

內政部移民署中區事務大隊  
新竹縣、市專勤隊及新竹縣、市服務站  
辦公廳舍興建計畫  
選擇方案及替代方案之成本效益分析報告  
暨財源籌措及資金運用說明

內政部移民署  
中華民國 114 年 8 月

## 一、辦理依據

行政院 114 年 7 月 18 日院臺法字第 1141016482 號函核定。

## 二、背景說明

### (一)前言

內政部移民署中區事務大隊新竹縣、市專勤隊及臨時收容所(下稱新竹縣、市專勤隊)現有駐地(新竹市崧嶺路 122 號)土地，於 110 年 7 月 20 日業經行政院核准撥用予新竹市政府，現為新竹市政府所有並無償借予移民署使用，而新竹市政府於 113 年 10 月已開始著手進行新竹神社古蹟修復計畫第 1 期工程，目前推估於 119 年底完成 3 期工程(第 2 期及第 3 期工程經費需分別視前期辦理情形另案向中央爭取)，新竹神社古蹟修復完成後，現有廳舍將歸還新竹市政府，新竹縣、市專勤隊將面臨無廳舍可用之情形；又內政部移民署中區事務大隊新竹縣、市服務站(下稱新竹縣、市服務站)辦公廳舍現為有償向民間租用，因辦公空間侷促不足，且無障礙設施不符現有規定，無法提供同仁辦公及民眾洽公良好環境，惟礙於廳舍係為租用，無法擴建或增設無障礙設施。綜上，新竹縣、市專勤隊及新竹縣、市服務站實有興建辦公廳舍之迫切性。

### (二)計畫內容

本案計畫於新竹市北大路與東大路二段路口，興建地下 3 層，地上 6 層，總樓地板面積 4,723 平方公尺(地下層 1,665 平方公尺、地上層 3,058 平方公尺)，可供新竹縣、市專勤隊及新竹縣、市服務站同仁及協勤人力(含專勤隊役男、保全、服務站通譯及志工)合計 99 人進駐，並規劃興建符合單位空間需求、消防規範、節能兼具智慧綠建築、親民、藝術、性別觀點、具前瞻性之減碳工法和循環建材及多功能之獨立辦公廳舍，於

廳舍興建完成後，對於駐用人員執勤效率、生活品質、生活機能、廳舍老舊隱藏之危安因素等皆能有效改善。

### 三、選擇方案及替代方案之分析及評估

#### (一)選擇方案

為因應未來外來人口逐年增加之走向，經評估替代方案均不可行，爰為永續經營及節省公帑目標，宜採新竹市北大路基地規劃興建新竹縣、市專勤隊及新竹縣、市服務站合署辦公廳舍為最佳方案，以符合民眾洽公需求及塑造政府機關良好形象。

#### (二)替代方案之分析及評估

##### 1、替選方案一：新竹縣、市專勤隊現駐地原址重建

###### (1)說明

新竹縣、市專勤隊現駐地總樓地板面積為 5 萬 2,330.1 平方公尺，目前使用分區屬於公園用地(公 63)，為向新竹市政府無償借用。

###### (2)優點

###### A. 解決辦公及性別平等空間使用需求：

本方案能補足新竹縣、市服務站欠缺之民眾等候區、檔案儲藏室、哺(集)乳室、茶水間、接待室、多功能會議室、辦公室等空間或特殊性空間、無障礙設施及符合性別平等之女性專用備勤、廁所、浴室等應具備之空間。

###### B. 解決廳舍老舊問題：

現駐地建物自 65 年落成啟用迄今已 47 年，即將達到 50 年之耐用年限，存在線路老舊、漏水、滲水及牆面剝落等問題日趨嚴重，老舊設計與現況使用介面無法整合，造成管路無法負荷，若施作耐震補強僅能改善

建物結構，而拆除重建則能完全改善。

### (3)缺點

#### A. 拆除重建程序複雜不易通過：

現駐地產權由新竹市政府所有，若現地重建先需向新竹市政府爭取土地所有權，後續將公園使用分區變更為辦公用地之特定目的使用分區，並且該使用計畫尚需符合「都市計畫法臺灣省施行細則」之用地規定，拆除重建程序複雜不易通過。

#### B. 土地效益未充分利用：

現駐地具高度文化古蹟(新竹神社)整體開發價值，倘拆除後僅興建符合移民署中區事務大隊新竹縣、市專勤隊及服務站等單位需求之廳舍，將造成土地效益未充分利用，有浪費容積率之疑慮。

