

內政部移民署

「南區事務大隊大隊部及高雄市專勤隊辦公廳舍新建工程計畫」 替代方案成本效益分析報告

一、前言

本署法定職掌為國人、外國人、大陸地區人民、香港澳門居民之入出境、停留及居留等事務管理、移民事務聯繫、輔導及查核、兩岸共同打擊犯罪工作等諸般業務，員額合計達二千八百餘人，係處理外來人口事務之第一線機關，兼具執法及國家安全任務，勤業務繁雜且與日俱增。各區事務大隊於所屬直轄市、縣(市)設置服務站及專勤隊等單位，並於全國設置4處大型收容所，原以服務、專勤及收容事務大隊進行管理督導，嗣於104年1月2日進行組織改造，依管轄區域成立北、中、南區事務大隊執行管理及協調整合工作，以強化組織職能及落實在地鍊結、整合轄區各面向業務，並因地制宜迅速反應，有效提高行政效率。

南區事務大隊肩負外來人口管理、打擊人蛇集團及人口販運案件之重責，執行成效攸關我國國際人權形象甚鉅。大隊部負責所屬雲林縣以南至屏東縣，以及臺東縣及金門縣等8縣市計10處服務站、8處專勤隊、1處收容所及業務隊，約360餘人之勤業務管理、執行及督考等工作，除肩負與署本部之承上啟下及友軍協調事宜，並就上級重要交辦事項及轄區突發事件，建置勤務指揮機制，俾即時處置通報。高雄市專勤隊負責大高雄地區所有外來人口安全管理(含查察、收容及遣送等工作)、大陸專業與商務人士、觀光客及外來人口關懷等相關訪視作業；另依據國家情報工作法規定，兼具情報蒐集任務。

我國積極推動新南向政策，外籍旅客來臺人數大幅成長，另因應產業發展及長照需求，近年產業及社福移工來臺人數已突破70萬人，爰查處非法外來人口人數亦逐年增加。復因兩岸及國際

情勢遽變，為淨化治安，南區事務大隊負責 8 直轄市、縣(市)之各類專案查處，管轄區域遼闊，勤(業)務確有急迫擴增之需求，規劃新設機動隊(北區事務大隊已成立運作)，負責偵辦南部地區之跨區及集團性重大案件，惟受限於現有廳舍格局空間狹小，所需空間嚴重不敷使用，無法設置檔案儲藏室、哺(集)乳室、茶水間、接待室、大型會議室、機動隊辦公室、政風駐點辦公室、多功能偵防訓練及會議中心等空間，亟需新建辦公廳舍，以符合無障礙及性別平等法規要求。

此外，本署為法定之準情報機關，安全維護與落實保防實為核心工作，南區事務大隊大隊部等同南部地區之指揮總部，為因應各項國安專案之召會及指揮需求，落實人員進出之安全控管及資訊保密，以符安全保防任務需要，爰大隊部及高雄市專勤隊之廳舍興建考量安全性及服務性，實以為獨立合署廳舍為宜，而有新建本案廳舍之必要。

大隊部及高雄市專勤隊現駐地與新建廳舍進駐人數比較表			
單位名稱	人力類型	現駐地進駐人數	新建廳舍進駐人數
大隊部		27	27
專案督導			1
政風室據點		1	1
業務二隊隊長			1
機動隊			11
高雄市專勤隊六合隊部		43	43
高雄市專勤隊岡山辦公室			8
專案人員			8
協勤替代役男		21	10
合計		92	110

大隊部及高雄市專勤隊現駐地於 58 年落成，啟用迄今已逾 50 年之耐用年限，因建物廳舍老舊，多處鋼筋腐蝕裸露、膨脹，混凝土保護層剝落，廳舍結構安全堪慮，另早期耐震、防震規範及設計，無法符合當前氣候環境需求，且不符現行法規。自 96 年進駐迄今，因應建物老舊面臨之滲漏水、壁癌、粉塵及整修不易等問題，歷年基於急迫性安全需求，已進行多次整（修）建，合計支出新臺幣（以下同）1,043 萬 5,905 元，仍無法完全改善，由於大隊部及專勤隊均屬 24 小時輪值單位，執勤人員須長時間處於危險建築物中辦公，安全問題顯具高度風險。

