# 駐洛杉磯辦事處館舍購置計畫(精簡版)

一、　計畫緣起

本案係配合政府推動駐外單位合署辦公統一指揮之既定政策，並以購置館舍取代逐年支付高昂租金以節省公帑。

洛杉磯都會區人口 1800 萬人，係美國第二大城市，亦為全球第 3 大城市經濟體(僅次於東京及紐約)，以國家計則為全球第 15 大經濟體(約等同荷蘭)，該城市經貿實力及人口均逐年成長，為全球經貿、科技、文創藝術重鎮及海空運輸交通樞紐，深具發展潛力。其 GDP 總額已於 2018 年首度超越紐約，成為美國最具經濟生產力大城。

駐洛杉磯辦事處為本部駐外館處中較具規模且業務量繁重者，業務及人力規模逐年成長，目前實際租用面積僅為 26,598 平方英呎，倘加計實體台灣書院 3,206 餘平方英呎，則所租面積近 3 萬平方英呎。駐處現租賃之辦公大樓為二十多年前所承租，近十多年來駐處各機關人員及業務量逐年擴充，辦公場所、會議室及檔卷儲藏室空間皆明顯不足，擴充困難，復以旅居南加州僑胞數量與日俱增，駐處領務業務量繁重，護照換發、簽證及文件證明申請量居全美各處之冠，現有領務大廳經常出現人潮擁擠無法容納之情形，往往引起其他樓層之抱怨。另繁重業務亦導致領務資料存放空間、領務審查面談空間及會客室不敷支應之情形。綜此，允有規劃購置自有獨棟辦公館舍之必要。

鑒於每年駐處各單位各自租用館舍租金合計近百萬美元(倘擬改租用實際所需之辦公空間，所需租金將大幅增加)，為利各單位業務橫向聯繫、發揮統合戰力、便利駐地人士及僑胞洽公、節省國家公帑，並達到提昇國家形象等目的，購置可容納所有派駐單位之辦公處所確屬必要。

二、　計畫目標

為彰顯並落實政府推動駐外單位合署辦公統一指揮之既定政策，建立政府駐外單位標竿形象，達成節省每年支付鉅額租金等目標，爰擬購置面積適當之館舍以容納駐處及各部會派駐人員合署辦公。

三、　現行相關政策及方案之檢討：

（一）合署辦公問題：

駐處多數各組雖已合署辦公，惟所租大樓無法提供接連樓層之辦公室空間供各該組租用，不盡理想。為符合駐外單位合署辦公之政策，駐處已另協調尚未合署辦公單位之租約約期調整為一致，將有利未來實現以購置館舍取代租賃館舍之計畫，落實合署辦公、統一指揮及提昇國家整體形象等目標。

(二) 成本效益問題：

1.駐處館舍向以租賃方式為之，目前承租面積約 30,000 平方英呎，每年支付之租金達近百萬美元。此外，駐處辦公大樓地處精華地段，租金時有調漲，每年漲幅在 2.56%至 4%間，租賃費用逐年上漲，倘以租賃擬購面積 42,000 平方英呎計，累計租金更為可觀。

2. 本計畫擬規劃於洛杉磯市區（Downtown LA）精華地段、使領館區(Wilshire 大道)或 Wilshire 大道以西之洛杉磯政經中心地區購置面積約 42,000 平方英呎(約合 3,900 平方公尺)之Ａ級辦公大樓，總經費約為 34,278,169 美元；依目前美元兌新台幣匯率 1 比 31 計，約折合新台幣 10 億 6,262 萬 3 仟元。本計畫以租用面積 42,000 平方英呎辦公室所租金計，排除通貨膨脹房租逐年調漲因素不計，預估總經費至遲可於 20.6 年回收，投資報酬率甚

高。

3.另查南加州房屋稅（property tax）約介於每年房產現值 1.15％至 1.3％之間（稅率依房產所在城市不等，每年分 2 次繳交），駐處自購館舍後可免除上揭稅賦，每年即可為我國庫省下近 30 萬美元，相當租金 2 成，甚為可觀。

四、 執行策略及方法：

主要工作項目：

| | 主要工作項目 | 執行步驟 |
|---|---|---|
| 1. | 擬訂購置計畫 | 擬定中程個案計畫書並蒐集相關資訊報請行政院核准並編列相關預算。 |
| 2. | 提供駐外館處館舍採購標準作業程序(SOP) | 駐處現無嫻熟相關採購規定及行政程序之同仁，本案倘奉核定，本部將提供駐外館處館舍採購標準作業程序(SOP)供駐處承辦同仁參用(請詳附件) |
| 3. | 公開招標及勘選適合物件 | 駐處公開上網徵求適合物件，由駐處勘選小組遴選並實地勘查後，擇定優先順序，報請外交部核定。 |
| 4. | 屋況鑑定、簽約、公證及登記等行政作業 | 聘請屋況鑑定專家、律師、代書及會計師等專業人士，委託渠等依據洛杉磯相關法令執行各項流程。 |
| 5. | 設計規劃、裝潢隔間及採購相關設備 | 聘請建築師或室內設計師;駐處勘選委員會綜整同仁意見後，與建築師或室內設計師共同討論相關規畫。 |
| 6. | 通知房東解除租約 | 視裝修完工時程以掛號信通知房東解約。 |

