 111 年 10 月 13 日召開研商「臺北市大安區仁愛段五小段 225 地號等國有土地合作開發案」相關經費調整及中長程個案計畫相關內容修正討論會議資料及會議紀錄 | 附件 15 國產署委託「臺北市大安區仁愛段五小段 225 地號等國有土地開發」委託專業服務案修正財務可行性分析 | 調整附件順序及修正附件內容 |
| 17 | 附件 19 南港段及中山段基地面積表 | 附件 16 南港段及中山段基地面積表 | 調整附件順序 |

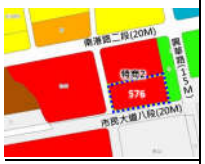
| 序號 | 修正計畫內容 | 原核定計畫(111.3.7) | 備註 |
| --- | --- | --- | --- |
| 18 | 附件 20 以前年度預算執行、檢討不經濟支出及自行檢討調整結果 | 附件 17 以前年度預算執行、檢討不經濟支出及自行檢討調整結果 | 調整附件順序 |
| 19 | 附件 21 財政部經行政院核定執行與審議中之中長程個案計畫及預算清冊 | 附件 18 財政部經行政院核定執行與審議中之中長程個案計畫及預算清冊 | 調整附件順序 |
| 20 | 附件 22 仁愛段基地、南港段基地及中山段基地範圍示意圖（向量圖） | 附件 19 仁愛段基地、金華段基地及中山段基地範圍示意圖（向量圖） | 調整附件順序 |
| 21 | 附件 23 資通安全防護規劃 | 附件 20 資通安全防護規劃 | 調整附件順序 |
| 22 | 第 1 章計畫緣起<br>1.1 辦理依據<br>五、依據行政院 110 年 7 月 21 日院長聽取「台北郵局公辦都市更新案『國家金融中心』進駐單位及面積分配規劃情形」報告會議，伍、院長提示四、(二)略以，國產署辦公大樓新建案規劃部分空間無償撥供交通部觀光局(下稱觀光局)作辦公廳舍使用，讓觀光局集中於東區辦公(詳附件 6)，爰將仁愛段基地部分空間規劃作觀光局辦公廳舍使用，並依「行政院所屬各機關中長程個案計畫編審要點」第 9 點規定，修正「中長程個案計畫」陳報行政院，經行政院 111 年 3 月 7 日同意（詳附件 7)。 | 第 1 章計畫緣起<br>1.1 辦理依據<br>五、依據行政院 110 年 7 月 21 日院長聽取「台北郵局公辦都市更新案『國家金融中心』進駐單位及面積分配規劃情形」報告會議，伍、院長提示四、(二)略以，國產署辦公大樓新建案規劃部分空間無償撥供交通部觀光局(下稱觀光局)作辦公廳舍使用，讓觀光局集中於東區辦公(詳附件 6)。 | 修正及新增內容(計畫書第1-2頁) |
| 23 | 1.3 問題評析<br>一、遭遇問題<br>(一) 現有辦公廳舍結構耐震不佳，須立即搬遷<br>國產署現有辦公廳舍屋齡已逾 40 年，經 99 年結構耐震詳細評估(詳附件 8）及 108 年內政部營建署辦理會勘後（詳附件 9），確認建物因基礎差異沉陷，結構體材料品質不佳，有結構安全疑慮，且屋齡老舊混凝土已發生劣化、裂損、中性化嚴重等影響使用耐久性，並肇致長期以來之漏水問題，已造成管理維護上困擾，經評估修復補強費用已超過重建費用之 1/2，且加上後續每年建築維護費用，不具經濟效益。 | 1.3 問題評析<br>一、遭遇問題<br>(一) 現有辦公廳舍結構耐震不佳，須立即搬遷<br>國產署現有辦公廳舍屋齡已逾 40 年，經 99 年結構耐震詳細評估（詳附件 7）及 108 年內政部營建署辦理會勘後（詳附件 8），確認建物因基礎差異沉陷，結構體材料品質不佳，有結構安全疑慮，且屋齡老舊混凝土已發生劣化、裂損、中性化嚴重等影響使用耐久性，並肇致長期以來之漏水問題，已造成管理維護上困擾，經評估修復補強費用已超過重 | 調整附件順序(計畫書第 3 頁) |

| 序號 | 修正計畫內容 | 原核定計畫(111.3.7) | 備註 |
| --- | --- | --- | --- |
| | | 建費用之 1/2，且加上後續每年建築維護費用，不具經濟效益。 | |
| 24 | (四) 政府財政拮据，財源籌措不易<br>依行政院主計總處訂定之「112 年度共同性費用編列基準表」(下稱 112 年共同性基準表)新建辦公廳舍之工程經費初步估算結果，國產署若依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」(下稱危老條例)申請獎勵容積(下稱危老容獎)，預估仁愛段基地興建成本(直接/間接成本、拆除費用、物價調整費用、合作廠商履約管理費、設備及相關設施等費用)為新臺幣(下同) 15.10 億元，在目前政府財政拮据情況下，欲編列此項預算實屬不易。 | (四) 政府財政拮据，財源籌措不易<br>依行政院主計總處訂定之「111 年度共同性費用編列基準表」(下稱 111 年共同性基準表)新建辦公廳舍之工程經費初步估算結果，國產署若依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」(下稱危老條例)申請獎勵容積(下稱危老容獎)，預估仁愛段基地興建成本(直接/間接成本、拆除費用、物價調整費用、合作廠商履約管理費、設備及相關設施等費用)為新臺幣(下同) 12.34 億元，在目前政府財政拮据情況下，欲編列此項預算實屬不易。 | 依 112 年度共同性費用編列基準表修正內容(計畫書第 4 頁) |
| 25 | (五)受疫情、營建市場缺工、缺料及全球性通貨膨脹、升息等影響，營建成本高漲，仁愛段基地興建成本難以掌控<br>1. 國產署辦公廳舍改建案規劃以仁愛段基地搭配南港段(商業區)及中山段(商業區)2 處基地，引進民間資金辦理合作開發，以該 2 處基地地上權權利金作為對價，支付合作廠商興建仁愛段基地建物之興建成本。因合作廠商需同時處理 3 處基地(仁愛段基地【政府辦公廳舍基地】、南港段及中山段基地【提供廠商自行興建、營運基地，下稱 2 處基地】)，相較於 1 處基地或單純地上權案件複雜。南港段基地及中山段基地基本資料如下表： | (五)營建市場缺工、缺料持續發酵，增加投標廠商興建成本<br>1. 國產署辦公廳舍改建案原規劃以仁愛段基地搭配金華段(住宅區)及中山段(商業區)2 處基地，引進民間資金辦理合作開發，以該 2 處基地地上權權利金作為對價，支付合作廠商興建仁愛段基地建物之興建成本。原財務評估分析民間投資人於危老容獎 40%情境下內部報酬率（IRR）為 16.03%，均大於假設之投資人要求報酬率 9%，民間投資財務具可行性。金華段基地及中山段基地基本資料如下表： | 依調整後計畫修正問題分析(計畫書第4、5頁) |

<table>
<tr><th>序號</th><th>修正計畫內容</th><th>原核定計畫(111.3.7)</th><th>備註</th></tr>
<tr><td></td><td>
<table>
<tr><th>基地</th><th colspan="2">地段地號</th><th>土地面積（m²）</th><th>使用分區</th><th>基地範圍示意圖</th></tr>
<tr><td>南港段基地</td><td>南港區南港段四小段</td><td>576</td><td>3,666.31<br>(1,109.06 坪)</td><td>特商（二）<br>(比照商三使用項目辦理，惟不得作住宅使用)</td><td>
</td></tr>
<tr><td>中山段基地</td><td>中山區中山段二小段</td><td>211、221-4 地號</td><td>1,114.24<br>(337.06 坪)</td><td>商三</td><td></td></tr>
</table>
2. 本案於替換設定地上權標的及修正財務計畫後，於 111 年 4 月 1 日、7 月 5 日辦理 2 次公告招標結果，再次因無廠商投標而流標，經彙整流標原因，仍持續受嚴重特殊傳染性肺炎疫情、營建市場缺工、缺料及全球性通貨膨脹、升息等影響，營建成本高漲，仁愛段基地興建成本難以掌控。依主計總處公布營造工程物價指數(總指數)110 年累計平均年增率 10.92%，及 111 年 1 月至 8 月平均年增率 8.80%兩者之平均值 9.86% （即調幅 1.1 倍)(詳附件 10)，另經國產署委託規劃單位訪查結果，臺北市南港區私人辦公</td><td>
<table>
<tr><th>基地</th><th colspan="2">地段地號</th><th>土地面積（m²）</th><th>使用分區</th><th>基地範圍示意圖</th></tr>
<tr><td>金華段基地</td><td>大安區金華段四小段</td><td>206 地號</td><td>1,153<br>(348.78 坪)</td><td>住三</td><td></td></tr>
<tr><td>地</td><td>中山區中山段二小段</td><td>211 、221-4 地號</td><td>1,114.24<br>(337.06 坪)</td><td>商三</td><td></td></tr>
</table>
2. 經估算搭配上開 2 處基地合作廠商興建仁愛段基地建物之興建成本為 11.38 億元，以中度保守情境(金華段及中山段權利金合計 11.96 億元)0.58 億元作為權利金底價進行招標，於 110 年 5 月 17 日、7 月 29 日辦理 2 次公告招標結果，皆因無廠商投標而流標，經彙整潛在廠商意見及檢討流標原因，主要受到營建市場缺工、缺料，造成營建物料價格上漲，增加興建成本負擔，</td><td></td></tr>
</table>

| 序號 | 修正計畫內容 | 原核定計畫(111.3.7) | 備註 |
| --- | --- | --- | --- |
| | 室興建案實際發包興建成本單價約30萬元/坪，因臺北市政府110年7月修訂「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」(下稱都更工程造價)(詳附件11)於111年未調整，如以該規定計算興建成本單價(不含室裝)約 23 萬元/坪，約有 1.3 倍價差，顯示以都更工程造價估算之興建成本，與實際案例發包興建成本單價約有1.1倍至1.3倍價差。 | 及搭配設定地上權基地為住宅區(金華段基地)，不利廠商營運管理等原因。<br>3.經國產署檢討以極度保守情境下再次進行招標(即不收權利金)，依111年共同性基準表重新估算仁愛段基地興建成本為12.34億元，較110年共同性費用基準計算之11.38億元增加0.96億元，尚未包含其他隱藏成本(如：營建物料市場價格與 111 年共同性基準表差額、工資上漲幅度等)。依行政院主計總處(下稱主計總處)公布截至110年9月營造工程物價指數(總指數)平均年增率(下稱營建物價指數)10.36%（詳附件9)，以 1.1 倍估算仁愛段基地興建成本費用總金額12.52億元，與11.38億元差額為1.14億元，已大於招標權利金 0.58 億元，顯見以極度保守情境(不收權利金)再次公告招標，亦不具投資誘因，需替換搭配設定地上權基地並重新評估財務計畫。 | |
| 26 | 刪除 | (六)111 年共同性基準表所訂費用，未能反應實際營建物料成本之漲幅情形<br>1.經檢視 111 年共同性基準表，鋼骨造辦公大樓13~16樓由 37,034 元/平方公尺調整為 38,897元/平方公尺，增加 1,863 元/平方公尺，17~20樓由40,298元/平方公尺調整為42,326元/平方公尺，增加2,028元/平方公尺，調幅1.05 倍，低於營建物價指數之調幅1.1倍；另以臺北市政府110年7月修訂「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」(下稱都更工程造價)為例（詳附件10)，鋼骨造，第二級，11~15 | 依調整後計畫修正問題分析(計畫書第6頁) |

