

有關本基金購置不動產之說明

一、屋主收回現有辦公室，改採購置自用辦公室：

本基金現址係向兆豐票券公司承租兆豐金融大樓 7 樓及 9 樓作為辦公室，租期至 111 年 12 月 31 日屆至。因房東函知租期屆滿不續出租，況年租金達一千三百八十餘萬元，累積迄今亦已達一億五千六百萬元，加以會有房東不續租與租金上漲之風險成本，除前述外尚有重新裝潢費用及增加之行政作業，本基金經綜合考量長期業務推動，決議購置自用不動產，其屬本基金之資產，可享有未來增值之利益。

二、採購規格條件(設定同一樓層、近捷運 700 公尺內、面積不逾 600 坪)：

本基金購置辦公處所對外公開徵詢所開之條件設定，計有空間至多應不逾 600 坪(考量原辦公處所合計 482.16 坪，各空間均已充分利用，衡酌現行組織規模，仍以維持約 500 坪空間為適當，加以另考量未來業務發展等因素)；地點以捷運沿線距離 700 公尺內，考量交通便捷除內湖外以台北市與新北板橋為主要地點；樓層以同一樓為原則。(原有 2 投標單，其一文件與坪數不符)。本基金參考戴德梁行提供之台北火車站附近崇聖大樓 18 樓標的規格每坪約 130 萬元規劃。

三、採購過程採公開招標：

依照政府採購法所訂之程序辦理，並成立採購評選委員會(三位外部委員建築系老師、執業建築師、不動產估價師及3位內部委員及總經理擔任主席)審議相關事宜(包含規格、資格、標的實勘、與廠商簡報實審等)，通過審查標的進入議價程序，賣方初步所提之交易價格標單為每坪約120萬元。

四、採購價格不高於附近辦公大樓

本此採購價格亦較賣方估價每坪低1.2萬元(500, 502與508號2F)，觀察同一批建案500號至530號其為12樓之建物，經查時價登錄同棟過去成交紀錄最低111年8月90.25萬/坪(516號4F，未臨中山北路)，111年3月105.01萬/坪(506號5F)，最高110年12月116.09萬/坪(530號5F)，本基金係委由不動產估價師鑑價採2家鑑價金額平均為建議底價不含停車位為492,274千元(戴德梁行492,016千元，每坪95.61萬元；德天不動產估價492,531千元每坪95.71萬元)；另，台火資訊公開資料其估價不含停車位為498,916千元每坪96.93萬元，本案採購之成交價格每坪95.66萬元，仍較台火之估價為低。再與台北火車站每坪約130萬元及賣方所提標單之價格相比，已有充分考量地域與其合理性。