

駐澳大利亞代表處館舍購置計畫(精簡版)

一、計畫緣起

(一) 依據：為節省駐外館舍逐年上漲之鉅額租金支出，並解決駐外機構合署辦公問題，以及提高駐外館舍自有率，本部依據行政院函核定之「外交部駐外館處購建館舍清單」，擇定駐澳大利亞代表處為館舍購置計畫優先執行館處。

(二) 辦公室使用現況及需求：

1. 澳洲對我地位日益重要，近年來駐澳大利亞代表處與澳洲政府部門、國會、智庫與學術機構的聯繫與交往與日俱增，彼此互訪頻仍，辦公室效能宜逐步提升，以發揮宣傳功能及展現我國軟實力，提升整體戰力。
2. 駐澳大利亞代表處現有辦公空間狹小，除勉強供同仁辦公外，更因早期之規劃設計已不符現實需要，無法充分發揮功能(如無足夠的視訊或實體會議與展示空間)。另增租之「辦公室 2」租金價昂，為節省公帑，並提高國有財產價值，提升功能，增進館舍的有效利用與管理效率，在更換「辦公室 2」的租約同時，未來允宜朝辦公室全部自購、合署辦公及依據現有業務需要進行規劃裝修之方向辦理。

二、計畫目標

(一) 目標說明：為彰顯主權、落實合署辦公統一指揮之

政策，並節省鉅額租金等多重目標，規劃購置面積適當且地點適宜之館舍供駐處及各部會派駐人員合署辦公。

(二) 達成目標之限制：坎培拉為澳洲第 6 大城(第 1 大內陸城)，人口約 40 萬，但鄰近外交貿易部及國會的辦公區符合我需求的商業大樓辦公室物件極為有限，目前為賣方市場。我若決定購置，鑒於合適之標的物機會稍縱即逝，允宜儘速編列預算，儘早啟動購置程序辦理公開徵求及後續議價。

三、現行相關政策及方案之檢討

(一) 澳外交貿易部禮賓處有關駐處新購辦公室相關規定：

1. **批准、同意**：倘新購館舍位於商業大樓內，不需澳外交貿易部或州政府核准同意，若是購買獨棟建築或住宅，則需首都特區(州)政府核准；惟上述兩種情況均視同「投資」，均應經「外資投資審議委員會」(FIRB)同意，可申請手續費豁免。
2. **購買程序**：透過律師按照一般購屋程序辦理。

(二) 市場評估

1. **總體經濟趨勢**：進年來拜澳京坎培拉政府大舉投資基礎建設之賜，例如興建輕軌電車，坎培拉經濟暨人口持續成長，高於全國平均；澳洲 2018 年全國經濟成長率為 2.8%，坎培拉為 4%；坎培拉

2018 年全國人口成長率為 1.9%，高於 1.6%的全國成長率。同時 2019 年 5 月坎培拉失業率為 3.9%，全國最低。此外，坎培拉 2019 至 2023 年將續投資 30 億澳元於交通、衛生及教育等基礎設施項目，將續帶動經濟成長及房地產市場景氣。

2. **房地產市場景氣趨勢暨獲利率：**坎培拉辦公室平均每年獲利率為 5.25%-7%(假設購買後出租獲利比)，目前平均空屋率為 10.6%，建造中的辦公室空間總面積為 62,476 平方公尺。因此，駐處購置辦公室除可節省長期租用辦公室的高額公帑之外，也有投資效益。
3. **駐處規劃未來辦公空間需求**約需 995 至 1,109 平方公尺(鑒於符合物件稀少，且考量員額增加之可能性，面積在 1,000 平方公尺至 1,800 平方公尺之間的物件均在選擇範圍內)。經考量地理位置、洽公便利、我整體預算及花費、搬遷容易（含行政作業），以購入即將簽訂租賃合約，並依駐處需求進行設計裝潢（所需費用依澳洲慣例由我負擔）之物件最符合經濟效益。該物件與駐處目前自有「辦公室 1」合計面積亦符合需求。

四、執行策略及程期：

- (一) **執行策略：**駐澳大利亞代表處現有自購館舍因空間不足，部分組別需另在外租屋辦公。因目前自有館舍同棟大樓其他樓層有合適空間釋出，有利推動合

署辦公及增進館舍管理效率，本部同意駐處評估購入同大樓辦公空間。

(二) 程期：

1. 依據政府採購法辦理相關採購作業：3 個月
2. 官方核准程序：6 個月
3. 完成不動產採購程序：2 個月。簽訂不動產購買契約、辦理產權轉移及驗收等相關事宜。
4. 局部裝修及購置家具及設備：2 個月。

五、需求資源：

(一) 人力資源：由駐處館長或館長指定人員督導，駐處總務同仁執行，另聘請律師或房仲等專業人士擔任諮詢顧問。

(二) 經費來源及計算基準：

1. 經費來源：依據本部陳報鈞院核定後編列預算。
2. 經費計算：預計購置經費需求共 350 萬澳元折約新臺幣 73,500 千元。

六、預期效果

(一) 節省公帑，提高國有財產價值：可改善駐處現有分兩地辦公且空間不足之現況。規劃購置新辦公室空間與購置之館舍位處同棟，且可有效區隔領務、辦公與同仁進出空間。另以澳洲坎培拉辦公租金年漲幅度在 3%至 3.5%計算，購置後可節省每年高昂租金，10 年內即可回本，有效節省公帑並提高國有財產價值。

(二) 增進館舍功能與管理效能：在租賃期間即可妥予規

劃裝潢，包含增設文物及攝影展示區，展現我駐處新氣象及有效行銷推介我國產品。另可運用全新多功能會議室，強化安全機制，辦理視訊會議或小型研討會。未來 2 辦公室分處上下樓層，亦可增進管理及交流效率。

(三) 因應國際戰略局勢，提升駐澳大利亞代表處格局：

澳洲與美國、日本、歐盟、加拿大、英國等同屬我重要理念相近國家，兩國關係密切，在諸多國際議題及所面對的國際安全與經貿挑戰有相同看法。近年來駐處與澳洲行政部門、國會及智庫等各界聯繫與交往與日俱增，倘提升辦公室空間與效能，自有助發揮宣傳功能暨展現軟實力，並加強與僑界聯結，提升整體戰力。

七、替選方案成本效益分析：本案係以買代租，達致節省公帑及提高國有財產價值、增進館舍功能與管理效能，以及因應國際戰略局勢與提升駐澳大利亞代表處格局之效，爰無備選方案。