

臺北市政府創意提案會報 提案成效表

提案編號：9703A001

提 案 獎 項	創 新 獎 精 進 獎
提 案 機 關	臺北市政府財政局
提 案 人 (或單位)	非公用財產開發科 (主要提案人：吳雅鳳)
提 案 主 題	將市有財產開發基金所有信義計畫區 A9、A12、A13 及 B5 等市有土地設定地上權案之土地租金債權證券化，發行受益證券籌資新臺幣 18 億元，以資靈活調度財務。
提 案 緣 起	<p>本府籌措財源管道歷來除向銀行借款外，僅能發行政府公債，因近年稅收短收、歲入大幅減少，本府舉債已達上限，在不增加本府舉債負擔之前提下，本局於 92 年 12 月間即研議將設定地上權之租金收入，作為「金融資產證券化」的標的，運用「金融資產證券化」財務操作，另闢籌措財源管道，俾將未來零星收入的「小錢」，提前變成現在的一筆「大錢」，有效的將零散之資源，運用於長期或較大型之開發計畫，以提升整體開發效益。</p> <p>本案先後於 92 年 12 月、94 年 3 月及 95 年 2 月向 馬前市長簡報，並於 95 年 2 月簡報會議奉 馬前市長裁示推動後，本局即洽台北富邦銀行、臺灣土地銀行、臺灣工業銀行、中國信託銀行、花旗銀行、匯豐銀行、復華金控及新壽證券等金融業者徵詢具體可行之意見，業者除主動積極提供與本案相關之承辦經驗外，並表達高度參與本案之意願。</p> <p>案經研議結果，擬將市有財產開發基金未來 (10 年) 每年應收信義計畫區 A9、A12、A13 及 B5 等市有土地設定地上權案之土地租金債權 2 億 1,217 萬 1,950 元 (94 年度租金收入為基礎) 予以證券化，發行受益證券新臺幣 18 億元 (詳附表)，以籌措資金支應財產開發。</p>
實 施 辦 法	依金融資產證券化條例暨相關法令
實 施 過 程	<p>本案於 95 年 12 月進行招標，開標結果由寶來證券股份有限公司 (以下簡稱寶來公司) 報價以每年本府將部分土地租金收入新臺幣 2 億 199 萬 9,988 元撥交該公司支付證券本息得標，本府並於 96 年 1 月 15 日與該公司簽訂「市有非公用土地租金債權證券化契約書」。</p> <p>本證券化案業經寶來公司向行政院金融監督管理委員會申請，獲該會以 96 年 7 月 24 日金管銀 (四) 字第 09600220970 號函核准發行。</p> <p>本府於 96 年 8 月 27 日與受託機構第一商業銀行股份有限公</p>

	<p>司（以下簡稱第一商業銀行）簽訂「臺北市政府 2007-1 市有非公用土地地上權部分租金債權證券化特殊目的信託契約」。</p> <p>寶來公司於 96 年 8 月 30 日順利發行本受益證券完畢，經受託機構第一商業銀行將發行價格新臺幣 18 億元全數匯入本市市有財產開發基金帳戶。</p>
實際執行成效	<p>本案受益證券之發行創立了兩項新紀錄，除為首宗地上權租賃債權證券化交易外，也是國內首宗由政府部門擔任創始機構的案例，本案執行具體績效分述如下：</p> <p>（一）就本府而言：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、增加籌措財源管道、靈活財務調度：藉由市有土地之租金債權，發行金融資產證券化商品，亦即將未來年度之土地租金收入折現以籌集大筆資金，供市有財產開發基金運用於自償性之市政建設，達挹注市政財源及促進加速完成各項重要建設之目標。 2、鎖定資金成本、減少本府利息支出：市有財產開發基金為支援市政建設業於 95 年度預算編列長期借款 29 億元，因借款利率持續上升，改以金融資產證券化方式籌資，將未來 10 年資金成本利率鎖定在 2.2% 之低利率。該利率較 96 年 6 月 14 日中央銀行受財政部委託標售 96 年度甲類第 3 期中央政府建設公債(10 年期) 之得標加權平均利率年息 2.478% 低 0.278%，預估共可減少本府利息支出、發行手續費及還本付息手續費計 2,757 萬餘元。 3、操作手續較發行政府公債便捷：以發行政府公債籌資者，發行手續均需本府造冊，依還本付息期程支付本息予受益人；以金融資產證券化方式發行受益證券者，則本府僅需按期將款項撥付受託機構（第一商業銀行），由受託機構再將本息造冊付予受款人，操作手續較發行公債便捷。 4、本案為國內由政府機構發行租金債權證券化之首例，除具備增闢政府財源新管道之功能外，亦不增加本府之舉債負擔，係本府繼推動政府採購卡制度後，再次以前瞻之作法領先各級政府，此一創新理財措施，已成為各級政府理財之表率與指標；本案經發行後，媒體輿論各界多有報導，各級政府（如高雄市政府、台北縣政府等）亦多次電話詢問本案之執行方式與內容，並對此籌資方式表示興趣。 <p>（二）就投資人而言：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、分離課稅、享節稅之優惠：本受益證券不限購買者資格，且因購買者可享有分離課稅之優惠，利息收入不併入所得稅計算，擁有節稅優惠，因此高所得者購買意願高。 2、投資風險低之金融商品：本受益證券風險幾乎等同政府公債，投資人的風險因本府全額負責而大為降低，是個投資風險很

小的金融商品。

3、流通性與債券相同：本受益證券形同債券，在債券市場上之流通性與債券相同。

(三)就國內投資市場而言：查金融資產證券化在美國已盛行多年，近年來澳洲、香港、日本及韓國等亞太國家亦陸續推動，且依各國趨勢，非金融機構利用資產證券化進行籌資之數量亦相當龐大。以美國為例，已規劃出以政府相關機構為擔保之證券化商品，頗受一般投資大眾所青睞。故自「金融資產證券化條例」施行以來，民間對於推出各種金融資產證券化商品躍躍欲試，而本案為國內由政府機構發行租金債權證券化之首例，提供投資大眾新的投資選擇，發揮活絡金融市場之效果。