

駐舊金山辦事處館舍購置計畫（精簡版）

一、計畫緣起

駐處所在地舊金山市之房地產市場一向極為熱絡，目前平均房價已超越紐約，居全美之冠。舊金山三面環海、氣候宜人，Salesforce、Dropbox、Airbnb、Yelp、Twitter、Uber、Lyft等諸多全球知名高科技公司匯聚於此，加上金融區銀行金融機構林立，乃高科技人才、資金匯流之全美及全世界新創產業重鎮。舊金山商辦地產仍持續供不應求，空置率極低，多維持在6%以下，許多新建辦公大樓，在開工或完工前即已完成租售，因此多數房地產業分析指出，舊金山房價目前雖可能已接近高點，惟亦同時預估房價不易下跌。

駐處領務業務繁重，現有領務資料存放空間嚴重不足，另亦缺乏所需之審查面談室及會客室，領務辦公空間亟待擴充改進。倘將金山僑教中心納入未來合署辦公規劃，為落實服務僑民，除職雇員辦公空間外，需設置公共圖書閱覽室，以及可供舉辦僑務及其他活動、會議用之大型多功能廳。

二、計畫目標

(一)於舊金山市內合宜地段購置館舍，除節省公帑，解決駐處長期支付龐大租金問題外，並可免除受制他人被迫搬遷之風險，另就積極面而言，將金山僑教中心納入合署辦公，重新規劃領務服務及展演活動場地，可加強對外互動，提升駐處功能及形象。

(二)駐處目前租用之辦公室實際面積為 18,489 平方英尺，如加上華埠金山僑教中心現租用辦公空間 2,165 平方英尺，合計僅 20,654 平方英尺，不敷實際業務所需，購置新館舍允宜擴大辦公空間，理由如次：

- 1.駐處領務量龐大，需足夠空間儲放領務資料檔卷，但若干年前因經費考量停止外租儲放空間，致衍生領務檔卷存放問題，極待解決，另增設之經濟組及其他各組亦有增加文宣資料及物品儲置空間需求。
- 2.駐處目前未設置領務審查面談室，且全處僅有一間大型會議室，致各組接待訪賓及召開各式會議時常有撞期或無適當空間使用之情況，爰需增設領務面談室及供各組彈性運用之小型會議室及訪賓接待室。
- 3.華埠金山僑教中心現租用之辦公空間，包含一小型圖書閱覽室，場地過於簡陋，同仁辦公及公物儲放空間亦明顯不足；該中心納入合署辦公，除辦公空間需擴增外，僑胞圖書閱覽空間如併領務大廳規劃，當能大幅提升活絡使用效能。
- 4.目前華埠金山僑教中心並無可供舉辦中大型活動或會議之場地，北灣僑民咸盼我政府未來能比照南灣矽谷金山灣區僑教中心，亦在舊金山北灣增加此一僑務活動場地。駐處亦能利用此一多功能廳規劃舉辦藝文展演等各式活動，增進對外聯繫工作效能及整體形象。

(三)基於以上業務需求及依據「駐外單位辦公室面積計算原則」，駐處未來購置館舍擬以 41,200 平方英尺為目標在市場覓尋合適標的物，期達致節省租金支出、強化內部統合、提升涉外聯繫等效果

三、執行策略及方法

(一)經費來源：報行政院核定後編列預算支應。

(二)計算基準：基於駐處業務需求，建請以 41,200 平方英尺做為覓尋未來館舍之空間標的。所需費用包含購置建物、裝修（含施工、設計、監造及機電等）及其他費用，總計 75,870,550 美元。

四、預期效果及影響

(一)進一步落實政府合署辦公既定政策：有利國內各派駐單位業務橫向聯繫及共享資源，提昇工作效能，並強化外館統一指揮協調功能。

(二)加強對僑民之服務：可提高僑民來處洽公之便利性，增加民眾對我政府之支持與向心力外，並可藉由辦理藝文或經貿招商活動強化對外聯繫，長期而言有助於提升我整體對外形象。

(三)避免受制於他人：無需面對房東易主或被要求調漲租金或被迫搬遷等問題，對空間使用也相對有自主權，另就長期而言，自購館舍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。

五、替選方案成本效益分析：考量購地自建之取地過程冗長，且舊金山市因處半島要津，面積狹小，土地取得不易。即便取得土地，興建房舍前須取得鄰近居民同意，公聽程序歷時冗長，困難度甚高；且本案係以買代租，以節省鉅額租金支出、進一步落實政府合署辦公既定政策、加強對僑民之服務及避免受制於他人之效，爰無備選方案。