本案新建計畫經行政院 108 年 6 月 27 日院臺法字第 1080020627 號函核定，並循年度預算程序檢討編列經費，估列分年經費為：109 年度 509 萬 5,090 元、110 年度 1,525 萬 6,739 元、111 年度 8,762 萬 4,946 元、112 年度 7,891 萬 9,226 元，4 年合計所需總經費為 1 億 8,689 萬 6,001 元，將委由內政部營建署全程專業代辦。續依實際執行進度，並參考年度共同性費用編列基準表，循年度預算程序檢討，隨調整物價指數調整 110 年度以後經費。南區事務大隊大隊部及高雄市專勤隊搬遷至新建廳舍後，釋出空間可歸還財政部國有財產署或行政院農業委員會農糧署（以下簡稱農糧署）運用，因該筆土地為第四級商業用地，如改辦商業大樓或結合社會住宅使用，將更具效益。

二、替代及選擇方案

未來倘「南區事務大隊大隊部及高雄市專勤隊辦公廳舍新建工程」遇有計畫全部或部分無法繼續推展時，茲研擬替代方案說明如下：

（一）替代方案一：現駐地拆除重建

1、現有廳舍之使用分區屬第四種商業用地，基地面積為 1,802 平方公尺，建蔽率為 60%，容積率為 630%，開發容積面積為 1 萬 1,352.6 平方公尺，如開發至最大容積率，可興建地下 3 層、

地上 14 層之商辦大樓或結合社會住宅使用，且須規劃商業營利單位進駐，俾增加國庫收入及發揮國有土地最大效益。

現駐地拆除重建可開發空間計算表				
土地面積				
1,802 m ²				
使用分區	建蔽率	最大開發建築面積	容積率	法定開發容積樓地板面積
第四種商業用地	60%	1,081.2 m ²	630%	11,352.6 m ² (不含地下室)

2、本方案雖可滿足辦公及性別平等空間使用需求及解決廳舍老舊問題，惟存在下列不利因素：

- (1) 拆除重建程序複雜不易通過：囿於現駐地產權由本署與農糧署各持有 75% 與 25%，現地重建計畫尚須符合「都市計畫法高雄市施行細則」之商業區用地之規定。
 - (2) 機關結合商辦大樓無法達到高度開發經濟效益：現駐地若開發至最大容積率，建物高度須達至少 10 至 20 層樓，方能符合土地使用效益，因基地面積較大且位處市中心商業精華地段，相關主管及會審機關曾要求須高強度商業使用，以符合商業效益，因南區事務大隊大隊部及高雄市專勤隊勤業務性質特殊，可釋出之地上樓層僅餘 6,917.6 平方公尺，降低民間投資獲利意願。
 - (3) 衍生配套所需經費支出：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，另拆除重建至完工期間須另外租用廳舍辦公增加租金支出。
- (二) 替選方案二：新建僅符合現有配置人力需求之廳舍

本計畫所需經費倘因政府財政拮据致經費不足影響，僅可規劃新建符合現有配置人力需求之辦公廳舍，雖可有效節省政府財政支出，惟考量廳舍新建實為百年大計，應秉於前瞻思考，將

未來勤業務擴充性納入規劃，另本案新建預定基地位於高雄市核心之菁華地段，若未能將未來需求納入評估，將造成土地效益未能充分利用，亦可能增加日後增建之困難性，浪費現有經費之支出規劃。

三、成本效益分析

(一) 土地價值分析

新建基地土地面積 1,109 平方公尺，108 年 1 月公告現值計 1 億 7,661 萬 8,231 元；另參考 107 年 4 月鄰近土地每坪交易單價 132 萬 8,417 元基準，新建基地位於主要道路路口且地形方正，估算交易實價將逾 4 億 7,221 萬 5,712 元（交易實價計算如下表），本案新建基地於興辦計畫經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 4 億餘元之購地經費，用地取得大幅節省公帑。