| 序號 | 修正計畫內容 | 原核定計畫(111.3.7) | 備註 |
| --- | --- | --- | --- |
| | | 層由43,100元/平方公尺調整為52,600元/平方公尺，增加9,500元/平方公尺，調幅約1.22倍，顯示111年共同性基準表所訂費用，未能反應實際營建物料成本之漲幅情形，在營建市場缺工、缺料情形下，市場資金易流向都市更新工程案件。<br>2.國產署委託規劃單位訪查結果，因近期營建市場交易熱絡、科技公司興建廠房計畫、臺商回臺投資建廠、基本工資調漲、營建成本及廢棄物處理成本高漲等因素影響，導致全臺營造業有嚴重缺工、缺料之情況，市場反映整體營建成本約大幅上漲1.3倍以上，且上漲趨勢仍將持續或更為劇烈，爰考量在市場反映營建成本上漲1.3倍與營建物價指數之調幅1.1倍間，就111年共同性基準表規定之建築物工程造價估算，須加計營建物料風險管理費(係111年共同性基準表與110年7月都更工程造價估算總成本之差額)，降低流標風險，並增加廠商設計彈性及投標意願。 | |
| 27 | 二、解決方案<br>(二)爭取建築重建容積獎勵，有效利用辦公空間，落實友善環境<br>國產署現有辦公廳舍經評估已達危險老舊建築物標準，依危老條例辦理重建，可爭取危老容獎（預估可申請該條例容獎最高達38.5%），可滿足現有國產署辦公空間需要，依法增設昇降設備、無障礙廁所等無障礙設施，並依職員性別比例調整男女廁所及哺集乳場所等，建立環境友善空間。<br>(五)配合營建市場現況，調整權利金，增加標脫機會<br>1.本案以中度保守情境權利金辦理公告招標，於110年、111年已4次流標，表示該情境權利金不具市場可行性，另111年2次公 | 二、解決方案<br>(二)爭取建築重建容積獎勵，有效利用辦公空間，落實友善環境<br>國產署現有辦公廳舍經評估已達危險老舊建築物標準，依危老條例辦理重建，可爭取危老容獎（預估可申請該條例容獎最高達40%），可滿足現有國產署辦公空間需要，依法增設昇降設備、無障礙廁所等無障礙設施，並依職員性別比例調整男女廁所及哺集乳場所等，建立環境友善空間。 | 依調整後計畫修正解決方案（計畫書第6-7頁） |

<table>
<tr><th>序號</th><th>修正計畫內容</th><th>原核定計畫(111.3.7)</th><th>備註</th></tr>
<tr>
<td></td>
<td>告招標流標後，經檢討流標原因，潛在廠商未表達須替換搭配設定地上權基地之意見，顯示南港段及中山段基地對潛在廠商而言仍具投資效益。<br>2. 在未變更開發模式、開發標的情形下，經國產署委託規劃單位重新覆核搭配設定地上權基地權利金(詳附件 12)結果顯示，南港段及中山段兩處基地權利金價值變動幅度不大，主要係銀行利率上升所致，惟從現行國際金融市場走向看來，包括美國，利率仍在持續上升當中，風險相對提高。考量本案提供合作廠商設定地上權之兩處基地為商業區，其規劃產品與不動產市場景氣息息相關，如不動產市場景氣下滑，潛在廠商進場投資意願相對趨於保守。<br>3. 基於上述原因，參照潛在廠商意見及檢討流標原因後，本計畫係以權利金作為引進民間資金興建國產署辦公廳舍之對價，在營建市場缺工、缺料持續發酵情形下，於本計畫權利金底價訂定，除依 112 年共同性基準表估算仁愛段基地興建成本，並計列合作廠商履約管理費、設備及相關設施、營建物料風險管理費等費用作為參據，經重新檢討後權利金底價，依行政院 111 年 3 月 7 日同意修正中長程個案計畫第 5 章 5.4 經費需求(二)預估權利金之附件 15 建議，調整為中度保守與極度保守情境之中位數。</td>
<td>(五)替換搭配設定地上權基地，於權利金底價訂定增列營建物料風險管理費，增加標脫機會<br>1. 國產署辦公廳舍原址改建案原搭配提供之金華段及中山段基地，經檢討結果，縱以極度保守情境進行招標(即不收權利金)，未能反映營建物料價格高漲，所增加投標廠商興建成本，對廠商而言仍無投標誘因，需替換搭配設定地上權基地並重新評估財務計畫。<br>2. 參照潛在廠商意見及檢討流標原因，廠商表達供其興建、營運自有建物為住宅區(金華段基地)時，不利整體規劃及營運管理之情形，爰將金華段基地(住宅區)替換為南港段基地(特定商業區)，中山段基地(商業區)則維持，以利廠商就兩處商業區基地作整體規劃利用。南港段基地基本資料如下表：
<table>
<tr><th>基地</th><th colspan="2">地段地號</th><th>土地面積（m²）</th><th>使用分區</th><th>基地範圍示意圖</th></tr>
<tr><td>南港段基地</td><td>南港區南港段四小段</td><td>576</td><td>3,666.31（1,109.06 坪）</td><td>特商（二）<br>(比照商三使用項目辦理，惟不得作住宅使用)</td><td></td></tr>
</table>
3. 綜上，本計畫係以權利金作為引進民間資金興建國產署辦公廳舍之對價，在營建市場缺工、缺料持續發酵，於本計畫權利金底價訂定，除依 111</td>
<td></td>
</tr>
</table>

| 序號 | 修正計畫內容 | 原核定計畫(111.3.7) | 備註 |
| --- | --- | --- | --- |
| | | 年共同性基準表估算仁愛段基地興建成本、合作廠商履約管理費、設備及相關設施等費用，並增列營建物料風險管理費作為參據，以反映營建物價漲幅情況，並配合替換搭配設定地上權基地，較能適時反應潛在投資廠商意見，以增加標脫機會。 | |
| 28 | 1.4 社會參與及政策溝通情形<br>二、參採財訓所開發案模式，舉辦招商座談會與說明會，落實開發執行<br>參考財訓所開發案模式，引入民間廠商資源新建辦公廳舍，為提高招商可行性，於招標階段邀集土地開發、建築營建、不動產界等相關人士及企業舉辦招商座談會與說明會，110、111 年間共辦理 4 次公告招標作業，期間辦理 1 次招商座談會、2 次招商說明會，以聽取各方看法，納入規劃參考，落實開發執行。 | 1.4 社會參與及政策溝通情形<br>二、參採財訓所開發案模式，舉辦招商座談會與說明會，落實開發執行<br>參考財訓所開發案模式，引入民間廠商資源新建辦公廳舍，為提高招商可行性，於招標階段前，邀集土地開發、建築營建、不動產界等相關人士及企業舉辦招商座談會與說明會，聽取各方看法，納入規劃參考，落實開發執行。 | 新增辦理招商座談會及說明會情形(計畫書第 8 頁) |
| 29 | 第 2 章計畫目標<br>2.2 達成目標之限制<br>二、興建經費爭取不易<br>依 112 年共同性基準表初步估算結果，仁愛段基地預估總經費約為 17.02 億元，倘無法引進民間資金，恐增加財政負擔。 | 第 2 章計畫目標<br>2.2 達成目標之限制<br>二、興建經費爭取不易<br>依 111 年共同性基準表初步估算結果，仁愛段基地預估實際建築成本約為 15.59 億元，倘無法引進民間資金，恐增加財政負擔。 | 依調整後計畫修正總經費(計畫書第 10 頁) |
| 30 | 三、開發時程急迫<br>(二)仁愛段基地申請危老容獎，其中 A 基地預估為 38.5%、B 基地預估為 36.5%情境，依危老條例規定，以該條例施行(106 年 5 月 12 日)後 7 年內(即 113 年 5 月 11 日前)提出危老重建計畫申請預估，倘未來招商時間遞延或未能如期完成招商，恐不及於該時間點提出申請，將影響申請危老容獎額度。 | 三、開發時程急迫<br>(二)仁愛段基地申請危老容獎，其中 A 基地預估為 40%、B 基地預估為 38.5%情境，依危老條例規定，以該條例施行(106 年 5 月 12 日)後 6 年內(即 112 年 5 月 11 日前)提出危老重建計畫申請預估，倘未來招商時間遞延或未能如期完成招商，恐不及於該時間點提出申請，將影響申請危老容獎額度。 | 配合提報危老容獎時程，修正內容(計畫書第 10 頁) |

<table>
<tr><th>序號</th><th>修正計畫內容</th><th>原核定計畫(111.3.7)</th><th>備註</th></tr>
<tr>
<td>31</td>
<td>2.3 關鍵指標、衡量標準及目標值<br>一、有關計畫關鍵指標、衡量標準及目標值等概述如下：
<table>
<tr><th>關鍵指標</th><th>衡量標準</th><th colspan="6">目標值</th></tr>
<tr><td rowspan="2">歲入預算執行率</td><td rowspan="2">地租及權利金之收取，達預估值（112年約4,668萬元、113年約1億7,025萬元、114年約5億2,916萬元、115年約5億2,933萬元、116年約1億7,042萬元、117年約3億2,747萬元）</td><td>112年</td><td>113年</td><td>114年</td><td>115年</td><td>116年</td><td>117年</td></tr>
<tr><td>90%</td><td>90%</td><td>90%</td><td>90%</td><td>90%</td><td>90%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">取得綠建築及智慧建築標章</td><td rowspan="2">至少取得綠建築分級評估銀級以上標章及智慧建築分級評估合格級以上標章</td><td>112年</td><td>113年</td><td>114年</td><td>115年</td><td>116年</td><td>117年</td></tr>
<tr><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>100%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">建置無障礙辦公廳舍空間及</td><td rowspan="2">依法令規定規劃無障礙設施之電梯、廁所、入口坡道、走道、樓梯、空間指示牌等</td><td>112年</td><td>113年</td><td>114年</td><td>115年</td><td>116年</td><td>117年</td></tr>
<tr><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>100%</td></tr>
</table>
</td>
<td>2.3 關鍵指標、衡量標準及目標值<br>一、有關計畫關鍵指標、衡量標準及目標值等概述如下：
<table>
<tr><th>關鍵指標</th><th>衡量標準</th><th colspan="5">目標值</th><th>備註</th></tr>
<tr><td rowspan="2">歲入預算執行率</td><td rowspan="2">地租及權利金之收取，達預估值(111年約3億4,138萬元、112年約1億2,930萬元、113年約5億1,736萬元、114年約5億1,736萬元、115年約4億998萬元）</td><td>111年</td><td>112年</td><td>113年</td><td>114年</td><td>115年</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>90%</td><td>90%</td><td>90%</td><td>90%</td><td>90%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">取得綠建築及智慧建築標章</td><td rowspan="2">至少取得綠建築分級評估銀級以上標章及智慧建築分級評估合格級以上標章</td><td>111年</td><td>112年</td><td>113年</td><td>114年</td><td>115年</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>100%</td></tr>
<tr><td>建置</td><td>依法令規定規</td><td>111</td><td>112</td><td>113</td><td>114</td><td>115</td><td></td></tr>
</table>
</td>
<td>依調整後計畫修正歲入分配及計畫期程（計畫書第11頁）</td>
</tr>
</table>

