臺北郵局公辦都市更新案中長程個案計畫

中華郵政股份有限公司

111 年 6 月

目　　錄

壹、計畫緣起 1

一、依據 1

二、未來環境預測 3

三、小結 6

貳、計畫目標 8

一、目標說明 8

二、目標達成之限制 8

三、開發量體 9

四、績效評估指標、評估基準及預期績效指標 10

參、現行相關政策及方案之檢討 14

一、配合國家產業政策 14

二、西區門戶計畫 14

三、公有土地開發法令規定 15

四、文化資產保存政策 16

五、都市計畫變更及回饋 18

六、都市設計準則 20

七、交通評估－開發衍生交通流量預估 21

八、環境影響評估 23

九、友善空間設計構想 25

十、碳中和概念及節能減碳指標 26

肆、執行策略及方法 27

一、主要工作項目 27

二、分期（年）執行策略 28

三、執行步驟(方法)與分工 29
伍、期程與資源需求 31
一、計畫期程 31
二、經費來源及計算基準 33
三、經費需求（含分年經費）與中程歲出概算額度配合情形 33
陸、預期效果及影響 36
一、量的效益分析 36
二、質的效益分析 45
三、環境影響 46
柒、財務計畫 47
一、資金來源 47
二、資金運用 48
捌、附則 51
一、替選方案之分析及評估 51
二、風險管理 51
三、相關本公司配合事項或民眾參與情形 53
四、中長程個案計畫自評檢核表 55
五、中長程個案計畫性別影響評估檢視表 57
六、其他有關事項 64

圖　目　錄

圖 1　2010-2020 年新創企業地區分布 4

表　目　錄

表 1　建築開發量體預估表 9
表 2　土地使用分區管制變更前後說明 19
表 3　本計畫晨昏峰進入與離開旅次比例分析 21
表 4　辦公室參考之運具使用比例與乘載率 22
表 5　本基地交通衍生量推估表 23
表 6　本案計畫期程 32
表 7　都市更新總費用分年需求表 34
表 8　權利變換分配表 37
表 9　本案更新後效益分析 37
表 10　實施者(含出資人)出資比例及應分配更新後權利價比例 38
表 11　個案計畫表 39
表 12　投入產出項目分析表 40
表 13　現金流入表 43
表 14　成本效益分析表 44
表 15　自有資金分配 47
表 16　本案共同負擔經費分年編列情形表 47
表 17　各經費項目分年經費表 48

壹、計畫緣起

臺北郵局為日治時期臺灣郵政三大一等局，建於明治 31 年（西元 1898 年），原為一棟日式 2 層樓建築，位於北門內側京町（今為博愛路），因應郵局業務量成長，民國 17 年（1928 年）重新設計，並於民國 19 年落成啟用，為當時臺灣最大的郵局；嗣於民國 81 年 8 月 14 日依據「文化資產保存法」公告指定為市定三級古蹟。為因應郵政業務之轉型與整合國公有土地再利用，重現北門文化地景意象，行政院於民國 105 年 8 月 5 日召集財政部國有財產署、臺北市政府、國立陽明交通大學與中華郵政股份有限公司等土地所有權人與管理機關，共同協議以公辦都市更新方式，研議促進土地有效再利用。為重現北門意象，厚植臺北郵局文化底蘊，配合臺北市政府西區門戶計畫推動，整合鄰近古蹟建築群，型塑西區門戶城市博物館園區，除將進行臺北北門郵局修復再利用並轉型成為郵政博物館外，並提出車寄復舊計畫重現歷史風華。

臺北郵局所在區位地理條件優越，鄰近六鐵共構之臺北車站，為大臺北都會區之交通、轉運、商業、教育、觀光重要核心樞紐。為配合行政院國家發展委員會產業發展政策，將整合財政部國有財產署、臺北市政府與中華郵政股份有限公司共同合作推動更新，打造國家創新創意及金融中心，形塑成郵政博物館與重要國際智慧產業及金流匯集核心，將有效活化古蹟再利用，並順應國際經濟發展新趨勢，期望成為亞洲數位創新與經濟的關鍵力量。

一、依據

(一)配合國家產業政策－亞洲・矽谷 2.0 推動方案

為推動我國以創新創業驅動經濟成長，以物聯網產業促進產業轉型升級，行政院於 105 年 9 月 8 日通過國家發展委員會提出之「亞洲・矽谷推動方案」，成為五加二產業創新之旗艦計畫，以「推動物聯網發展」及「健全創新創業生態系」為 2 大主軸，不僅掌握物聯網的前瞻趨勢做為發展主軸，引領產業從 IT 到 IoT 全面升級轉型，有助提高經濟成長動能及創造就業，更建構完善的創新創業生態系，並研提四大推動策略，包含健全創新創業

生態系、鏈結國際研發能量、建構物聯網價值鏈及打造智慧化示範場域等做法，發展下一世代的未來產業。「亞洲・矽谷 2.0 推動方案」已於 110 年 8 月奉行政院核定，期透過擴大 AIoT 科技應用、精進新創發展環境及匯聚系統輸出能量等策略，發展智慧物聯如智慧交通、智慧物流、智慧商業等多元領域，促成智慧城鄉發展，帶動產業轉型，創造產業發展效益。

由於本案基地位處大臺北都會區中心，交通便利，有利於資訊交流與吸引海內外人才進駐，做為亞洲重要據點，將提供產學研交流平臺；同時將集結國家公私部門資金，提供資金來源，吸引國際人才與知名企業團隊進駐，鏈結國際資源，打造亞洲智慧產業及金流匯集核心。

(二)型塑都市紋理與歷史內涵－西區門戶計畫

臺北市為臺灣核心發展都市，其中中正區為舊市區複合功能中心，兼具交通轉運、歷史文化、休閒觀光、行政中心、文教與藝術展演等多功能發展地區，歷經 130 年以上發展歷程，區內各項都市功能均呈穩定發展並持續提升。民國 104 年臺北市政府啟動「西區門戶計畫」，其中臺北車站特定專用區從原本臺灣之城際門戶，在臺灣桃園機場捷運系統通車後，更提升為國際門戶。西區門戶計畫奠基在過往對臺北車站特定區不同時期提出的規劃方案之上，以「國家門戶」為高度的規劃目標，企圖以整體都市規劃設計方案，再現以交通、文化、歷史、產業多元面貌的門戶意象，有助於加速臺北市東西軸線發展的平衡，透過計畫區範圍內公共土地、建築、豐富的歷史文化資源整合再利用，呈現歷史空間意象，展現臺北市豐富都市紋理與歷史之內涵。

本案基地位於臺北市主要商業核心地區，交通機能優越，公共設施機能完善，周邊以商業活動興盛，並且因鄰近六鐵共構之臺北車站，商業活動強度、項目亦較多元，故以除臺北北門郵局古蹟棟本身應予完整保存外，本基地因區位獨特性而極具開發潛力，亦增加本基地市場定位與機能之多元性。

(三)公辦都市更新計畫－都市更新活化古蹟及土地再利用

民國 105 年 8 月 5 日之行政院會議中，本案都市更新範圍內所有土地所有權人及管理機關均原則同意以權利變換方式參與公辦都市更新案，結合行

政院國家發展委員會產業發展推動計畫，除形塑臺北北門郵局古蹟棟成為郵政為主軸之博物館外，並加速開發成為國家創新創意中心，成為國際重要人才與金流匯集核心。

內政部都市計畫委員會於民國 107 年 6 月 12 日第 924 次會議中原則同意本案變更為產業特定專用區，後續待實施者擬具都市更新事業計畫草案並辦理公開展覽後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施。

嗣臺北市政府於民國 109 年 4 月 22 日同意由中華郵政股份有限公司依據《都市更新條例》第 12 條擔任本案都市更新之實施者。本區所在之北門古蹟群包含國定古蹟臺北北門、臺北市定三級古蹟臺北北門郵局及三井倉庫等歷史空間，為縫合破碎之都市紋理並拓展文化資產場域於周邊之影響力，西區門戶計畫及相關之基地型公辦都市更新，將開拓臺北門戶之發展，再現臺北城門戶意象。

由於基地內除古蹟棟以外建物雖為 1950、1960 年代所建，但建築品質，包括設計內容、材料、空間等皆缺乏文化資產的條件，未具稀有性、珍貴性，且內部空間已大幅裝修更動，多處結構補強，經文資委員評估均已不具文化資產保存潛力及價值，未來將採公辦都市更新方式進行重建，加以活化古蹟與土地之再利用，以達最有效之使用。考量臺北北門郵局古蹟建物有效使用及郵政博物館長期發展性，經檢討評估將郵政博物館搬遷至臺北北門郵局古蹟棟，以有效展現古蹟及博物館價值。郵政博物館原則上由中華郵政股份有限公司籌建管理，其所需籌建經費（含 20 年維管費用），將列入公辦都更之共同負擔。

二、未來環境預測

(一)優化新創事業投資環境

培植新創事業是加速我國產業轉型的關鍵環節之一，也是當前國際趨勢，加強提升臺灣在國際新創圈能見度，吸引國際新創資金及資源來臺，進而鼓勵積極投入創新創業，期使臺灣新創事業投資環境逐步優質化，建構完整生態系，並成為亞洲新創資本匯聚中心。

臺灣經濟研究院研究團隊研究發現關於公司設立之處，在一定的範圍內

企業通常會考慮企業經營與生存容易與否、交通、市場、人才、資源分布以及產業類型等外在環境因素；如果環境對經商友善，就會吸引企業在該地設立，形成群聚現象。而聚落的形成將進一步產生更大的影響，透過群聚的環境，可有效提升中小企業的競爭力，並成為產業現代化以及創造就業機會的驅動力。

而以新創事業之分布地區來觀察，六都為我國新創主要聚集地，其中最密集的熱點以臺北市為首有 2,330 家，其後依序是新北市（520 家）、臺中市（317 家）、高雄市（250 家）、桃園市（198 家）、臺南市（164 家）；非六都地區的新竹市（151 家）與新竹縣（123 家）也都有 100 家以上的數量，其餘縣市新創企業設立家數則都低於 100[1]。

圖 1　2010-2020 年新創企業地區分布

企業群聚並達到一定的數量規模就能持續孕育出新的知識、服務、資源、吸引供應商和新的公司（包含一般企業及科技新創公司）以及相關經濟參與者協力團體的加入；因此新創企業設立數量一定程度也反映出一個地區型創業生態系的活絡程度。同時透過對應用領域的觀察，可進一步了解新創企業多數在解決那些方向的問題，如果新創企業數量多，表示該領域逐漸往成熟邁進，將有很高的機率能與現行產業做很好的融合，甚至形成新的產業，成為臺灣未來經濟發展的一股動力來源。

[1] 資料來源：FINDIT 平臺，上網日期 2021 年 11 月，出自 https://findit.org.tw/researchPageV2.aspx?pageId=1826

(二)古蹟活化及土地之再利用

透過計畫區範圍內公共土地、現有的歷史文化資源加以整合周邊北門、臺灣總督府鐵道部及廣場改造計畫，共同建構北門文化資產群，藉由修改路型所圍塑的北門廣場，可利用景觀空間設計手法以鋪面、水景、植栽、景觀設施物等，呈現歷史空間意象，展現臺北市豐富都市紋理與歷史內涵，更是展示臺北發展歷史最佳見證。

而透過都市更新將新舊融合的建築環境藉由軸線、歷史元素雕塑出嶄新之空間意象，同時延伸整體鐵道園區博物館暨北門廣場之範圍，並呼應北門廣場改造計畫，將市定古蹟地面層空間做為「市民客廳」，並成為進入郵政博物館之入口意象，南側新建物量體之底層部有頂蓋廣場式開放空間，做為古蹟與新建物間之緩衝空間，並延續歷史軸線入口門廳功能，可完整呈現出臺北過往發展之歷史。

同時本計畫未來將於基地內留設人行步道、採光通廊系統及廣場等開放空間，增加行走穿越的舒適性、安全性，串連鄰近之臺北車站、北門廣場與西門町商圈，改善當地人行環境。

三、小結

本計畫係基於正當性、合理性、必要性而為之規劃，相關說明分述如下。

(一)正當性

臺北郵局為大臺北都會區中心之代表性地標之一，配合臺北市政府民國104年啟動之「西區門戶計畫」，串連與新北市交通及經濟動脈，本案將透過公辦都市更新方式，以規劃成為出發點，做為未來創新人才培育基地與實驗中心、創意能量加速基地，成為文創產業融資、智慧科技、創新生技三大產業最重要的指揮中樞及創業投資基地。

同時未來將透過都市更新藉以活化古蹟再利用，並順應國際經濟發展新趨勢，結合行政院國家發展委員會「亞洲・矽谷2.0推動方案」、臺北市政府「西區門戶計畫」，形塑臺北郵局成為郵政博物館及未來重要的國際人才及金流匯集核心，期望透過區域發展來強化國際鏈結並改善創業生態環境等相關措施，讓創新、具高附加價值及國際拓展潛力的新創企業得以快速成長茁壯，可充分發揮區域經濟發展角色、支援新創產業發展，同時符合國家政策需求之正當性並共創多贏局面。

(二)合理性

本基地位於大臺北都會區中心位置，鄰近臺北車站、桃園機場捷運，緊臨重要幹道及快速道路，交通便利，動線流暢，有利南北往來及與其他縣市之交流，適合做為大臺北都會區連結至其他縣市之金融服務中心。且位於大眾運輸周邊，土地地形完整，地點及面積適中，配合政府建構「國家創新創意中心」之施政目標，適合興建大型金融及創新產業中心，可提供產業整體性支援服務，協助新創事業發展國際市場，提升加值效益及於周邊整體產業，擴大周邊相關產業市場競爭力，繁榮區域經濟，增進區域就業機會，助益國家經濟發展。故本基地建置大規模金融及創新產業中心係配合政府政策，以應經濟及產業未來發展需要，並可發揮未來土地最佳之使用效益。

(三)必要性

因此在政策面需配合國家政策，業務面更需配合工商社會的變遷，朝多元化方向發展，有鑒於創新創意群聚的必要性，規劃打造一個國際創新創意園區，建立一個微型的創業生態系統，聚集國內外具創新能力的新創事業、育成加速器、創投公司、國際財會法律、創業學程等專業機構等單位建立合作關係，協助新創事業拓展國際市場。

新創業涉及之產業面向多元，創業者、創新團隊等組織仍具有產業別之差異，本案後續創新創意空間引入之產業有其特殊性，且不與過往已規劃內容重覆為原則，避免公共資源投入產生競爭關係，同時依產業特性需求規劃創新創意之適宜空間。

因此擬結合市場需求並運用新科技建置功能完善之國際創新創意人才及金流的匯集核心，提供創新及金融之服務支援作業，並支援周邊各類產業發展，共創多贏。

貳、計畫目標

一、目標說明

配合臺北市政府推動「西區門戶計畫」與行政院國家發展委員會「亞洲・矽谷 2.0 推動方案」等重要政策，厚植歷史文化底蘊，重現北門意象，透過活化古蹟再利用，並順應國際經濟發展新趨勢，將臺北郵局區域形塑成為郵政博物館及打造國家創新創意及金融中心，期能帶動區域及國家整體之產業創新發展。本計畫主要目標如下：

目標一：配合西區門戶計畫，將臺北北門郵局古蹟棟形塑成為郵政博物館

重現北門城區新亮點，打造臺北城歷史的新起點。藉由「市民廣場」發想來連結並重新形塑北門及周邊廣場的特殊性，未來整合鄰近文化資產，例如：臺灣總督府鐵道部等計畫，共同建構北門文化資產群，共同訴說國門歷史空間紋理的城市故事。

目標二：結合國家產業發展政策，打造國家創新創意及金融中心

建立國際級別之創新創意園區，創造正向、有效運作的創新創意生態體系，以臺北車站為核心，展現國際觀及宣示在地歷史觀，創造嶄新的首都門戶意象，藉由四通八達之交通網絡來強化與國際人才、資金、技術及知識的鏈結，協助新創事業成長茁長，拓展全球市場。

目標三：活化資產，促進都市土地的更有效使用

提升國有、市有及中華郵政股份有限公司土地資產再運用之效益（含權利金、租金及稅金等收入），創造事業盈餘，支援國家建設發展。

二、目標達成之限制

(一)適合之執行單位

臺北市政府於民國 109 年 4 月 22 日同意由中華郵政股份有限公司依據《都市更新條例》第 12 條擔任本公辦都更案之實施者，未來將透過都市更新權利變換機制進行基地之重建。

(二)預算配合

預算須配合建置期程覈實編列，俾能如期支應開發所需各項費用。

(三)人力配合

本計畫涉及內容廣泛，需要相關專業人力之投入規劃及執行。

(四)通過都市設計、都市更新審議、取得執照

本計畫依都市計畫法令規定，後續需擬具都市更新事業計畫草案並辦理公開展覽後，再檢具變更主要計畫書圖，報由內政部逕予核定後實施。同時尚需要依其他法令提報相關評估報告、文化資產評估審核等送相關主管單位審查，完成各項審查作業，始得續辦都市更新審議及建照申請案，整體審查程序繁瑣，為本計畫執行時程控管之重要關鍵。

三、開發量體

計畫範圍之建築開發量體基本預估如表 1：

表 1 建築開發量體預估表

整體建築開發量體估算				
序號	都市計畫名稱	變更臺北市中正區城中段一小段 31 地號等土地（臺北郵局）郵政電信用地、學校及郵政用地、商業區為產業特定專用區主要計畫案		
1	面前道路	40 米計畫道路－忠孝西路		
2	使用分區	產業特定專用區		
3	基地面積	14,228 m^2	4,303.97 坪	--
4	法定建蔽率	75%	--	--
5	法定容積率	400%	--	--
6	設計建築面積	4,939.01m^2	1,494.05 坪	建蔽率 46.71%
7	設計容積樓地板面積	113,823.69m^2	34,431.67 坪	容積率 800%
8	設計開挖面積	7,182.39m^2	2,172.67 坪	開挖率 50.48%

四、績效評估指標、評估基準及預期績效指標

(一)績效評估指標

1.現值報酬率：又稱內部報酬率，謂基於貨幣時間價值觀念，就投資計畫之現金流量化成現值後之報酬率。當直接效益評估之內部報酬率大於資金成本率時，則表示本計畫投資報酬將超過投入之資金成本，具有投資價值；反之，則表示投入成本將無法獲得回收。