| | | |
|---|---|---|
| 7. | 搬遷 | 擬定搬遷計畫並按計畫逐步施行,俾確保駐處業務之推動不受影響。 |
| 8 | 現行館舍恢復原租狀態 | 搬遷後另僱包商,依約將現租館舍之辦公室隔間恢復原狀。 |

五、　程期與資源需求：

(一)所需資源:

1.人力資源：

(1)聘請律師等專業人士擔任諮詢顧問,委託駐地房地產專業仲介公司辦理標的物採購；

(2)駐處現階段執行本案尚可以現有人力勉力完成,惟館舍標的購置完成後，新館舍相關之聯繫、規劃、設計、裝潢、電訊網路之安裝及搬遷之執行等衍生增加之庶務性工作，宜適當調增駐處人力。

2.本部將持續彙集相關資訊及經驗，包括談判及議價技巧、勘選物件應注意要點、可能遭遇之法規或實務問題等，作為駐處執行本案之參考。倘有必要本部可派遣嫻熟採購法規及相關採購類案經驗之同仁加以協助。

(二)經費來源及計算基準：

1.　經費來源：由本部呈報行政院核定後編列預算。

2.　經費計算基準與需求：

(1) 本案規劃除考量擴充辦公空間以配合業務推展之基本需求外，更以百年大計著眼為考量，期能藉以展現我國經貿藝術文創等國力與形象，推展外交工作。至未來館舍選址除應考量政務及主流曝光率外，選址地點具發展及增值潛力亦為重要因素，地點以洛杉磯市區較精華地段、使領館區(Wilshire 大道)或以西之洛杉磯政經中心地區為佳。倘駐處因 Wilshire 大道西段地區房價過高所編預算不足，勉強以 Wilshire 大道東段

為選址考量。

(2)經洽當地房地產仲介商表示，因消防、保險、建築等相關法規對分層出售之建築物規定、檢查繁瑣嚴謹，當地市場上少有可分層出售之辦公大樓，爰建議考慮購入整棟辦公大樓。駐處根據「駐外單位辦公室面積計算原則」及各配屬單位初步所報規劃未來合署辦公所需面積約為42,000平方英呎(含台灣書院及公設面積)，以洛杉磯市區較精華地段、使領館區（Wilshire大道）或以西之洛杉磯政經中心地區之A級辦公大樓而言，，另包含修繕費、顧問費、裝潢費、搬遷費及雜支等費用，估算總計約為34,278,169美元，以匯率1：31估算，約折新台幣10億6,262萬3仟元。

(3)新館舍聘用管理公司之經費需求：駐處辦公大樓安全、公共區域、空調、停車場及水電等設備之維護，須聘用專門之大樓管理公司，駐處預計自搬遷日該年起，需逐年編列相關預算支應。

(4)囿於駐外單位工程執行能力與成本限制，館舍甚難採購地自建方式辦理，面積無法量身訂作，僅能由市場現有待售物業加以選擇，可供選擇合宜物件往往極為有限，爰建議有關單位在審核館舍購置面積時，能考量主客觀及房地產購置具時機性等因素，給予較高之規劃彈性空間。

六、　預期效果及影響：

（一）達成政府合署辦公政策，有利國內各派駐單位業務之橫向聯繫，提昇工作效率。

（二）強化外館統一指揮之國家既定政策。

（三）駐處自購館舍之規劃將強化對外辦理藝文或經貿招商活動之吸引力，長期而言有利我對外形象之強化。

（四）本案倘能結合推展我綠能環保及藝文形象之推廣，當進一步提升我國正面形象。

（五）提高當地政府民眾僑胞來處洽公之便利性，增加民眾對我政府之支持與向心力。

（六）長期而言可節省逐年支出之巨額租金，節省國家公帑，有效運用我外交資源。

七、替選方案之分析及評估：

(一)購地自建館舍：購地自建館舍固可依我方需求量身訂作，惟駐處並無建築工程規劃之專業人力，另購地自建館舍時程漫長，除規劃及興建大樓需時 3 至 5 年外，先需費時申請興建執照，耗費時間及金錢成本甚高，可行性不高。

(二)我國營保險業者購置以資本租賃方式轉租駐館：租賃業者購置館舍轉租駐處，因未能以駐處名義登記產權，將無法免除每年鉅額稅賦。