

113 年度臺北市政府市政顧問財政組會議紀錄

壹、時間：113 年 3 月 20 日（星期三）下午 2 時 0 分

貳、地點：臺北市市府路 1 號 11 樓吳三連廳

參、主席：臺北市政府財政局胡曉嵐局長
紀錄：陳麗安

肆、出（列）席人員：

陳威仁總召集人、王卓鈞副總召集人、曾麗卿副總召集人、曾巨威顧問、陳樹顧問、劉大貝顧問、林建甫顧問、陳松興顧問、蘇彩足顧問、陳立夫顧問、蘇瑛敏顧問、林左裕顧問、林子欽顧問、孫振義顧問、王銀漢顧問、卓輝華顧問、郭國任顧問、趙正義顧問、黃時中顧問、范正權顧問、劉嘉松顧問、林宜男顧問、邵棟綱顧問、張五常顧問、蘇鈺英顧問、黃耀輝顧問、陳津美顧問
鍾智耀副局長、黃蕙庭副局長、倪永祖處長、林昆華處長、林秀鳳副處長、石春霞專門委員、吳雅鳳專門委員、周淑蕙專門委員、曾莉雅科長、陳錦慧科長、賴順釗科長、游素蘭科長、陳育琳股長、鄭凱晏股長、劉碧雪股長、李碧連組長

伍、致詞：

一、主席致詞：

總召集人、副總召集人、各位市政顧問，大家午安！首先代表蔣市長歡迎各位顧問蒞臨臺北市政府，也非常榮幸各位顧問可以撥冗指導財政局。去年底都市危險及老舊建物加速重建條例增訂第 5 條之 1，公有財產以參與重建為原則。所以，為了加速臺北市市有老屋重建，建立市有不動產參與重建之價值查估機制，已刻不容緩，同時也是財政局的責任。此外，財政局所屬動質處的成立宗旨就是緩解民眾緊急資金需求，為強化社會公益功能，已實施包括優惠差別利率、發放祝福金等多項措施，希望未來可以更加強化。另外也要特別向各位顧問介紹財政局 3 項創新的服務：首先是今年 1 月 10 日掛牌發行永續債之社會責

任債券 25 億元，創下 3 項全國首例，並接軌國際，以落實蔣市長「永續共融、希望首都」城市願景。另外，財政局將畸零、狹小、短期無法利用，但適合提供民間認養綠美化的市有土地，主動辦理公告，已成功媒合一半以上，引入民間創意投入市有土地綠美化，以公私協力方式營造在地特色。更另人驚豔的是，稅捐處提供「稅務視訊服務」結合「全功能櫃檯」，突破空間的限制，讓民眾在家就可以申請 70 項服務，其中跨縣市查調 32 項資料，更是全國唯一，深獲肯定。今天希望能聽取各位顧問的意見。

二、陳威仁總召集人致詞：

很高興來參加財政組的市政顧問會議。有關都市更新配合問題，臺北市現有 6、70 萬老舊房屋，如何促進更新是歷屆市長重要的施政方針，其中財產的公平鑑定非常重要，這是影響權利分配的問題，如果財政局這方面能夠多使力、讓都市更新更方便，我認為是非常好的努力方向，希望顧問在會議時能夠知無不言、言無不盡，給臺北市政府一些建言，謝謝！