2.收回年限：謂就計畫之投資總額，計算其全部收回所需之年數。其計算係以各年現金流入現值，逐次累積至接近基年投資實值總額為止。其累積完畢之年次，即為投資收回之年數。比較各別計畫之收回年限時，應考慮各別之預計使用壽年。

3.淨現值：謂基於貨幣時間價值觀念，以資金成本率為折現率，求出投資計畫之現金流量淨現值。假設投資的淨現值為正數，代表該投資的結果可以增加企業的價值；反之，如果投資評估的淨現值為負數，代表此投資會減少企業的價值，不應該接受。

4.益本比：益本比之計算係將評估期內各年成本及效益，以折現率折現到基期年後各別加總比較。若 B/C（效益除以成本）≧1時，表示實質效益大於投資額，具投資價值；反之，就財務效益層面而言，不具自償性。

(二)評估基準

1.基本假設條件

(1)資金成本率：依中華郵政股份有限公司經營策略設計委員會 92 年度第 2 次會議決議：「本公司自有資金投資計畫案，以本國一般銀行存款加權平均利率最近 10 年平均數，再加期望利率 1%訂之。」本計畫資金成本率為 1.63%，應屬合理。

(2)租金成長率：依行政院主計總處統計資料顯示，消費者物價指數房租類指數年增率表，租金成長率近 10 年（101～110 年）均值 0.81%。本計畫租金成長率以 0.81%計算。

(3)營造工程物價指數（總指數）年增率：依行政院主計總處統計資料

顯示，營造工程物價指數（總指數）年增率表，營造工程物價指數年增率近 10 年（101～110 年）均值 1.75%。本計畫營造工程物價指數（總指數）年增率以 1.75%計算。

2.兩性平等執行效果評估面向及基準：計畫執行後每年年底依照相關規定列入考核評估。未來將考量不同性別、性傾向或性別認同者之年齡、族群、地區等面向。

(1)訂定執行率評分：共 100 分以 60 分及格，分數未及格需檢討改進。

評分項目 1：性別意識培養課程（30 分）

課程科目符合（10 分）

學員出席人數（10 分）

上課 5 小時（10 分）

評分項目 2：文宣海報（30 分）

每季更換海報（10 分）

海報符合宣傳主題（10 分）

海報文宣放置顯眼位置（10 分）

評分項目 3：空間改善計畫（40 分）

改善經費符合（10 分）

符合兩性平等原則（10 分）

工程如期完成（10 分）

重視婦女安全（10 分）

(2)訂定完成度評分：共 100 分以 60 分及格，分數未及格需檢討改進。

評分項目 1：訂定目標（20 分）

分年計畫是否如期完成（7 分）

目標是否符合（7 分）

執行率可行性（6 分）

評分項目 2：各綱要計畫逐一檢討（20 分）

訂定檢核點（7 分）

訂定目標大項（7 分）

執行細項經費工期困難度（6 分）

評分項目 3：中長程計畫（20 分）

成本效益分析（7 分）

執行目標明確（7 分）

規劃合理性（6 分）

評分項目 4：法務面檢討（20 分）

符合性別平等法（7 分）

不歧視公約（CEDAW）（7 分）

符合性騷擾防治法（6 分）

評分項目 5：人性面考量（20 分）

考慮年齡層需要（7 分）

考慮身體健康狀況（7 分）

考慮女性體力狀況（6 分）

(3)訂定使用滿意度評分：共 100 分以 60 分及格，分數未及格需檢討改進。

評分項目 1：執行成果問卷調查（30 分）

年終辦理網路問卷（10 分）

問卷結果統計分析（10 分）

訂定問卷改善措施（10 分）

評分項目 2：年終檢討（30 分）

經費是否執行妥當（10 分）

是否如期完工（10 分）

是否符合員工需要（10 分）

評分項目 3：缺失改善（40 分）

空間是否定期維護改善（10 分）

上課缺席員工是否補上課（10 分）

是否依問卷改善（10 分）

逐年累計檢討是否重複犯缺失（10 分）

3.其他評估基準：本計畫係依據「國營事業固定資產投資計畫編製要點」，進行相關財務分析。

(三)預期績效指標

計畫項目	現值報酬率(%)	淨現值(元)	投資收回年限(年)
公辦都更成本效益評估	2.72%	6,275,975,310	45.31

參、現行相關政策及方案之檢討

一、配合國家產業政策

為促進國內產業轉型升級，再創經濟發展動能，政府依據總統施政藍圖，提出「亞洲・矽谷」、「智慧機械」、「綠能科技」、「生技醫藥」及「國防」五大產業創新，做為驅動臺灣下世代產業成長的核心，並以「亞洲・矽谷」推動方案為前述五大產業創新的旗艦計畫。行政院於民國 105 年 9 月 8 日通過「亞洲・矽谷推動方案」，以推動物聯網產業創新研發和強化創新創業生態系為主軸，輔以連結國際、連結未來及連結在地的三大連結，透過相關具體推動策略，連結矽谷等全球科技核心聚落，成為亞太青年創新與創業發展基地，以搶進下一世代的未來產業。

近年來隨著 AI 與 5G 快速發展，已使物聯網應用範疇更加廣泛，有助於發展各類創新服務，未來須加速推動新創事業成長及出場，「亞洲・矽谷 2.0 推動方案已於 110 年 8 月奉行政院核定，期透過「擴大 AIoT 科技應用」、「精進新創發展環境」及「匯聚系統輸出能量」三大策略，促成智慧城鄉發展，同時擴大投融資、加強吸引國際專業人才來台、鏈結國際資源、成立臺灣智慧園區等方式，協助產業技術輸出國際市場，打造臺灣成為亞洲數位創新的關鍵力量。

由於本案基地鄰近六鐵共構之臺北車站，為大臺北都會區之交通、轉運、商業、觀光重要樞紐，有利於資訊交流與吸引海內外人才進駐。未來規劃之國家創新創意及金融中心，將集結國家公私部門資金，提供產業發展資金來源，延聘國際一流人才，吸引國際知名企業及團隊進駐。期望透過連結國際科技核心聚落，掌握數位經濟快速推展的國際趨勢，同時帶動國內科技與技術進步，促進國際交流，提供技術人才培育、專業經營管理及智財法律相關支援，藉此實現「數位國家，智慧島嶼」願景。

二、西區門戶計畫

「西區門戶計畫」係從臺北市的根找出臺北城市發展亮點，以臺北車站為核心，試圖透過各層面的重新整備計畫，展現國際觀及宣示在地歷史觀。其作用是希望透過機場捷運 A1 站通車後，臺北車站及周邊地區成為各國旅客認識

臺北市的第一個前哨站，讓旅客進入臺北市的第一印象，創造令人耳目一新的首都門戶意象。

西區門戶計畫其規劃範圍約有 44.5 公頃土地，周邊影響範圍約 100 公頃，公有土地占大部分，奠基在過往對臺北車站特定區不同時期提出的規劃方案，承先啟後的提出以「國家門戶」為高度的規劃目標，以整體都市規劃構想，檢視以人本交通、歷史地景、生態環境、多元文化、產業創新、公共參與等綜合面向的關鍵課題。

文化歷史空間紋理的保存亦是計畫的重點項目，重現後的「北門」已成為臺北新亮點，也是臺北城歷史的新起點。因此臺北市政府重新形塑北門及周邊廣場的特殊性，未來也將整合鄰近文化資產如臺北北門郵局古蹟棟、臺灣總督府鐵道部及廣場改造等計畫，共同建構北門文化資產群，訴說國門歷史空間紋理的城市故事。

臺北車站是臺北市交通的重要樞紐，站前交通規劃將回歸人本思維，以成就友善都市運輸空間為目標；自拆除忠孝橋引橋起，並接續辦理忠孝西路及北門周邊人車動線調整，透過簡化既有道路線形來降低車流交織，同時藉由運輸場站與古蹟群間之人行動線的串連，進而提升交通安全及行車效率。

另就土地開發部分，臺北市政府也積極地推動市議會舊址設定地上權、重啟雙子星大樓開發案，以及臺北北門郵局古蹟活化與其後側基地公辦都更等事宜，來促進地區的產業發展。

未來也將規劃恢復北門歷史意象、鐵道博物館公園、臺北長廊、下沉式廣場及引入多樣化的創意產業與市民活動等，成為臺北市友善的門戶空間。

三、公有土地開發法令規定

本案範圍公有土地所有權人包括中華民國（財政部國有財產署）面積 5,246 ㎡（占總面積 36.87%）、中華民國（國立陽明交通大學）面積 1,793 ㎡（占總面積 12.60%）及臺北市（臺北市政府財政局）面積 61 ㎡（占總面積 0.43%），後續國有土地部分應依「都市更新條例」、「都市更新範圍內國有土地處理原則」及「國有非公用土地參與都市更新注意事項」，臺北市有部分應依「都市更新條例」、「臺北市市有不動產參與都市更新處理原則」等相關規定辦

理。

四、文化資產保存政策

(一)臺北北門郵局古蹟建築之處理

依據土地登記規則第 79 條辦理申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照或依法得免發使用執照之證件及建物測量成果圖或建物標示圖。(略)實施建築管理前建造之建物，無使用執照者，應提出主管建築機關或鄉（鎮、市、區）公所之證明文件或實施建築管理前有關該建物之曾於該建物設籍之戶籍證明文件、門牌編釘證明等八項文件。前項文件內已記載面積者，依其所載認定。未記載面積者，由登記機關會同直轄市、縣（市）政府主管建築、農業、稅務及鄉（鎮、市、區）公所等單位，組成專案小組並參考航照圖等有關資料實地會勘做成紀錄以為合法建物面積之認定證明。

同時依文化資產保存法第 26 條為利古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之修復及再利用，有關其建築管理、土地使用及消防安全等事項，不受區域計畫法、都市計畫法、國家公園法、建築法、消防法及其相關法規全部或一部之限制；其審核程序、查驗標準、限制項目、應備條件及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關會同內政部定之。

而建築法第 99 條下列各款經直轄市、縣（市）主管建築機關許可者，得不適用本法全部或一部之規定：一、紀念性之建築物。(略)

因此四、五樓辦保存登記之優點：確認四、五樓地政門牌範圍及面積，有利後續相關使用管理維護計畫執行相關各單位之審查申請時，建築標的正名及規模量體評估。同時應向文化局或都市發展局詢問申請本案得免申請補發使用執照之證明，逕向地政單位申請辦理古蹟四、五樓第一次保存登記。

(二)古蹟房地後續產權處理

參酌內政部民國 104 年 2 月 25 日召開「研商土地法第 14 條第 1 項各款規定不得私有土地範疇會議」決議：「名勝古蹟：基於文化部代表表示，文化資產保存法係特別法，其保存範圍包括古蹟等文化資產之本體及其定著土地，並未明文規定不得移轉私有，故有關古蹟等文化資產所定著土地是否不得私有，由中央或地方文化主管機關個案認定之。」又該次會議文化部書面

意見第四點略以：「……未來公有古蹟及其定著土地可否私有，宜回歸文化資產保存法相關規定辦理為妥。」似認為古蹟等文化資產所定著之土地得否私有，文化資產保存法優先於土地法適用，由中央或地方文化主管機關據以個案認定。

考量本案臺北北門郵局古蹟棟自民國 81 年由臺北市政府指定市定古蹟以來，均係由中華郵政股份有限公司進行維護管理，並擬配合西區門戶計畫轉型為以郵政為主之郵政博物館。因此未來都市更新完成後，亦應將現有臺北北門郵局古蹟棟之土地（32-1 地號）及古蹟建築登記於未來維護管理單位，而臺北北門郵局車寄復原後所坐落之土地（31 地號，財政部國有財產署持有）亦應一併登記於後續維護管理單位，俾使產權管理單一化，使其後續能更有效之管理與運用。

有關土地登記部分，依據民法第 799 條規定，倘古蹟坐落土地納入建築基地範圍，就登記原則、分配原則，建築基地就應分配到各區分所有權人，勢必影響未來使用管理之獨立性，因此建議依據民法第 799 條但書另有約定，從其約定之適用，爭取地政機關支持未來古蹟（臺北北門郵局）坐落之土地（31、32-1 地號）登記或採約定專用登記方式辦理，以保障未來古蹟使用及管理之獨立性。

另內政部 111 年 2 月 25 日召開「研商土地法第 14 條規定修正相關事宜」會議結論略以，考量土地私有化及文化資產保存之衡平性，將先處理公營事業公司取得其業務需用之古蹟資產所坐落土地問題，相關法條修正草案循法制程序辦理函報行政院審查，另關於私有古蹟坐落公有土地是否能管用合一問題將由文化部未來修文化資產保存法時併同相關管理規範研議。爰有關本案古蹟房地登記處理將待中央主管機關研商修法或協助本都更案專案辦理。

(三)古蹟地下基礎議題相關執行工作

參酌中華郵政股份有限公司之透地雷達成果報告內容，進行初步建築規劃設計，以為本案財務規劃及所有權人預定選配之依據。考量本案基地涉及第一代建物地下既有構造物，是否涉及文化資產保存法以及考古遺址監管保護辦法規定，後續將同步探詢臺北市政府文化局相關認定流程，提前確認是

否具保存價值，日後實際執行本都更案時，倘經臺北市政府文化局認定該構造物具保存價值，後續再依公告內容制定相關保存計畫或調整建築規劃設計及財務計畫，減少共同負擔變動幅度過大，影響權利變換階段選配原則之共識及所有權人預定選配之內容，以利於後續相關作業進程之推進。

(四)市定古蹟權利價值與維護管理費訂價

臺北北門郵局古蹟建築目前產權在土地部分是為中華郵政股份有限公司及國立陽明交通大學共同持分（32-1 地號，雙方各持有 1/2 所有權，各 1,793 平方公尺），而建物部分則為 1～3 樓（雙方各持有 1/2 所有權），4～5 樓屬增建部分，尚未辦理保存登記，而為國立陽明交通大學所使用：未來實施都市更新後，產權分配之處理及後續古蹟建物維護管理之處置方式是為考量之重點。

參酌文化部中華民國 109 年 2 月 18 日文授資局綜字第 1093001673 號函說明，.....未辦保存登記之有形文化資產，若認為係屬違章建築處理辦法第 2 條所定義之違章建築，則基於其授權依據為建築法，該文化資產亦將被認定為係違反建築法所規定之建築物，將造成依文資法應予以保存維護之文化資產，卻因違反建築法之規範，而須依違章建築處理辦法予以拆除處理，顯有違文化資產保存之精神與文資法之立法目的.....」。

爰本都更案臺北北門郵局採現況整棟進行維護管理費訂價基準，參採單位面積比較法推估其整建維護經費（含管銷），依據市場訪價約為 25 萬元/坪推計現有建物面積（2,785.34 坪）之整建維護經費約為 696,335,000 元、車寄（門廊）修復工程費用 14,570,000 元（含工程發包費用 12,820,000 元及規劃設計費用 1,750,000 元），後續 20 年*（20 年為概估年期，後續維護應以實際需求調整）維護管理經費以 500 萬元/年計，推論現有古蹟整建維護及後續維護管理經費約應為 810,905,000 元。

五、都市計畫變更及回饋

依據內政部都市計畫委員會民國 107 年 6 月 12 日第 924 次會議決議，建議將新計畫名稱修正為「產業特定專用區」，區內現行土地使用分區原為郵政電信用地、學校及郵政用地、第四種商業區，後續待實施者擬具都市更新事業計

畫草案並辦理公開展覽後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施。現有土地使用管制變更前後說明如表 2。

表 2　土地使用分區管制變更前後說明

編號	地號	面積 (m²)	變更前			變更後				
			使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	基地建築面積(㎡)	建築容積(㎡)
1	31	69	郵政電信用地	40%	400%	產業特定專用區	75%	400%	51.75	276
2	32	10,198	郵政電信用地	40%	400%	產業特定專用區	75%	400%	7,648.50	40,792
3	32-1	3,586	學校及郵政用地	40%	400%	產業特定專用區	75%	400%	2,689.50	14,344
4	33	78	商四	75%	800%	產業特定專用區	75%	800%	58.50	624
5	53	38	郵政電信用地	40%	400%	產業特定專用區	75%	400%	28.50	152
6	54	198	郵政電信用地	40%	400%	產業特定專用區	75%	400%	148.50	792
7	106	61	商四	75%	800%	產業特定專用區	75%	800%	45.75	488
合計		14,228	--	--	--	--	75%	404%	10,671	57,468

經檢核本案都市更新獎勵可達 50%，並可核予創新產業特定專用區法定容積 50%之獎勵容積，且與都市更新獎勵擇一申請，不得重複。同時得再申請增額容積至 800%，該增額容積應比照《臺北市土地使用分區管制自治條例》第 80 條之 2 規定提供回饋市政府。

而依據《臺北市土地使用分區管制自治條例》第 80 條之 2 規定，依前述優惠容積率所增之收益，於扣除營建及管銷成本之淨利益應提供市政府百分之七十為回饋。前項回饋得以樓地板面積或代金為之，限用於公有出租住宅、公共服務空間，社會福利文化設施及都市建設等。

因此本案依據「臺北市建築基地開發許可回饋辦法」核計未來申請增額容積應回饋之方案，倘採捐贈代金約 60.08 億元或採回饋樓地板面積約為 4,923.23 坪（銷坪係數採約 1.47，容積坪為 3,355 坪）。本案將採回饋代金方案，並依土地所有權人協議內容，依原土地所有權人更新前土地面積（不含商四）之比例負擔。

(一)優惠容積所增之淨收益(容積放寬後開發淨收益－容積放寬前開發淨收益)

＝28,757,484,115－20,175,318,263

＝8,582,165,852 元

(二)應回饋代金費用

＝8,582,165,853 × 70%

＝6,007,516,096 元

(三)應捐贈樓地板面積（即產權面積）

＝6,007,516,096 元 / 1,220,240 元/坪(平均單價)

＝4,923.23 坪

六、都市設計準則

(一)本基地開發之新建量體，不得遮蓋古蹟外貌或阻塞其觀覽之通道。未來基地內新建工程提送審議時，應至少就下列視點提出人車行進動線視覺高度之景觀模擬，以確認無相關阻礙觀覽古蹟動線之事實。

