

「駐舊金山辦事處館舍購置計畫」
選擇方案及替代方案之成本效益分析報告

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。

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畫，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、替選方案分析：

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。

三、成本效益分析：

- (一)節省國家公帑：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。以駐處實際需求擬租用之辦公室所需租金進行效益評估，本案總經費約可於遷入後16年回收，具有投資效益。

- (二)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。
- (三)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。