陸、提案單位簡報：

一、報告案：

- (一)社會責任債之發行(略)。
- (二)綠美化機制之精進(略)。
- (三)稅捐處便民服務措施(略)。

二、討論案：

- (一)建立市有不動產參與危老重建之協議合建價值查估機制(略)。
- (二)強化動產質借處之社會關懷功能(略)。

柒、顧問發言要點：

一、曾巨威顧問

- (一)臺北市在所有地方政府中所提出政策或想法，常具有領頭羊、前瞻性之效果，十分難能可貴。臺北市政府發行永續發展債券，一定會起領導性效果與作用。
- (二)臺北市政府率先在囤房稅 1.0 時，透過房屋稅稅基打折的方式，給予只有 1 戶自用住宅者享受更優惠的稅率，引起其他地方政府及中央關注。現在中央推動囤房稅 2.0，將單一自住房屋稅率調降至 1%，可見臺北市政府政策及想法領先於各地方政府，還帶動中央政府一些相關政策之作為，本人在此表達肯定。
- (三)動質處的存在有其政策意涵及任務，惟不斷承受來自民間的壓力，未來發展方向是市府的挑戰，建議可由下列 4 個方向努力：
- 1、必要性：全國唯二公營當舖，一在臺北市，另一在高雄市，為強調存在必要性，可瞭解其他縣市如何面對當地居民的需求。
 - 2、營利性：動質處經營型態為營業基金，卻須承擔市府以低利政策補貼民眾之任務，爰在呈現經營成效時，應將政策補貼對營收的影響予以區隔，方能凸顯單位經營以及同仁努力的實際成果。
 - 3、公平性：為平抑民營當舖認為競爭上遭受不公平對待，動質處應更加強調公營當舖存在的意義，凸顯公、民營當舖的差異性，及發揮救急的功能，以獲得外界對於其存在的支持。
 - 4、營運成效性：動質處應再致力強化營運成效，充分發揮救急的功能，減低市場及民眾對於動質處存在必要性的疑慮。

二、陳樹顧問

- (一)肯定臺北市政府首例發行社會責任債，個人非常支持。第 1 次 25 億，第 2 次 75 億元，節省政府負擔，且讓社會更多參與，非常值得肯定。希望債的發行是具有自償性的，年期也可以考

慮長期的，利率低、時間長對政府有幫助。此外，如果成功的話，可以再適度擴大，跟 ESG 及 SDGs 連結。

- (二)綠美化機制的精進如果能點、線、面逐步擴大，做比較完整的布局，臺北市讓人的感受將整個改觀。
- (三)討論案 1 之公式 2 較公式 1 複雜，建議考慮更周到。又臺北市老舊房屋眾多，故都更改建應有規劃，並減少都更難度，改造都更流程，及改變市民的都更觀念。
- (四)動質處應強化社會關懷，喚起公、民營當舖共同的社會責任感，改變社會大眾對於當舖業的觀感。

三、劉大貝顧問

- (一)贊成社會責任債的發行，目前臺北市政府已經發行了 2 檔，建議未來可以再擴大發行，用於對經濟發展有關的議題，包含社會關懷、照顧弱勢、青年相關的議題都可以考慮，會讓臺北市政府整體形象，還有對降低籌借資金成本，有很大的效益。
- (二)討論案 1 之公式 1 係參照都市更新條例，該條例主要對象為民間不動產，依自身經驗建議採公式 2，因公式 2 為中華民國不動產估價師公會全國聯合會發布之第四號公報，對臺北市政府可減少阻力及困擾。另建議先建立市有不動產參與危老重建規範。
- (三)動質處業務應廣為宣傳，讓民眾知曉，或考慮由社會局主導，委由官股銀行辦理。

四、林建甫顧問

- (一)我認為債務都是債留子孫，所以應該儘量不舉債。另有關捷運建設如果有自償性的話，因有責任歸屬問題，應該由捷運局自行舉債。另外現在捷運票價有些問題，T-pass 造成某種程度不公平，使捷運效益被扭曲，所以公共建設如何合理計算自償性，

使公共建設不要變成免費的概念，而是能合乎成本反映，是所有自償性建設需要思考的問題。

- (二)有關稅務便民措施，提醒在 AI 時代，假東西越來越多，須思考未來是否有可能出現詐騙行為。原則上申請納稅證明較無爭議，但涉及財產權的項目，須思考未來如何因應處理詐騙問題。
- (三)以經濟理性角度分析，討論案 1 之 2 個公式簡化後應該一致，且公式應考慮周延，以符合公平性。
- (四)就經濟學觀點，公部門效率不如私部門，倘經營公營當舖需由政府補貼民眾利息費用，可考慮將各項成本轉為與民營當舖合作之政策費用，將人力做最有效運用。

