

基隆市聯宏社區公辦都市更新

廉政平臺實施計畫

壹、緣起

本市仁愛區「聯宏社區」(成功段 940 地號等 11 筆土地)興建於民國(以下同)69 年,為地上 5 層、地下 1 層之大型老舊集合社區,共計 284 戶。社區因屋齡已逾 46 年,建物結構嚴重老化,並於 113 年 4 月 3 日花蓮大地震後,地下室梁柱出現嚴重龜裂、鋼筋裸露及混凝土剝落,經本府緊急勘查後依「災害後危險建築物緊急評估辦法」張貼「黃單」危險標誌,且有高氯離子鋼筋混凝土(海砂屋)之疑慮,居住安全堪慮,亟待重建。

為協助住戶儘速重建受損家園、消除安全疑慮,謝國樑市長上任後積極指示推動都市更新,由本府都市更新專案辦公室成立駐地工作站進駐輔導,本案擬透過申請適用「基隆市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」,得以原建築容積 1.5 倍重建,目前已有超過 8 成住戶有意願委由本府辦理公辦都更。

鑑於「聯宏社區」公辦都更案屬本市私人社區危險建築物重建指標,基地面積達 8,165 平方公尺(約 2,470 坪),私有產權人數多達 331 人,涉及民間投資金額龐大、容積獎勵分配、權利變換價值查估及拆遷安置等複雜利益,開發過程備受社區住戶與社會各界關注。為杜絕不當干預、確保招商評選與權利變換過程序之公正公平公開,並保障全體地主與市民權益,展現本府行政透明暨清廉為本之施政方針,業於 115 年 6 月 29 日召開之「基隆市政府新市政大樓公辦都市更新案機關採購廉政平台第 4 次聯

繫會議」，決議將旨案納入廉政平台監督，以引進外部監督力量，降低廉政風險與弊端發生，建構透明清廉之公辦都更環境。

貳、依據

- 一、行政院「國家廉政建設行動方案」(行政院 105 年 8 月 24 日院臺法字第 1050173889 號函)。
- 二、法務部 105 年 11 月 29 日法廉字第 10505014220 號函頒，及法務部 111 年 11 月 25 日法廉字第 11105006120 號函修正之「機關採購廉政平臺實施計畫」。