視點 1：自環河快速道路匝道高度與忠孝西路道路中心線交點往東視角。

視點 2：忠孝西路與西寧北路道路中心線交點往東視角。

視點 3：忠孝西路與公園路道路中心線交點往西視角。

視點 4：博愛路與開封街道路中心線交點往北視角

視點 5：延平北路中心線與市民大道道路境界線交點往南視角。

視點 6：鐵道部轉角路往北門及北門郵局視角。

視點 7：交六廣場往北門及北門郵局視角。

(二)基地自忠孝西路及博愛路建築線向內進深 30 公尺範圍，不得有建築量體遮蔽北門郵局古蹟本體。

(三)為維護良好通風採光及鄰棟間距，建築物應自地界線退縮至少 6 公尺緩衝空間為原則。

(四)新建工程基座高度不得超過北門郵局古蹟本體高度，另新建工程基座之設計建蔽率（不含古蹟本體）以不小於 50%為原則。

(五)新建工程塔樓外牆與北門郵局古蹟本體外牆應至少維持 10 公尺以上之緩

衝距離，且塔樓部之設計建蔽率以不小於30%為原則。

(六)新建工程建築高度不得超過建物外牆至博愛路道路中心線距離之 5 倍為原則。

(七)基地臨接計畫道路側除臺北北門郵局古蹟本體外，至少應自地界線退縮4公尺以上無遮簷人行道，並植開展型喬木，其喬木間距應達6至8公尺為原則。

(八)基地地面層臨臺北北門郵局古蹟本體南側得設置頂蓋型開放空間供公眾使用，該部分淨高需達12公尺以上，符合前項條件得不計入容積計算。

(九)車道出入口應自退縮開放空間範圍外再留設4.5公尺以上之緩衝空間。

(十)本基地新建工程應取得「智慧建築標章」銀級以上。

七、交通評估－開發衍生交通流量預估

本計畫使用類型將來以金融辦公室為主，依據「行政院主計處 105 年工商與服務業普查資料」，臺北市中正區登記企業經營概況總員工數為 302,051 人，服務單位總數為 17,828 單位，平均每一單位有 16.94 名員工，本計畫總單位預計為 128 單位，因此本基地開發後預計引進之員工約為2,169人。

關於晨昏鋒時間的員工旅次部分，本案假設商業辦公室員工均於尖峰時間進出基地做最大量保守推估，故本基地晨峰進入與昏峰離開辦公室員工需求應為 2,169 人。針對晨昏峰進入與離開比例的部分，參考「臺北市承德路遠東 ABC 大樓」的調查推估如表3，晨峰離開約375人，昏峰進入約290人。

表3　本計畫晨昏峰進入與離開旅次比例分析

時　段	晨 峰		昏 峰	
	進入	離開	進入	離開
尖峰小時旅次相對產生率	100.00%	17.27%	13.34%	100.00%
尖峰小時旅次衍生量(人)	2,169	375	290	2,169

資料來源：臺北市承德路遠東中央 ABC 大樓調查資料。

有關於本計畫的運具使用比例和承載率的部分，本案依據臺北市承德路

遠東中央 ABC 大樓的調查資料，結果如表 4 所示，使用大眾運輸通勤的旅次占比最多，達 43.33%，其次是機車占比 25.56%，汽車占比 20.00%。

表 4　辦公室參考之運具使用比例與乘載率

運具 承載率	小汽車	機車	計程車	大眾運輸	貨車	自行車	步行	合計
運具比例	20.00%	25.56%	3.33%	43.33%	-	-	7.78%	100%
乘 載 率	1.2	1.15	1	20	-	-	-	-

資料來源：臺北市承德路遠東中央 ABC 大樓調查資料。

交通衍生量的部分，計算結果本計畫晨峰進入約 623pcu，晨峰離開約 111pcu，昏峰進入約 84pcu，昏峰離開約 623pcu，詳表 5。

表 5　本基地交通衍生量推估表

運具別	旅次	小汽車	機車	計程車	大眾運輸	步行	合計
晨峰進入	人旅次	433	554	72	940	170	2169
	車旅次	361	482	72	47	0	962
	Pcu	361	120	72	70	0	623
晨峰離開	人旅次	75	96	13	163	30	377
	車旅次	63	84	13	9	0	242
	Pcu	63	21	13	14	0	111
昏峰進入	人旅次	58	75	10	126	23	292
	車旅次	49	66	10	6	0	188
	Pcu	49	16	10	9	0	84
昏峰離開	人旅次	433	554	72	940	170	2169
	車旅次	361	482	72	47	0	962
	Pcu	361	120	72	70	0	623

透過此開發衍生交通流量預估分析，60%的法定停車位數量不足以提供本案預估使用人數使用，未來規劃設計可增加停車位數量以滿足本案使用人數之使用數量。

而此開發衍生交通流量預估僅供未來規劃設計參考，實際評估依交通影響評估為準，特此說明。

八、環境影響評估

依據環境影響評估法第 5 條第 1 項第八款規定有關「新市區建設及高樓建築或舊市區更新」，如其開發行為對環境有不良影響之虞者，應實施環境影響評估。另「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 26 條規定，高樓建築，其高度 120 公尺以上者，應實施環境影響評估。而「開發行為環境影響評估作業準則」第 50 條規定，有關新市區建設、舊市區更新之開發，應預測其對當地及鄰近地區水源供應、排水或防洪系統、廢棄物清理及交通設施等

之影響，並應評估設置汽電共生或汽冷熱共生設備、區域供冷供熱系統、雨水貯留利用系統、生活雜排水回收再利用系統為中水道沖洗廁所及澆灌利用或其他中水道系統等各項節能省水措施之可行性。同時舊市區之更新，舊房舍與公共設施拆除所產生之廢棄物，須先詳細調查、規劃運輸路線及適當之處理場。而高樓建築之開發，應重視其品質與景觀之整體性，並預測及評估可能造成交通、停車或帷幕牆（含太陽能板）反光、室內停車場廢氣排放等之影響，以及高層結構體對周遭風場、日照、電波、空氣汙染物擴散之干擾，並納入環境保護對策；必要時應進行相關之模擬分析或試驗。由於本計畫案係屬都市更新且開發完成後亦為高樓建築，應就相關規定進行相關環境影響評估之研擬。

其次，在臺北市則有「臺北市推動宜居永續城市環境影響評估審議規範」之有關環境影響評估審查之指導原則，相關重點內容摘錄如下所述。

(一)開發單位應依本府公告捷運禁限建範圍辦理事項如下：

1.於環境影響說明書及報告書之「環境敏感區位調查及特定目的區位限制調查」增列「是否位於大眾捷運系統兩側禁建、限建範圍」、「是否位於對捷運設施影響之特定範圍」之調查結果。

2.如屬捷運限建範圍內，應套繪開挖範圍與捷運設施關係，並於環境影響說明書以專節說明開發計畫對捷運設施之影響及因應對策。

(二)新建建築物應規劃取得銀級以上之綠建築標章，並將規劃申請之綠建築指標項目及採行措施納入環境影響說明書及報告書。綠建築標章應於取得使用執照後 2 年內取得。

(三)建築面積達 1,000 ㎡者，應於屋頂設置太陽光電發電設備，設備及其投影面積應達其建築面積 5%以上。

(四)開發單位應計算開發行為之溫室氣體排放增量（含施工及營運階段），並以減量 50%以上之目標提出相對應之節能減碳措施。

(五)開發單位應就建築外殼、空調、照明、動力等設備系統，提出節能效益評估。做為旅館、商業或辦公使用者，應設置能源管理系統，並進行用電需量管理及節能措施，營運期間節能情形納入追蹤監督。

(六)開發基地或建築物應規劃適宜之資源回收空間、全面回收資源廢棄物，貯存方式須符合環保、節能及衛生原則。做為旅館、商業或辦公使用者，

應提出廢棄物減量管理計畫。

(七)開發單位應採行下列基地保水、雨水流出抑制及降雨逕流非點源汙染最佳管理技術。

(八)總樓地板面積達5,000㎡以上者，應設置雨水貯留利用系統或再生水回收再利用系統。

(九)建築基地之綠覆率應符合「臺北市新建建築物綠化實施規則」，並說明綠化總二氧化碳固定量、法定空地綠覆面積及各類植栽（喬木類、地被類或草皮類、其他各類植栽）所占比率。屋頂平臺應實施綠化面積應達該屋頂平臺面積之50%。

(十)開發單位應評估開發前後建築物對微氣候及公共開放空間使用之影響。若屬高樓建築開發案，應進行行人風場評估（模型試驗或數值模擬），評估環境風場舒適性並提出改善措施。

(十一)開發單位應對基地及周遭環境進行文化資產、受保護樹木調查，若發現有影響之虞，應提出因應對策或另提替代方案。

九、友善空間設計構想

本計畫除依建築法令及規範規定，檢討建築物無障礙設施外，戶外及室內空間亦將參考國外通用設計（universal design）及「高齡友善城市指南」（Global Age-friendly Cities: A Guide, WHO, 2007）原則設計，內容概述如下：

(一)我國建築法令及規範規定有關無障礙設施規定

依建築技術規則建築設計施工編第十章 167 條至 177 條及建築物無障礙設施設計規範。

(二)通用設計原則

1.通用性：設計對任何使用者都不會造成傷害或使用障礙。

2.包容性：設計涵蓋大多數人的喜好及能力。

3.簡易性：不論使用者的經驗、知識、語言能力或集中力如何，這種設計的使用都很容易了解。

4.傳達性：不論周圍狀況或使用者感官能力如何，這種設計有效地對使用者傳達了必要的資訊。

5.舒適性：這種設計可以有效、舒適及不費力地使用。

6.適當性：不論使用者體型、姿勢或移動性如何，這種設計提供適當的大小及空間供操作及使用。

(三)高齡者友善措施

1.無障礙與安全的公共空間（Outdoor spaces and buildings）

(1)舒適及乾淨的公共環境。

(2)有綠地空間及足夠的戶外座椅且安全維護良好。

(3)人行道狀態維持良好、無障礙物且有行人優先通道。

(4)人行道鋪面應防滑並有足夠寬度，必要時應設置無障礙坡道供輪椅使用。

(5)建築物空間內外應配置足夠且舒適的座椅休息區、廁所、無障礙電梯、坡道、樓梯、足夠的指示牌及防滑地板。

(6)廁所均應配置充足且位於高齡者容易抵達的地方，並保持衛生與整潔。

2.大眾運輸（Transportation）

(1)為行動不便、高齡者提供靠近建築物旁的優先停車區域，並設置監視設備。

(2)接近建築物旁，為高齡者及行動不便者提供上下車及接送服務。

3.通訊與資訊（Communication and information）

(1)廣播或其他語音服務能緩慢而清晰地提供說明。

(2)銀行、郵局或其他服務性機器（例如：ATM）的螢幕顯示亮度夠，且能讓高度不同的人輕鬆使用。

十、碳中和概念及節能減碳指標

依據「臺北市推動宜居永續城市環境影響評估審議規範」之有關環境影響評估審查之指導原則內容說明，新建建築物應規劃取得銀級以上之綠建築標章並應計算開發行為之溫室氣體排放增量（含施工及營運階段），並以減量 50%以上之目標提出相對應之節能減碳措施。未來並設置太陽光電發電設備，增加低碳能源設施。

肆、執行策略及方法

一、主要工作項目

由中華郵政股份有限公司依據《都市更新條例》第 12 條擔任本案都市更新之實施者，整合都市更新範圍內財政部國有財產署、臺北市政府等機關共同合作推動更新，將原臺北北門郵局古蹟建築形塑成郵政博物館，並打造國家創新創意及金融中心，有效活化古蹟再利用，強化國際鏈結並改善創業生態環境等相關措施，讓創新、具高附加價值及國際拓展潛力的新創企業快速成長，帶動臺灣經濟發展，做為國際創新創意人才及金流的匯集核心。

(一)都市更新程序啟動作業

為配合行政院國家發展委員會「亞洲・矽谷 2.0 推動方案」及臺北市政府西區門戶計畫，有效活化古蹟再利用，並順應國際經濟發展新趨勢，進而打造亞太創新與創業發展基地，因此本案都市更新範圍內所有土地所有權人及管理機關均原則同意以權利變換方式參與本公辦都市更新案。

同時本案於 106 年 7 月 4 日經臺北市政府公告劃定為都市更新地區，並經內政部都市計畫委員會於民國 107 年 6 月 12 日第 924 次會議中原則同意本案變更為產業特定專用區，後續待實施者擬具都市更新事業計畫草案並辦理公開展覽後，再檢具變更主要計畫書、圖報請內政部逕予核定後實施。

而後 109 年 4 月 22 日臺北市政府同意由中華郵政股份有限公司依據都市更新條例第 12 條擔任本案之實施者。由於本案都市更新範圍除中華郵政股份有限公司所有外，餘皆屬公有土地，後續將依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」（財政部國有財產署）及「臺北市市有不動產參與都市更新處理原則」（臺北市政府財政局）等相關規定辦理，同時參採相關法令規定並依前述，後續將依都市更新權利變換實施方式進行此公辦都市更新地區更新案之相關程序事項。

中華郵政股份有限公司經都市更新權利變換方式興建分回後之房地則將依據「中華郵政股份有限公司房地產運用作業要點」規定辦理營運、房地出租或公開標租等做為後續使用之方式。

(二)各項目建置需求

1.郵政博物館

配合西區門戶計畫，將臺北北門郵局古蹟建築形塑成為郵政博物館，與重現後的北門共同打造成為臺北城歷史的新起點。藉由「市民廣場」做為發想來連結臺北北門郵局、北門及周邊廣場，並在未來整合鄰近文化資產如臺灣總督府鐵道部等計畫，共同建構北門文化資產群，共同訴說國門歷史空間紋理的城市故事，重塑北門城區的特殊性。

2.國家創新創意及金融中心

配合行政院國家發展委員會重大產業政策，推動產業創新研發與強化創新創業生態系，發展下一世代之國家創新創意及金融中心。期望透過並運用 5G 與 AI 等數位科技及聯合學習等方式，發展智慧交通、智慧商業等創新服務，促成智慧城鄉發展；加強吸引國際專業人才來臺，建立國際鏈結交流，擴大投融資、形塑國家品牌，協助我國產業技術輸出國際市場，打造新一代智慧產業與金融核心。

預估總樓地板面積約為 52,847.16 坪，產權面積（銷售坪數）約為 50,528.51 坪，規劃展覽場、零售空間、會議廳、文康文教設施、金融辦公室等空間，以供相關企業進駐使用。

3.文化資產維護管理

臺北北門郵局古蹟建築自民國 81 年由臺北市政府指定市定古蹟以來，均係由中華郵政股份有限公司進行維護管理，並擬配合西區門戶計畫轉型為以郵政為主之郵政博物館。市定古蹟後續維護管理，擬參採單位面積比較法推估其整建維護經費（含管銷），依據市場訪價約為 25 萬元/坪，推計現有建物面積（2,785.34 坪）之整建維護經費約為 696,335,000 元、車寄（門廊）修復工程費用 14,570,000 元（含工程發包費用 12,820,000 元及規劃設計費用 1,750,000 元），後續 20 年*（20 年為概估年期，後續維護應以實際需求調整）維護管理經費以 500 萬元/年計，推論現有古蹟整建維護及後續維護管理經費約應為 810,905,000 元。

二、分期（年）執行策略

(一)都市更新程序啟動前置作業：自 111 年 10 月至 113 年 9 月。

1.擬於 111 年 10 月辦理公開徵選專案管理顧問公司 PCM 公告招標作業。

2.擬於 112 年 7 月辦理公開徵選都市計畫、都市更新及建築規劃設計監造等專案顧問之公告招標作業。

3.擬於 113 年 8 月完成都市更新權利變換選配作業。

(二)文化資產、都計、都更、都設審議作業：自 112 年 12 月至 114 年 7 月。

(三)建築執照審議作業：自 114 年 1 月至 114 年 9 月。

(四)臺北郵局搬遷作業：114 年 12 月。

(五)營建工程作業：自 115 年 1 月至 119 年 7 月。

三、執行步驟(方法)與分工

(一)執行步驟

1.前置準備作業：本計畫擬於 111 年 6 月報核，核定後據以辦理先行動支或補辦預算作業。

2.遴選專案管理（PCM）技術服務：本計畫工程規模龐大，且涉及各領域之專業，計畫奉准後，擬於 111 年 10 月辦理公開徵選專案管理顧問公司 PCM，協助中華郵政股份有限公司辦理建築師及都更顧問遴選、工程發包及至完工驗收過程之文件、圖說審查，進度、品質控管，並協調中華郵政股份有限公司參與對外協調會議及供中華郵政股份有限公司諮詢。

3.遴選相關專業技術服務（建築規劃設計等）：專案管理顧問公司 PCM 確定後，擬由 PCM 協助辦理建築師及都更顧問等相關工作團隊之遴選作業。

4.都市更新事業計畫及權利變換計畫報核：本計畫擬於 113 年 9 月由相關工作團隊將計畫案送件報核。

5.工程發包施工：根據計畫核定結果，擬於 115 年 1 月由 PCM 協助辦理工程招標作業。

(二)計畫分工

1.實施者：由中華郵政股份有限公司擔任本案實施者，擬具都市更新事業計畫及權利變換計畫報核。

2.工程主辦單位：本計畫專案管理顧問公司 PCM 徵選、工程委託設計監造、發包施工及施工督導驗收等作業，由中華郵政股份有限公司工程單位依相關規定辦理。所需工程管理人力，依中華郵政股份有限公司現有組織人力適當調配。

3.工程設計及監造：本計畫將以勞務委託方式，委請專業工程顧問機構或事務所，辦理基地調查及工程設計監造等業務。

4.工程發包施工：本計畫依政府採購法相關規定，辦理各項工程招標作業，並依公共工程施工品管理規定落實執行，確保施工成果符合設計及規範之品質要求。

伍、期程與資源需求

一、計畫期程

本計畫擬自 111 年起至 119 年分 9 個年度執行，規劃於 111 年至 114 年逐步完成專案管理技術服務遴選招標、建築規劃設計團隊競圖招標程序與都市更新事業及權利變換計畫核定，其餘各子項目之興建開發等作業，預定於 113 年至 119 年完成臺北北門郵局搬遷及營建工程施工作業，本案計畫期程如表 6 所示：