#### C. 增加拆除費用：

現駐地拆除重建與另地新建所需經費相較須增加拆除費用。

#### D. 增加租金支出：

拆建至完工期間須另外租用廳舍辦公，將增加租金支出。

#### E. 增加搬遷費用支出：

拆建至完工期間，搬遷至租用廳舍辦公，需增列搬運設備、租用廳舍之裝修、租約到期後將原租賃廳舍回復原狀裝修等搬遷費用，徒增財政支出，浪費公帑。

#### F. 不便民眾洽公：

現駐地位處新竹市市區邊陲，週邊交通運輸僅有 1 線公車到達，且聯外道路有 4 米單線雙向車道，進出及往來

非常不便。

## 2、替選方案二：新竹縣、市專勤隊租借費用

### (1)說明

基於現今政府財政拮据，規劃新竹縣、市專勤隊採用租借辦公廳舍，而新竹縣、市服務站仍續留在現有租賃廳舍，以節省興建廳舍經費。

### (2)優點

- A. 降低財政支出：僅租用符合新竹縣、市專勤隊現配置人力需求之廳舍可降低政府財政支出。
- B. 施工期間較短：租賃廳舍僅考量新竹縣、市專勤隊現有人員之空間需求規劃設計較為簡易廳舍，故整體搬遷及過渡期間相較縮短。

### (3)缺點

- A. 未來不符使用：  
未考量將來人力增補需求，且規劃缺乏前瞻性，可能不符未來情勢之使用。
- B. 未有充足運用空間：  
僅以現有情況租用之廳舍無法因應組織擴充需求，而有充足運用空間。
- C. 擴充增建困難：  
僅符合現有人力所租用之廳舍，對於將來廳舍之整建相當困難，也可能導致規劃運用不當，徒增日後經費支出，反造成浪費。
- D. 需用經費龐大：  
租用辦公廳舍後需整修專勤隊所需之臨時收容所及槍械室等特殊空間，所需經費第一年概估約為新臺幣

4,833 萬元，金額龐大，且後續每年仍需支付固定租金。

### (三)成本效益分析

#### 1、土地價值分析：

興建廳舍基地土地面積約 700 平方公尺，114 年公告土地現值計 8,872 萬 5,700 元（公告現值計算如下表 1）；另參考 113 年 6 月鄰近土地每坪交易單價 90 萬 2,000 元基準，興建廳舍基地位於主要道路路口且地形方正，估算交易實價將逾 1 億 9,099 萬 8,500 元（交易實價計算如下表 2），本案興建廳舍基地於興辦計畫奉核定並確認經費來源後，向管理機關「財政部國有財產署」無償撥用取得，將節省約 2 億餘元之購地經費，用地取得大幅節省公帑。

表 1：興建基地土地公告現值計算表

公告土地現值  $126,751 \text{ 元}/\text{m}^2 \times 700 \text{ m}^2 = 88,725,700 \text{ 元}$

公告土地現值及公告地價查詢 元/平方公尺

基期年月	段名小段名	地號	公告土地現值	公告地價	面積(m <sup>2</sup> )
今年度	光華段	1582-0000	126,751	26,817	738.00
今年度	光華段	1582-0001	123,832	24,376	95.00
今年度	光華段	1582-0002	130,000	28,800	62.00
今年度	光華段	1582-0003	130,000	28,800	71.00

資料來源：內政部地政司公告土地現值及地價查詢系統(114.1.15)