五、蘇彩足顧問

- (一)財政局很創新，能積極主動推動讓市民來認養市有土地作綠美化。
- (二)討論案 1 建議先以 2 個公式模擬試算，倘計算結果差異不大，則公式之選擇建議將與私人談協議合建時之交易成本納入考量。
- (三)救窮是社會局的工作，救急才是動質處的功能，因此動質處不應太強調救窮功能。客群弱勢族群占比為 5%，目前提供之社會關懷措施已足夠，重點在如何真正落實，幫助有需要的民眾。

六、陳立夫顧問

公有土地管理機關應注意如何遴選估價者，如何審定估價結果，如何與私人談協議合建，經檢視目前臺北市市有不動產參與危險及老舊建築物加速重建處理原則仍有許多缺漏部分，建議思考應如何修訂，以避免分配時有爭議。

七、蘇瑛敏顧問

- (一)有些閒置空間的建築物可能不適合活化，但是它仍然可以綠美化，如果財政局的目標是資產活化以增加價值，不跟其他局處踩線，未來可思考立體綠美化的方向。
- (二)為避免疊床架屋，要求建商提出估價報告書後，討論案 1 建議由現有都更幹事先審議，再確立可用哪個公式。
- (三)動質處倘定位在提供弱勢族群的救急功能，提高弱勢族群的占比，當可減少外界對於動質處定位的質疑。

八、林左裕顧問

- (一)發債券要看目的是什麼？要發行債券必須要有穩定且永續的財源，所以這次主題是永續發展債券，報告中臚列氣候、捷運等，甚至是社會責任，包含社宅，這些基本上都有未來收益，只要有永續的收益，基本上都還是可以發行。另外政府有沒有其他的融資選項比發行永續債更好或更簡單達到目的？第一個就是傳統的向銀行融資，另一個方法是資產證券化，不管是碳稅費的收入，或是捷運未來的票價收入，都是未來的收入，應收帳款的概念，可以擷取某個期間，用折現的觀點，把這個債券定價賣出去，這個就是資產證券化，很多國家都有實施。所以要怎麼籌資，由臺北市政府自己決定，以簡單、便利，又能兼顧到公益性為原則。
- (二)市地綠美化值得肯定，另可以提供廠商、私部門鼓勵的誘因，如頒獎或評比點數，供他們提高 ESG 分數或競標臺北市政府標案，但不要有特定目的的對價關係。另外避免他們做這個有特殊目的，比如把地框起來後做了很多私部門的廣告。可以做廣告，但是要有限制，符合美化的目的，而非廣告的工具。
- (三)討論案 1 若以簡單為原則，則採公式 1 較為簡單，但建議協議合建案件可委由國家住宅及都市更新中心或臺北市住宅及都市更新中心辦理。

(四)動質處不應以獲利為目的，而民營當舖以最大獲利為目標，民眾易受剝削，因此動質處有其社會功能。可從質借或流當的過程中，主動瞭解民眾遭遇的困難，再由社福單位協助。

九、林子欽顧問

(一)市有空地綠化認養，財政局可思考如有多人申請認養同一塊綠地之處理方式。

(二)討論案 1 之 2 個公式因目的及法源不同，故應無法比較。另因應都市危險及老舊建築物加速重建條例第 5 條之 1 增訂，建議建立下列機制：

1、建立市有不動產參與危老重建處理方式機制。

2、建立選定不動產估價師機制。

3、建立審議制度。

4、建立協議機制（需考量地主立場及可裁量空間）。

十、孫振義顧問

(一)綠美化機制立意良好，可以彌補非正式綠地，但是不要讓它美化成永久性，造成市民有其他主張，致開發時出來反對。

(二)稅捐處的簡政便民做得非常棒。

(三)討論案 1 應先思考由誰辦理委託估價，及如何委託不動產估價師。另針對相同之重建後價值及土地價值，營建成本之變動，將造成模擬試算公式 1、2 地主分配結果不一樣，爰建議可擇優辦理。