參、目的

- 一、創造本府同仁廉潔自持勇於任事之公務環境

為使本府同仁廉潔自持勇於任事，本平臺以預防性角度出發，除確保業者公平競爭之環境，亦可透過本平臺適時宣導法令與廉政倫理規範，激發同仁廉潔自持勇於任事。

- 二、跨域整合聯繫強化監督，降低本案廉政風險

邀集檢察、調查暨廉政機關、非政府組織等專家學者，先從法規、制度及執行面，就計畫執行各階段可能面臨潛存風險及爭議，研討防制作為。

- 三、促進本案公開透明，確保市民居住安全

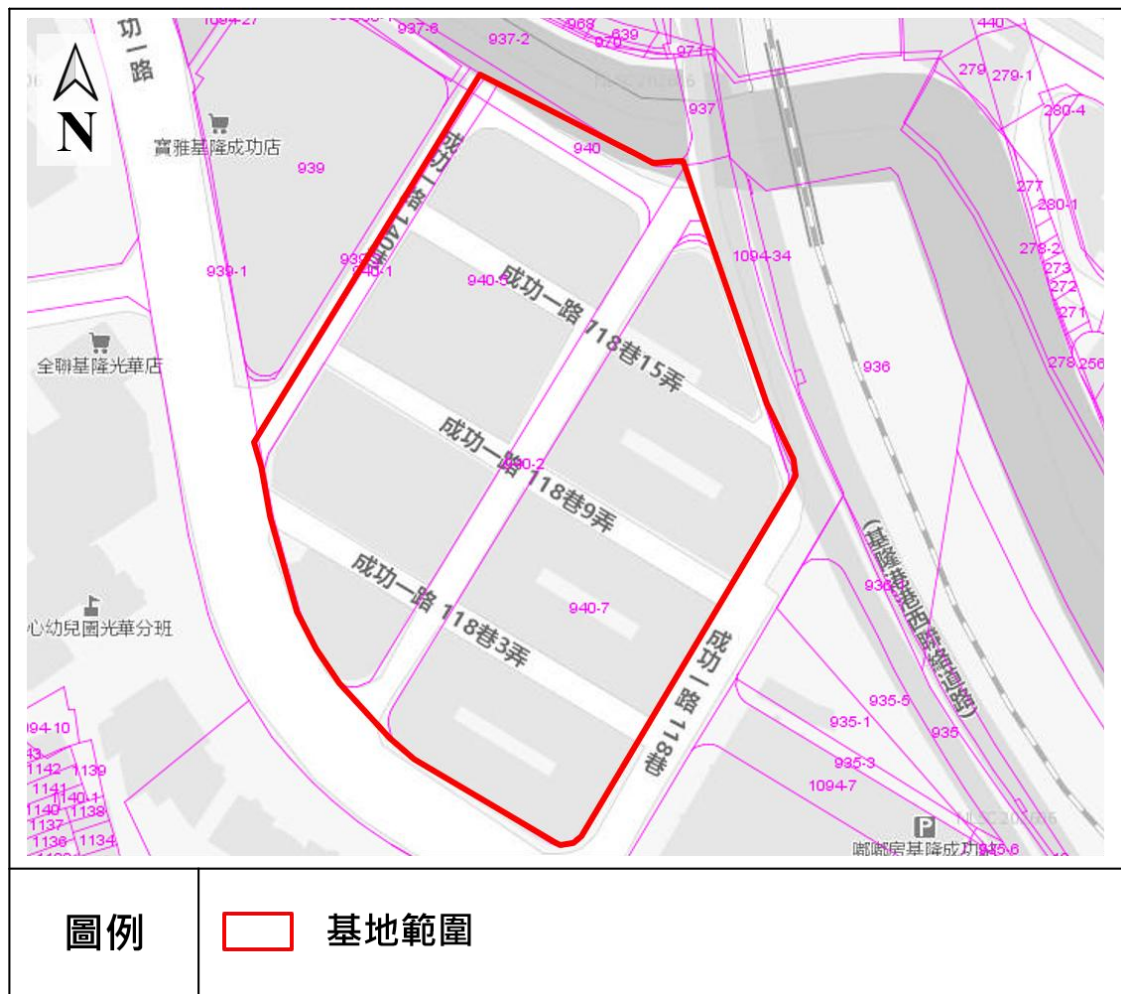
運用各項行政透明措施，透過外部力量監督，倡導企業誠信倫理、法律規範，以杜絕不當干擾，防範弊失發生，使本次都市更新案順利完成。

肆、本案簡介

- 一、基地概況

聯宏社區公辦都更基地坐落於基隆市仁愛區成功段

940 地號等 11 筆土地(包含 940、940-1、940-2、940-3、940-4、940-5、940-6、940-7、940-8、1094-35、1094-36 地號),合計面積共 8,165 平方公尺(約 2,470 坪),都市計畫使用分區包含商業區及道路用地、河道用地。土地權屬私有占 99.89%(土地所有權人 331 人)、公有占 0.11%(財政部國有財產署管有);現況為 1 幢 8 棟地上 5 層、地下 1 層之建築物,未來將由實施者依規定辦理拆遷與重建。



資料來源：本府都市發展處

圖 1 基地地籍示意圖

表 1 土地權屬與面積彙整表

項次	行政區	地段	地號	土地面積(m ²)	土地面積(坪)	使用分區	土地所有權人
1	仁愛區	成功段	940	193	58.38	道路用地	陳○○等 331 位所有權人
2	仁愛區	成功段	940-1	213	64.43	道路用地	陳○○等 331 位所有權人
3	仁愛區	成功段	940-2	670	202.68	道路用地	陳○○等 330 位所有權人
4	仁愛區	成功段	940-3	10	3.03	道路用地	陳○○等 330 位所有權人
5	仁愛區	成功段	940-4	4	1.21	河道用地	陳○○等 330 位所有權人
6	仁愛區	成功段	940-5	3,329	1007.02	商業區、 道路用地	陳○○等 330 位所有權人
7	仁愛區	成功段	940-6	10	3.03	道路用地	陳○○等 330 位所有權人
8	仁愛區	成功段	940-7	3,721	1125.60	商業區、 道路用地	陳○○等 330 位所有權人
9	仁愛區	成功段	940-8	6	1.82	商業區、 道路用地	陳○○等 330 位所有權人
10	仁愛區	成功段	1094-35	8	2.42	商業區	國有財產署
11	仁愛區	成功段	1094-36	1	0.30	商業區	國有財產署
合計				8,165	2,469.92		