新建基地土地公告現值計算表					
公告土地現值 159,259 元/m ² × 1,109 m ² = 176,618,231 元					
公告土地現值/公告地價					
行政區：06新興區					
段小段：0701新興段一小段					
地號	年期	公告土地現值 (元/平方公尺)	公告地價 (元/平方公尺)	面積 (平方公尺)	
10730000	108年01月	159,259	--	1109.00	開啟地圖
資料來源：內政部地政司公告土地現值及地價查詢系統					

新建基地土地交易實價計算表

鄰近新興段一小段 1081~1110 地號 107 年 4 月交易單價
換算新建基地土地

132 萬 8,417 元/坪×355.4725 坪=4 億 7,221 萬 5,712 元

區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)
61 -新興段一小段1141~1170地號	106/6	10	6.6
62 -新興段一小段1141~1170地號	105/11	23	4.9
63 -新興段一小段1081~1110地號	107/4	14,104	132.8
64 -大統段二小段1351~1380地號	106/6	3,000	114
65 -大統段二小段1111~1140地號	105/3	2,700	57.6
66 -大統段三小段1471~1500地號	105/10	880	53.3
67 -大統段一小段991~1020地號	105/12	0	0
68 -大統段一小段841~870地號	105/7	1,722	69.4
69 -大統段一小段151~180地號	105/6	219	32.1
70 -大統段一小段1411~1440地號	106/1	21	

交易標的：土地
交易年月：107年4月
交易總價：141,048,000 元
交易單價約：1,328,417 (元/坪)
土地移轉總面積：106.18 坪

交易筆數：土地
土地區段位置：新興

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網

(二) 營運成本分析

新建廳舍將綠建築及智慧建築相關設備納入規劃，新建符合節能、環保之辦公大樓，使建築物之管理更具人性化與智慧化，可延長建物壽命，達到節省能源、節約人力的效果，進而節省水電及人力經費支出。

(三) 社會效果分析

基地位處高雄市核心區域之優質區位條件，於本署職司執法及國安面向，有利與週遭相鄰之司法、國安及治安單位（臺灣高雄地方檢察署、法務部調查局高雄市調查處、高雄市政府警察局等）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密切協調聯繫及合作，打造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果。

(四) 經濟效益分析

本署南區事務大隊大隊部、高雄市專勤隊搬遷至新建廳舍後，現駐地釋出之空間可歸還財政部國有財產署或農糧署運用，因該

筆土地為第四級商業用地，如改辦商業大樓或結合社會住宅使用，可達法定開發容積樓地板面積 1 萬 1,352.6 平方公尺之高度開發，除可配合中央推動國家興辦社會住宅政策、照顧民眾居住權利，亦可引進民間資源投入，增加國庫收入，產生之「安全、效率、經濟」效益必然高於現況。

四、財源籌措及資金運用說明

(一) 財源籌措

- 1、本署自 96 年 1 月 2 日成立以來，各年度編列工程預算經費（扣除專案計畫經費），用於支應各單位正常運作之廳舍修繕工程已不敷使用，實無法於年度歲出概算額度內容納，遂撰擬「南區事務大隊大隊部及高雄市專勤隊辦公廳舍新建工程計畫」報行政院核定爭取專案經費。
- 2、依據立法院內政委員會審查本署 103 年度預算通過決議第 15 項「針對行政院要求內政部移民署研擬移民發展及工程建設計畫時，應有跨域加值方案及經費 30% 之自償率；因移民署屬執法機關且其業務性質特殊，其建設計畫之工程實不宜以 OT 或 BOT 等方式辦理，故要求內政部移民署應檢討修正本計畫有關自償部分之規劃，並向立法院內政委員會提出專案報告」，顯見本署廳舍計畫實有不應以財務自償方式辦理之原因，且本計畫性質單純為新建辦公處所，以公務預算做為預算來源較為妥適。
- 3、依前開分項評估，針對本計畫新建用途、業務規劃、都市計畫分區及土地利用等面項分析，尚未符合「跨域加值公共建設財務規劃方案」之精神與目標，雖本計畫財務支出由機關編列預算興建，但未來將增加國有土地利用度及國有不動產之增值效應。