(四)動質處除了提供質借服務，亦提供多項社會關懷措施，臺北市政府應思考倘質借服務交由民營當舖經營，其他社會關懷措施要交由哪個機關負責。

十一、王銀漢顧問

- (一)有關社會責任債的發行，不妨採用舉新還舊的方式來舉債，中央政府包含地方政府很多都是舉新債還舊債，這是循環式的，不要超過公共債務法的上限即可。至於利率如何訂定，因為要吸引民間來參與社會責任債，利率至少要跟銀行的定存利率一樣，否則民間絕對不會買，像中央政府公債，利率很低，結果沒有人買，所以舉債時各方面都要去考慮。
- (二)討論案 1 建議成立專案小組，包括國家住宅及都市更新中心、學者、專家組成顧問進行協議合建審查。另可洽詢其他 5 是否有協議合建機制可參考。
- (三)動質處是營業基金，具營利性質，為協助弱勢族群，可衡量依 CPI 酌予調整，倘經費不足，臺北市政府可採動支第二預備金等方式補助，或編列社會福利基金預算支應。至於面對民營當舖的反彈聲浪，可強調動質處提供的服務較優且較多。

十二、卓輝華顧問

- (一)社會責任債、綠美化及稅捐處簡政便民，均為今年開始實施的新措施，本人相當肯定胡局長帶領財政局落實新的想法。
- (二)因協議合建無審議機制，討論案 1 建議市有不動產以優先參與都更為原則。另公式 2 係等值貢獻比例分配，可做為民間合建分配之參考，又早期臺北市臺北都會區大眾捷運系統市有土地參與土地開發權益分配亦採公式 2，惟近來已調整為類似都市更新權利變換分配模式，故參考都市更新權利變換、捷運系統聯合開發、臺北市市有不動產參與危險及老舊建築物加速重建處理原則皆接近公式 1，建議採公式 1，以符一致性原則。
- (三)至重建成本之估算，建議未來可與估價師公會合作訂定市有不動產參與危老重建之估價報告書範本，以利參考。另建議建立完整之審查機制，俾協議合建之進行。

十三、郭國任顧問

因討論案 1 之公式 2 已由國家住宅及都市更新中心使用，且危老重建係與民間協議，非都市更新，爰建議參採公式 2，至重建成本建議採第四號公報，以符合市場機制，且切忌 2 個公式合併使用。另尚有以下建議供參：

- (一)合理保障市有財產，而無須過度保障，以避免造成與民爭利。
- (二)臺北市政府委託估價師之家數應視金額及規模而訂，又因危老重建需雙方協議，故應不用排斥民間亦委託估價師查估價值。
- (三)估價報告書可交由臺北市不動產估價師公會協審，彙整相關意見後請申請人修改，再將修正後報告書提送臺北市政府審議，以藉由公私協力推動危老重建進行。另相關操作細節及原則亦可洽詢臺北市估價師公會。
- (四)建立協議機制（需考量地主立場及可裁量空間）。

十四、趙正義顧問

- (一)很支持社會責任債，首次發行的金額雖然不算很大，但重點在它的社會效益，我認為可以繼續做，因為利率不高，可能是購買的企業在寫 ESG 報告時能有加分，所以我認為這是好的。
- (二)財政局活化、綠化閒置畸零的土地，希望能全盤評估，哪些能夠協議合建、哪些能夠都更，避免綠化之後就變公有綠地。
- (三)討論案 1
 - 1、2 個公式差不多，變數在估價，又公式 1 之重建成本加合理利潤後應與公式 2 相同。
 - 2、如以第四號公報或都更提列總表規定計算重建成本，仍與市價有差，爰重點為分配比例。
 - 3、同意蘇彩足顧問建議將交易成本納入，與民間協議合建時應考量公平合理性及交易成本，協議程序不應太冗長。
 - 4、協議合建之程序，建議由估價師估價後交由財審會或估價師公會審查，即可決定底價，倘投資人有異議時再進行協調，

另與私人談協議合建價值時是否涉及政府採購法的問題，應予思考。

(四)動質處的角色定位要明確，公益應是社會局的責任，或者可跨局處合作，倘能提供融資的功能又能兼具公益，對於市政的推動有一定宣傳效果，但目前弱勢族群占比仍偏低，可研議提高。

十五、黃時中顧問

(一)非常肯定社會責任債，發這個債是借新還舊，對財政更有利。因為是以低利率的資金去取代高利率的資金，所以贊成用借新還舊的方式執行。第二個要考量買方到底是誰？因為這個永續債通常是銀行、保險公司或基金在買，他們有其任務在，對此需求量還是很大；如果是以個人為目標，那要考慮市場問題，因為它的利率比較低，要考量對個人有無吸引力。