| 序號 | 修正計畫內容 | | | | | | | 原核定計畫(111.3.7) | | | | | | | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 環境 | | | | | | | 無障礙辦公廳舍空間及環境 | 劃無障礙設施之電梯、廁所、入口坡道、走道、樓梯、空間指示牌等 | 年 | 年 | 年 | 年 | 年 | |
| | | | | | | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 100% | |
| | 設置性別平等友善場所 | 依職員性別比例規劃男女廁所比例、如廁空間及坐落位置、設置獨立式親子廁所、哺(集)乳室、懷孕及行動不便停車位、裝設友善空間指示牌及安全警鈴等 | 112年 | 113年 | 114年 | 115年 | 116年 | 設置性別平等友善場所 | 依職員性別比例規劃男女廁所比例、如廁空間及坐落位置、設置獨立式親子廁所、哺(集)乳室、懷孕及行動不便停車位、裝設友善空間指示牌及安全警鈴等 | 111年 | 112年 | 113年 | 114年 | 115年 | |
| | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 100% | |
| | 性別參與情形 | 機關人員參與本計畫於研擬、決策、執行之過程中，不同性別者之參與比例 | 以實際參與本項計畫人員，符合任一性別比例不低於1/3 | | | | | 性別參與情形 | 機關人員參與本計畫於研擬、決策、執行之過程中，不同性別者之參與比例 | 以實際參與本項計畫人員，符合任一性別比例不低於1/3 | | | | | |

| 序號 | 修正計畫內容 | 原核定計畫(111.3.7) | 備註 |
| --- | --- | --- | --- |
| 32 | 第 3 章現行相關政策及方案之檢討<br>二、辦公廳舍需求空間檢討<br>(一)仁愛段基地因光復南路 72 巷 7 弄將仁愛段基地區分為A、B兩處，以東為A基地（國產署第二辦公室），以西為B基地（國產署第一辦公室）。國產署辦公廳舍需求面積約 4,709 平方公尺（約 1,424 坪，如下表 3.1），係依空間規劃原則作規劃，國產署辦公廳舍以集中規劃於A基地一處基地，並釋出A基地部分樓層空間及B基地全部樓層面積約 4,165 平方公尺(約 1,259 坪，不含機電空間、梯廳、陽臺、屋突及地下室停車等空間)，可優先調派予 111 年度於臺北市租用辦公廳舍之中央機關(單位) （在外租用辦公廳舍機關或單位計 15 個，詳附件 15)。<br>(二)依行政院 110 年 7 月 21 日院長聽取「台北郵局公辦都市更新案『國家金融中心』進駐單位及面積分配規劃情形」報告會議，伍、院長提示四、(二)，評估仁愛段基地可釋出空間是否足夠調派予觀光局作辦公廳舍使用結果，觀光局為 111 年於臺北市租用辦公廳舍之中央機關(單位)之一，其在外租用辦公廳舍面積約 3,546.24 平方公尺(約 1,072 坪)，經該局評估辦公廳舍需求面積約 4,169 平方公尺(約 1,261 坪，如下表 3.2)，尚符合空間需求。 | 第 3 章現行相關政策及方案之檢討<br>二、辦公廳舍需求空間檢討<br>(一)仁愛段基地因光復南路 72 巷 7 弄將仁愛段基地區分為A、B兩處，以東為A基地（國產署第二辦公室），以西為B基地（國產署第一辦公室）。國產署辦公廳舍需求面積約 4,709 平方公尺（約 1,424 坪，如下表 3.1），係依空間規劃原則作規劃，國產署辦公廳舍以集中規劃於A基地一處基地，並釋出A基地部分樓層空間及B基地全部樓層面積約 4,165 平方公尺(約 1,259 坪，不含機電空間、梯廳、陽臺、屋突及地下室停車等空間)，可優先調派予 110 年度於臺北市租用辦公廳舍之中央機關(單位) （在外租用辦公廳舍機關或單位計 15 個，詳附件 13)。<br>(二)依行政院 110 年 7 月 21 日院長聽取「台北郵局公辦都市更新案『國家金融中心』進駐單位及面積分配規劃情形」報告會議，伍、院長提示四、(二)，評估仁愛段基地可釋出空間是否足夠調派予觀光局作辦公廳舍使用結果，觀光局為 110 年於臺北市租用辦公廳舍之中央機關(單位)之一，其在外租用辦公廳舍面積約 3,546.24 平方公尺(約 1,072 坪)，經該局評估辦公廳舍需求面積約 4,169 平方公尺(約 1,261 坪，如下表 3.2)，尚符合空間需求。 | 配合 111 年臺北市租用辦公廳舍之中央機關資料調整年度及附件順序（計畫書第 15 頁） |

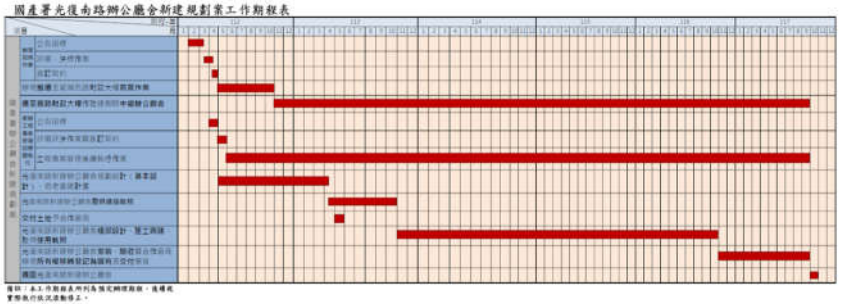
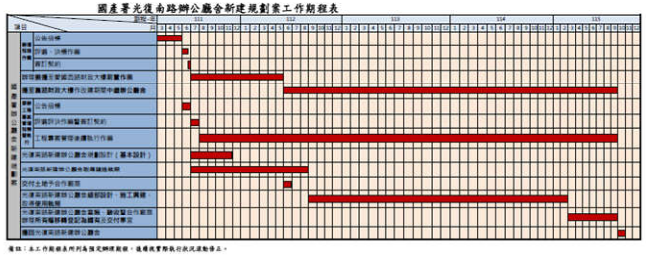
| 序號 | 修正計畫內容 | 原核定計畫(111.3.7) | 備註 |
| --- | --- | --- | --- |
| 33 | 第 4 章執行策略及方法<br>4.1 主要工作項目<br>二、空間規劃<br>仁愛段A基地面積 1,194 平方公尺，B基地面積 745 平方公尺，依各自基地法定容積率檢討(未含各項獎勵容積)，兩處基地可興建總樓地板面積（不含公共設施）共 6,642 平方公尺。考量仁愛段基地位於臺北市精華地區，未來重建時基於土地利用最大化，以爭取危老容獎最高值計算，則A基地可興建地上 15 層、地下 3 層（危老容獎 38.5%，容積總樓地板面積 6,103.7 平方公尺)，B基地可興建地上 10 層、地下 4 層（危老容獎 36.5%，容積總樓地板面積 3,050.8 平方公尺)，A、B基地容積總樓地板面積（不含地下層及公共設施）共 9,154.5 平方公尺。依據臺北市土地使用分區管制自治條例(下稱自治條例)第 86 條之 1 及第 86 條之 2 條規定，以第 13 組公務機關檢討設置法定停車數量（依臺北市政府都市發展局 108 年 10 月 15 日北市都規字第 1083095361 號函同意免依自治條例第 86 條之 1 規定加倍留設停車空間)，A基地法定汽車位為 49 輛及裝卸車位 3 輛，機車 50 輛；B基地法定汽車位為 30 輛及裝卸車位 1 輛，機車 25 輛；惟未來實際數量仍需以未來得標廠商之規劃設計及最後爭取危老容積獎勵計算為準。 | 第 4 章執行策略及方法<br>4.1 主要工作項目<br>二、空間規劃<br>仁愛段 A 基地面積 1,194 平方公尺，B 基地面積 745 平方公尺，依各自基地法定容積率檢討(未含各項獎勵容積)，兩處基地可興建總樓地板面積（不含公共設施）共 6,642 平方公尺。考量仁愛段基地位於臺北市精華地區，未來重建時基於土地利用最大化，以爭取危老容獎最高值計算，則 A 基地可興建地上 15 層、地下 3 層(危老容獎 40%，容積總樓地板面積 6,169.8 平方公尺)，B 基地可興建地上 10 層、地下 4 層（危老容獎 38.5%，容積總樓地板面積 3,095 平方公尺)，A、B 基地容積總樓地板面積(不含地下層及公共設施）共 9,264.8 平方公尺。依據臺北市土地使用分區管制自治條例（下稱自治條例）第 86 條之 1 及第 86 條之 2 條規定，以第 13 組公務機關檢討設置法定停車數量(依臺北市政府都市發展局 108 年 10 月 15 日北市都規字第 1083095361 號函同意免依自治條例第 86 條之 1 規定加倍留設停車空間)，A 基地法定汽車位為 49 輛及裝卸車位 3 輛，機車 50 輛;B 基地法定汽車位為 30 輛及裝卸車位 1 輛，機車 25 輛；惟未來實際數量仍需以未來得標廠商之規劃設計及最後爭取危老容積獎勵計算為準。 | 配合危老容獎時程調整面積(計畫書 21 頁) |

| 序號 | 修正計畫內容 | 原核定計畫(111.3.7) | 備註 |
|---|---|---|---|
| 34 | 仁愛段基地面積計算表<br>仁愛段A基地危老容獎38.5%情境<br>1 使用分區：住宅區（住四之一）、住宅區（住四）<br>2 座落地號：大安區仁愛段五小段219-6、225地號<br>3 基地騰本面積：1,194 m2 361.19 坪<br>4 建蔽率：50%（住四之一） 50%（住四）<br>5 容積率：400%（住四之一） 300%（住四）<br>6 面前道路寬度：30 m<br>7 建築面積：597 m2 180.59 坪<br>8 法定容積樓地板面積（△V0）：4,407 m2 1,333.11 坪<br>9 危老容獎38.5%（△V1）：1,696.7 m2 513.25 坪<br>10 容積總樓地板面積：6,103.7 m2 1,846.37 坪<br>11 總樓地板面積（註）：11,087.5 m2 3,353.97 坪<br>仁愛段B基地危老容獎36.5%情境<br>1 使用分區：住宅區（住四）<br>2 座落地號：大安區仁愛段五小段219-5、221地號<br>3 基地騰本面積：745 m2 225.36 坪<br>4 建蔽率：50%<br>5 容積率：300%<br>6 面前道路寬度：8 m<br>7 建築面積：372.5 m2 112.68 坪<br>8 法定容積樓地板面積（△V0）：2,235 m2 676.09 坪<br>9 危老容獎36.5%（△V1）：815.8 m2 246.78 坪 | 仁愛段基地面積計算表<br>仁愛段A基地危老容獎40%情境<br>1 使用分區：住宅區(住四之一)、住宅區(住四)<br>2 座落地號：大安區仁愛段五小段219-6、225地號<br>3 基地騰本面積：1,194 $m^2$ 361.19 坪<br>4 建蔽率：50%（住四之一） 50%（住四）<br>5 容積率：400%（住四之一） 300%（住四）<br>6 面前道路寬度：30 m<br>7 建築面積：597 $m^2$ 180.59 坪<br>8 法定容積樓地板面積（△V0）：4,407 $m^2$ 1,333.11 坪<br>9 危老容獎40%（△V1）：1,762.8 $m^2$ 533.25 坪<br>10 容積總樓地板面積：6,169.8 $m^2$ 1,866.36 坪<br>11 總樓地板面積（註）：11,178.37 $m^2$ 3,381.46 坪<br>仁愛段B基地危老容獎38.5%情境<br>1 使用分區：住宅區（住四）<br>2 座落地號：大安區仁愛段五小段219-5、221地號<br>3 基地騰本面積：745 $m^2$ 225.36 坪<br>4 建蔽率：50%<br>5 容積率：300%<br>6 面前道路寬度：8 m<br>7 建築面積：372.5 $m^2$ 112.68 坪<br>8 法定容積樓地板面積（△V0）：2,235 $m^2$ 676.09 坪<br>9 危老容獎38.5%（△V1）：860 $m^2$ 260.15 坪<br>10 容積總樓地板面積：3,095 $m^2$ 936.24 坪<br>11 總樓地板面積：6,607.2 $m^2$ 1,998.68 坪 | 配合危老容獎時程調整面積(計畫書22頁) |