表 6　本案計畫期程

編號	任務名稱	工期	開始時間	完成時間	111年	112年	113年	114年	115年	116年	117年	118年	119年	120年
					一 二 三 四	一 二 三 四	一 二 三 四	一 二 三 四	一 二 三 四	一 二 三 四	一 二 三 四	一 二 三 四	一 二 三 四	一 二 三 四
	一、先期土地使用規劃及權利變換作業分析階段	**360**	**111/1/1**	**111/12/31**										
	二、都更程序啟動前置作業階段	**690**	**111/10/1**	**113/8/31**										
1	專業營建管理廠商遴選招標	90	111/10/1	111/12/31										
2	建築規劃設計團隊採購招標文件擬定及招標作業	270	112/1/1	112/9/30										
3	都計及都更顧問團隊採購招標文件擬定及招標作業	270	112/1/1	112/9/30										
4	各單位簽署相關事業計畫、土地使用同意書	150	112/10/1	113/2/28										
5	估價師選任	30	113/3/1	113/3/31										
6	公聽會(自辦)	60	113/4/1	113/5/31										
7	權利變換擬配作業	90	113/6/1	113/8/31										
	三、提送文化資產維護報告書至文化局審議	**270**	**112/12/1**	**113/8/31**										
	四、都計(主+細)、都設、都更(事+擋)聯席審查會議	**330**	**113/9/1**	**114/7/31**										
1.1	提送都市更新事業併權變計畫書、圖送都發局初審與補正	90	113/9/1	113/11/30										
1.2	公開展覽(含說明會)	30	113/12/1	113/12/31										
1.3	幹事會(含權變小組)審議與修正複審	90	114/1/1	114/3/31										
1.4	聽證會	30	114/4/1	114/4/30										
1.5	委員會大會審議(1次)	60	114/5/1	114/6/30										
1.6	辦理核定版報核	30	114/7/1	114/7/31										
2	提送變更都市計畫書、圖送都發局審議	180	114/2/1	114/7/31										
3	提送交通衝擊評估報告書至交通局審議	150	114/2/1	114/6/30										
4	提送環境影響評估報告書至環保局審議	150	114/2/1	114/6/30										
	五、建築執照審議(建照、拆照)階段	**270**	**114/1/1**	**114/9/30**										
1	建築執照實質審查流程	270	114/1/1	114/9/30										
2	風環境審查	180	114/1/1	114/6/30										
3	結構外審及耐震標章審查	240	114/1/1	114/8/31										
4	防火綜合性能評估審查	210	114/1/1	114/7/31										
5	綠建築審查	180	114/1/1	114/6/30										
6	智慧建築審查	180	114/1/1	114/6/30										
7	無障礙及通用性審查	210	114/1/1	114/7/31										
	※臺北郵局搬遷作業	**360**	**114/1/1**	**114/12/31**										
1	郵件處理中心搬遷至北臺灣郵件作業中心	900	114/1/1	114/3/31										
2	臺北郵件處理中心室內裝修工程施工作業	240	114/4/1	114/11/30										
3	臺北郵局行政及投遞單位搬遷至臺北郵件處理中心房地	30	114/12/1	114/12/31										
	六、建築執照核准後續作業階段	**90**	**114/10/1**	**114/12/31**										
1	五大管線審查(電力、電信、消防、給水、汙水)	90	114/10/1	114/12/31										
2	細部設計審查、標單製作	90	114/10/1	114/12/31										
	七、營建工程作業階段	**1650**	**115/1/1**	**119/7/31**										
1	營造廠發包作業(投標作業)	60	115/1/1	115/2/28										
2	前置階段(申報開工完成)	90	115/3/1	115/5/31										
3	拆除工程施工	90	115/6/1	115/8/31										
4	基礎及結構體工程(新建工程施工)	1290	115/9/1	119/2/28										
5	裝修工程、竣工及申請使用執照	630	117/11/1	119/7/31										
	八、使用管理作業階段	**90**	**119/5/1**	**119/7/31**										
1	招商招租作業	90	119/5/1	119/7/31										
2	維管物業廠商遴選	90	119/5/1	119/7/31										

二、經費來源及計算基準

(一)經費來源

由中華郵政股份有限公司（實施者）及其他出資人臺灣證券交易所股份有限公司、臺灣期貨交易所股份有限公司、財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心、臺灣集中保管結算所股份有限公司（F4）依協議出資比例提供資金方式參與更新事業之實施，更新單元內土地所有權人按其權利價值比率，都市計畫規定與其相對投入及受益情形，計算共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者，其中中華郵政股份有限公司由自有資金分年編列預算支應。

(二)計算基準

本計畫經費之都市更新成本費用為新臺幣 27,794,606,160 元，依 110 年 1 月 15 日「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」提列，各項目之計算結果及其費率，以權利變換計畫階段臺北市政府核定公告計畫內容為準。

三、經費需求（含分年經費）與中程歲出概算額度配合情形

本計畫以「權利變換」方式實施都市更新事業，都市更新總費用金額計新臺幣 27,794,606,160 元，分 8 年編列預算，各子項目之經費需求，如下所示（詳表 7）：

(一)工程費用編列：合計新臺幣 19,925,801,611 元。

(註：新建工程費用依台北市 110 年 10 月營造工程物價總指數編列)

(二)都市更新權利變換費用編列：合計新臺幣 2,213,975,897 元。

(三)貸款利息編列：合計新臺幣 89,098,788 元。

(四)稅捐編列：合計新臺幣 783,485,318 元。

(五)管理費用編列：合計新臺幣 4,782,244,546 元。

表 7　都市更新總費用分年需求表　　單位：新臺幣元

年度 / 經費項目	112 年	113 年	114 年	115 年	116 年	117 年	118 年	119 年	合計
一、工程費用	**1,875,000**	**-**	**25,600,000**	**1,497,102,765**	**2,664,729,839**	**4,758,446,141**	**4,758,446,141**	**6,219,601,725**	**19,925,801,611**
1.新建工程費用	-	-	25,600,000	1,497,102,765	2,664,729,839	4,758,446,141	4,758,446,141	5,329,459,678	19,033,784,564
2.古蹟整建維護相關費用【註】	-	-	-	-	-	-	-	855,639,319	855,639,319
3.其他必要費用	1,875,000	-	-	-	-	-	-	34,502,728	36,377,728
二、都市更新權利變換費用	**60,689,761**	**104,762,423**	**149,383,634**	**522,203,295**	**248,434,996**	**248,434,996**	**248,434,996**	**631,631,796**	**2,213,975,897**
1.規劃費用	60,689,761	104,762,423	149,383,634	143,643,634	95,762,423	95,762,423	95,762,423	239,406,057	985,172,778
2.土地改良物拆遷補償費	-	-	-	225,887,088	-	-	-	-	225,887,088
3.土地改良物安置費	-	-	-	152,672,573	152,672,573	152,672,573	152,672,573	389,645,739	1,000,336,031
4.地籍整理費	-	-	-	-	-	-	-	2,580,000	2,580,000
三、貸款利息	-	-	-	**17,819,758**	**17,819,758**	**17,819,758**	**17,819,758**	**17,819,756**	**89,098,788**
四、稅捐	**3,103,080**	**3,103,080**	**3,103,080**	**3,103,080**	**3,103,080**	**3,103,080**	**3,103,080**	**761,763,758**	**783,485,318**
五、管理費用	565,849,823	587,136,986	604,166,716	604,166,716	604,166,716	604,166,716	604,166,716	608,424,157	**4,782,244,546**
1.專業營建管理費	21,287,163	42,574,326	59,604,056	59,604,056	59,604,056	59,604,056	59,604,056	63,861,491	425,743,260
2.人事行政管理費	85,712,569	85,712,569	85,712,569	85,712,569	85,712,569	85,712,569	85,712,569	85,712,569	685,700,555

3.風險管理費	458,850,091	458,850,091	458,850,091	458,850,091	458,850,091	458,850,091	458,850,091	458,850,091	3,670,800,731
合計	**631,517,664**	**695,002,489**	**782,253,430**	**2,644,395,614**	**3,538,254,389**	**5,631,970,691**	**5,631,970,691**	**8,239,241,192**	**27,794,606,160**

註：古蹟整建維護相關費用：包含古蹟整建維護管理經費 810,905,000 元及公共藝術設置費用 44,734,319 元。

陸、預期效果及影響

一、量的效益分析

(一)財務效益分析

1.財務結構規劃

(1)本建置計畫效益分析未來將依據「國營事業固定資產投資計畫編製要點」，進而評估是否符合投資效益。

(2)本案將採公辦都市更新方式實施，都市更新權利變換係指更新地區內的土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、實施者或與實施者協議出資之人，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值比率及提供資金額度，分配更新後、建築物或權利金。初步估算本案參與都更之獲利約為原土地價值之 1.57 倍（即地主更新後可分配價值 35,212,287,200 元/更新前土地價值 22,380,644,000 元）。

(3)本案共有 3 位土地所有權人（中華郵政股份有限公司、財政部國有財產署〔包含國立陽明交通大學管理部分〕及臺北市政府財政局）參與權利變換。土地所有權人及權利變換關係人應分配權利價值，預估總銷售金額共計為新臺幣 63,006,893,360 元，共同負擔費用新臺幣 27,794,606,160 元，實施者及出資人可分配金額，共計新臺幣 35,212,287,200 元，詳表 8：權利變換分配表，惟中華郵政股份有限公司同時擔任實施者及地主身分，依照協議內容，應合計分配達 50.1%。

(4)依民國 108 年 1 月 30 日修正公告之《都市更新條例》第 51 條規定，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付共同負擔費用，共同負擔費用預估新臺幣 277 億 9,460 萬 6,160 元，期間自 112 年至 119 年，包括工程費用、都市更新權利變換費用、貸款利息、稅捐與管理費用等，計算本案所有權人獲益及分回銷售面積，如表 9：

表 8　權利變換分配表

單位/項目		更新前各土地所有權人土地價值比例(A)	更新後權利人價值比例(B=A×(1-共同負擔比))	扣除共同負擔後分配權利價值(C=B×更新後預估房地總價值)	增額容積回饋代金應負擔費用(依面積比例)(D=回饋代金×分擔比例)	扣除回饋負擔後分配權利價值(E=C－D)	扣除回饋負擔後之價值比例
實施者(含出資人)	投資人(F4)	—	44.12%	27,794,606,160	—	10,809,531,381	17.16%
	實施者(中華郵政股份有限公司)					16,985,074,779	26.96%
原土地所有權人/管理機關	中華郵政股份有限公司	50.04%	27.97%	17,620,741,044	3,039,362,250 (50.59%)	14,581,378,794	23.14%
	中華民國/財政部國有財產署	37.99%	21.23%	13,375,841,323	2,203,622,911 (36.68%)	11,172,218,412	17.73%
	中華民國/財政部國有財產署(國立陽明交通大學)	11.53%	6.44%	4,059,714,616	764,530,936 (12.73%)	3,295,183,680	5.23%
	臺北市/臺北市政府財政局	0.44%	0.24%	155,990,217	—	6,163,506,314 (155,990,217+回饋代金 6,007,516,097)	9.78%
合計		100%	100%	63,006,893,360	6,007,516,097	63,006,893,360	100.00%

表 9　本案更新後效益分析

各權利人	持有土地面積(坪)	持有土地權值比例(%)	應分配更新後價值(元)	應分配更新後價值比例(%)	分回容積坪(坪)	分回建坪(坪)
臺北市政府(財政局)	18	0.44%	6,163,506,314	9.78%	3,368	4,943
財政部國有財產署	1,587	37.99%	11,172,218,412	17.73%	6,105	8,960
財政部國有財產署(國立陽明交通大學)	542	11.53%	3,295,183,680	5.23%	1,801	2,643
中華郵政股份有限公司	2,156	50.04%	14,581,378,794	23.14%	7,968	11,694
實施者(中華郵政股份有限公司)	—	—	16,985,074,779	26.96%	9,282	13,621
出資人(F4)	—	—	10,809,531,381	17.16%	5,907	8,669
總計	**4,303**	**100.00%**	**63,006,893,360**	**100.00%**	**34,432**	**50,528**

其中中華郵政股份有限公司實際負擔之金額新臺幣 16,985,074,779 元，占本案共同負擔費用新臺幣 27,794,606,160 元之比例為 61.11%，實施者（中華郵政股份有限公司）與出資人（F4）出資占本案共同負擔比例及應分配更新後權利價值比例如表 10 所示。

表 10　實施者(含出資人)出資比例及應分配更新後權利價比例

實施者/出資人	出資占本案共同負擔比例	應分配更新後權利價值比例
中華郵政股份有限公司	61.11%	26.96%
F4	38.89%	17.16%
總計	100%	44.12%

2.效益評估結果：以全案更新後總樓地板面積檢視，本建置計畫在假設全棟皆出租使用情況下，中華郵政股份有限公司在 112 年至 119 年擔任實施者及投資人，投資共同負擔費用 61.11%，計新臺幣 16,985,074,779 元，119 年完工後，原土地（面積比例 50.10%，權值比例 50.04%）依都市更新權利變換機制換回房地（權值比例 23.14%），又中華郵政股份有限公司分回 50.10%更新後房地權值，並以此做 60 年之效益分析，經評估符合投資效益，相關計畫效益評估結果請參閱表 11 至表 14。

(1)現值報酬率 2.72%，大於資金成本率 1.63%。

(2)淨現值新臺幣 62 億 7,597 萬 5,310 元。

(3)投資回收年限 45.31 年。

表 11　個案計畫表

一、計畫摘要

計畫名稱		臺北郵局公辦都市更新計畫			
計畫內容		1、配合西區門戶計畫，將臺北北門郵局古蹟棟形塑成為郵政博物館。 2、結合國家產業發展政策，打造國家創新創意及金融中心。 3、活化資產，促進都市土地的更有效使用。			
基地	基地位置	臺北市中正區城中段一小段 31 、 32 、 32-1 、33 、 53 、 54 、 106 地號等7筆		使用分區	第四種商業區、郵政電信用地、學校及郵政用地
	基地面積	14,228平方公尺(4,303.97坪)		土地所有權人	中華郵政股份有限公司、中華民國(財政部國有財產署)、中華民國(國立陽明交通大學)、臺北市政府
新建物	樓層	地上43層		用途	一般零售業、辦公室
		地下4層		總建坪	52,847.16
	房屋結構	鋼骨造		產權面積(坪)	50,528.51
				停車位數(個)	450
效益說明		量的效益	資金成本率：　1.63%	現值報酬率：　2.72%	投資收回年限：　45.31年	淨現值：　6,275,975,310元 益本比：　1.35
		質的效益	本計畫位於北門廣場及臺北車站特定專用區南側，地處忠孝西 路與中華路之重要節點，為西區門戶計畫重要核心之一，為配合機場捷運開通，與發揮西區門戶計畫六鐵共構交會節點效益，強化首都國門意象。			

二、重要假設參數說明

項目	內容		備註
前期投入年期	112~119年		--
計畫年期	120~179年		60　年
非自用/自用比例假設	100%/0%		--
店面、辦公室及停車位出租率假設	啟用時及未來5年	65%	--
	未來6~15年	70%	--
	未來16~25年	75%	--
	未來26~35年	80%	--
	未來36~45年	90%	--
	未來46~55年	100%	--
	未來56~60年	100%	--
房屋稅率	2%/3%		出租空間以營業使用3%計；停車空間以非住非營2%計
地價稅率	5%		--
建物興建成本	12,176,507,500元		以建物重建成本計算
建物殘價率	10%		依中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報-鋼骨造建物殘價率
出資比例	61.11%		四捨五入至小數點後20位
更新後分配比例	50.10%		四捨五入至小數點後20位

表 12　投入產出項目分析表

一、 計畫投入項目分析

單位：新臺幣元

年度	前期投入成本項目					基年投資實值		
	工程費用 (1)	都市更新權利變換費用 (2)	貸款利息 (3)	稅捐 (4)	管理費用 (5)	投資金額 S_1=(1)+(2)+(3)+(4)+(5)	計算公式： $V_f=S_2\times(1+i)^n$ $V_p=S_2\times(1+i)^{-n}$ 資金成本率 i=1.63%	基年投資實值 V_f+V_p
112	1,145,798	37,087,056	0	1,896,269	345,786,571	385,915,694	385,915,694×(1+1.63%)^8	439,205,576
113	0	64,019,529	0	1,896,269	358,794,996	424,710,794	424,710,794×(1+1.63%)^7	475,605,401
114	15,643,967	91,287,215	0	1,896,269	369,201,736	478,029,187	478,029,187×(1+1.63%)^6	526,727,469
115	914,868,240	319,114,506	10,889,520	1,896,269	369,201,736	1,615,970,271	1,615,970,271×(1+1.63%)^5	1,752,035,875
116	1,628,396,363	151,816,758	10,889,520	1,896,269	369,201,736	2,162,200,646	2,162,200,646×(1+1.63%)^4	2,306,660,587
117	2,907,850,648	151,816,758	10,889,520	1,896,269	369,201,736	3,441,654,931	3,441,654,931×(1+1.63%)^3	3,612,710,002
118	2,907,850,648	151,816,758	10,889,520	1,896,269	369,201,736	3,441,654,931	3,441,654,931×(1+1.63%)^2	3,554,767,295
119	3,800,751,836	385,985,440	10,889,519	465,508,103	371,803,426	5,034,938,324	5,034,938,324×(1+1.63%)^1	5,117,007,819
合計	12,176,507,500	1,352,944,020	54,447,599	478,781,986	2,922,393,673	16,985,074,778		17,784,720,024

註：(1)基年為民國120年度。

(2)各項投入成本以本公司出資比例61.11%計算。

二、 計畫產出項目分析

(一) 現金流入項目說明

1. 新建建物空間規劃：

項目	總面積(坪)/ 總車位數(個)	郵局持有比例(%)	自用比例	可出租面積(坪)/ 可出租車位數(個)
B1~3F店面	2,737.26	50.10%	0.00%	1,365.89
4F以上辦公室	47,791.25	50.10%	0.00%	23,847.83
停車位	450	50.10%	0.00%	224.55