(二)有關綠美化機制的部分，是否因誘因不足，有幾塊地尚未認養，財政局是否可在現有的範圍內提供優惠，促進認養形成。

(三)討論案 1 之 2 個公式差異為風險分配不同，公式 2 投資人有參與重建後房地產總價值分配，故風險由原地主、臺北市政府及投資人共同分擔，另公式 1 係扣掉重建成本後由原地主及臺北市政府分配重建後價值，且實施者已拿固定利潤，剩下風險由原地主及臺北市政府分擔，爰建議選擇公式 1 或 2 時，應考量風險問題。

(四)動質處的角色定位若屬金融體系，其功能是提供無法向銀行貸款的民眾取得周轉金，但也因此受到民營當舖強力反彈。若屬社會福利措施，可能要考量限制經營範圍、資金去處或對象，與市場一般機制作區隔，避免社會輿論壓力。

十六、范正權顧問

(一)討論案 1 危老重建通常規模較都市更新小，如能提供估價師所作估價報告，銀行較有誘因給予融資。

- (二)討論案 2 建議參酌金融監督管理委員會對於經濟弱勢族群的定義，將年齡為 70 歲以上長者及教育程度為國中畢業以下者定義為「經濟弱勢族群」，納入動質處弱勢族群優惠範圍。

十七、劉嘉松顧問

- (一)綠美化的精進，如何有誘因，讓企業或一般社會大眾認養，包括財稅的誘因，但要非常注意，以免變成高報低價的問題。
- (二)討論案 1 對於 2 個公式皆可接受，惟需公平、合理、透明。
- (三)為避免標籤化及觀感不佳，建議社會住宅不需特別設立「社會住宅」之標示。
- (四)民營當舖利率非常高，一般民眾無法負擔，遭受不正當的方式催帳，因此動質處應強化社會關懷功能，研議是否可請社福單位補貼弱勢族群利息。

十八、林宜男顧問

- (一)永續發展議題其實蠻多的，SDGs 總共有 17 項，這個必須要聚焦到哪一項。
- (二)綠美化的機制，感覺都是由別人來申請，比較被動，現在很多大學都有 USR 計畫，幫附近的小學或國中做一些校園美化，財政局也可主動結合學校 USR 計畫。
- (三)討論案 1 委託不動產估價師的名單應具體且有公信力，另協議合建時不要著重在與民爭利，以利危老重建之進行。
- (四)動質處實施的多項社會關懷措施與社會局業務相近，但與動質處設立宗旨不同，應思考是否為了這個單位要存在，所以才推動這些措施。

十九、邵棟綱顧問

- (一)綠美化的部分，其他都市如六都跟臺北市的作法有點不太一樣，像臺中市，它是列成 C 值跟 F 值分類，譬如說整個在捷運沿線的公有地，或是整個歷史地區的公有地，將它區分出來，然後

建商再送都審，利用都審或都更的機制把它放進去，另有驗收跟營運的問題，整個審查的機制並非目前財政局把它發包出去即可。

(二)討論案 1

- 1、公式 1 重建成本為減項，公式 2 重建成本放在分母，爰 2 公式於重建成本越大時，分配之乘數效果不同。
- 2、協議合建時審議機制是關鍵，另與民間協議合建最大困難為沒有物價調整，要靠協商。

二十、張五常顧問

綠美化的部分請教財政局有無參考臺北市公園及行道樹認養作業要點的規定？另公園的維護，包括排水、清潔髒亂、各方面都很困難，建議是否請業者認養時說明爾後幾年打算花多少錢來做認養。另外就是里長經常會要求做些老人設施、溜滑梯等，請注意安全問題，以免市民受傷被要求國賠。

