

臺灣港務股份有限公司 113 年度營業決算評估報告

二、截至 113 年底，部分對外招商港埠設施出租率未達五成，允宜審慎評估未順利招商原因，並研謀因應措施，俾提升資產使用效能

港務公司對外招商港埠設施於 113 年度「租賃收入」下決算數 2,538 萬 5 千元及「投資性不動產收入」下決算數 528 萬 1 千元¹，租金相關收入合計 3,066 萬 6 千元，較預算數 2,599 萬元增加 467 萬 6 千元(增幅 17.99%)。經查：

(一)113 年度對外招商港埠設施預算執行情形

港務公司 113 年度共計有「基隆港東 3 東 4 碼頭旅運設施新建工程」等 6 項港埠設施將部分面積對外招商，113 年度整體租金收入決算數 3,066 萬 6 千元，預算達成率 117.99%，其中「基隆港西岸客運專區港務大樓興建工程」、「馬公港大樓」及「臺中旅客服務中心」等 3 項設施預算達成率未達八成(詳表 1)。

表 1 113 年度港務公司對外招商港埠設施租賃收入預算達成概況表

單位：新臺幣千元；%

港區	招商標的	113 年度租賃收入		
		預算數	決算數	達成率
基隆港	基隆港東 3 東 4 碼頭旅運設施新建工程	5,350	15,491	289.55
基隆港	基隆港西岸客運專區港務大樓興建工程	6,350	0	0.00
布袋港	布袋港旅客中心	1,689	1,788	105.86
馬公港	馬公港埠大樓	11,000	7,972	72.47
高雄港	高雄港旅運中心	18	4,851	26,950.00
臺中港	臺中港旅客服務中心	1,583	564	35.63
合計		25,990	30,666	117.99

說明：本表高雄旅運中心不含停車場。

資料來源：港務公司；本中心整理。

(二)截至 113 年底，部分港埠設施對外招商情形欠佳

截至 113 年底，港務公司「基隆港西岸客運專區港務大樓

¹ 港埠設施對外招商相關租金收入之會計科目，若係依契約約定使用樓地板面積及附屬設施係帳列「租賃收入」，無約定項目或按營收計收管理費係帳列「投資性不動產收入」。

興建工程」等 6 項港埠設施可對外招商面積共計 2 萬 3,909 平方公尺，出租率 53.25%(詳表 2)，謹就各設施建設經費達 3 億元以上，且出租率²未達五成者，說明如次：

表 2 截至 113 年底港務公司對外招商港埠設施出租概況表

單位：平方公尺；%

港區	招商標的	113 年 12 月 31 日		
		可招商面積 A	完成招商面積 B	出租率 B/A
基隆港	基隆港東 3 東 4 碼頭旅運設施新建工程	9,216	9,216	100.00
基隆港	基隆港西岸客運專區港務大樓興建工程	1,377	0	0.00
布袋港	布袋港旅客中心	450	402	89.33
馬公港	馬公港埠大樓	6,501	556	8.55
高雄港	高雄港旅運中心	5,761	2,512	43.60
臺中港	臺中港旅客服務中心	604	46	7.62
合計		23,909	12,732	53.25

資料來源：港務公司；本中心整理。

1. 「基隆港西岸客運專區港務大樓興建工程」³：該設施建設經費 7.58 億元，於 111 年 4 月啟用，112 及 113 年未有廠商承租(詳表 3)。據港務公司說明，業於 112 年 11 月辦理第 2 次招商，惟原具高度投資意願之業者未參與招商，113 年度考量嚴重特殊傳染性肺炎(下稱 COVID-19)疫後郵輪旅遊復甦，以服務郵輪旅客及通關作業為優先，並將持續辦理招商。

表 3 112 及 113 年度「基隆港西岸客運專區港務大樓興建工程」對外招商概況表

單位：新臺幣千元；平方公尺

標的	建設經費	設施啟用年月	樓層	可招商面積	完成招商面積	
					112 年底	113 年底
基隆港西岸客運專區港務大樓興	758,264	111 年 4 月	西 2 倉庫 1 樓部分空間	1,377	0	0