註：(1) 基年每單位租金=查訪年度每單位年租金(a)×(1+租金成長率)^調整次數。

2. 新建建物基年流入現金如下表：

項目	每單位年租金(元)(a)	基年每單位租金(元)(b) (註2.3)	單位數(坪/個) (c)	基年現金流入總額 (d=b×c)	基年出租率 (e)	基年現金流入淨額 (F=d×e)
B1-3F店面	33,195	33,995	1,366	46,437,338.58	65%	30,184,270
4F以上辦公室	35,604	36,462	23,848	869,551,300.10	65%	565,208,345
停車位	78,000	79,880	225	17,972,990.90	65%	11,682,444
小計	--	--	--	933,961,629.58	--	607,075,059

註：(1) 基年每單位租金=查訪年度每單位年租金(a)×(1+租金成長率)^調整次數。

(2) 資產營運部分需扣除營業稅。

(3) 租金成長率係參考消費者物價房租類指數年增率採10年(101-110)均值0.81%。

(4) 北門郵局古蹟之運營收入本次無計入現金流入項目。

(二) 現金流出項目說明

1. 房屋稅資料來源說明：

簡化房屋稅計算公式=房屋現值[房屋標準單價x面積(平方米)]x 街路等級調整率 x 適用稅率 x (1-折舊率x折舊經歷年數) 。

項　　目	內　　容	說　　明
查訪年度(111)房屋標準單價(a)	22,900 元	查「臺北市房屋標準單價表」鋼骨造第三類總層數42-44層單價
基年(120)房屋標準單價(b)	26,770 元	查訪年度房屋標準單價(a)×(1+營造工程物價指數年增率)^經歷年數
房屋面積(平方米)(c)	175,218 平方米	房屋面積
111年度街路等級調整率(d)	230~280%	查「臺北市房屋地段等級表」地段調整率
房屋稅稅率(e)	2% / 3%	查營業適用房屋稅率
基年(120)郵局應納房屋稅(元)(g)	342,103,142元	詳下表-各樓層房屋稅分算
基年(120)郵局應納房屋稅(元)(g)	171,393,674元	按更新後郵局分配比例50.10%分算。

2. 土地機會成本：參考國有土地出租租金之計算方式，基地年租金＝當期土地申報地價總額x5% 。

項　　目	內　　容	說　　明	
申報地價x面積(平方米)(a)	2,304,800,608元	申報地價(公告地價×80%，公有地100%計)×面積(平方米)〔請參三、(四)〕	
租金率(b)	5%		
基年(120)土地機會成本(元)(c)	131,832,199元	d=a×b×(1+公告地價調幅)^調整次數	調整次數：4
基年(120)郵局土地機會成本(元)(d)	66,047,932元	按更新後郵局分配比例50.10%分算。	

(三) 各年度現金流入數請參閱相關現金流入表。

三、 其他參考資料

（一）計畫評估參數

項　　目	內　　容	說　　明
1.消費者物價房租類指數年增率	0.81%	採10年(101-110)均值
2.歷年公告地價調幅	3.42%	採臺北市8期(93-111)均值
3.營造工程物價指數(總指數)年增率	1.75%	採10年(101-110)均值
4.資金成本率	1.63%	本公司111年4月-112年3月自有資金投資計畫
5.房屋折舊率	1.17%	「各類房屋折舊標準表」鋼骨造每年折舊率。
6.計畫基年	120年	
7.計畫資料查訪年度	111年	
8.使用年限	60年	
9.建物壽年屆滿年度	179年	
10.營利事業所得稅稅率	20%	
11.營業稅稅率	5%	

（二）各樓層租金推估明細

項目 樓層	規劃面積(坪)	規劃用途	樓層別效用比	比準戶租金(元/坪/月)	調整後租金(元/坪/月)
地下一層	741.60	一般零售業甲組+機車停車空間	33.33%	4,250	1,417
1	647.78	服務核、開放空間	100.00%	4,250	4,250
2	778.71	B2-展覽場	70.00%	4,250	2,975
3	569.17	D2-展示館	60.00%	4,250	2,550
4	1,485.89	D2文康設施、D5文教機構	84.00%	3,000	2,520
5	1,457.66	D2文康設施、D5文教機構	85.00%	3,000	2,550
6	1,457.62	G2-辦公室	86.00%	3,000	2,580
7	1,457.64	D2-會議廳	87.00%	3,000	2,610
8	1,457.60	D5-文教機構	88.00%	3,000	2,640
9	1,457.65	D5-文教機構	89.00%	3,000	2,670
10	1,457.67	D5-文教機構	90.00%	3,000	2,700
11	1,437.54	G1-金融機構	91.00%	3,000	2,730
12	1,418.15	G1-金融機構	92.00%	3,000	2,760
13	1,398.28	G1-金融機構	93.00%	3,000	2,790
14	1,378.06	G1-金融機構	94.00%	3,000	2,820
15	1,357.15	G1-金融機構	95.00%	3,000	2,850
16	1,335.33	G1-金融機構	96.00%	3,000	2,880
17	1,324.27	G1-金融機構	97.00%	3,000	2,910
18	1,290.62	G1-金融機構	98.00%	3,000	2,940
19	1,267.39	G1-金融機構	99.00%	3,000	2,970
20	1,243.24	G1-金融機構	100.00%	3,000	3,000
21	1,219.13	G1-金融機構	100.50%	3,000	3,015
22	1,194.35	G1-金融機構	101.00%	3,000	3,030
23	0.00	機械設備層	101.50%	3,000	3,045
24	1,141.90	G1-金融機構	102.00%	3,000	3,060
25	1,141.89	G1-金融機構	102.50%	3,000	3,075
26	1,141.90	G1-金融機構	103.00%	3,000	3,090
27	1,141.89	G1-金融機構	103.50%	3,000	3,105
28	1,141.90	G1-金融機構	104.00%	3,000	3,120
29	1,141.89	G1-金融機構	104.50%	3,000	3,135
30	1,141.90	G1-金融機構	105.00%	3,000	3,150
31	1,141.89	G1-金融機構	105.50%	3,000	3,165
32	1,141.90	G1-金融機構	106.00%	3,000	3,180
33	1,141.89	G1-金融機構	106.50%	3,000	3,195
34	1,141.90	G2-辦公室	107.00%	3,000	3,210
35	1,141.89	G2-辦公室	107.50%	3,000	3,225
36	1,141.90	G2-辦公室	108.00%	3,000	3,240
37	1,141.89	G2-辦公室	108.50%	3,000	3,255
38	1,141.90	G2-辦公室	109.00%	3,000	3,270
39	1,141.89	G2-辦公室	109.50%	3,000	3,285
40	1,141.90	G2-辦公室	110.00%	3,000	3,300
41	1,141.89	G2-辦公室	110.50%	3,000	3,315
42	1,141.90	G2-辦公室	111.00%	3,000	3,330
合計	50,528.51	--	--	--	--
B1~B4	--	停車位		6,500	

（三）基年各樓層房屋稅分算(全棟)

項目 樓層	規劃面積(坪)	樓高(M)	標準單價(元/M²)	樓高加計	地段調整率	適用房屋稅率	房屋稅額
地下一層	741.60	6.0	26,770	25%	230%	3%	5,660,420
1	647.78	6.0	26,770	25%	280%	3%	6,019,171
2	778.71	6.0	26,770	25%	230%	3%	5,943,670
3	569.17	6.0	26,770	25%	230%	3%	4,344,312
4	1,485.89	4.5	26,770	6%	230%	3%	9,640,167
5	1,457.66	4.5	26,770	6%	230%	3%	9,457,016
6	1,457.62	4.5	26,770	6%	230%	3%	9,456,757
7	1,457.64	4.5	26,770	6%	230%	3%	9,456,886
8	1,457.60	4.5	26,770	6%	230%	3%	9,456,627
9	1,457.65	4.5	26,770	6%	230%	3%	9,456,951
10	1,457.67	4.5	26,770	6%	230%	3%	9,457,081
11	1,437.54	4.5	26,770	6%	230%	3%	9,326,481
12	1,418.15	4.5	26,770	6%	230%	3%	9,200,683
13	1,398.28	4.5	26,770	6%	230%	3%	9,071,770
14	1,378.06	4.5	26,770	6%	230%	3%	8,940,587
15	1,357.15	4.5	26,770	6%	230%	3%	8,804,927
16	1,335.33	4.5	26,770	6%	230%	3%	8,663,363
17	1,324.27	4.5	26,770	6%	230%	3%	8,591,608
18	1,290.62	4.5	26,770	6%	230%	3%	8,373,293
19	1,267.39	4.5	26,770	6%	230%	3%	8,222,581
20	1,243.24	4.5	26,770	6%	230%	3%	8,065,901
21	1,219.13	4.5	26,770	6%	230%	3%	7,909,480
22	1,194.35	4.5	26,770	6%	230%	3%	7,748,712
23	0.00	6.0	26,770	25%	230%	3%	-
24	1,141.90	4.5	26,770	6%	230%	3%	7,408,426
25	1,141.89	4.5	26,770	6%	230%	3%	7,408,361
26	1,141.90	4.5	26,770	6%	230%	3%	7,408,426
27	1,141.89	4.5	26,770	6%	230%	3%	7,408,361
28	1,141.90	4.5	26,770	6%	230%	3%	7,408,426
29	1,141.89	4.5	26,770	6%	230%	3%	7,408,361
30	1,141.90	4.5	26,770	6%	230%	3%	7,408,426
31	1,141.89	4.5	26,770	6%	230%	3%	7,408,361
32	1,141.90	4.5	26,770	6%	230%	3%	7,408,426
33	1,141.89	4.5	26,770	6%	230%	3%	7,408,361
34	1,141.90	4.5	26,770	6%	230%	3%	7,408,426
35	1,141.89	4.5	26,770	6%	230%	3%	7,408,361
36	1,141.90	4.5	26,770	6%	230%	3%	7,408,426
37	1,141.89	4.5	26,770	6%	230%	3%	7,408,361
38	1,141.90	4.5	26,770	6%	230%	3%	7,408,426
39	1,141.89	4.5	26,770	6%	230%	3%	7,408,361
40	1,141.90	4.5	26,770	6%	230%	3%	7,408,426
41	1,141.89	4.5	26,770	6%	230%	3%	7,408,361
42	1,141.90	4.5	26,770	6%	230%	3%	7,408,426
43	0.00	9.0	26,770	63%	230%	3%	-
停車位(以5.5坪/個計)	2,475.00	3.6	26,770	0%	230%	2%	10,075,182
小計	53,003.51						342,103,142

（四）基地申報地價資料(全案)

地號	所有權人	面積(M²)	權利範圍	持份面積(M²)	111年公告地價(元/M²)	111年申報地價(元/M²)	111年申報地價總額(元)
31	中華民國(財政部國有財產署)	69.00	100%	69.00	262,000	262,000	18,078,000
32	中華民國(財政部國有財產署)	10,198.00	50%	5,099.00	155,030	155,030	790,497,970
	中華郵政股份有限公司		50%	5,099.00	155,030	124,024	632,398,376
32-1	中華民國(國立陽明交通大學)	3,586.00	50%	1,793.00	225,078	225,078	403,564,854
	中華郵政股份有限公司		50%	1,793.00	225,078	225,078	403,564,854
33	中華民國(財政部國有財產署)	78.00	100%	78.00	147,000	147,000	11,466,000
106	臺北市政府(財政局)	61.00	100%	61.00	157,328	157,328	9,597,008
53	中華郵政股份有限公司	38.00	100%	38.00	188,737	150,990	5,737,605
54	中華郵政股份有限公司	198.00	100%	198.00	188,737	150,990	29,895,941
小計				**14,228.00**			**2,304,800,608**

註：公有土地申報地價按公告地價100%計之

（五）建物興建成本：　　12,176,507,500　元(重建費用)。

註：建物殘價率：　10%

表 13　現金流入表

單位：新臺幣元

年度	資產營運現金流入									現金流入合計 $S=S_1+S_2+S_3$	現金流出			△稅後現金流入 (R)=(S-T)x80%	折舊省稅(D)=△折舊費用x20%	現金流入淨額 (Ft)=R+D	年序
	店面空間年租金收入（1）	出租率 (2)	預估店面租金流入(S_1)	辦公年租金收入（3）	出租率 (4)	預估辦公室租金流入(S_2)	車位出租年租金收入 (5)	出租率 (6)	車位出租年收入淨額(S_3)		房屋稅額(7)	土地機會成本 (8)	現金流出合計 T=(7)+(8)				
			租金成長率			租金成長率			租金成長率		折舊率	地價調幅			折舊年數		
			0.81%			0.81%			0.81%		1.17%	3.42%			60年		
120	46,437,339	65%	30,184,270	869,551,300	65%	565,208,345	17,972,991	65%	11,682,444	607,075,059	85,696,837	66,047,932	151,744,769	364,264,232	36,529,523	400,793,755	1
121		65%	30,428,763		65%	569,786,533		65%	11,777,072	611,992,367	84,694,184	68,306,771	153,000,955	367,193,130	36,529,523	403,722,652	2
122		65%	30,675,236		65%	574,401,804		65%	11,872,466	616,949,505	83,691,531	68,306,771	151,998,302	371,960,962	36,529,523	408,490,485	3
123		65%	30,923,705		65%	579,054,458		65%	11,968,633	621,946,796	82,688,878	70,642,863	153,331,741	374,892,044	36,529,523	411,421,567	4
124		65%	31,174,187		65%	583,744,799		65%	12,065,579	626,984,565	81,686,225	70,642,863	152,329,088	379,724,382	36,529,523	416,253,905	5
125		70%	33,844,136		70%	633,740,296		70%	13,098,950	680,683,382	80,683,572	73,058,849	153,742,421	421,552,769	36,529,523	458,082,291	6
126		70%	34,118,274		70%	638,873,593		70%	13,205,051	686,196,917	79,680,919	73,058,849	152,739,768	426,765,720	36,529,523	463,295,242	7
127		70%	34,394,632		70%	644,048,469		70%	13,312,012	691,755,112	78,678,266	75,557,461	154,235,727	430,015,508	36,529,523	466,545,030	8
128		70%	34,673,228		70%	649,265,261		70%	13,419,839	697,358,329	77,675,613	75,557,461	153,233,074	435,300,204	36,529,523	471,829,726	9
129		70%	34,954,081		70%	654,524,310		70%	13,528,540	703,006,931	76,672,960	78,141,526	154,814,487	438,553,956	36,529,523	475,083,478	10
130		70%	35,237,210		70%	659,825,957		70%	13,638,121	708,701,287	75,670,307	78,141,526	153,811,834	443,911,563	36,529,523	480,441,086	11
131		70%	35,522,631		70%	665,170,547		70%	13,748,590	714,441,768	74,667,654	80,813,967	155,481,621	447,168,118	36,529,523	483,697,640	12
132		70%	35,810,364		70%	670,558,428		70%	13,859,953	720,228,746	147,330,002	80,813,967	228,143,969	393,667,822	36,529,523	430,197,344	13
133		70%	36,100,428		70%	675,989,952		70%	13,972,219	726,062,599	145,324,696	83,577,804	228,902,501	397,728,079	36,529,523	434,257,601	14
134		70%	36,392,842		70%	681,465,470		70%	14,085,394	731,943,706	143,319,390	83,577,804	226,897,195	404,037,209	36,529,523	440,566,732	15
135		75%	39,308,168		75%	736,055,722		75%	15,213,735	790,577,625	141,314,084	86,436,165	227,750,250	450,261,900	36,529,523	486,791,423	16
136		75%	39,626,564		75%	742,017,774		75%	15,336,966	796,981,304	139,308,778	86,436,165	225,744,944	456,989,088	36,529,523	493,518,611	17
137		75%	39,947,540		75%	748,028,117		75%	15,461,195	803,436,852	137,303,472	89,392,282	226,695,754	461,392,878	36,529,523	497,922,401	18
138		75%	40,271,115		75%	754,087,145		75%	15,586,431	809,944,691	135,298,166	89,392,282	224,690,448	468,203,394	36,529,523	504,732,916	19
139		75%	40,597,311		75%	760,195,251		75%	15,712,681	816,505,243	133,292,860	92,449,498	225,742,359	472,610,308	36,529,523	509,139,830	20
140		75%	40,926,149		75%	766,352,833		75%	15,839,954	823,118,935	131,287,554	92,449,498	223,737,053	479,505,506	36,529,523	516,035,029	21
141		75%	41,257,651		75%	772,560,291		75%	15,968,258	829,786,199	129,282,248	95,611,271	224,893,519	483,914,143	36,529,523	520,443,666	22
142		75%	41,591,838		75%	778,818,029		75%	16,097,600	836,507,467	127,276,942	95,611,271	222,888,213	490,895,403	36,529,523	527,424,925	23
143		75%	41,928,732		75%	785,126,455		75%	16,227,991	843,283,177	125,271,636	98,881,176	224,152,813	495,304,292	36,529,523	531,833,814	24
144		75%	42,268,354		75%	791,485,979		75%	16,359,438	850,113,771	123,266,330	98,881,176	222,147,507	502,373,011	36,529,523	538,902,534	25
145		80%	45,451,443		80%	851,090,150		80%	17,591,412	914,133,006	121,261,024	102,262,913	223,523,937	552,487,255	36,529,523	589,016,777	26
146		80%	45,819,600		80%	857,983,980		80%	17,733,903	921,537,483	119,255,718	102,262,913	221,518,631	560,015,081	36,529,523	596,544,604	27
147		80%	46,190,739		80%	864,933,651		80%	17,877,547	929,001,937	117,250,412	105,760,304	223,010,717	564,792,976	36,529,523	601,322,498	28
148		80%	46,564,884		80%	871,939,613		80%	18,022,356	936,526,852	115,245,106	105,760,304	221,005,411	572,417,153	36,529,523	608,946,676	29
149		80%	46,942,059		80%	879,002,324		80%	18,168,337	944,112,720	113,239,800	109,377,307	222,617,107	577,196,490	36,529,523	613,726,013	30
150		80%	47,322,290		80%	886,122,243		80%	18,315,500	951,760,033	111,234,494	109,377,307	220,611,801	584,918,585	36,529,523	621,448,108	31
151		80%	47,705,600		80%	893,299,833		80%	18,463,856	959,469,289	109,229,189	113,118,011	222,347,199	589,697,672	36,529,523	626,227,194	32
152		80%	48,092,016		80%	900,535,562		80%	18,613,413	967,240,990	107,223,883	113,118,011	220,341,893	597,519,278	36,529,523	634,048,800	33
153		80%	48,481,561		80%	907,829,900		80%	18,764,182	975,075,642	105,218,577	116,986,647	222,205,223	602,296,335	36,529,523	638,825,858	34
154		80%	48,874,262		80%	915,183,322		80%	18,916,171	982,973,755	103,213,271	116,986,647	220,199,917	610,219,070	36,529,523	646,748,593	35
155		90%	55,428,911		90%	1,037,920,845		90%	21,453,067	1,114,802,823	101,207,965	120,987,590	222,195,554	714,085,815	36,529,523	750,615,337	36
156		90%	55,877,885		90%	1,046,328,004		90%	21,626,836	1,123,832,726	99,202,659	120,987,590	220,190,248	722,913,982	36,529,523	759,443,504	37
157		90%	56,330,496		90%	1,054,803,261		90%	21,802,014	1,132,935,771	97,197,353	125,125,365	222,322,718	728,490,442	36,529,523	765,019,965	38
158		90%	56,786,773		90%	1,063,347,167		90%	21,978,610	1,142,112,550	95,192,047	125,125,365	220,317,412	737,436,111	36,529,523	773,965,633	39
159		90%	57,246,746		90%	1,071,960,279		90%	22,156,637	1,151,363,662	93,186,741	129,404,653	222,591,394	743,017,815	36,529,523	779,547,337	40
160		90%	57,710,445		90%	1,080,643,157		90%	22,336,106	1,160,689,708	91,181,435	129,404,653	220,586,088	752,082,896	36,529,523	788,612,419	41
161		90%	58,177,899		90%	1,089,396,367		90%	22,517,028	1,170,091,294	89,176,129	133,830,292	223,006,421	757,667,899	36,529,523	794,197,421	42
162		90%	58,649,140		90%	1,098,220,478		90%	22,699,416	1,179,569,034	87,170,823	133,830,292	221,001,115	766,854,335	36,529,523	803,383,858	43
163		90%	59,124,198		90%	1,107,116,063		90%	22,883,281	1,189,123,543	85,165,517	138,407,288	223,572,805	772,440,591	36,529,523	808,970,113	44
164		90%	59,603,104		90%	1,116,083,704		90%	23,068,636	1,198,755,444	83,160,211	138,407,288	221,567,499	781,750,356	36,529,523	818,279,878	45
165		100%	66,762,099		100%	1,250,137,757		100%	25,839,435	1,342,739,292	81,154,905	143,140,817	224,295,722	894,754,856	36,529,523	931,284,378	46
166		100%	67,302,872		100%	1,260,263,873		100%	26,048,735	1,353,615,480	79,149,599	143,140,817	222,290,416	905,060,051	36,529,523	941,589,574	47
167		100%	67,848,026		100%	1,270,472,011		100%	26,259,729	1,364,579,766	77,144,293	148,036,233	225,180,526	911,519,392	36,529,523	948,048,914	48
168		100%	68,397,595		100%	1,280,762,834		100%	26,472,433	1,375,632,862	75,138,987	148,036,233	223,175,220	921,966,113	36,529,523	958,495,636	49
169		100%	68,951,615		100%	1,291,137,013		100%	26,686,860	1,386,775,488	73,133,681	153,099,072	226,232,753	928,434,188	36,529,523	964,963,710	50
170		100%	69,510,123		100%	1,301,595,223		100%	26,903,024	1,398,008,369	71,128,375	153,099,072	224,227,447	939,024,738	36,529,523	975,554,260	51
171		100%	70,073,155		100%	1,312,138,144		100%	27,120,938	1,409,332,237	69,123,069	158,335,061	227,458,130	945,499,286	36,529,523	982,028,809	52
172		100%	70,640,748		100%	1,322,766,463		100%	27,340,618	1,420,747,828	67,117,763	158,335,061	225,452,824	956,236,004	36,529,523	992,765,526	53
173		100%	71,212,938		100%	1,333,480,871		100%	27,562,077	1,432,255,886	65,112,457	163,750,120	228,862,577	962,714,647	36,529,523	999,244,170	54
174		100%	71,789,763		100%	1,344,282,066		100%	27,785,329	1,443,857,158	63,107,151	163,750,120	226,857,271	973,599,910	36,529,523	1,010,129,433	55
175		100%	72,371,260		100%	1,355,170,751		100%	28,010,391	1,455,552,401	61,101,845	169,350,374	230,452,219	980,080,146	36,529,523	1,016,609,669	56
176		100%	72,957,467		100%	1,366,147,634		100%	28,237,275	1,467,342,376	59,096,539	169,350,374	228,446,913	991,116,370	36,529,523	1,027,645,893	57
177		100%	73,548,422		100%	1,377,213,430		100%	28,465,997	1,479,227,849	57,091,233	175,142,157	232,233,390	997,595,568	36,529,523	1,034,125,090	58
178		100%	74,144,165		100%	1,388,368,859		100%	28,696,571	1,491,209,595	55,085,927	175,142,157	230,228,084	1,008,785,209	36,529,523	1,045,314,731	59
179		100%	74,744,732		100%	1,399,614,646		100%	28,929,014	1,503,288,392	53,080,621	181,132,018	234,212,639	1,015,260,602	36,529,523	1,051,790,125	60