<table>
<tr><th>序號</th><th>修正計畫內容</th><th>原核定計畫(111.3.7)</th><th>備註</th></tr>
<tr><td></td><td>
<table>
<tr><td>10</td><td>容積總樓地板面積</td><td>3,050.8</td><td>m2</td><td>922.87</td><td>坪</td></tr>
<tr><td>11</td><td>總樓地板面積（註）</td><td>6,547.1</td><td>m2</td><td>1,980.5</td><td>坪</td></tr>
<tr><td colspan="6">仁愛段A、B基地危老容獎38.5%~40%情境 總計</td></tr>
<tr><td></td><td>總樓地板面積（註）</td><td>17,634.6</td><td>m2</td><td>5,334.47</td><td>坪</td></tr>
</table>
註：仁愛段A、B基地總樓地板面積係含機電空間、梯廳、陽台、屋突及地下室停車空間。
</td><td>
<table>
<tr><td></td><td>（註）</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="6">仁愛段A、B基地危老容獎38.5%~40%情境 總計</td></tr>
<tr><td></td><td>總樓地板面積（註）</td><td>17,785.57</td><td>$m^2$</td><td>5,380.13</td><td>坪</td></tr>
</table>
註：仁愛段A、B基地總樓地板面積係含機電空間、梯廳、陽台、屋突及地下室停車空間。
</td><td></td></tr>
<tr><td>35</td><td>
4.2 分期(年)執行策略<br>
未來合作廠商簽約後進行規劃設計，續依建築法規定取得相關建造執照、開工，並應於進行規劃設計後54個月內完成為國產署興建之辦公廳舍建物工程，並領得使用執照等。<br>
本計畫工作進度自112年度至117年度分6年執行，主要工作項目為與廠商簽訂合作開發契約、辦理工程專案管理委託案、辦理搬遷至愛國西路財政大樓作業、依合作開發契約及需求書規定申請相關執照、標章、施工、驗收移交、完工啟用、遷回仁愛段基地辦公廳舍等作業。分年執行進度如下：
<table>
<tr><th>年度</th><th>預定工作項目</th><th>執行單位</th></tr>
<tr><td>112</td><td>與合作廠商簽約、選定工程專案管理顧問、確認基本設計、申請危老重建計畫、建造執照、搬遷至愛國西路財政大樓等。</td><td>國產署、觀光局、合作廠商、專案管理廠商</td></tr>
<tr><td>113</td><td>取得建造執照、申請候選綠建築證書及候選智慧建築、細部設計、施工、專案管理等。</td><td>國產署、觀光局、合作廠商、專案管理廠商</td></tr>
<tr><td>114</td><td>施工、專案管理等。</td><td>國產署、觀光局、合作廠商、專案管理廠商</td></tr>
</table>
</td><td>
4.2 分期(年)執行策略<br>
未來合作廠商簽約後進行規劃設計，續依建築法規定取得相關建造執照、開工，並應於進行規劃設計後27個月內完成為國產署興建之辦公廳舍建物工程，並領得使用執照等。<br>
本計畫工作進度自111年度至115年度分5年執行，主要工作項目為與廠商簽訂合作開發契約、辦理工程專案管理委託案、辦理搬遷至愛國西路財政大樓作業、依合作開發契約及需求書規定申請相關執照、標章、施工、驗收移交、完工啟用、遷回仁愛段基地辦公廳舍等作業。分年執行進度如下：
<table>
<tr><th>年度</th><th>預定工作項目</th><th>執行單位</th></tr>
<tr><td>111</td><td>與合作廠商簽約、選定工程專案管理顧問、確認基本設計、申請建造執照等。</td><td>國產署、觀光局、合作廠商、專案管理廠商</td></tr>
<tr><td>112</td><td>搬遷至愛國西路財政大樓、取得建造執照、申請候選綠建築證書及候選智慧建築、</td><td>國產署、觀光局、合作廠商、專案管理廠商</td></tr>
</table>
</td><td>依調整後期程修正分年執行策略(計畫書第23頁)。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>序號</th><th>修正計畫內容</th><th>原核定計畫(111.3.7)</th><th>備註</th></tr>
<tr><td></td><td>
<table>
<tr><td>115</td><td>施工、專案管理等。</td><td>國產署、觀光局、合作廠商、專案管理廠商</td></tr>
<tr><td>116</td><td>施工、專案管理、竣工、申請使用執照、申請綠建築及智慧建築標章、室內裝修等。</td><td>國產署、觀光局、合作廠商、專案管理廠商</td></tr>
<tr><td>117</td><td>室內裝修、驗收移交、完工啟用、搬回仁愛段基地辦公廳舍等。</td><td>國產署、觀光局、合作廠商、專案管理廠商</td></tr>
</table>
</td><td>
<table>
<tr><td></td><td>細部設計、施工、專案管理等。</td><td></td></tr>
<tr><td>113</td><td>施工、專案管理等。</td><td>國產署、觀光局、合作廠商、專案管理廠商</td></tr>
<tr><td>114</td><td>施工、專案管理等。</td><td>國產署、觀光局、合作廠商、專案管理廠商</td></tr>
<tr><td>115</td><td>施工、專案管理、竣工、申請使用執照、申請綠建築及智慧建築標章、室內裝修、驗收移交、完工啟用、搬回仁愛段基地辦公廳舍等。</td><td>國產署、觀光局、合作廠商、專案管理廠商</td></tr>
</table>
</td><td></td></tr>
<tr><td>36</td><td>4.3 執行步驟（方法）及分工<br>本計畫期程可分為籌備規劃期、建築施工期及驗收點交期3階段，此3階段均需由國產署、觀光局、合作廠商及專案管理廠商分工合作，方能完成各階段相關作業，預定執行步驟及期程如下：
<table>
<tr><th>期程</th><th>預定工作項目</th><th>執行單位</th></tr>
<tr><td>（一）籌備規劃期</td><td>1.招商作業<br>(1)公開閱覽<br>(2)招商公告<br>(3)開標評選、評決作業<br>(4)議約及簽約作業<br>2.選定專案管理顧問<br>3.搬遷至愛國西路財政大樓<br>4.合作廠商設計作業<br>(1)設計作業<br>A.基本設計</td><td>國產署、合作廠商<br><br><br><br><br>國產署<br>國產署<br>國產署、觀光局、合作廠商、專案管理廠商</td></tr>
</table>
</td><td>4.3 執行步驟（方法）及分工<br>本計畫期程可分為籌備規劃期、建築施工期及驗收點交期3階段，此3階段均需由國產署、觀光局、合作廠商及專案管理廠商分工合作，方能完成各階段相關作業，預定執行步驟及期程如下：
<table>
<tr><th>期程</th><th>預定工作項目</th><th>執行單位</th></tr>
<tr><td>（一）籌備規劃期</td><td>1.招商作業<br>(1)公開閱覽<br>(2)招商公告<br>(3)開標評選、評決作業<br>(4)議約及簽約作業<br>2.選定專案管理顧問<br>3.搬遷至愛國西路財政大樓<br>4.合作廠商設計作業</td><td>國產署、合作廠商<br><br><br><br><br>國產署<br>國產署<br>國產署、觀光局、</td></tr>
</table>
</td><td>依調整後興建成本及替換搭配設定地上權基地，重新調整土地租金及權利金（計畫書第33-34頁）</td></tr>
</table>

| 序號 | 修正計畫內容 | 原核定計畫(111.3.7) | 備註 |
|---|---|---|---|
| | B.細部設計<br>(2)建照及相關審查審議<br>A.申請危老重建計畫<br>B.申請建造執照<br>C.申請候選綠建築證書<br>D.申請候選智慧建築 | (1)設計作業<br>A.基本設計<br>B.細部設計<br>(2)建照及相關審查審議<br>A.申請建造執照<br>B.申請候選綠建築證書<br>C.申請候選智慧建築<br>合作廠商、專案管理廠商 | |
| 37 | 第5章 期程及資源需求<br>5.1 計畫期程<br>依據第4章所述分期（年）執行策略及執行步驟（方法）及分工，規劃計畫期程自112年至117年度分6年執行，各階段辦理期程如下：<br>一、招商作業階段<br>本階段依合作開發案招商說明會中各廠商回饋之意見，研擬招商文件後，續辦理公告招標、評選評決及簽約作業，預計於112年4月完成。<br>（一）112年2～3月：辦理合作開發案招商說明會、公告招標作業。<br>（二）112年3～4月：合作開發案評選、決標作業。<br>（三）112年5月：簽訂合作開發案契約。<br>二、委託專案管理及搬遷作業階段<br>本階段自112年4月委託廠商辦理工程專案管理招標作業，後續將由得標之專案管理廠商協助就合作廠商之品質管理事項予以督導與稽查。自112年5月起辦理辦公廳舍搬遷前置作業，112年11月搬遷至愛國西路財政大樓辦公，117年10月遷回。<br>（一）112年4月～117年9月：委託廠商辦理工程專案管理招標作業暨後續執行作業。<br>（二）112年5月～112年10月：辦理搬遷至愛國西路財政大樓前置作業。 | 第5章 期程及資源需求<br>5.1 計畫期程<br>依據第4章所述分期（年）執行策略及執行步驟（方法）及分工，規劃計畫期程自111年至115年度分5年執行，各階段辦理期程如下：<br>一、招商作業階段<br>本階段依合作開發案招商說明會中各廠商回饋之意見，研擬招商文件後，續辦理公告招標、評選評決及簽約作業，預計於111年6月完成。<br>（一）111年3～5月：辦理合作開發案招商說明會、公告招標作業。<br>（二）111年6月：合作開發案評選、決標作業。<br>（三）111年6月：簽訂合作開發案契約。<br>二、委託專案管理及搬遷作業階段<br>本階段自111年6月委託廠商辦理工程專案管理招標作業，後續將由得標之專案管理廠商協助就合作廠商之品質管理事項予以督導與稽查。自111年7月起辦理辦公廳舍搬遷前置作業，112年6月搬遷至愛國西路財政大樓辦公，115年10月遷回。<br>（一）111年6月～115年9月：委託廠商辦理工程專案管理招標作業暨後續執行作業。<br>（二）111年7月～112年5月：辦理搬遷至愛國西 | 依調整後計畫期程修正文字(第26-27頁) |

| 序號 | 修正計畫內容 | 原核定計畫(111.3.7) | 備註 |
| --- | --- | --- | --- |
| | （三）112 年 11 月～117 年 10 月：112 年 11 月搬遷至愛國西路財政大樓作為仁愛段基地辦公廳舍新建期間中繼辦公廳舍使用，117 年 10 月遷回仁愛段基地辦公。<br>三、工程執行階段<br>國產署需於招商文件充分表達相關資訊，如土地使用管制、辦公廳舍空間需求等，提供充分資訊供合作廠商進行規劃設計，以利工程進行。工程執行階段自 112 年 5 月起至 116 年 10 月。<br>（一）112 年 5 月～113 年 10 月：仁愛段基地辦公廳舍基本設計、危老重建計畫提送、取得建造執照等。<br>（二）113 年 5 月：交付土地予合作廠商。<br>（三）113 年 11 月～116 年 10 月：仁愛段基地新建辦公廳舍細部設計、施工興建、取得使用執照。<br>（四）116 年 11 月～117 年 9 月：完成內裝工程、辦理驗收作業暨合作廠商辦理所有權移轉登記為國有及交付事宜。<br>四、興建完成後搬遷作業階段<br>辦公廳舍新建工程依預期進度完成驗收及點交，國產署將於 117 年 10 月由愛國西路財政大樓遷回仁愛段基地辦公。<br><br> | 路財政大樓前置作業。<br>（三）112 年 6 月～115 年 10 月：112 年 6 月搬遷至愛國西路財政大樓作為仁愛段基地辦公廳舍新建期間中繼辦公廳舍使用，115 年 10 月遷回仁愛段基地辦公。<br>三、工程執行階段<br>國產署需於招商文件充分表達相關資訊，如土地使用管制、辦公廳舍空間需求等，提供充分資訊供合作廠商進行規劃設計，以利工程進行。工程執行階段自 111 年 7 月起至 115 年 2 月。<br>（一）111 年 7 月～112 年 8 月：仁愛段基地辦公廳舍基本設計、取得建造執照等。<br>（二）112 年 6 月：交付土地予合作廠商。<br>（三）112 年 9 月～115 年 2 月：仁愛段基地新建辦公廳舍細部設計、施工興建、取得使用執照。<br>（四）115 年 3 月～9 月：完成內裝工程、辦理驗收作業暨合作廠商辦理所有權移轉登記為國有及交付事宜。<br>四、興建完成後搬遷作業階段<br>辦公廳舍新建工程依預期進度完成驗收及點交，國產署將於 115 年 10 月由愛國西路財政大樓遷回仁愛段基地辦公。<br><br> | |

