

開發不動產出租率達99% 挹注捷運建設追求穩定財源

文圖/林萬融

為有效推動臺北都會區捷運系統場站聯合開發業務，以配合大眾捷運系統之興建，依據「大眾捷運法」第7條暨「大眾捷運系統土地開發辦法」，本局積極辦理臺北都會區大眾捷運系統之場、站、路線土地及其毗鄰地區土地之聯合開發不動產規劃，經由公有地參與聯合開發權益分配、暨依土地開發辦法獎勵規定取得部份捷運獎勵容積等2種方式，取得開發公有不動產。

臺北市政府分回之開發公有不動產，除辦理標售外，為求土地開發基金之永續經營，自88年取得科技大樓站之1基地5戶（1,356坪）商用不動產，迄今累積已達45處基地2,062戶（108,532.38坪）商用及住宅不動產辦理出租，而本局經營模式初期採自辦出租及管理，同仁親自帶看屋及管理修繕，102年起因應不動產數量大幅增加，陸續引進民間專業技能，辦理委外代租及代管業務，委由不動產仲介專業公司仲介潛在客戶帶看屋及解說，物業管理公司代為管理不動產及修繕，同時持續研擬租賃策略與精進作為，期產生不動產最佳效益。

謹將公有不動產出租作業所採取之精進作為說明如下：

一、增加承租誘因：

修正租賃契約書，商用保證金由4個月調整為3個月，並具優先續租條款，以符合民間租賃機制。

二、委託維護管理：

鑑於捷運開發公有不動產出租業務完工交屋基地日益增加，各基地動輒上百戶之不動產，無論在維護修繕、合約管理，皆已非目前人力所能負荷，爰參考本府都市發展局「臺北市空閒住宅政府代租代管計畫」委託案例，依採購法以公開招標勞務採購方式，引進民間專業技術，委託代管公司維護管理，提昇不動產出租品質及強化管理績效。

三、委託出租：

為增加行銷，委託民間不動產公司專業行銷廣告與代租，以提昇出租率，自106年6月執行「商用不動產委託出租」勞務採購，迄111年5月底止，藉由仲介引進大量潛在客戶，商用不動產空置率已由16.67%有效活化至0.44%（以戶數計）。

四、鼓勵長期租用與租金優惠方案：

為提昇出租率，經邀集仲介業及資產管理公司之專業經理人與會研討，提出多項改善策略或調整現行作業等建設性建議，參酌專業經理人與會研討意見暨建議，自106年3月推出多項長期租用租金優惠方案，吸引中、小企業長期穩定租用。

五、推出住宅各類房型租金優惠矩陣方案，廣納各類民眾租屋需求：

（一）3年租期：1~2房租金無優惠、3~4房第3年租金8折優惠。

（二）5年租期：1~2房第4年租金8折，第5年租金7.5折優惠，3~4房第3年租金8折，第4年租金7.5折，第5年租金7折優惠。

(三) 9.5年租期:1~2房第6年租金8折，第7年租金7.5折，第8年起租金7折優惠，3~4房第3年租金8折，第4年租金7.5折，第5年起租金7折優惠，並依主計處公佈之租金指數漲幅達3%時，租金相對予以調整。

六、加強e化作業：

因應e世代來臨，建置房屋專網，辦理標租售線上領、投、開標，以取代原有傳統人工紙本列印與投遞，讓民眾更方便，也提高行政作業時效，目前正持續擴充功能，以達線上瀏覽看屋、報修、查閱租金繳交狀況。

七、試辦包租代管與單戶標租併案標租作業：

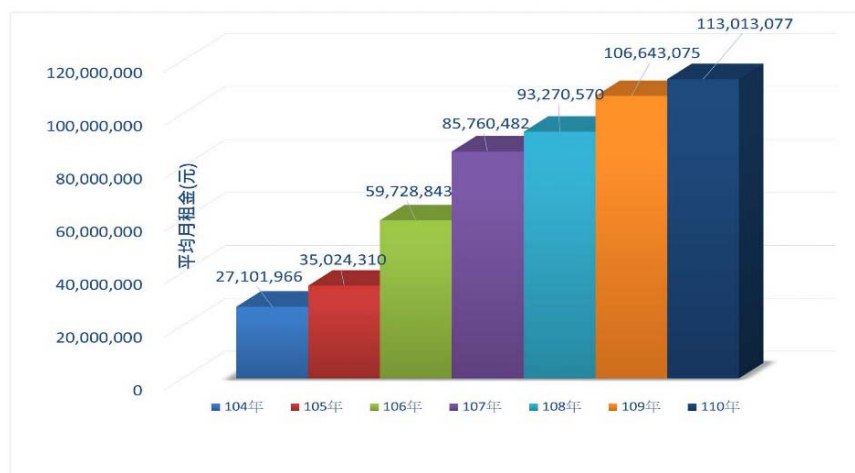
基於減少修繕作業、管理人力、降低空置風險、獲取穩定租金收入等考量，108年起本局取得聯開宅陸續採包租代管模式辦理，如菜寮站103戶、蘆洲站77戶、關渡站15戶、中山站（捷1）88戶、小碧潭站(捷17.18.19)20戶、台北橋站(捷2)73戶、中山站（捷2）大型商辦3戶，成功創造商業經營績效，並提升市場形象及資產價值。

聯合開發公有不動產為求永續經營，提高營運績效，經積極檢討出租策略，提出精進方案，多年下來，已顯著提升投資開發效益，商用及住宅不動產整體出租率達99.56%（以戶數計），其中商用不動產空置率為4.87%，遠低於國泰房屋指數大台北地區110年第4季商辦平均空置率5.27%，已達民間專業經營水平，111年度亦廣續研擬精進作為，期使出租率能廣續維持99%以上為目標，以創造開發大樓公有不動產較大多利潤，並獲取穩定租金收益，有效挹注捷運建設自償性財源。

經營現況-104 年~110 年出租情形



經營現況-104~110 年平均月租金收入



Hiring Rate of Real Estate from Development Reaching 99% to Become a Stable Financial Resource to MRT Construction

MRT joint development of public real estate for sustainable operations improves operational performance, and through actively reviewed strategies, improvement plans have been proposed. Through years, the efficiency of investment and development has been significantly improved with the overall hiring rate for commercial and residential real estate reaching 99.56% (by number of households). The commercial real estate vacancy rate is 4.87%, which is far lower than the Cathay Real Estate 2021 Q4 Housing Index for commercial real estate vacancies in Greater Taipei Area of 5.27%. Having reached a level of non-governmental professional management, in 2022 research of obstacles and diligent progress will continue with the objective of maintaining a hiring rate above 99% in order to create high profits for publicly-owned real-estate in high-rise development buildings while acquiring stable rental income.