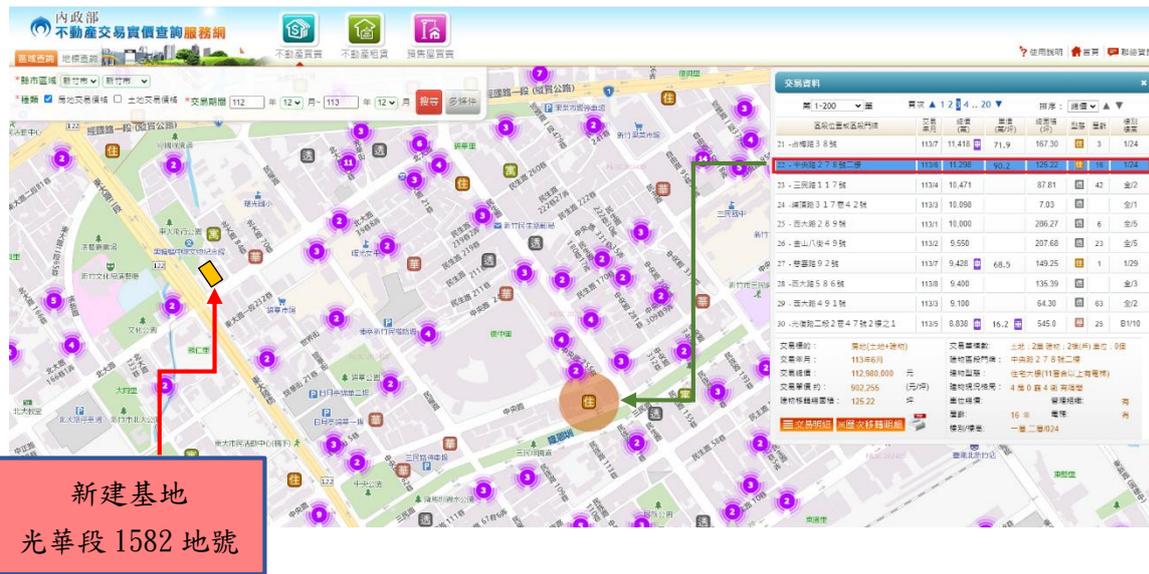
#### 2、經濟效益分析：

倘若新竹縣、市專勤隊及服務站皆採用租賃民間辦公大樓做為權宜性方案，以新竹合署辦公廳舍需求面積約 1,479 坪（4,723 平方公尺\*0.3025=1,428.7 坪），依 113 年新竹市服務站與新竹縣服務站租金費用計算，平均每坪約為 884 元/

表 2：興建基地土地交易實價計算表

鄰近中央路 278 號 113 年 6 月交易單價

換算興建基地土地 90 萬 2,000 元/坪×211.75 坪=1 億 9,099 萬 8,500 元



資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網(114.1.15)

坪[(767 元+1,000 元)/2]], 估算 1 年所需支付租金為 1,515 萬 5,650 元(884 元\*1,428.7 坪\*12 月), 依據鈞院主計總處公布之「房屋建築及設備分類明細表」鋼筋混凝土建築物使用年限 60 年計算, 並依該總處發布房租類消費者物價指數近 5 年(109 至 113 年)平均上漲率 1.60%, 同時以中央銀行公布五大銀行平均 3 年期存款利率 1.718%(114 年 1 月)作為折現率計算租金, 估計 60 年所需租金現值為 8 億 7,890 萬 6,100 元, 加計第 1 年需投入之室內裝修 4,520 萬元等費用, 合計為 9 億 2,410 萬 6,100 元, 而本計畫總經費 4 億 5,325 萬 3,505 元經折現後為 4 億 3,234 萬 2,327 元, 因此採興建廳舍方式約可節省 4 億 9,176 萬 3,773 元, 較租賃廳舍方式具有明顯經濟效益。

### 3、社會效益分析

基地位處新竹市核心區域之優質區位條件，於移民署執法及國安面向，有利與週遭相鄰之司法、國安及治安單位（臺灣新竹地方檢察署、法務部調查局新竹市調查站、新竹市政府警察局等）進行跨單位協調聯繫，對於執行刑案開庭、國安保防、查緝等諸般勤業務均能即時與上揭單位密切協調聯繫及交流合作，打造一個完整的區域聯防網絡，對社會治安及民眾安全感受度將有顯著效益。

### 4、淨零效益分析

參照國家發展委員會發布「2050 淨零轉型」之「淨零綠生活」關鍵戰略行動計畫，新竹合署辦公廳舍興建安規劃透過建築物使用綠建築材料、建築材料碳排放減量與碳儲存、被動式節能建築、大樓導入智慧控制、低碳工法與循環建材使用等方式，取得銅級綠建築、銅級智慧建築標章及低碳(低蘊含碳)等級第 4 級以上標章，同時符合 115 年起新建公有建築物建築效能須達能效 1 級或近零碳建築(1+級)之規定，以取得碳中和效果，並達成 2050 淨零排放之目標。

## 四、財源籌措及資金運用說明

### (一)財源籌措

經費來源依循計畫逐年編列預算支應，另依中央政府機關辦公廳舍建置規劃原則及 115 年度共同性費用編列基準編列。為因應辦公大樓規劃係由新竹縣、市專勤隊及新竹縣、市服務站進駐合署辦公，因上揭單位之辦公傢俱及事務機器等現有設備多數均自移民署 96 年成立即沿用迄今，皆已逾使用年限且維修、搬遷不符經濟效益，爰規劃將部分設備經費需求一併納入興建計畫，以提升辦公廳舍之整體效益。