(二) 資金運用說明

本案計畫期程預定自 108 年 8 月 29 日至 112 年 3 月 26 日，108

年度完成辦公廳舍興建設計建築師遴選作業、細部設計規劃工作、工程辦理發包作業，109 年完成規劃設計，所需費用計 509 萬 5,090 元，同年動工新建，110 年營建署代辦工程及採購技術作業費（含洽辦機關工程管理費）及工程費等經費需求計 1,525 萬 6,739 元，111 年營建署代辦工程及採購技術作業費（含洽辦機關工程管理費）及工程費等經費需求計 8,762 萬 4,946，112 年監造費、營建署代辦工程及採購技術作業費（含洽辦機關工程管理費）、工程費、辦公傢俱設備費、資訊系統設施設備費及搬遷費等經費需求計 7,891 萬 9,226 元，所需經費合計 1 億 8,689 萬 6,001 元，並參考年度共同性費用編列基準表，循年度預算程序檢討，隨調整物價指數調整 110 年度以後經費，預計 111 年 12 月工程報竣完工，112 年業務單位搬遷完成及啟用，年度經費需求如下表。

年度經費需求表			
年度	經費需求	年度合計/元	經費配置
109	委託規劃設計費 5,095,090 元	5,095,090	委託規劃設計監造費年度占比： 109 年度 55%、112 年度 45% 工程管理費（含營建署代辦採購 作業費）年度占比： 110 年度 30%、111 年度 50%、 112 年度 20% 工程費（含直接成本、地質鑽探 及測量、空氣汙染防制、水電外 線補助、物價指數調整、公共藝 術設置等費用）年度占比： 110 年度 10%、111 年度 60%、 112 年度 30% 設備費（含室內辦公傢俱設備 費、室內特殊裝修設備費及會議 多媒體相關費）年度占比： 112 年度 100% 資訊系統設施設備費年度占比： 112 年度 100% 搬遷費年度占比： 112 年度 100%
110	營建署代辦工程及採購技術作 業費（含洽辦機關工程管理費） 903,575 元 工程費 14,353,164 元	15,256,739	
111	營建署代辦工程及採購技術作 業費（含洽辦機關工程管理費） 1,505,960 元 工程費 86,118,986 元	87,624,946	
112	監造費 4,168,710 元 營建署代辦工程及採購技術作 業費（含洽辦機關工程管理費） 602,384 元 工程費 43,059,494 元 設備費 12,271,354 元 資訊系統設施設備費 18,000,000 元 搬遷費 817,284 元	78,919,226	

五、目前工程辦理情形

- (一) 新建計畫經行政院 108 年 6 月 27 日院臺法字第 1080020627 號函核定。
- (二) 本署 108 年 8 月 6 日以移署南字第 1080092244 號函附建築工程專業代辦採購洽辦單，函請內政部營建署同意為本案工程採購之全程專業代辦機關。

六、結語

- (一) 高雄市現有美國在臺協會高雄分處、泰國貿易經濟辦事處高雄分處、馬尼拉經濟文化辦事處高雄分處、日本臺灣交流協會高雄事務所等多處國家駐臺機構，並有高雄美國商會、高雄日本人會、高雄市韓人會、高雄美國學校、日僑學校及韓國國際學校等組織、學校，為首都臺北市以外，設有最多駐臺機構之城市。
- (二) 本署基於機關業務特性，國際交流密切，而南區事務大隊為充分扮演本署政策沿伸之角色，與各國人士互動頻繁，僅以 107 年為例，即曾接待美國在臺協會高雄分處副處長、高雄美國商會會長、高雄美國學校校長、新加坡星光部隊指揮官、日本臺灣交流協會領務主任等各國駐臺機構代表，並有許多國家訪臺移民官員參訪，基於國家形象考量，本案廳舍宜達相關規格。
- (三) 本案新建工程基地位於高雄市精華之核心區域，完工啟用後，將使本署於南部地區能夠擁有具前瞻性之多功能獨立辦公廳舍，除建物與時俱進符合最新消防安全、智慧綠建築、性別平等及公共藝術等規範，更將大幅提升進駐人員辦公效率及執勤安全，滿足未來任務需要，評估替代方案均不可行，宜採本案符合未來趨勢及需求之新建計畫，敬請同意持續推動本計畫，以如期如質完工。