² 出租率=完成招商面積/可招商面積。

³ 「基隆港西岸客運專區港務大樓興建工程」於國際商港未來發展及建設計畫(106 至 110 年)第 3 次修正計畫書改為「西二、三倉庫修復再利用工程」；另該大樓屬歷史建物修復再利用，經基隆市政府文資審查通過許可使用。

標的	建設經費	設施啟用年月	樓層	可招商面積	完成招商面積	
					112 年底	113 年底
建工程						

說明：本表僅列示各港埠設施主體工程建設經費，即不包含其他空間設計及裝修工程等經費(以下同)。

資料來源：港務公司；本中心整理。

2. 「馬公港埠大樓」：該設施建設經費 3.28 億元，於 86 年 9 月啟用，截至 113 年底可招商面積出租率 8.55%，主要係 6 至 12 樓未對外出租(詳表 2 及表 4)，另經審計部查核發現⁴，該大樓 7(6)至 12 樓屢發生積欠租金或主動終止契約等情事。據港務公司說明，受到東北季風及客房供需過剩等因素影響致招商未如預期，後續將依澎湖淡旺季特性及旅宿業投資成本等訂定彈性租賃條件、檢討合理租金與租期，以提高業者投資意願。

表 4 112 及 113 年度「馬公港埠大樓」對外招商概況表

單位：新臺幣千元；平方公尺

標的	建設經費	設施啟用年月	樓層	可招商面積	完成招商面積	
					112 年底	113 年底
馬公港埠大樓	327,910	86 年 9 月	1 至 3 樓	638	366	556
			6 至 12 樓	5,863	5,863	0
合計				6,501	6,229	556

資料來源：港務公司；本中心整理。

3. 「高雄港旅運中心」：建設經費 45.17 億元，於 112 年 3 月啟用，截止 113 年底可招商面積出租率 43.6%，其中塔樓 4 樓及 5 樓於 112 及 113 年度未有廠商承租(詳表 2 及表 5)，另經審計部審核發現⁵，該旅運中心招商未如預期，部分樓層長期閒置未有效利用。據港務公司說明，塔樓 4 至 5 樓原規劃配合「亞灣 2.0-智慧科技創新園區推動方案」引進 5G AIoT 相關產業，惟因整體區域活動人流與商圈尚未成形，影響投資意願，將評估增列一般商辦使用之可行性，以擴大招商效益。

⁴ 審計部 113 年度中央政府總決算附屬單位決算及綜計表審核報告，第乙-303 頁。

⁵ 審計部 113 年度中央政府總決算附屬單位決算及綜計表審核報告，第乙-295 頁。

表 5 112 及 113 年度「高雄港旅運中心」對外招商概況表

單位：新臺幣千元；平方公尺

標的	建設經費	設施啟用年月	編號或樓層		可招商面積	完成招商面積	
						112 年底	113 年底
高雄港旅運中心	4,517,000	112 年 3 月	旅運中心(裙樓)	2 樓	121	121	121
				懸挑區 A、B 區	1,300	1,300	1,300
			港埠大樓(塔樓)	4 樓	1,615	0	0
				5 樓	1,634	0	0
				10 樓	1,091	1,091	1,091
合計					5,761	2,512	2,512

說明：本表不含停車場。

資料來源：港務公司；本中心整理。

綜上，截至 113 年底，港務公司建設經費達 3 億元以上，且出租率未達五成者，共計有「基隆港西岸客運專區港務大樓興建工程」等 3 項設施，其中「基隆港西岸客運專區港務大樓興建工程」及「高雄港旅運中心」部分樓層未有廠商承租，另「馬公港埠大樓」有遭廠商主動終止契約之情事，允宜審慎評估未能順利招商原因，並研謀相關因應措施，以避免港埠設施閒置，俾提升資產使用效能。