二十一、蘇鈺英顧問

- (一)非常肯定稅捐處的便民措施，我會在業界協助宣傳推動，讓全民都知道有這麼方便的措施。
- (二)討論案 1 之 2 個公式最重要的係具合法性。

二十二、黃耀輝顧問

- (一)臺北市稅捐稽徵處許多 E 化措施，其他局處跟進實施，非常值得肯定。
- (二)中央囤房稅 2.0 單一自住房屋稅稅率調降為 1%，對臺北市而言，反而形成加稅。儘管臺北市政府目前預計分 4 年逐年恢復稅基，不再折減，在對外說明時，建議研議可在稅單通知時加強說明，以利民眾瞭解。
- (三)危老重建之時間價值非常重要，故應思考如何縮短作業流程。

(四)臺北市動質處相對於高雄市動質所，在利率、質借金額、質借期限、公益服務等各方面均較佳。為加強關懷弱勢，應訂定 KPI 提高弱勢族群比例，強化公益政策任務。倘為維持盈餘，可研議適度調高非弱勢民眾的利率。

二十三、陳津美顧問

(一)本人曾於 111 年 12 月帶學生至動質處參訪，經動質處簡報後，顛覆我對於傳統當舖的認知，並瞭解動質處其社會功能。以下從 2 個角度肯定動質處的績效：

1、臺北惜物網：是政府報廢公產再利用的管道，有助臺北市政府推動永續發展。

2、社會性：動質處能直接接觸弱勢民眾，並進行自殺防治的工作。若能在質借過程中，發現脆弱家庭或高風險家庭個案，移轉至社會局進行後續評估照顧，就能讓社會照護網更為完善。

(二)討論案 1 之估價報告書可交由臺北市不動產估價師公會協審，彙整相關意見後請申請人修改，再將修正後報告書提送臺北市政府審議，以藉由公私協力推動危老重建進行。另相關操作細節及原則亦可洽詢臺北市估價師公會。

捌、結論：

一、主席結論：

(一)蔣市長上任後非常注重財政紀律，已經還債 100 億元，且沒有新的舉債，目前都是舉新還舊。永續債是一種籌資的方法，也是一種有彈性的債務調整的管理工具，利率是採用單一利率（荷蘭）標，市府不訂底價，由投標者報價；另外在第 2 次發行的 75 億中，有開放小額投資人認購，因利率低而占比較小，但對公司而言，有公司治理評鑑的加分，所以目前銀行、證券為主要的認購投資人。

- (二)綠美化機制精進部分，財政局訂定措施時亦參考公園處綠美化的規定，但財政局主要是將經營的可建築用地，於開發前辦理短期綠美化、讓整體市容可以提升的措施。另財政局採分期分區的計畫，以擴大影響力。
- (三)臺北市稅捐稽徵處便民服務措施的部分，顧問提醒要注意 AI 人工智慧衍生的詐騙問題，臺北市稅捐稽徵處一直持續精進相關措施和方案，也一定會注意安全問題。
- (四)有關建立市有不動產參與危老重建之協議合建價值查估機制，顧問提醒的包括法律的規範要求、機制如何進行、如何選擇參與的方式，我們都有相關的配套，至於顧問提到的公會協審，也是非常好的建議。
- (五)動質處主要功能為救急且手續簡便，由於很多民眾有緊急資金融通的需求，但不具銀行授信條件，所以動質處有其存在的必要，未來將持續加強宣傳服務內容，強化其功能與轉型，跨局處協力服務市民，提供更優質的服務，發揮社會關懷的功能。
- (六)有關囤房稅 2.0 全國單一自住房屋的問題，臺北市目前影響約 21.2 萬戶，我們已經對外說明規劃以 4 年逐步恢復稅基，未來也將積極的跟外界溝通，也謝謝各位顧問的提醒。
- (七)各位顧問的意見都將納入本局未來施政及精進業務的參考，如有涉及其他局處，也會轉請其他局處參考，感謝各位顧問對市政財政業務的肯定及建議，今天財政局的收穫真的非常豐碩，謝謝大家！

二、陳威仁總召集人結論：

有關動質處的定位，今天各位顧問提供了許多寶貴意見，本人非常肯定其在救急方面的功能，因為社會上窮人確實是越來越多了，因此鼓勵動質處應加強對弱勢族群的照顧，質借業務本業目標應為協助有緊急資金需求的民眾，營利來源則以其附屬事業惜物網為主，以上，謝謝！

玖、臨時動議：無

拾、散會：17時25分