| 序號 | 修正計畫內容 | 原核定計畫(111.3.7) | 備註 |
| --- | --- | --- | --- |
| 38 | 5.2 所需資源說明<br>本計畫以危老容獎 36.5%~38.5%情境，預估相關經費總計 17 億 184 萬 1,042 元，其中包含國產署搬遷至愛國西路財政大樓所需搬遷費，各項經費說明如下：<br>一、直接工程費：10 億 3,120 萬 5,480 元。<br>二、間接工程費：1 億 2,298 萬 8,976 元。<br>三、物價調整費：5,001 萬 5,518 元。<br>四、設備及相關設施費：1 億 4,176 萬 1,697 元。<br>五、搬遷費：467 萬 7,632 元（含搬遷至愛國西路財政大樓所需搬遷費）。<br>六、內裝工程費：1 億 4,936 萬 5,062 元。<br>七、廠商履約管理費：2,061 萬元。<br>八、營建物料風險管理費：1 億 4,898 萬元。<br>九、專案管理費：3,223 萬 6,677 元。 | 5.2 所需資源說明<br>本計畫以危老容獎 38.5%~40%情境，預估相關經費總計 15 億 5,879 萬 9,292 元，其中包含國產署搬遷至愛國西路財政大樓所需搬遷費，各項經費說明如下：<br>一、直接工程費：8 億 1,202 萬 4,038 元。<br>二、間接工程費：9,744 萬 2,885 元。<br>三、拆除費：629 萬 7,344 元。<br>四、物價調整費：3,962 萬 6,772 元。<br>五、設備及相關設施費：1 億 2,887 萬 4,270 元。<br>六、搬遷費：425 萬 2,392 元（含搬遷至愛國西路財政大樓所需搬遷費）。<br>七、內裝工程費：1 億 3,694 萬 9,216 元。<br>八、廠商履約管理費：1,765 萬元。<br>九、營建物料風險管理費：2 億 8,526 萬 8,050 元。<br>十、專案管理費：3,041 萬 4,325 元。 | 配合經費調整，修正相關文字（計畫書第 27 頁） |
| 39 | 5.3 經費來源與計算基準<br>二、計算基準<br>(一)房屋建築<br>有關辦公廳舍費用之估算，係依照 112 年共同性基準表、「公共建設工程經費估算編列手冊」、「公有智慧綠建築實施方針」、「機關委託技術服務廠商評選及計費辦法」、「文化藝術獎助條例」、「公共建設工程經費估算編列手冊總則篇」、「公共建設工程經費估算編列手冊第十八篇建築工程」等相關規定編列（含空調工程費、綠建築、智慧建築、規劃設計監造費、工程管理費、公共藝術設置費、物價調整費等）概算逐年陳報行政院。說明如下：<br>1.直接工程費 | 5.3 經費來源與計算基準<br>二、計算基準<br>(一)房屋建築<br>有關辦公廳舍費用之估算，係依照 111 年共同性基準表、「公共建設工程經費估算編列手冊」、「公有智慧綠建築實施方針」、「機關委託技術服務廠商評選及計費辦法」、「文化藝術獎助條例」、「公共建設工程經費估算編列手冊總則篇」、「公共建設工程經費估算編列手冊第十八篇建築工程」等相關規定編列（含空調工程費、綠建築、智慧建築、規劃設計監造費、工 | 配合經費調整，及將拆除費併入直接工程費說明，修正相關文字（計畫書第 28-30 頁） |

<table>
<tr><th>序號</th><th>修正計畫內容</th><th>原核定計畫(111.3.7)</th><th>備註</th></tr>
<tr><td></td><td>
(1)本計畫依112年共同性基準表規定，以鋼骨構造辦公大樓丙類53,903元/平方公尺（A基地）、49,537元/平方公尺（B基地）為單價，檢討計算樓層分別為地上層、地下1~3層。
<table>
<tr><td>項目</td><td>A基地房屋計算式</td><td>B基地房屋計算式</td></tr>
<tr><td>地上層SC</td><td>[7,858.89㎡ x 53,903元/㎡ x (1+2%+2%+6%) ] + [372㎡ x (53,903元/㎡+4,308元/㎡) x (1+2%+2%+6%) ] + [150㎡ x (53,903元/㎡+1,845元/㎡) x (1+2%+2%+6%) ]= 498,997,884元</td><td>4,214.3725㎡ x 49,537元/㎡ x (1+2%+2%+6%) = 229,644,107元</td></tr>
<tr><td>地下層SC</td><td>2,706.6㎡ x 53,903元/㎡ x (1+2%+2%+6%)=160,483,246元</td><td>1,749.6㎡ x 49,537元/㎡ x (1+2%+2%+6%)+ 583.2㎡ x 49,537元/㎡ x (1+30%+2%+2%+6%)= 135,782,899元</td></tr>
<tr><td>總計</td><td>659,481,130元</td><td>365,427,006元</td></tr>
</table>
檔案庫房（檔案室）面積為372平方公尺，通訊機房面積為150平方公尺。<br>
(2)依112年共同性基準表規定，地下層超過4層另計。仁愛段B基地經檢討須開挖至地下4層，參考110年7月都更工程造價三、建築物工程造價核計原則之(五)建築物地下層計算方式，各超建樓層之實際面積按核列地面層以上認列單價依下述算式加計造價：超建第1層部分，該層加計造價30%。<br>
(5)本計畫房屋建築費係依地上及地下建築之總樓地板面積，乘以112年共同性基準表所列之工程單價，再加計智慧建築（增加2%）、銀級綠建築標章（增加2%）、耐震設計之用途係數提高至1.5（增加6%）估列之。
</td><td>
程管理費、公共藝術設置費、物價調整費等）概算逐年陳報行政院。說明如下：<br>
1.直接工程費<br>
(1)本計畫依111年共同性基準表規定，以鋼骨構造辦公大樓丙類42,326元/平方公尺（A基地）、38,897元/平方公尺（B基地）為單價，檢討計算樓層分別為地上層、地下1~3層。
<table>
<tr><td>項目</td><td>A基地房屋計算式</td><td>B基地房屋計算式</td></tr>
<tr><td>地上層SC</td><td>[7,949.77㎡ x 42,326元/㎡ x (1+2%+2%+6%) ] + [372㎡ x (42,326元/㎡ +4,308元/㎡) x (1+2%+2%+6%) ] + [150㎡ x (42,326元/㎡ +1,845元/㎡) x (1+2%+2%+6%) ]= 396,501,009元</td><td>4,274.4425㎡ x 38,897元/㎡ x (1+2%+2%+6%) = 182,889,289元</td></tr>
<tr><td>地下層SC</td><td>2,706.6㎡ x 42,326元/㎡ x (1+2%+2%+6%)= 126,015,507元</td><td>1,749.6㎡ x 38,897元/㎡ x (1+2%+2%+6%)+ 583.2㎡ x 38,897元/㎡ x (1+30%+2%+2%+6%)= 106,618,233元</td></tr>
<tr><td>總計</td><td>522,516,516元</td><td>289,507,522元</td></tr>
</table>
檔案庫房（檔案室）面積為372平方公尺，通訊機房面積為150平方公尺。<br>
(2) 依111年共同性基準表規定，地下層超過4層另計。仁愛段B基地經檢討須開挖至地
</td><td></td></tr>
</table>

| 序號 | 修正計畫內容 | 原核定計畫(111.3.7) | 備註 |
| --- | --- | --- | --- |
| | (7)拆除費用：本計畫拆除費用依據採用一般工程實務及臺北市近年建築物拆除工程案件之平均單價，同時需考量基地規模大小、拆除建築物對於鄰地之維護措施等，仁愛段 A 基地經檢討彙整，建築物拆除費用係以地上層 1,800 元/平方公尺概估。仁愛段 B 基地因有地下層，因此在拆除、清理、運除、整平的工序較僅有地上層之建築物拆除繁複，故本計畫經檢討彙整，建築物拆除費用係以地上層 1,800 元/平方公尺及地下層 2,300 元/平方公尺概估。<br>2. 間接工程費<br>(1)本計畫公共藝術設置費用係依據「文化藝術獎助及促進條例」第 15 條規定估列。 | 下 4 層，參考 110 年 7 月都更工程造價三、建築物工程造價核計原則之(五)建築物地下層計算方式，各超建樓層之實際面積按核列地面層以上認列單價依下述算式加計造價：超建第 1 層部分，該層加計造價 30%。<br>(5)本計畫房屋建築費係依地上及地下建築之總樓地板面積，乘以 111 年共同性基準表所列之工程單價，再加計智慧建築（增加 2%）、銀級綠建築標章（增加 2%）、耐震設計之用途係數提高至 1.5（增加 6%）估列之。<br>2. 間接工程費<br>(1)本計畫公共藝術設置費用係依據「文化藝術獎助條例」第 9 條規定估列。 | |
| 40 | （二）內裝工程費<br>1. 依 112 年共同性基準表之一般房屋建築費，不包括內牆及地面處理、現場施作固定設施、空調、水電、新增隔間牆、天花板等內裝工程，興建完成辦公廳舍僅有天地牆空間，無法立即進駐使用，且設備及相關設施費係包含辦公設備設施、資訊設備等，與內裝工程有別，於預定完工年度（即 117 年）仍有編列內裝工程費必要。<br>3. 基於預算撙節原則，及考量隔間、平頂、牆面、地坪、櫥櫃、電氣設備、消防設備等裝修工程皆屬辦公大樓必要基本設備，應一併納入整體規劃施作，並考量仁愛段基地與本部辦公大樓規模差異，初步以 5,500 元/平方公尺加成 1.4 倍計算結果為 7,700 元/平方公尺計算，預估內裝工程費約為 1 億 3,578 萬 6,420 元。<br>4. 又依 112 年共同性基準表所列一般辦公室翻修費(員額在 151 以上)為 1 萬 62 元/平方公尺，較 111 年共同性基準表所列 7,950 | （二）內裝工程費<br>1. 依 111 年共同性基準表之一般房屋建築費，不包括內牆及地面處理、現場施作固定設施、空調、水電、新增隔間牆、天花板等內裝工程，興建完成辦公廳舍僅有天地牆空間，無法立即進駐使用，且設備及相關設施費係包含辦公設備設施、資訊設備等，與內裝工程有別，於預定完工年度(即 115 年)仍有編列內裝工程費必要。<br>3. 基於預算撙節原則，及考量隔間、平頂、牆面、地坪、櫥櫃、電氣設備、消防設備等裝修工程皆屬辦公大樓必要基本設備，應一併納入整體規劃施作，並考量仁愛段基地與本部辦公大樓規模差異，初步以 5,500 元/平方公尺加成 1.4 倍計算結果為 7,700 元/平方公尺計算，預估內裝 | 配合財務修正，調整內裝工程費相關文字(計畫書第 38 頁) |