(二)資金運用說明

1、經費需求：如表 3

表 3：經費需求表

項次	項目	金額(元)	計算說明
壹	建築主體興建費用	448,093,505	編列方式依 115 年共同性費用編列基準表之一般房屋建築成本概算表估列。
貳	辦公設備採購費	3,960,000	以興建廳舍常駐總人數 99 人，每人 4 萬元辦公設備費為計算
參	搬遷及原廳舍復原費	1,200,000	
	合計	453,253,505	

2、分年預算：

本計畫業經行政院 114 年 7 月 18 日核定，規劃於 114 年底完成委託工程專業機關代辦辦公廳舍興建及設計建築師遴選作業，115 年完成先期規劃與基本設計、116 年完成細部設計規劃工作、工程辦理發包作業，117 年工程動工興建，預計 119 年工程報竣完工，並辦理特殊裝修工程及設備採購，年底前業務單位完成搬遷及啟用；年度經費需求如下表 4：

表 4：年度經費需求

年度經費需求					
年度	經費需求		年度小計/元	年度累計/元	備註
115	委託現況地形測量與必要之補充地質調查、鑽探及試驗土壤調查及試驗技服費	500,000	9,559,088	9,559,088	
	現況測量及建築線指示費	250,000			
	代辦機關採購作業費	4,829,332			
	間接工程費用	305,859			
	委託規劃設計及監造費	3,673,897			
116	水電外管線輔助費	2,500,000	4,947,267	14,506,355	
	委託規劃設計及監造費	1,836,949			
	間接工程費用	240,318			
	委託申請公有建築物候選綠建築證書	100,000			
	委託申請公有建築物候選智慧建築證書	100,000			
	委託申請低碳(低蘊含碳)建築證書	45,000			
117	委託申請公有建築物建築效能技服費	125,000	133,763,149	148,269,504	
	工程管理費	244,050			
	委託規劃設計及監造費	6,429,320			
	代辦機關採購作業費	3,415,869			
	直接工程費	93,592,998			
	間接工程費用	1,365,443			
	工程預備費	9,478,550			
物價調整費	19,236,919				
118	工程管理費	447,424	233,110,637	381,380,141	
	委託規劃設計及監造費	2,755,423			
	代辦機關採購作業費	2,944,715			
	直接工程費	171,587,163			
	間接工程費用	2,730,886			
	工程預備費	17,377,341			
	物價調整費	35,267,685			

119	委託取得綠建築標章技服費	100,000	71,873,364	453,253,505
	委託取得智慧建築標章技服費	100,000		
	委託取得公有建築物建築效能技服費	125,000		
	委託取得低蘊含碳標章技服費	30,000		
	工程管理費	122,025		
	委託規劃設計及監造費	3,673,897		
	代辦機關採購作業費	588,943		
	直接工程費	46,796,499		
	間接工程費用	819,265		
	室內辦公傢俱設備費	3,960,000		
	工程預備費	4,739,275		
	物價調整費	9,618,460		
	搬遷暨原廳舍復原費	1,200,000		
總計				453,253,505

備註：

(一)建物工程經費分年方式：

- 1、117年：工程進度至當年底估計約30%。
- 2、118年：工程進度至當年底估計約85%(當年進度約55%)。
- 3、119年：工程進度至當年底估計約100%(當年進度約15%)。

(二)代辦機關建築工程專業代辦採購作業費：

編列依據參考「內政部國土管理署暨各區都市基礎工程分署建築工程專業代辦採購作業費收支管理規範」

- 1、115年工程代辦簽約後撥付總額41%(配合預算編列作業)
- 2、117工程決標後撥付總額29%
- 3、118年工程進度達50%時撥付總額25%
- 4、119年工程完工時撥付剩餘總額5%

(三)委託規劃設計及監造技術服務費：

- 1、編列依據參考「機關委託技術服務廠商評選及計費辦法」附表一第二類
- 2、技術服務費區分：規劃10%、設計45%及監造45%
- 3、經費分年方式：

- (1)115年：預計完成規劃及基本設計審查，撥付規劃10%及設計10%。
- (2)116年：完成細部設計審查，撥付設計10%。
- (3)117年：完成工程決標，撥付設計20%；配合工程進度，撥付監造費15%
- (4)118年：工程進度達50%時，撥付監造費15%。
- (5)119年：工程完工時撥付剩餘設計尾款5%、監造尾款15%

(四)工程管理費：

- 1、編列依據參考：「中央政府各機關工程管理費支用要點」。
- 2、經費分年方式：依據實際進度請領工程管理費。

(五)其他：包括工程預備費、物價調整費分年方式得比照工程經費。