表 14　成本效益分析表

單位：新臺幣元

年度	基年投資實值 V_f+V_p	現金流入淨額 F_t	第一次估計 (r_1) 現值因子 F_1	2.71% 現金流入現值 $PV_1=F_t\times F_1$	第二次估計 (r_2) 現值因子 F_2	2.73% 現金流入現值 $PV_2=F_t\times F_2$	資金成本率 現值因子 F	1.63% 現金流入現值 PV=Ft×F	現金流入累計數 P_a	年序
120	17,784,720,024	400,793,755	1.0000	400,793,755	1.0000	400,793,755	1.0000	400,793,755	400,793,755	1
121		403,722,652	0.9736	393,070,443	0.9734	392,993,918	0.9840	397,247,518	798,041,272	2
122		408,490,485	0.9479	387,218,846	0.9476	387,068,089	0.9682	395,492,356	1,193,533,628	3
123		411,421,567	0.9229	379,707,230	0.9224	379,485,503	0.9527	391,941,524	1,585,475,152	4
124		416,253,905	0.8986	374,030,832	0.8979	373,739,644	0.9374	390,185,043	1,975,660,196	5
125		458,082,291	0.8749	400,755,837	0.8740	400,365,883	0.9223	422,506,968	2,398,167,163	6
126		463,295,242	0.8518	394,622,156	0.8508	394,161,418	0.9075	420,461,550	2,818,628,713	7
127		466,545,030	0.8293	386,905,108	0.8282	386,378,143	0.8930	416,619,975	3,235,248,688	8
128		471,829,726	0.8074	380,963,585	0.8062	380,370,646	0.8787	414,581,477	3,649,830,165	9
129		475,083,478	0.7861	373,469,693	0.7847	372,815,821	0.8646	410,745,295	4,060,575,460	10
130		480,441,086	0.7654	367,716,271	0.7639	367,001,009	0.8507	408,715,289	4,469,290,749	11
131		483,697,640	0.7452	360,440,802	0.7436	359,669,656	0.8371	404,886,025	4,874,176,774	12
132		430,197,344	0.7255	312,115,240	0.7238	311,386,850	0.8236	354,327,303	5,228,504,076	13
133		434,257,601	0.7064	306,748,148	0.7046	305,972,703	0.8104	351,934,949	5,580,439,025	14
134		440,566,732	0.6877	302,993,624	0.6859	302,168,832	0.7974	351,321,510	5,931,760,536	15
135		486,791,423	0.6696	325,950,746	0.6676	325,000,176	0.7846	381,956,613	6,313,717,149	16
136		493,518,611	0.6519	321,736,155	0.6499	320,735,421	0.7721	381,024,345	6,694,741,494	17
137		497,922,401	0.6347	316,042,340	0.6326	314,997,979	0.7597	378,258,704	7,073,000,198	18
138		504,732,916	0.6180	311,912,301	0.6158	310,821,064	0.7475	377,282,767	7,450,282,965	19
139		509,139,830	0.6017	306,334,011	0.5994	305,202,860	0.7355	374,472,980	7,824,755,945	20
140		516,035,029	0.5858	302,290,569	0.5835	301,115,714	0.7237	373,457,058	8,198,213,003	21
141		520,443,666	0.5703	296,829,058	0.5680	295,617,866	0.7121	370,606,720	8,568,819,723	22
142		527,424,925	0.5553	292,873,857	0.5529	291,622,018	0.7007	369,554,323	8,938,374,046	23
143		531,833,814	0.5406	287,530,007	0.5382	286,245,271	0.6894	366,666,859	9,305,040,905	24
144		538,902,534	0.5264	283,664,328	0.5239	282,341,886	0.6784	365,581,333	9,670,622,238	25
145		589,016,777	0.5125	301,862,688	0.5100	300,396,911	0.6675	393,169,233	10,063,791,471	26
146		596,544,604	0.4990	297,654,164	0.4964	296,151,155	0.6568	391,807,601	10,455,599,072	27
147		601,322,498	0.4858	292,121,663	0.4833	290,590,006	0.6463	388,611,334	10,844,210,406	28
148		608,946,676	0.4730	288,020,132	0.4704	286,454,202	0.6359	387,226,747	11,231,437,153	29
149		613,726,013	0.4605	282,621,621	0.4579	281,030,319	0.6257	384,006,600	11,615,443,753	30
150		621,448,108	0.4484	278,626,868	0.4457	277,004,119	0.6157	382,601,883	11,998,045,636	31
151		626,227,194	0.4365	273,361,480	0.4339	271,716,487	0.6058	379,360,606	12,377,406,242	32
152		634,048,800	0.4250	269,473,058	0.4224	267,799,317	0.5961	377,938,440	12,755,344,682	33
153		638,825,858	0.4138	264,339,718	0.4111	262,646,718	0.5865	374,678,647	13,130,023,329	34
154		646,748,593	0.4029	260,556,972	0.4002	258,837,798	0.5771	373,241,583	13,503,264,912	35
155		750,615,337	0.3922	294,423,120	0.3896	292,423,553	0.5678	426,235,913	13,929,500,824	36
156		759,443,504	0.3819	290,026,192	0.3792	288,000,406	0.5587	424,332,358	14,353,833,183	37
157		765,019,965	0.3718	284,447,282	0.3691	282,405,473	0.5498	420,592,499	14,774,425,681	38
158		773,965,633	0.3620	280,180,539	0.3593	278,115,202	0.5410	418,686,063	15,193,111,744	39
159		779,547,337	0.3525	274,755,284	0.3498	272,676,842	0.5323	414,941,999	15,608,053,743	40
160		788,612,419	0.3432	270,616,606	0.3405	268,517,186	0.5237	413,034,747	16,021,088,490	41
161		794,197,421	0.3341	265,342,352	0.3314	263,232,592	0.5153	409,288,483	16,430,376,973	42
162		803,383,858	0.3253	261,329,522	0.3226	259,201,196	0.5071	407,382,367	16,837,759,340	43
163		808,970,113	0.3167	256,203,537	0.3141	254,067,485	0.4990	403,635,799	17,241,395,139	44
164		818,279,878	0.3083	252,314,254	0.3057	250,161,916	0.4909	401,732,666	17,643,127,805	45
165		931,284,378	0.3002	279,582,190	0.2976	277,143,280	0.4831	449,878,944	18,093,006,749	46
166		941,589,574	0.2923	275,217,533	0.2897	272,763,584	0.4753	447,561,854	18,540,568,603	47
167		948,048,914	0.2846	269,794,115	0.2820	267,336,467	0.4677	443,404,650	18,983,973,252	48
168		958,495,636	0.2771	265,570,076	0.2745	263,099,674	0.4602	441,100,665	19,425,073,917	49
169		964,963,710	0.2698	260,307,840	0.2672	257,836,183	0.4528	436,954,914	19,862,028,831	50
170		975,554,260	0.2626	256,221,146	0.2601	253,738,883	0.4456	434,665,480	20,296,694,311	51
171		982,028,809	0.2557	251,116,378	0.2532	248,635,155	0.4384	430,532,582	20,727,226,893	52
172		992,765,526	0.2490	247,163,746	0.2465	244,673,935	0.4314	428,259,058	21,155,485,951	53
173		999,244,170	0.2424	242,212,735	0.2399	239,726,118	0.4245	424,140,327	21,579,626,279	54
174		1,010,129,433	0.2360	238,390,886	0.2335	235,897,570	0.4177	421,883,990	22,001,510,268	55
175		1,016,609,669	0.2298	233,589,937	0.2273	231,101,833	0.4110	417,780,657	22,419,290,926	56
176		1,027,645,893	0.2237	229,895,597	0.2213	227,402,564	0.4044	415,542,701	22,834,833,627	57
177		1,034,125,090	0.2178	225,241,033	0.2154	222,755,098	0.3979	411,455,922	23,246,289,548	58
178		1,045,314,731	0.2121	221,670,947	0.2097	219,181,735	0.3915	409,237,466	23,655,527,015	59
179		1,051,790,125	0.2065	217,159,116	0.2041	214,678,766	0.3852	405,168,319	24,060,695,334	60
合計	**17,784,720,024**	**40,669,904,188**		**17,818,125,268**		**17,725,471,852**		**24,060,695,334**		

基年投資實值 = 17,784,720,024元

投資收回年限 = 45.31年

現值報酬率 = 2.72%

淨現值 = 6,275,975,310元

益本比 = 1.35

3.相關稅賦優惠減免：依民國 108 年 1 月 30 日修正之《都市更新條例》第 67 條規定，給予相關稅賦之減免，且本案採權利變換方式辦理，可另享有土地增值稅及契稅之減免，說明如下：

(1)土地增值稅：實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵，且更新後第一次移轉時，減徵40%；不願參與權利變換而領取現金補償者，減徵 40% ；實施權利變換應分配之價值未達最小分配單元，而改領現金者，免徵。

(2)地價稅：更新期間土地無法使用者，免徵；更新期間土地仍可使用者減半徵收；更新後減半徵收兩年。

(3)契稅：實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵，且更新後第一次移轉時，減徵 40%。

(4)房屋稅：更新後房屋稅減半徵收兩年，且減半徵收期間產權未移轉者，得延長減半期間至喪失所有權止，但以十年為限。

二、質的效益分析

(一)經濟效益分析

中華郵政股份有限公司原屬交通部的國營企業，2002 年修正《郵政法》，於 2003 年 1 月 1 日改為現制，其規模鉅大、資金充裕，亦具有高度開發能力，對該土地開發可提供財務穩健性、即時投入開發，並提供穩定的長期經營保障，可將該基地做最有效運用與經營，發揮產業特定專用區最大功能。

本計畫因應郵政業務之轉型與整合國公有土地再利用，重現北門文化意象，同時配合中央政府「亞洲．矽谷推動方案」促進產業發展政策與臺北市政府「西區門戶計畫」，打造「國家創新創意及金融中心」，成為我國新創產業及創業投資之中樞基地，做為國際新創人才與金流匯集核心；並將臺北北門郵局轉型為郵政博物館，整合鄰近古蹟建築群，型塑西區門戶城市博物館園區意象，達到活化古蹟再利用及順應國際經濟發展新趨勢。

(二)土地加值利用效益分析

1.本基地位處臺北車站六鐵共構之交通樞紐位置，觀光、商業活動興盛、具地利優勢，後續配合政府重要產業政策、融合歷史文化意象，兼顧文化保存與都市再生，規劃為「國家創新創意及金融中心」及「郵政

博物館」，可提升臺灣國際門戶地位、再創經濟發展動能，發揮土地最大使用效益。

2.配合政府西區門戶計畫，發揮臺北車站六鐵共構交會節點之效益，整合公有土地開發再利用，以公辦都市更新實施方式，整體規劃商務、觀光產業使用，強化周邊服務機能，提高土地利用強度與效益。

3.「國家創新創意及金融中心」，配合政府施政目標，規劃扶植新創產業發展，提供優質就業環境，增進勞工薪質，吸引企業投資，提升國際競爭力，創造人才就業機會。

4.「郵政博物館」導入科技技術結合歷史文化古蹟，創造智慧科技與人文藝術兼顧之生活價值，可帶動周邊觀光、旅遊、文化產業整體發展。

三、環境影響

(一)郵政博物館

郵政博物館主要係規劃以郵政文物展覽為主，導入資通訊技術、創造現代科技與人文歷史，未來與鄰近之北門古蹟群，形成首都博物館群聚落，帶動周邊旅遊、藝文、觀光、文化產業活動發展。因鄰近六鐵共構之臺北車站，規劃以大眾運輸交通導向，減少私人運具使用，期達到節能減碳、環境永續理念。因此郵政博物館屬文化、藝術及觀光休閒產業性質，非生產事業，對周遭生態及環境影響尚無負面影響。

(二)國家創新創意及金融中心

國家創新創意及金融中心係配合政府「亞洲・矽谷推動方案」施政目標，擴大 AIoT（人工智慧物聯網）科技應用，精進新創發展環境，匯聚系統輸出能量，提供優質空間資源，與國際新創產業接軌，整合金融機構資源，集結國家公私部門資金，匯集創新創意能量，扮演新創產業之指揮中心及金融科技創新基地，做為我國商流、金流及資訊流之匯集核心。因此國家創新創意及金融中心進駐屬新創產業研發及服務產業性質，非生產事業，對周遭生態及環境影響尚無負面影響。

柒、財務計畫

一、資金來源

(一)本計畫經費總金額約新臺幣 27,794,606 千元。

(二)本計畫經費中華郵政股份有限公司部分，100%以自有資金因應，來源為儲匯資金，金額分配詳情及共同負擔分年編列情形如表 15、16 所示：

表 15　自有資金分配

單位：新臺幣千元

經　費　項　目	經費總額	資金類別	
		中華郵政股份有限公司(儲匯資金)	其他 (出資人 F4)
一、工程費用	19,925,802	12,176,508	7,749,294
二、都市更新權利變換相關費用	2,213,976	1,352,944	861,032
三、貸款利息	89,099	54,448	34,651
四、稅捐	783,485	478,782	304,703
五、管理費用	4,782,244	2,922,393	1,859,851
合　　計	27,794,606	16,985,075	10,809,531
金額分配比率	100%	61.11%	38.89%