| 序號 | 修正計畫內容 | 原核定計畫(111.3.7) | 備註 |
| --- | --- | --- | --- |
| | 元/平方公尺約有 1.26 倍價差。為反映內裝工程費實際成本漲幅，參考主計總處公布營造工程物價指數(總指數)110 年累計平均年增率 10.92%，及 111 年 1 月至 8 月平均年增率 8.80%兩者之平均值 9.86%（即調幅約 1.1 倍)，調整為 1 億 4,936 萬 5,062 元（即 1 億 3,578 萬 6,420 元x1.1 倍)。 | 工程費約為 1 億 3,694 萬 9,216 元。 | |
| 41 | (四)設備及相關設施費<br>2.資訊設備費：國產署約 1,289 萬元、觀光局約 1,487 萬元。國產署與觀光局資訊設備費編列差異說明如下：<br>(4)參考主計總處公布躉售物價指數 110 年累計平均年增率 9.46%，及 111 年 1 月至 9 月平均年增率 13.70%兩者之平均值 11.58%(即調幅約 1.1 倍)(詳附件 16)，為反映設備及相關設施費實際成本漲幅，調整為 1 億 4,176 萬 1,697 元（即 1 億 2,887 萬 4,270 元x1.1 倍)。 | | 配合經費調整，修正相關文字(計畫書第 32-33 頁) |
| 42 | （五）搬遷費<br>比照財政部搬遷至景美財政大樓費用估算，文件設備搬遷約 189 萬 196 元、主機搬遷約 23 萬 6,000 元，合計後乘以 2 趟計 425 萬 2,392 元。參考主計總處公布躉售物價指數 110 年累計平均年增率 9.46%，及 111 年 1 月至 9 月平均年增率 13.70%兩者之平均值 11.58%(即調幅約 1.1 倍)，為反映搬遷費實際成本漲幅，調整為 467 萬 7,632 元（即 425 萬 2,392 元x1.1 倍)。<br>（六）營建物料風險管理費<br>1.經檢視 112 年共同性費用基準表，鋼骨造辦公大樓 13~16 樓由 38,897 元/平方公尺調整為 49,537 元/平方公尺，增加 10,640 元/平方公尺，17~20 樓由 42,326 元/平方公尺調整為 53,903 元/平方公尺，增加 11,577 元/平方公尺，調幅 1.27 倍；另以 110 年 7 月都更工程造價為例，鋼骨造，第二級，11~15 層調整為 52,600 元/平方公尺。 | | 補充搬遷費計算基準說明，並將營建物料風險管理費計算說明，由第 7 章經費表備註說明移至本處統一說明(計畫書第 33-34 頁)。 |

| 序號 | 修正計畫內容 | 原核定計畫(111.3.7) | 備註 |
| --- | --- | --- | --- |
| | 2.本案依 112 年共同性基準表估算工程經費為 11.9635 億元，加計合作廠商履約管理費(0.2061 億元)、設備及相關設施等費用(2.9347 億元)計約 15.1043 億元。考量受營建市場缺工、缺料及全球性通貨膨脹、升息等影響，仍須提列營建物料風險管理費 1.4898 億元，以反映廠商實際所需投入成本，加計營建物料風險管理費後總經費為 16.5941 億元，如未加計該費用，以 15.1043 億元辦理招標，已低於今年已流標 2 次所預估總興建成本約 15.19 億元，勢須加計。<br>3.至營建物料風險管理費之估列，查主計總處公布營造工程物價指數(總指數)110 年累計平均年增率 10.92%，及 111 年 1 月至 8 月平均年增率 8.80%兩者之平均值 9.86%，即調幅 1.1 倍；經國產署委託規劃單位市場訪查結果，都更工程造價於 111 年未調整，如以該規定計算興建成本單價(不含室裝)約 23 萬元/坪，對應臺北市南港區私人辦公室興建案實際發包興建成本單價約 30 萬元/坪，約有 1.3 倍價差，顯示都更工程造價與實際發包造價尚有 1.1 倍至 1.3 倍價差，為反映市場價格漲幅，以 1.1 倍調整都更工程造價所估算之費用為 13.6594 億元(即以都更工程造價之鋼骨造，第二級單價標準估算工程經費為 12.2088 億元，合作廠商履約管理費為 0.2088 億元，合計 12.4176 億元*1.1)，加計設備及相關設施等費用(2.9347 億元)後總成本約 16.5941 億元，估列營建物料風險管理費為 1.4898 億元(16.5941 億元-15.1043 億元)。 | | |
| 43 | 5.4 經費需求（含分年經費）及與中程歲出概算額度配合情形<br>一、歲入<br>本計畫以仁愛段基地搭配南港段及中山段兩處基地，引進民間資金辦理合作開發，以南港段及中山段基地地上權之權利金作為對價，支付合作廠商興建仁愛段基地建物之興建成本。經試算南港段及中山段基地預估可收取土地租金、權利金約 26 億 9,390 萬 | 5.4 經費需求（含分年經費）及與中程歲出概算額度配合情形<br>一、歲入<br>本計畫以仁愛段基地搭配南港段及中山段兩處基地，引進民間資金辦理合作開發，以南港段及中山段基地地上權之權利金作為對價，支 | 配合經費調整，修正相關文字（計畫書第 34-35 頁） |

<table>
<tr><th>序號</th><th>修正計畫內容</th><th>原核定計畫(111.3.7)</th><th>備註</th></tr>
<tr><td></td><td>9,347 元。說明如下：<br>(一)預估土地租金<br>本計畫南港段及中山段基地土地租金收取方式,建議採固定加浮動方式每年收取。在公告地價調幅方面，近 20 年南港段及中山段基地土地公告地價變動狀況，分別以每年平均 1.57%及 1.60%幅度調整。惟南港段於 105 年後經過土地重劃調整幅度較大，高達 38%；中山段亦於 105 年調幅逾 30%；為避免浮動過於劇烈，參酌過去 20 年之年均調幅，假設南港段及中山段基地未來預期每 2 年調整 3.5%，計算南港段及中山段基地土地租金，收入於地上權設定期間,預估南港段約 900 萬元至 1,500 萬元/年、中山段約 700 萬元至 1,200 萬元/年，預估二基地土地租金 112 年至 182 年共可收取總額約 10.09 億元（請詳附件 17）。<br>(二)預估權利金<br>經蒐集同一供需圈及近鄰地區相類似之產品規劃及所有權售價作為本計畫土地開發之依據，並考量地上權價格折減比例，利用所得之每建坪房價扣除營建成本、合理利潤及管銷費用後，預估權利金約 16.85 億元（請詳附件 18）。<br>南港段及中山段基地土地租金及權利金一覽表<br>單位：元
<table>
<tr><th>年度<br>歲入來源別</th><th>112 年度</th><th>113 年度</th><th>114 年度</th><th>115 年度</th><th>116 年度</th><th>117 年度</th><th>118 年度~182 年度</th><th>合 計</th></tr>
<tr><td>土地租金</td><td>4,133,563</td><td>16,699,598</td><td>16,699,598</td><td>16,870,728</td><td>16,870,728</td><td>17,047,849</td><td>920,587,283</td><td>1,008,909,347</td></tr>
<tr><td>權利金</td><td>42,548,846</td><td>153,553,457</td><td>512,459,832</td><td>512,459,832</td><td>153,553,458</td><td>310,424,575</td><td>-</td><td>1,685,000,000</td></tr>
<tr><td>合 計</td><td>46,682,409</td><td>170,253,055</td><td>529,159,430</td><td>529,330,560</td><td>170,424,186</td><td>327,472,424</td><td>920,587,283</td><td>2,693,909,347</td></tr>
</table>
註 1：117 年為完工年度。<br>註 2：權利金計算經敏感度分析結果，以中度保守情境與極度保守間之中位數模</td><td>付合作廠商興建仁愛段基地建物之興建成本。經試算南港段及中山段基地預估可收取土地租金、權利金約 28 億 6,990 萬 9,347 元。說明如下：<br>(一)預估土地租金<br>本計畫南港段及中山段基地土地租金收取方式，建議採固定加浮動方式每年收取。在公告地價調幅方面，近 20 年南港段及中山段基地土地公告地價變動狀況，分別以每年平均 1.57%及 1.60%幅度調整。惟南港段於 105 年後經過土地重劃調整幅度較大，高達 38%；中山段亦於 105 年調幅逾 30%；為避免浮動過於劇烈，參酌過去 20 年之年均調幅，假設南港段及中山段基地未來預期每 2 年調整 3.5%，並推估南港段 111 年當期公告地價為 24 萬 1,215 元/坪、中山段為 60 萬 7,896 元/坪，計算南港段及中山段基地土地租金。依經上述假設，土地租金收入於地上權設定期間，預估南港段約 900 萬元至 1,500 萬元/年、中山段約 700 萬元至 1,200 萬元/年，預估二基地土地租金 112 年至 182 年共可收取總額約 10.09 億元（請詳附件 14）。<br>(二)預估權利金<br>經蒐集同一供需圈及近鄰地區相類似之產品規劃及所有權售價作為本計畫土地開發之依據，並考量地上權價格折減比例，利用所得之每建坪房價扣除營建成本、合理利潤及管銷費用後，預估權利金約 18.61 億元（請詳附件</td><td></td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>序號</th><th>修正計畫內容</th><th>原核定計畫(111.3.7)</th><th>備註</th></tr>
<tr><td></td><td>擬試算南港段及中山段二處基地地上權權利金。<br>註 3:112 年度權利金其中 1,695 萬 9,000 元係作為引進民間資金興建國產署辦公廳舍之對價。</td><td>15)。<br>南港段及中山段基地土地租金及權利金一覽表<br>單位：元<table><tr><th>年度<br>歲入來源別</th><th>111 年度</th><th>112 年度</th><th>113 年度</th><th>114 年度</th><th>115 年度</th><th>116 年度～182 年度</th><th>合　計</th></tr><tr><td>土地租金</td><td>-</td><td>4,133,563</td><td>16,699,598</td><td>16,699,598</td><td>16,870,728</td><td>954,505,860</td><td>1,008,909,347</td></tr><tr><td>權利金</td><td>341,380,365</td><td>125,166,996</td><td>500,667,981</td><td>500,667,981</td><td>393,116,677</td><td>-</td><td>1,861,000,000</td></tr><tr><td>合　計</td><td>341,380,365</td><td>129,300,559</td><td>517,367,579</td><td>517,367,579</td><td>409,987,405</td><td>954,505,860</td><td>2,869,909,347</td></tr></table>註 1：115 年為完工年度。<br>註 2：權利金計算經敏感度分析結果，以中度保守情境模擬試算南港段及中山段二處基地地上權權利金。</td><td></td></tr>
<tr><td>44</td><td>二、歲出<br>本計畫歲出包含工程管理費、專案管理費、搬遷費、內裝工程費、工程經費、廠商履約管理費、設備及相關設施費共約 17.02 億元，各年度經費說明如下表：<br>（一）112 年度：編列 2,330 萬 7,023 元，均屬由國產署循計畫逐年編列預算支應費用(包括工程管理費、專案管理費、搬遷費、廠商履約管理費、營建物料風險管理費)。本次編列搬遷費較 112 年度預算案多 21 萬 2,816 元，不足部分由國產署及所屬 112 年度預算調應。<br>（二）113 年度：編列 1 億 6,157 萬 1,872 元，均屬由國產署循計畫逐年編列預算支應費用(包括工程管理費、專案管理費、工程經費、廠商履約管理費、營建物料風險管理費)。<br>（三）114 年度：編列 5 億 2,047 萬 8,246 元，均屬由國產署循計畫逐年編列預算支應費用（包括工程管理費、專案管理費、工程經費、廠商履約管理費、營建物料風險管理費)。<br>（四）115 年度：編列 5 億 2,047 萬 8,246 元，均屬由國產署循計畫逐年編列預算支應費用（包括工程管理費、專案管理費、工程經費、廠商履約管理費、營建物料風險管理費)。</td><td>二、歲出<br>本計畫歲出包含工程管理費、專案管理費、搬遷費、內裝工程費、工程經費、廠商履約管理費、設備及相關設施費共約 15.59 億元，各年度經費說明如下表：<br>（一）112 年度：編列 1 億 3,099 萬 8,539 元，均屬由國產署循計畫逐年編列預算支應費用（包括工程管理費、專案管理費、搬遷費、工程經費、廠商履約管理費、營建物料風險管理費)。<br>（二）113 年度：編列 5 億 1,548 萬 9,365 元，均屬由國產署循計畫逐年編列預算支應費用（包括工程管理費、專案管理費、工程經費、廠商履約管理費、營建物料風險管理費)。<br>（三）114 年度：編列 5 億 1,548 萬 9,365 元，均屬由國產署循計畫逐年編列預算支應費用（包括工程管理費、專案管理費、工程經費、廠商履約管理費、營建物料風險管理費)。</td><td>配合經費調整，修正相關文字（計畫書第 35-37 頁）</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>序號</th><th>修正計畫內容</th><th>原核定計畫(111.3.7)</th><th>備註</th></tr>
<tr>
<td></td>
<td>
（五）116 年度：編列 1 億 6,157 萬 1,872 元，均屬由國產署循計畫逐年編列預算支應費用（包括工程管理費、專案管理費、工程經費、廠商履約管理費、營建物料風險管理費）。<br>
（六）117 年度：編列 3 億 1,443 萬 3,783 元，均屬由國產署循計畫逐年編列預算支應費用（包括工程管理費、專案管理費、搬遷費、內裝工程費、廠商履約管理費、營建物料風險管理費、設備及相關設施費）。<br>
各年度經費分配表-1　　單位：元
<table>
<tr><th>年度<br>經費別</th><th>112 年度</th><th>113 年度</th><th>114 年度</th><th>115 年度</th><th>116 年度</th><th>117 年度</th><th>合　計</th></tr>
<tr><td>工程管理費</td><td>785,540</td><td>1,571,078</td><td>1,571,079</td><td>1,571,079</td><td>1,571,079</td><td>785,540</td><td>7,855,395</td></tr>
<tr><td>專案管理費</td><td>3,223,667</td><td>6,447,337</td><td>6,447,335</td><td>6,447,335</td><td>6,447,335</td><td>3,223,668</td><td>32,236,677</td></tr>
<tr><td>搬遷費</td><td>2,338,816</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>2,338,816</td><td>4,677,632</td></tr>
<tr><td>內裝工程費</td><td></td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>149,365,062</td><td>149,365,062</td></tr>
<tr><td>工程經費</td><td>-</td><td>119,635,457</td><td>478,541,832</td><td>478,541,832</td><td>119,635,458</td><td>-</td><td>1,196,354,579</td></tr>
<tr><td>廠商履約管理費</td><td>2,061,000</td><td>4,122,000</td><td>4,122,000</td><td>4,122,000</td><td>4,122,000</td><td>2,061,000</td><td>20,610,000</td></tr>
<tr><td>營建物料風險管理費</td><td>14,898,000</td><td>29,796,000</td><td>29,796,000</td><td>29,796,000</td><td>29,796,000</td><td>14,898,000</td><td>148,980,000</td></tr>
<tr><td>設備及相關設施費</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>141,761,697</td><td>141,761,697</td></tr>
<tr><td>合計</td><td>23,307,023</td><td>161,571,872</td><td>520,478,246</td><td>520,478,246</td><td>161,571,872</td><td>314,433,783</td><td>1,701,841,042</td></tr>
</table>
各年度經費分配表-2　　單位：元
<table>
<tr><th>年度<br>經費別</th><th>112 年度</th><th>113 年度</th><th>114 年度</th><th>115 年度</th><th>116 年度</th><th>117 年度</th><th>合　計</th></tr>
<tr><td>循計畫逐年編列預算支應</td><td>23,307,023</td><td>161,571,872</td><td>520,478,246</td><td>520,478,246</td><td>161,571,872</td><td>314,433,783</td><td>1,701,841,042</td></tr>
<tr><td>合　　計</td><td>23,307,023</td><td>161,571,872</td><td>520,478,246</td><td>520,478,246</td><td>161,571,872</td><td>314,433,783</td><td>1,701,841,042</td></tr>
</table>
</td>
<td>
（四）115 年度：編列 3 億 9,682 萬 2,023 元，均屬由國產署循計畫逐年編列預算支應費用（包括工程管理費、專案管理費、搬遷費、內裝工程費、工程經費、廠商履約管理費、營建物料風險管理費、設備及相關設施費）。<br>
各年度經費分配表-1　　單位：元
<table>
<tr><th>年度<br>經費別</th><th>112 年度</th><th>113 年度</th><th>114 年度</th><th>115 年度</th><th>合　計</th></tr>
<tr><td>工程管理費</td><td>663,914</td><td>2,655,654</td><td>2,655,654</td><td>663,914</td><td>6,639,136</td></tr>
<tr><td>專案管理費</td><td>3,041,433</td><td>12,165,730</td><td>12,165,730</td><td>3,041,432</td><td>30,414,325</td></tr>
<tr><td>搬遷費</td><td>2,126,196</td><td>-</td><td>-</td><td>2,126,196</td><td>4,252,392</td></tr>
<tr><td>內裝工程費</td><td></td><td>-</td><td>-</td><td>136,949,216</td><td>136,949,216</td></tr>
<tr><td>工程經費</td><td>94,875,191</td><td>379,500,761</td><td>379,500,761</td><td>94,875,190</td><td>948,751,903</td></tr>
<tr><td>廠商履約管理費</td><td>1,765,000</td><td>7,060,000</td><td>7,060,000</td><td>1,765,000</td><td>17,650,000</td></tr>
<tr><td>營建物料風險管理費</td><td>28,526,805</td><td>114,107,220</td><td>114,107,220</td><td>28,526,805</td><td>285,268,050</td></tr>
<tr><td>設備及相關設施費</td><td></td><td>-</td><td>-</td><td>128,874,270</td><td>128,874,270</td></tr>
<tr><td>合　　計</td><td>130,998,539</td><td>515,489,365</td><td>515,489,365</td><td>396,822,023</td><td>1,558,799,292</td></tr>
</table>
</td>
<td></td>
</tr>
</table>

<table>
<tr><th>序號</th><th>修正計畫內容</th><th>原核定計畫(111.3.7)</th><th>備註</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td>各年度經費分配表-2　　單位：元<table><tr><th>年度<br>經費別</th><th>112 年度</th><th>113 年度</th><th>114 年度</th><th>115 年度</th><th>合　計</th></tr><tr><td>循計畫逐年編列預算支應</td><td>130,998,539</td><td>515,489,365</td><td>515,489,365</td><td>396,822,023</td><td>1,558,799,292</td></tr><tr><td>合　　計</td><td>130,998,539</td><td>515,489,365</td><td>515,489,365</td><td>396,822,023</td><td>1,558,799,292</td></tr></table></td><td></td></tr>
<tr><td>45</td><td>第 6 章預期效果及影響<br>6.1 預期效果<br>一、社會效益<br>(二)搭配南港段及中山段基地設定地上權供廠商開發，可創造就業機會<br>南港段及中山段基地依法定容積計算可使用面積共約 7,063 坪(詳附件 19)，若本計畫順利開發，以平均每人需求辦公空間約 4 坪推估，預計可為 2 處基地引進至少約 1,765 人就業人口。<br>三、財務效益<br>(一)引進民間投資，由民間興建辦公廳舍，亦可收取搭配國有土地地上權之租金及權利金<br>經評估國產署在危老容獎 36.5%~38.5%情境下，於 112 年度至 182 年度自民間收取之權利金及土地租金共約 26 億 9,390 萬 9,347 元（詳第 35 頁，南港段及中山段基地土地租金及權利金一覽表，含取得政府機關辦公廳舍建物價值約 16.5941 億元)。另外，國產署於本計畫之經費需求為 17 億 184 萬 1,042 元(詳第 36 頁)，其中 16 億 5,941 萬 154 元係以 112 年至 117 年權利金作為引進民間資金興建國產署辦公廳舍之對價，其餘 4,243 萬 888 元仍須循預算程序辦理。惟考量本計畫係收支同步考量之創新作法，預估整體收入將大於支出，具財務可行。<br>四、成本效益</td><td>第 6 章預期效果及影響<br>6.1 預期效果<br>一、社會效益<br>(二)搭配南港段及中山段基地設定地上權供廠商開發，可創造就業機會<br>南港段及中山段基地依法定容積計算可使用面積共約 7,063 坪(詳附件 16)，若本計畫順利開發，以平均每人需求辦公空間約 4 坪推估，預計可為 2 處基地引進至少約 1,765 人就業人口。<br>三、財務效益<br>(一)引進民間投資，由民間興建辦公廳舍，亦可收取搭配國有土地地上權之租金及權利金<br>經評估國產署在危老容獎 38.5%~40%情境下，於 111 年度至 182 年度自民間收取之權利金及土地租金共約 28 億 6,990 萬 9,347 元(詳第 34 頁，南港段及中山段基地土地租金及權利金一覽表，含取得政府機關辦公廳舍建物價值約 15.19 億元)。另外，國產署於本計畫之經費需求為 15 億 5,879 萬元 9,292 元(詳第 35 頁)，其中 15 億 1,961 萬 9,635 元係以 112 年至 115 年權利金作為引進民間資金興建國產署辦公廳</td><td>配合經費調整，修正相關文字(計畫書第 38-39 頁)</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>序號</th><th>修正計畫內容</th><th>原核定計畫(111.3.7)</th><th>備註</th></tr>
<tr><td></td><td>本計畫擬參採財訓所開發案模式搭配依危老條例進行重建，以仁愛段基地搭配國產署經管之南港段及中山段兩處基地，引進民間資金辦理合作開發，以南港段及中山段基地地上權權利金作為對價，支付合作廠商興建仁愛段基地建物之興建成本。<br>本案預估仁愛段基地興建成本(工程經費、合作廠商履約管理費、設備及相關設施等費用)加計營建物料風險管理費後總成本約為16.5941 億元，另預估南港段及中山段基地地上權權利金約16.85 億元，兩者差額約 0.2559 億元，即以南港段及中山段基地地上權權利金作為對價，支付合作廠商興建仁愛段基地建物之興建成本後，國庫仍可收取 0.2559 億元權利金。</td><td>舍之對價，其餘 3,917 萬 9,657 元仍須循預算程序辦理。惟考量本計畫係收支同步考量之創新作法，預估整體收入將大於支出，具財務可行。<br>四、成本效益<br>本計畫擬參採財訓所開發案模式搭配依危老條例進行重建，以仁愛段基地搭配國產署經管之南港段及中山段兩處基地，引進民間資金辦理合作開發，以南港段及中山段基地地上權權利金作為對價，支付合作廠商興建仁愛段基地建物之興建成本。<br>依國產署委託辦理「臺北市大安區仁愛段五小段 225 地號等國有土地開發」委託專業服務案修正財務可行性分析所示，民間投資人於危老獎勵容積 38.5%~40%情境下內部報酬率(IRR)為 14.56%，均大於假設之投資人要求報酬率 8.88%，民間投資財務具可行性。</td><td></td></tr>
<tr><td>46</td><td>第 7 章財務計畫<br>國產署新建辦公廳舍 112-117 年總經費明細表
<table>
<tr><th>項次</th><th>項　　目</th><th>A 基地總計（元）</th><th>B 基地總計（元）</th><th>備　　註(元)</th></tr>
<tr><td>一</td><td>直接工程費</td><td>652,522,194</td><td>368,683,286</td><td>1,031,205,480</td></tr>
<tr><td>(一)</td><td>房屋建築費</td><td>659,481,130</td><td>365,427,006</td><td>依 112 年度共同性費用編列基準表，鋼骨構造辦公大樓 17-20 層，樓地板面積 53,903 元/㎡計算，及鋼骨構造辦公大樓 13-16 層，樓地板面積 49,537 元/㎡計算</td></tr>
<tr><td>(二)</td><td>拆除費</td><td>3,041,064</td><td>3,256,280</td><td>6,297,344</td></tr>
<tr><td>二</td><td>間接工程費</td><td>79,137,736</td><td>43,851,240</td><td>122,988,976</td></tr>
</table></td><td>第 7 章財務計畫<br>國產署新建辦公廳舍 112-115 年總經費明細表
<table>
<tr><th>項次</th><th>項　　目</th><th>A 基地總計（元）</th><th>B 基地總計（元）</th><th>備　　註(元)</th></tr>
<tr><td>一</td><td>直接工程費</td><td>522,516,516</td><td>289,507,522</td><td>812,024,038</td></tr>
<tr><td>(一)</td><td>房屋建築費</td><td>522,516,516</td><td>289,507,522</td><td>依 111 年共同性基準表，鋼骨構造辦公大樓 17-20 層，樓地板面積 42,326 元/㎡計算，及鋼骨構造辦公大樓 13-16 層，樓地板面積 38,897 元/㎡計算，</td></tr>
<tr><td>二</td><td>間接工程費</td><td>62,701,982</td><td>34,740,903</td><td>97,442,885</td></tr>
</table></td><td>配合經費調整，修正相關文字(計畫書第 42-44 頁)</td></tr>
</table>