備註：因應主計總處要求表列金額分配詳情。

表 16　本案共同負擔經費分年編列情形表

單位：新臺幣千元

年度 經費項目	112 年	113 年	114 年	115 年	116 年	117 年	118 年	119 年	合計
一、工程費用	1,875	-	25,600	1,497,103	2,664,730	4,758,446	4,758,446	6,219,602	19,925,802
二、都更權利變換費用	60,690	104,762	149,384	522,203	248,435	248,435	248,435	631,632	2,213,976
三、貸款利息	-	-	-	17,820	17,820	17,820	17,820	17,819	89,099
四、稅捐	3,103	3,103	3,103	3,103	3,103	3,103	3,103	761,764	783,485
五、管理費用	565,850	587,137	604,167	604,166	604,167	604,167	604,166	608,424	4,782,244
合計	631,518	695,002	782,254	2,644,395	3,538,255	5,631,971	5,631,970	8,239,241	**27,794,606**
中華郵政 (出資約 61.11%)	385,916	424,710	478,029	1,615,970	2,162,201	3,441,655	3,441,655	5,034,939	**16,985,075**
F4 (出資約 38.89%)	245,602	270,292	304,225	1,028,425	1,376,054	2,190,316	2,190,315	3,204,302	**10,809,531**

註：本表所列之分年編列金額（千元為單位），計算過程係以原始金額計算，再將計算結果以千元表示，特此說明。

二、資金運用

本計畫中華郵政股份有限公司出資費用分 8 年編列，各經費項目分年分配運用情形，詳如表 17：

表 17　中華郵政股份有限公司各經費項目分年經費表

單位：新臺幣千元

年度 / 經費項目	112 年	113 年	114 年	115 年	116 年	117 年	118 年	119 年	合計
一、工程費用	1,875	-	25,600	1,497,103	2,664,730	4,758,446	4,758,446	6,219,602	19,925,802
1.新建工程費用	-	-	25,600	1,497,103	2,664,730	4,758,446	4,758,446	5,329,460	19,033,785
2.古蹟整建維護相關費用	-	-	-	-	-	-	-	855,639	855,639
3.其他必要費用	1,875	-	-	-	-	-	-	34,503	36,378
二、都市更新權利變換費用	60,690	104,762	149,384	522,203	248,435	248,435	248,435	631,632	2,213,976
1.規劃費用	60,690	104,762	149,384	143,644	95,762	95,763	95,762	239,406	985,173
2.土地改良物拆遷補償費	-	-	-	225,887	-	-	-	-	225,887
3.土地改良物安置費	-	-	-	152,672	152,673	152,672	152,673	389,646	1,000,336
4.地籍整理費	-	-	-	-	-	-	-	2,580	2,580
三、貸款利息	-	-	-	17,820	17,820	17,820	17,820	17,819	89,099
四、稅捐	3,103	3,103	3,103	3,103	3,103	3,103	3,103	761,764	783,485
五、管理費用	565,850	587,137	604,167	604,166	604,167	604,167	604,166	608,424	4,782,244

年度 經費項目		112 年	113 年	114 年	115 年	116 年	117 年	118 年	119 年	合計
1.專業營建管理費		21,288	42,574	59,604	59,604	59,604	59,604	59,604	63,862	425,744
2.人事行政管理費		85,712	85,713	85,713	85,712	85,713	85,713	85,712	85,712	685,700
3.風險管理費		458,850	458,850	458,850	458,850	458,850	458,850	458,850	458,850	3,670,800
費用合計（A）		**631,518**	**695,002**	**782,254**	**2,644,395**	**3,538,255**	**5,631,971**	**5,631,970**	**8,239,241**	**27,794,606**
非實際支出	貸款利息 (B)				17,820	17,820	17,820	17,820	17,819	89,099
	風險管理 (C)	458,850	458,850	458,850	458,850	458,850	458,850	458,850	458,850	3,670,800
實際費用 (D)=(A)-(B)-(C)		**172,668**	**236,152**	**323,404**	**2,167,725**	**3,061,585**	**5,155,301**	**5,155,300**	**7,762,572**	**24,034,707**
F4 出資 (約 38.89%) (E)=(D)×38.89 %		67,151	91,839	125,771	843,029	1,190,650	2,004,897	2,004,897	3,018,864	9347,098
中華郵政 (E)=(D)×61.11 % (出資約 61.11%)		**105,517**	**144,313**	**197,633**	**1,324,696**	**1,870,935**	**3,150,404**	**3,150,403**	**4,743,708**	**14,687,609**
人事行政管理費(F)		85,712	85,713	85,713	85,712	85,713	85,713	85,712	85,712	685,700
中華郵政本案預算編列 (G)=(E)-(F)		**19,805**	**58,600**	**111,920**	**1,238,984**	**1,785,222**	**3,064,691**	**3,064,691**	**4,657,996**	**14,001,909**

註 1：其他必要費用：包含特殊因素費用、更新前測量、其他規劃簽證費用、地籍整理費等。

註 2：古蹟整建維護相關費用先全數編列於 119 年，再依實際情形依實調整編列。

註 3：本案風險管理費、融資利息費用列為共同負擔，計入實施者（中華郵政股份有限公司）與出資人(中華郵政股份有限公司及 F4）更新後分回權益，非實際支出；人事行政管理費由出資人共同負擔，支付予實施者(中華郵政股份有限公司)，爰自本案預算中扣除。

捌、附則

一、替選方案之分析及評估

本計畫除興建國家創新創意及金融中心大樓外，並將臺北北門郵局古蹟建築透過整建維護方式予以保存，後續並轉型為為郵政博物館。本計畫案並無相關替代方案。

二、風險管理

風險管理是透過辨識、衡量（含預測）、監控等來管理風險，並可有計畫來處理風險，以保障企業順利營運。此必須在經營過程中，辨識可能產生的風險，預測各種風險發生後對資源及營運造成的負面影響，以便使營運得以順利進行。因此風險的辨識、預測和控制是企業風險管理的主要步驟。

(一)風險的辨識

風險辨識是風險管理的首要步驟。只有全盤了解各種風險，才能夠預測可能造成的危害，進而選擇處理風險的有效方法。

(二)風險的預測

風險預測實際上就是透過估算、衡量風險，由風險管理人運用方法，對其掌握的統計資料、風險信息及風險的性質進行系統分析和研究，進而確定各項風險的頻度和強度，為選擇適當的風險處理方法提供依據。風險的預測一般包括以下兩個方面：

1.預測風險的概率：透過資料積累和觀察，發現造成損失的規律性。

2.預測風險的強度：假設風險發生，導致直接損失和間接損失的程度。

(三)風險的處理

風險管理目的是將可避免的風險、成本及損失極小化，理想的風險管理希望以最少的資源以化解後續可能發生的危機。而風險之來源，可能包含金融市場的不確定性，項目失敗的風險（在規劃設計、工程施工或任何階段、人為事故、自然災難），或不確定原因及事件等。

本案可能產生之金融市場風險，包含利率風險、通貨膨脹風險及財務風

險等。利率風險亦即未來為面對通貨膨脹壓力下，央行可能之升息情況，而利率升高將使投資成本增加，進而造成資產價值之下跌。而通貨膨脹將導致營建物價成本上揚，如上揚幅度過大恐影響預期之利潤，並造成廠商之施工成本增加，以致虧損甚而倒閉之可能。而財務風險則是本案由中華郵政股份有限公司擔任實施者，以自籌經費方式辦理，同時更新後完成之不動產未來亦無出售之可能，實難以創造現金流量及足夠之收益，以支應償債支出等項目，進而影響股東之權益報酬。

項目失敗之風險，則可能為規劃設計缺失造成營建及管理成本增加，而工程施工階段則可能因物價上漲造成營建成本增加，以及施工人力不足而影響工項遞延進而造成整體工期之延宕；而人為事故，自然災難於在建工程中可能因災損、工安意外而須有賠償、修復等造成投資金額增加與影響主要工期要徑之狀況，最終增加整體投資金額或擴大舉債，並造成未來可能收益期程之遞延。

由於本案投資金額龐大，屬長期性資產，加以未來變現之可能性低，更應謹慎評估上述可能之相關風險進而採取避險措施。本案投資風險之管理方式包含：

(一)避免或消除風險

以自有資金投資為主，如此可避免利率或財務方面所產生之風險。

(二)移轉或轉嫁風險

由於中華郵政股份有限公司並非建築專業及營造單位，後續將遴選專案管理（PCM）及專業技術團隊等參與本計畫後續項目之執行，減少項目失敗之可能。同時透過契約方式增加物價指數調整之可能，減少因通貨膨脹導致營建成本之增加而招致工程流標及廠商財務困難而無法執行計畫案之可能。最終透過保險之方法，將人為事故、自然災害所肇致之風險轉移出去。

(三)降低剩餘風險

建立良好之專案財會制度，以強化管理功能，可於問題發生時及時控管改進，或透過專業管理顧問，增加風險控制之管理。

同時本案係採都市更新權利變換方式實施，於共同負擔項目內亦提列風險管理費予實施者，可將此費用視為實施者投入資本、創意、管理技術與風險之承擔。

三、相關本公司配合事項或民眾參與情形

(一)相關配合事項

本案係採都市更新權利變換方式實施，應就參與相關單位先行協調，並做為後續簽定合作契約之依據，據以實施。

1.由於本案依據「臺北市土地使用分區管制自治條例」第八十條之二規定申請優惠容積，其增額容積未來採回饋代金之分配方式，係依原土地所有權人更新前土地面積比例（不含商四土地）計算回饋代金負擔費用，宜先協商說明。

2. 有關更新後房地各單位擬分配樓地板面積應明確表示：

(1)國有財產署及國立陽明交通大學經管房地參與都市更新預計分回房地部分，除其中 600 坪由金融監督管理委員會撥用外，其餘樓地板面積配合行政院政策活化、利用。

(2)其他所有權人可透過權利變換找補機制取得使用面積，以免核定後尚須透過專案讓售辦理，影響未來整體使用之進程。

3.房地樓層選配應考量未來各單位使用需求及管理之便利性，應依未來所有權人之使用與管理方式，先行協商選擇，避免影響未來整體管理之效益。

4.都市更新權利變換分回之國有房地處理，國有財產署應配合行政院政策，並依國有財產法等相關法令規定辦理。至其他所有權人分回房地部分先行擬定未來租售條件，以利需求之相關權利人等可先自行協商。

5.本案實施者（中華郵政股份有限公司）與投資人應先就出資比例、付款期程及方式，應先行協商並納入後續合作契約條件。

(二)民眾參與情形

民眾參與是在政府政策形成、方向執行及行政決策之過程中，民眾的直接涉入，如此可促進民眾與政府的溝通，增加對政府的信任與施政的信心，並增進民眾彼此間的瞭解與溝通，認識公共利益之重要性，進而建立共識，用以增加計畫的可行性，彌補專業規劃之不足。

民眾參與之方式，可透過宣導、非固定組織的參與及固定組織參與等三種方式，由於本案非屬對人民之權益有重大影響之公共建設，應可透過宣導、

非固定組織參與之方式施行；而本案係採都市更新權利變換方式實施，依據相關條例規定，應於事業計畫核定前進行公開展覽及公聽會，任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，由各級主管機關予以參考審議，並做為後續執行工作之參考。

四、中長程個案計畫自評檢核表

中長程個案計畫自評檢核表

檢視項目	內 容 重 點 (內容是否依下列原則撰擬)	主辦機關		主管機關		備註
		是	否	是	否	
1、計畫書格式	(1)計畫內容應包括項目是否均已填列(「行政院所屬各機關中長程個案計畫編審要點」(以下簡稱編審要點）第5點、第10點)	✓				興建計畫
	(2)延續性計畫是否辦理前期計畫執行成效評估，並提出總結評估報告(編審要點第5點、第13點)		✓			
	(3)是否本於提高自償之精神提具相關財務策略規劃檢核表？並依據各類審查作業規定提具相關書件		✓			
2、民間參與可行性評估	是否填寫「促參預評估檢核表」評估（依「公共建設促參預評估機制」）		✓			
3、經濟及財務效益評估	(1)是否研提選擇及替代方案之成本效益分析報告(「預算法」第34條)		✓			
	(2)是否研提完整財務計畫	✓				
4、財源籌措及資金運用	(1)經費需求合理性(經費估算依據如單價、數量等計算內容)	✓				自有資金
	(2)資金籌措：本於提高自償之精神，將影響區域進行整合規劃，並將外部效益內部化	✓				
	(3)經費負擔原則： a.中央主辦計畫：中央主管相關法令規定 b.補助型計畫：中央對直轄市及縣(市)政府補助辦法、本於提高自償之精神所擬訂各類審查及補助規定		✓			
	(4)年度預算之安排及能量估算：所需經費能否於中程歲出概算額度內容納加以檢討，如無法納編者，應檢討調減一定比率之舊有經費支應；如仍有不敷，須檢附以前年度預算執行、檢討不經濟支出及自行檢討調整結果等經費審查之相關文件	✓				
	(5)經資比1：2（「政府公共建設計畫先期作業實施要點」第2點）	✓				
	(6)屬具自償性者，是否透過基金協助資金調度		✓			
5、人力運用	(1)能否運用現有人力辦理	✓				
	(2)擬請增人力者，是否檢附下列資料： a.現有人力運用情形 b.計畫結束後，請增人力之處理原則		✓			

檢視項目	內　容　重　點 (內容是否依下列原則撰擬)	主辦機關		主管機關		備註
		是	否	是	否	
	c.請增人力之類別及進用方式 d.請增人力之經費來源					
6、營運管理計畫	是否具務實及合理性(或能否落實營運)	✓				
7、土地取得	(1)能否優先使用公有閒置土地房舍		✓			自有資金，非屬補助型計畫
	(2)屬補助型計畫，補助方式是否符合規定（中央對直轄市及縣(市)政府補助辦法第10條）		✓			
	(3)計畫中是否涉及徵收或區段徵收特定農業區之農牧用地		✓			
	(4)是否符合土地徵收條例第3條之1及土地徵收條例施行細則第2條之1規定		✓			
	(5)若涉及原住民族保留地開發利用者，是否依原住民族基本法第21條規定辦理		✓			
8、風險管理	是否對計畫內容進行風險管理	✓				
9、環境影響分析(環境政策評估)	是否須辦理環境影響評估	✓				
10、性別影響評估	是否填具性別影響評估檢視表	✓				
11、無障礙及通用設計影響評估	是否考量無障礙環境，參考建築及活動空間相關規範辦理	✓				
12、高齡社會影響評估	是否考量高齡者友善措施，參考 WHO「高齡友善城市指南」相關規定辦理	✓				
13、涉及空間規劃者	是否檢附計畫範圍具座標之向量圖檔	✓				
14、涉及政府辦公廳舍興建購置者	是否納入積極活化閒置資產及引進民間資源共同開發之理念		✓			
15、跨機關協商	(1)涉及跨部會或地方權責及財務分攤，是否進行跨機關協商		✓			
	(2)是否檢附相關協商文書資料		✓			
16、依碳中和概念優先選列節能減碳指標	(1)是否以二氧化碳之減量為節能減碳指標，並設定減量目標	✓				
	(2)是否規劃採用綠建築或其他節能減碳措施	✓				
	(3)是否檢附相關說明文件		✓			
17、資通安全防護規劃	資訊系統是否辦理資通安全防護規劃	✓				

主辦機關核章：承辦人　　單位主管　　首長

主管部會核章：研考主管　　會計主管　　首長

五、中長程個案計畫性別影響評估檢視表

中長程個案計畫性別影響評估檢視表【一般表】

【第一部分－機關自評】：由機關人員填寫

【填表說明】各機關使用本表之方法與時機如下：

一、計畫研擬階段

(一)請於研擬初期即閱讀並掌握表中所有評估項目；並就計畫方向或構想徵詢作業說明第三點所稱之性別諮詢員（至少1人），或提報各部會性別平等專案小組，收集性別平等觀點之意見。

(二)請運用本表所列之評估項目，將性別觀點融入計畫書草案：

1.將性別目標、績效指標、衡量標準及目標值納入計畫書草案之計畫目標章節。

2.將達成性別目標之主要執行策略納入計畫書草案之適當章節。

二、計畫研擬完成

(一)請填寫完成【第一部分－機關自評】之「壹、看見性別」及「貳、回應性別落差與需求」後，併同計畫書草案送請性別平等專家學者填寫【第二部分－程序參與】，宜至少預留1週給專家學者（以下稱為程序參與者）填寫。

(二)請參酌程序參與者之意見，修正計畫書草案與表格內容，並填寫【第一部分－機關自評】之「參、評估結果」後通知程序參與者審閱。

三、計畫審議階段：請參酌行政院性別平等處或性別平等專家學者意見，修正計畫書草案及表格內容。

四、計畫執行階段：請將性別目標之績效指標納入年度個案計畫管制並進行評核；如於實際執行時遇性別相關問題，得視需要將計畫提報至性別平等專案小組進行諮詢討論，以協助解決所遇困難。

註：本表各欄位除評估計畫對於不同性別之影響外，亦請關照對不同性傾向、性別特質或性別認同者之影響。

計畫名稱：臺北郵局公辦都市更新案中長程個案計畫

主管機關（請填列中央二級主管機關）	**交通部**	**主辦機關（單位）**（請填列擬案機關／單位）	**中華郵政股份有限公司**

壹、看見性別：檢視本計畫與性別平等相關法規、政策之相關性，並運用性別統計及性別分析，「看見」本計畫之性別議題。

評估項目	評估結果
1-1【請說明本計畫與性別平等相關法規、政策之相關性】 性別平等相關法規與政策包含憲法、法律、性別平等政策綱領及消除對婦女一切形式歧視公約（CEDAW）可參考行政院性別平等會網站（https://gec.ey.gov.tw）。	本計畫各階段均依性別平等相關法規、政策辦理，說明如下： (1)規劃設計階段：考量男、女性從業者需求，營造性別友善環境，提升女性參與工作意願，並於各建物打造性別友善空間。 (2)計畫執行期間：進行從業者性別統計，以了解本計