| 序號 | 修正計畫內容 | | | | | 原核定計畫(111.3.7) | | | | | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | (一) | 公共藝術設置費 | 6,594,811 | 3,654,270 | 10,249,081 | (一) | 公共藝術設置費 | 5,225,165 | 2,895,075 | 8,120,240 | |
| | (二) | 工程管理費 | 4,797,406 | 3,057,989 | 7,855,395<br>預估經費支出以 112 年 10%、113 年 20%、114 年 20%、115 年 20%、116 年 20%、117 年 10%編列 | (二) | 工程管理費 | 4,112,583 | 2,526,553 | 6,639,136<br>預估經費支出以 112 年 10%、113 年 40%、114 年 40%、115 年 10%編列 | |
| | (三) | 規劃設計監造費 | 38,909,057 | 20,942,204 | 59,851,261 | (三) | 規劃設計監造費 | 32,060,826 | 16,994,391 | 49,055,217 | |
| | (四) | 階段性專案管理及顧問費、環境監測費、地質鑽探等 | 28,836,462 | 16,196,777 | 45,033,239 | (四) | 階段性專案管理及顧問費、環境監測費、地質鑽探等 | 21,303,408 | 12,324,884 | 33,628,292 | |
| | 三 | 物價調整費 | 32,182,679 | 17,832,839 | 50,015,518 | 三 | 拆除費 | 3,041,064 | 3,256,280 | 6,297,344 | |
| | | | | | | 四 | 物價調整費 | 25,498,806 | 14,127,966 | 39,626,772 | |
| | | 小計 | (1)<br>**773,842,609** | (2)<br>**430,367,365** | **1,204,209,974** | | 小計 | (1)<br>**613,758,368** | (2)<br>**341,632,671** | **955,391,039** | |
| | 四 | 設備及相關設施費 | | 141,761,697 | | 五 | 設備及相關設施費 | | 128,874,270 | 含辦公設備費約 5,459 萬元、資訊設備約 2,776 萬元、空調設備約 4,652 萬元 | |
| | 五 | 搬遷費 | | 4,677,632 | | 六 | 搬遷費 | 4,252,392 | | 比照財政部搬遷至景美財政大樓費用估算，文件設備搬遷約 189 萬元、主機搬遷約 23 萬 6,000 元，合計後*2 趟 | |
| | 六 | 內裝工程費 | | 149,365,062 | | 七 | 內裝工程費 | | 136,949,216 | | |
| | | 小計 | | (3) **295,804,391** | | | 小計 | | **(3) 270,075,878** | | |
| | 七 | 廠商履約管理費 | | **(4)20,610,000** | 以合作廠商於簽訂契約後需投入相關履約成本，包含人事成本及信託管理費用等。其中人事成本以 2 個人、每人平均年薪 70 萬元、3 年估算，預估約 420 萬元；信託管理費用包含簽約費及管理費，簽約費以建築融資金額 1%計算，管理費則以全案信託專戶存入金額 2%、3 年估算，預估約 1,647 萬元 | 八 | 廠商履約管理費 | | **(4)17,650,000** | 以合作廠商於簽訂契約後需投入相關履約成本，包含人事成本及信託管理費用等。其中人事成本以 2 個人、每人平均年薪 70 萬元、3 年估算，預估 | |
| | 八 | 營建物料風險管理費 | | **(5) 148,980,000** | 係 112 年共同性基準表與 110 年 7 月都更工程造價估算總成本之差額 | | | | | | |
| | 九 | 專案管理費 | | **(6) 32,236,677** | 1. 以項次一＋四＋五＋六＋八合計值核算專案管理(不含監造)費 | | | | | | |

| 序號 | 修正計畫內容 | 原核定計畫(111.3.7) | 備註 |
|---|---|---|---|

**修正計畫內容**

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | 2. 預估經費支出以 112 年 10%、113 年 20%、114 年 20%、115 年 20%、116 年 20%、117 年 10% 編列 |
| **(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)總計** | | | **1,701,841,042** |

註：總工程經費 1,204,209,974 元扣除工程管理費 7,855,395 元後，工程經費為 1,196,354,579 元。

**原核定計畫(111.3.7)**

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | 約 420 萬元；信託管理費用包含簽約費及管理費，簽約費以建築融資金額 1%計算，管理費則以全案信託專戶存入金額 2%、3 年估算，預估約 1,345 萬元。 |
| 九 | 營建物料風險管理費 | **(5) 285,268,050** | 係 111 年共同性基準表與 110 年 7 月都更工程造價估算總成本之差額(註 2)。 |
| 十 | 專案管理費 | **(6) 30,414,325** | 1. 以項次一＋三＋五＋六＋七+九合計值核算專案管理(不含監造)費<br>2. 預估經費支出以 112 年 10%、113 年 40%、114 年 40%、115 年 10% |
| **(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)總計** | | | **1,558,799,292** |

註：

1. 總工程經費 955,391,039 元扣除工程管理費 6,639,136 元後，工程經費為 948,751,903 元。
2. 營建物料風險管理費：

(1)經檢視 111 年共同性費用基準表，鋼骨造辦公大樓 13~16 樓由 37,034 元/平方公尺調整為 38,897 元/平方公尺，增加 1,863 元/平方公尺，17~20 樓由 40,298 元/平方公

| 序號 | 修正計畫內容 | 原核定計畫(111.3.7) | 備註 |
| --- | --- | --- | --- |
| | | 尺調整為 42,326 元/平方公尺，增加 2,028 元/平方公尺，調幅 1.05 倍，低於營建物價指數之調幅 1.1 倍；另以 110 年 7 月都更工程造價為例，鋼骨造，第二級，11~15 層由 43,100 元/平方公尺調整為 52,600 元/平方公尺，增加 9,500 元/平方公尺，調幅約 1.22 倍，顯示 111 年共同性基準表所訂費用，未能反應實際營建物料成本之漲幅情形，在營建市場缺工、缺料情形下，市場資金易流向都市更新工程案件。<br>(2)經國產署委託規劃單位訪查結果，因近期營建市場交易熱絡、科技公司興建廠房計畫、臺商回臺投資建廠、基本工資調漲、營建成本及廢棄物處理成本高漲等因素影響，導致全臺營造業有嚴重缺工、缺料之情況，市場反映整體營建成本約大幅上漲 1.3 倍以上，且上漲趨勢仍將持續或更為劇烈，爰考量在市場反映營建成本上漲 1.3 倍與營建物價指數之調幅 1.1 倍間，折衷以都更工程造價規定之建築物工程造價估算，較能貼近反映營建物價漲幅。<br>(3)經依 111 年共同性基準表估算工程經費為 9.4875 億元(含直接工程費、間接工程費、拆除費及物價調整費，扣除工程管理費)，加計合作廠商履約管理費(0.1765 億元)、設備及相關設施等費用(2.6796 億元)，總成本約 12.3436 億元。以都更工程造價之鋼骨造，第二級單價標準估算工程經費為 12.3091 億元，加計合作廠商履約管理費(0.2075 億元)、設備及相關設施等費用(2.6796 億元)，總成本約 15.1962 億元。爰以 111 年共同性基準表估算之總成本，與都更工程造價估算總成本總差額約 2.8526 億元作為營建物料風險管理費，以反應實際營建成本之漲幅。 | |

<table>
<tr><th>序號</th><th>修正計畫內容</th><th>原核定計畫(111.3.7)</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>47</td><td>第 8 章附則<br>8.1 替選方案及分析及評估<br>一、重新檢討招商條件<br>瞭解潛在投資廠商不投標之原因及問題，以重新檢視及修正招商條件，亦可研議替換搭配基地（南港段及中山段）可行性，以提高廠商投標意願。<br>二、以政府自行編列預算方式辦理<br>（一）編列公務預算支應拆除、規劃及興建所需費用<br>本計畫如以編列公務預算支應拆除、規劃及興建所需費用，後續將依採購法相關辦理招標、決標、履約管理、驗收等作業。經前述分析，仁愛段基地依 112 年共同性基準表初步估算分析結果，若爭取危老容獎 A 基地 38.5%、B 基地 36.5%時，預估總經費約為 17.02 億元。</td><td>第 8 章　附則<br>8.1 替選方案之分析及評估<br>一、重新檢討招商條件<br>瞭解潛在投資廠商不投標之原因及問題，以重新檢視及修正招商條件，如研議將仁愛段 B 基地整筆土地釋出活化利用等，亦可研議替換搭配基地（金華段及中山段）可行性，以提高廠商投標意願。<br>二、以政府自行編列預算方式辦理<br>（一）編列公務預算支應拆除、規劃及興建所需費用<br>本計畫如以編列公務預算支應拆除、規劃及興建所需費用，後續將依採購法相關辦理招標、決標、履約管理、驗收等作業。經前述分析，仁愛段基地依 111 年共同性基準表初步估算分析結果，若爭取危老容獎 A 基地 40%、B 基地 38.5%時，預估實際建築成本約為 12.34 億元。</td><td>配合經費調整，修正相關文字（計畫書第 45 頁）</td></tr>
<tr><td>48</td><td>8.2 風險管理<br>一、風險管理<br>表 A：風險可能性評量標準表<table><tr><th>等級(L)</th><th>可能性</th><th>詳細描述</th></tr><tr><td>3</td><td>非常可能</td><td>6 年內大部分的情況下會發生</td></tr></table></td><td>8.2 風險管理<br>一、風險管理<br>表 A：風險可能性評量標準表<table><tr><th>等級(L)</th><th>可能性</th><th>詳細描述</th></tr><tr><td>3</td><td>非常可能</td><td>5 年內大部分的情況下會發生</td></tr></table></td><td>依行政院及所屬各機關風險管理及危機處理作業手冊中長程計畫相關規定，修正相關文字（計畫書第 47 頁）</td></tr>
</table>

| 序號 | 修正計畫內容 | | | 原核定計畫(111.3.7) | | | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2 | 可能 | 6 年內有些情況下會發生 | 2 | 可能 | 5 年內有些情況下會發生 | |
| | 1 | 不太可能 | 6 年內只有在少數情況下會發生 | 1 | 不太可能 | 5 年內只有在少數情況下會發生 | |