	畫是否有助於女性參與。 (3)計畫完成後持續精進措施：鼓勵進駐單位考量女性從業者需求，營造性別友善工作環境提升其參與意願，改善郵件作業中心及郵政物流中心員工以男性為主情形。 (4)計畫完成後每年成效考核：每年年底依照相關規定列入考核評估，未來將考量不同性別、性傾向或性別認同者之年齡、族群、地區等面向檢討考核方式。
評估項目	**評估結果**
1-2【請蒐集與本計畫相關之性別統計及性別分析（含前期或相關計畫之執行結果），並分析性別落差情形及原因】 請依下列說明填寫評估結果： a.歡迎查閱行政院性別平等處建置之「性別平等研究文獻資源網」 (https://www.gender.ey.gov.tw/research/)、「重要性別統計資料庫」(https://www.gender.ey.gov.tw/gecdb/)（含性別分析專區）、各部會性別統計專區、我國婦女人權指標及「行政院性別平等會─性別分析」(https://gec.ey.gov.tw)。 b.性別統計及性別分析資料蒐集範圍應包含下列3類群體： **①政策規劃者**（例如:機關研擬與決策人員；外部諮詢人員）。 **②服務提供者**（例如:機關執行人員、委外廠商人力）。 **③受益者**（或使用者）。 c.前項之性別統計與性別分析應盡量顧及不同性別、性傾向、性別特質及性別認同者，探究其處境或需求是否存在差異，及造成差異之原因；並宜與年齡、族群、地區、障礙情形等面向進行交叉分析（例如：高齡身障女性、偏遠地區新住民女性），探究在各因素交織影響下，是否加劇其處境之不利，並分析處境不利群體之需求。前述經分析所發現之處境不利群體及其需求與原因，應於後續【1-3找出本計畫之性別議題】，及【貳、回應性別落差與需求】等項目進行評估說明。 d.未有相關性別統計及性別分析資料時，請將「強化與本計畫相關的性別統計與性別分析」列入本計畫之性別目標（如2-1之ｆ）。	b.性別統計及性別分析資料 ❶政策規劃者部分：依109年度行政院性別平等處建置之「重要性別統計資料庫」所列各部會性別統計專區資料顯示，本公司研擬與決策人員為簡(派)任級以上主管，男性175人、女性131人，共計306人，男：女=1.34：1，無明顯性別比例落差。外部諮詢人員則依專業類別延聘，並無明顯性別落差。上開人員之工作環境、處境及需求，對不同性別、性傾向、性別特質及性別認同者無差異性。 ❷服務提供者部分：在機關執行人員部分，主要服務提供者為薦任級同仁，本公

	司該階層人數男性406人、女性336人，共計742人，男：女=1.2：1，並無明顯性別落差。在委外廠商人力部分，主要以建築師事務所及工程顧問公司為主，建築師事務所員工男女比例約1.4:1，並無明顯性別落差。上開人員之工作環境、處境及需求，對不同性別、性傾向、性別特質及性別認同者無差異性。 ③使用者部分：本計畫最主要之使用者為本公司之相關從業人員，其性別比男：女之性別比=1:1.73，並無明顯性別落差。上開人員之工作環境、處境及需求，對不同性別、性傾向、性別特質及性別認同者無差異性。
評估項目	**評估結果**
1-3【請根據1-1及1-2的評估結果，找出本計畫之性別議題】 性別議題舉例如次： **a.參與人員** 政策規劃者或服務提供者之性別比例差距過大時，宜關注職場性別隔離（例如：某些職業的從業人員以特定性別為大宗、高階職位多由單一性別擔任）、職場性別友善性不足（例如：缺乏防治性騷擾措施；未設置哺集乳室；未顧及員工對於家庭照顧之需求，提供彈性工作安排等措施），及性別參與不足等問題。 **b.受益情形** ①受益者人數之性別比例差距過大，或偏離母體之性別比例，宜關注不同性別可能未有平等取得社會資源之機會（例如:獲得政府補助；參加人才培訓活動），或平等參與社會及公共事務之機會（例如:參加公聽會/說明會）。 ②受益者受益程度之性別差距過大時（例如:滿意度、社會保險給付金額），宜關注弱勢性別之需求與處境（例如:家庭照顧責任使女性未能連續就業，影響年金領取額度）。	本計畫性別議題 a.參與人員：本計畫未有政策規劃者或服務提供者之性別比例差異過大問題。本計畫未來用人仍將取決於工作能力及意願，除鼓勵女性同仁投入相關工作外，不會限制男女性員工人數比例，以預防或消除傳統文化對職業別之僵化期待。 b.受益情形：本計畫於舉辦人才培訓活動時，將特別關注不同性別是否有平等參訓機會，提升不同性別參與社會及公共事務之機會，營造性別平等對待環境。

c.公共空間 公共空間之規劃與設計，宜關注不同性別、性傾向、性別特質及性別認同者之空間使用性、安全性及友善性。 ①使用性：兼顧不同生理差異所產生的不同需求。 ②安全性：消除空間死角、相關安全設施。 ③友善性：兼顧性別、性傾向或性別認同者之特殊使用需求。	c.公共空間 ❶使用性：本計畫依不同性別設有專屬空間，女性設有哺乳室、盥洗室、員工專屬休息室，男性設有男性盥洗室及休息室，已考量不同性別使用之便利性及合理性。 ❷安全性：用工程設計手法，妥善規劃空間區位之安全性，避免空間視覺死角，並於必要地點出入口設置監視設備等安全設施，提高使用安全性。另考量弱勢性別之處境，儘量調整女性上班時間在白天，夜間則設置婦女等車空間，確保女性同仁人身安全。 ❸友善性：設置懷孕婦女專車接送區、等候家長下班遊戲區等親子友善空間，並規劃性別友善之辦公室及托育空間，提升空間使用品質及效益。
d.展覽、演出或傳播內容 藝術展覽或演出作品、文化禮俗儀典與觀念、文物史料、訓練教材、政令/活動宣導等內容，宜注意是否避免複製性別刻板印象、有助建立弱勢性別在公共領域之可見性與主體性。	d.展覽、演出或傳播內容：本計畫未來所辦藝術展覽或演出作品、文化禮俗儀典與觀念、文物史料、訓練教材、政令/活動宣導等內容，將注意是否避免複製性別刻板印象、有助建立弱勢性別在公共領域之可見性與主體性。
e.研究類計畫 研究類計畫之參與者（例如:研究團隊）性別落差過大時，宜關注不同性別參與機會、職場性別友善性不足等問題；若以「人」為研究對象，宜注意研究過程及結論與建議是否納入性別觀點。	e.研究類計畫：本計畫非屬研究類計畫。
貳、回應性別落差與需求：針對本計畫之性別議題，訂定性別目標、執行策略及編列相關預算。	
評估項目	**評估結果**
2-1【請訂定本計畫之性別目標、績效指標、衡量標準及目標值】 請針對1-3的評估結果，擬訂本計畫之性別目標，並為衡量性別目標達成情形，請訂定相應之績效指標、衡量標準及目標值，並納入計畫書草案之計畫目標章節。性別目標宜具有下列效益：	□有訂定性別目標者，請將性別目標、績效指標、衡量標準及目標值納入計畫書草案之計畫目標章節，並於本欄敘明計畫書草案之頁碼： ■未訂定性別目標者，請說明

a.參與人員 ①促進弱勢性別參與本計畫規劃、決策及執行，納入不同性別經驗與意見。 ②加強培育弱勢性別人才，強化其領導與管理知能，以利進入決策階層。 ③營造性別友善職場，縮小職場性別隔離。 **b.受益情形** ①回應不同性別需求，縮小不同性別滿意度落差。 ②增進弱勢性別獲得社會資源之機會（例如:獲得政府補助；參加人才培訓活動）。 ③增進弱勢性別參與社會及公共事務之機會（例如:參加公聽會/說明會，表達意見與需求）。 **c.公共空間**：回應不同性別對公共空間使用性、安全性及友善性之意見與需求，打造性別友善之公共空間。 **d.展覽、演出或傳播內容** ①消除傳統文化對不同性別之限制或僵化期待，形塑或推展性 別平等觀念或文化。 ②提升弱勢性別在公共領域之可見性與主體性（如作品展出或演出；參加運動競賽）。 **e.研究類計畫** ①產出具性別觀點之研究報告。 ②加強培育及延攬環境、能源及科技領域之女性研究人才，提升女性專業技術研發能力。 **f.**強化與本計畫相關的性別統計與性別分析。 **g.**其他有助促進性別平等之效益。	原因及確保落實性別平等事項之機制或方法。 本案未來使用係屬一般事務所型態，非屬特殊工作環境，因此未訂定性別目標。 因此在規劃設計階段考量女性從業者需求，營造性別友善環境，提升女性參與工作意願，並於各建物打造性別友善空間；計畫執行期間進行從業者性別統計，以了解本計畫是否有助於女性參與；計畫完成後鼓勵進駐單位考量女性從業者需求，營造性別友善工作環境；計畫執行後每年年底依照相關規定列入考核評估，未來將考量不同性別、性傾向或性別認同者之年齡、族群、地區等面向檢討考核方式。
評估項目	**評估結果**
2-2【請根據2-1本計畫所訂定之性別目標，訂定執行策略】 請參考下列原則，設計有效的執行策略及其配套措施： **a.參與人員** ①本計畫研擬、決策及執行各階段之參與成員、組織或機制（如相關會議、審查委員會、專案辦公室成員或執行團隊）符合任一性別不少於三分之一原則。 ②前項參與成員具備性別平等意識/有參加性別平等相關課程。	□有訂定執行策略者，請將主要的執行策略納入計畫書草案之適當章節，並於本欄敘明計畫書草案之頁碼： ■未訂執行策略者，請說明原因及改善方法：本案未來使用係屬一般事務所型態，非屬特殊工作環境，因此未訂定性別目標。 a.參與人員：本計畫於研擬、決策及執行過程，召開數次會議，每次會議皆有兩性出席，另規劃設計各空間皆充分考量兩性平等議題。本公司亦定期舉辦性別平等課程，計畫參與成員均參加課程。其他非屬本公司之執行團隊，均定時宣導，使其具

	備性別平等意識。
b.宣導傳播 ①針對不同背景的目標對象（如不諳本國語言者；不同年齡、族群或居住地民眾）採取不同傳播方法傳布訊息（例如：透過社區公布欄、鄰里活動、網路、報紙、宣傳單、APP、廣播、電視等多元管道公開訊息，或結合婦女團體、老人福利或身障等民間團體傳布訊息）。 ②宣導傳播內容避免具性別刻板印象或性別歧視意味之語言、符號或案例。 ③與民眾溝通之內容如涉及高深專業知識，將以民眾較易理解之方式，進行口頭說明或提供書面資料。	b.宣導傳播：同時本計畫對外宣導傳播及舉辦公開說明會之內容，均以民眾較易理解方式傳布訊息，並進行口頭說明，且避免具性別刻板印象或性別歧視意味之語言或符號。
c.促進弱勢性別參與公共事務 ①計畫內容若對人民之權益有重大影響，宜與民眾進行充分之政策溝通，並落實性別參與。 ②規劃與民眾溝通之活動時，考量不同背景者之參與需求，採多元時段辦理多場次，並視需要提供交通接駁、臨時托育等友善服務。 ③辦理出席民眾之性別統計；如有性別落差過大情形，將提出加強蒐集弱勢性別意見之措施。 ④ 培力弱勢性別，形成組織、取得發言權或領導地位。	c.促進弱勢性別參與公共事務：本計畫內容為公辦都更之一般公共建設，非屬對人民之權益有重大影響之公共建設。
d.培育專業人才 ①規劃人才培訓活動時，納入鼓勵或促進弱勢性別參加之措施 （例如:提供交通接駁、臨時托育等友善服務；優先保障名額；培訓活動之宣傳設計，強化歡迎或友善弱勢性別參與之訊息；結合相關機關、民間團體或組織，宣傳培訓活動）。 ②辦理參訓者人數及回饋意見之性別統計與性別分析，作為未來精進培訓活動之參考。 ③培訓內涵中融入性別平等教育或宣導，提升相關領域從業人員之性別敏感度。 ④辦理培訓活動之師資性別統計，作為未來師資邀請或師資培訓之參考。	d.培育專業人才：本計畫完成後，未來於培育專業人才時，將鼓勵弱勢性別參加，提供交通接駁、臨時托育等友善服務。辦理培訓活動時，將進行參訓者及師資性別統計與分析，培訓內容將融入性別平等教育。
e.具性別平等精神之展覽、演出或傳播內容 ①規劃展覽、演出或傳播內容時，避免複製性別刻板印象，並注意創作者、表演者之性別平衡。 ②製作歷史文物、傳統藝術之導覽、介紹等影音或文字資料時，將納入現代性別平等觀點之詮釋內容。 ③規劃以性別平等為主題的展覽、演出或傳播內容（例如:女性的歷史貢獻、對多元性別之瞭解與尊重、移民女性之處境與貢獻、不同族群之性別文化）。	e.具性別平等精神之展覽、演出或傳播內容：本計畫未來若規劃展覽、演出或傳播內容時，將注意創作者或表演者之性別平衡。製作歷史文物之影音或文字資料，將納入性別平等觀念之詮釋內容。
f.建構性別友善之職場環境 委託民間辦理業務時，推廣促進性別平等之積極性作法（例如：評選項目訂有友善家庭、企業托兒、彈性工時	f.建構性別友善之職場環境：並實施彈性工時、工作安排等友善措施。

<table>
<tr><td>與工作安排等性別友善措施；鼓勵民間廠商拔擢弱勢性別優秀人才擔任管理職)，以營造性別友善職場環境。
g.具性別觀點之研究類計畫
①研究團隊成員符合任一性別不少於三分之一原則，並積極培育及延攬女性科技研究人才；積極鼓勵女性擔任環境、能源與科技領域研究類計畫之計畫主持人。
②以「人」為研究對象之研究，需進行性別分析，研究結論與建議亦需具性別觀點。</td><td>g.具性別觀點之研究類計畫：本計畫非屬具性別觀點之研究類計畫。</td></tr>
<tr><td>評估項目</td><td>評估結果</td></tr>
<tr><td>2-3【請根據2-2本計畫所訂定之執行策略，編列或調整相關經費配置】
各機關於籌編年度概算時，請將本計畫所編列或調整之性別相關經費納入性別預算編列情形表，以確保性別相關事項有足夠經費及資源落實執行，以達成性別目標或回應性別差異需求。</td><td>□有編列或調整經費配置者，請說明預算額度編列或調整情形：
■未編列或調整經費配置者，請說明原因及改善方法：本案考量女性使用需求，設置托育空間、哺乳室、親子廁所、裝設監視器等，以促進女性使用者安全性及便利性</td></tr>
<tr><td colspan="2">【注意】填完前開內容後，請先依「填表說明二之(一)」辦理【第二部分－程序參與】，再續填下列「參、評估結果」。</td></tr>
<tr><td colspan="2">參、評估結果
請機關填表人依據【第二部分－程序參與】性別平等專家學者之檢視意見，提出綜合說明及參採情形後通知程序參與者審閱。</td></tr>
<tr><td>3-1綜合說明</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">3-2參採情形</td><td>3-2-1說明採納意見後之計畫調整
(請標註頁數)</td><td></td></tr>
<tr><td>3-2-2說明未參採之理由或替代規劃</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3">3-3通知程序參與之專家學者本計畫之評估結果：
已於　年　月　日將「評估結果」及「修正後之計畫書草案」通知程序參與者審閱。</td></tr>
</table>

填表人姓名：卓湘怡 職稱：管理師 電話：02-23921310#2789 填表日期：111年5月20日

本案已於計畫研擬初期■徵詢性別諮詢員之意見，或□提報各部會性別平等專案小組（會議日期：____年____月____日）

性別諮詢員姓名：王淑楨 服務單位及職稱：社團法人台灣復原力社會福利協會秘書長兼任行政院原子能委員會性騷擾申訴調查處理委員會委員 身分：符合中長程個案計畫性別影響評估作業說明第三點第三款（如提報各部會性別平等專案小組者，免填）

（請提醒性別諮詢員恪遵保密義務，未經部會同意不得逕自對外公開計畫草案）

【第二部分－程序參與】：由性別平等專家學者填寫

程序參與之性別平等專家學者應符合下列資格之一： □1.現任臺灣國家婦女館網站「性別主流化人才資料庫」公、私部門之專家學者；其中公部門專家應非本機關及所屬機關之人員（人才資料庫網址:http://www.taiwanwomencenter.org.tw/）。 □2.現任或曾任行政院性別平等會民間委員。 □3.現任或曾任各部會性別平等專案小組民間委員。	
(一)基本資料	
1.程序參與期程或時間	111年 6月 16 日 至 111年 6月 21日
2.參與者姓名、職稱、服務單位及其專長領域	王淑楨 社團法人台灣復原力社會福利協會秘書長
3.參與方式	□計畫研商會議 □性別平等專案小組 ■書面意見
(二)主要意見（若參與方式為提報各部會性別平等專案小組，可附上會議發言要旨，免填4至10欄位，並請通知程序參與者恪遵保密義務）	
4.性別平等相關法規政策相關性評估之合宜性	建議在說明時具體寫出法規名稱與條號作為依據，更具客觀性。本計畫符合性平之合宜性。
5.性別統計及性別分析之合宜性	性別統計及性別分析具合宜性。
6.本計畫性別議題之合宜性	性別議題具合宜性。
7.性別目標之合宜性	性別目標具合宜性
8.執行策略之合宜性	執行策略具合宜性
9.經費編列或配置之合宜性	經費編列具合宜性
10.綜合性檢視意見	內容考量嚴謹且合宜，建議有關計畫書本文的多元性要有法規名稱依據，更具客觀性。
（三）參與時機及方式之合宜性	參與時機合宜。
本人同意恪遵保密義務，未經部會同意不得逕自對外公開所評估之計畫草案。 （簽章，簽名或打字皆可）王淑楨	

六、其他有關事項

無。