二、本案招商流程規劃

本案招商流程分為 4 階段(詳圖 2)：

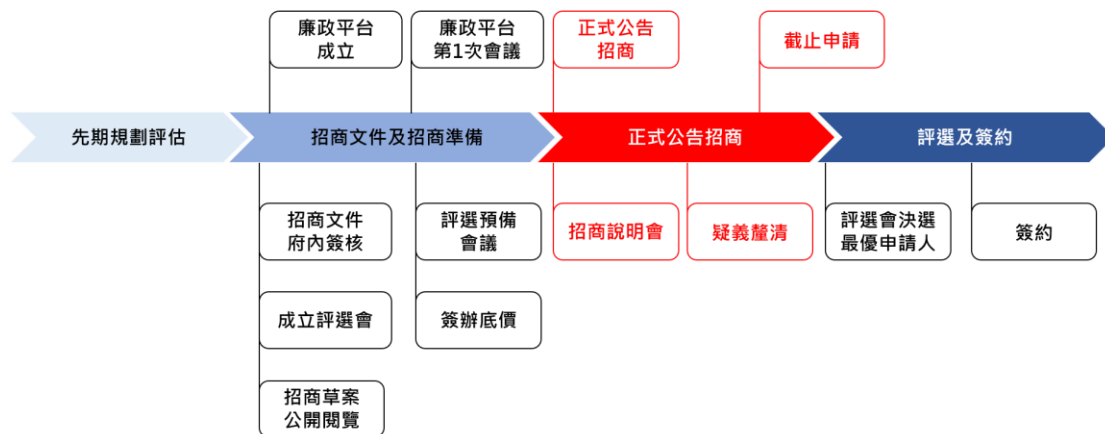
(一) 先期規劃評估：本府於 113 年 4 月 30 日設置駐點工作站整合意願，並委託基隆市建築師公會、基隆市都市更新專案辦公室協助辦理海砂屋鑑定採樣、建築及財務可行性評估等前置作業。

(二) 招商文件及招商準備：基隆市都市更新專案辦公室撰擬

招商文件（草案）並於 115 年 4 月 7 日至 5 月 15 日辦理公開閱覽，接續辦理公開閱覽意見彙整與評選會成立等事宜。

（三）招商公告：召開招商說明會、公告招商及疑義答覆。

（四）本案評選及簽約：資格審查、綜合評選決選出最優申請人、議約及簽訂委託實施契約。



資料來源：本府都市發展處

圖 2 招商流程規劃

伍、本案廉政平台規劃

一、前期規劃評估

邀請府內業務單位召開工作小組會議，討論本都市更新案可能之廉政風險點、招商文件準備疑義等有關前置作業事項及相關法規討論。

二、廉政平臺宣示成立

廉政平臺正式成立後，除由本府邀集內部局處參與外，也將邀請檢調機關、審計機關、中央主管機關、台灣透明組織等外部機關共同於平臺會議討論本案招商過程中之疑義與相關議題，包括：

- (一) 招商文件審議事項。
- (二) 本案評選會相關事項。
- (三) 公告招商暨成立招商說明會事項。
- (四) 有關聯宏社區公辦都市更新疑義事項。

陸、辦理單位

一、主辦單位：

本府政風處、本府都市發展處

二、參與成員：

由本府政風處協助邀請法務部廉政署、臺灣基隆地方檢察署、法務部調查局基隆市調查站、基隆市審計室、都更與法律專家學者、廠商代表及本府相關業務單位主管同仁共同參與。

柒、本案廉政風險分析

一、招商文件擬定

本案實施者應依委託契約及經核定之都市更新事業計畫、權利變換計畫，執行本案都市更新作業，辦理本案建築、結構、設備及景觀等整體規劃設計、監造及興建、營建，以及申請都市更新、相關審議及辦理其他必要之各項許可、登記、核准及執照等，因涉及事項龐雜，故如何訂定公平合理的招商條件（例如實施者財務能力資格、開發能力資格、可投標的公司行業別、是否允許共同投標及家數限制等）以選出對機關及社區最有利的實施者並避免廉政風險，是成立本次廉政平台之重要目的。

二、權利變換

權利變換係指更新單元內重建區段之土地所有權人、合

法建築物所有權人、他項權利人、實施者或與實施者協議出資之人，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值比率及提供資金額度，分配更新後土地、建築物或權利金（都市更新條例第 3 條第 7 款）。因權利變換直接影響到更新事業實際分配的比例，故招商過程中底價（即共同負擔比例）之核定，攸關本府及本案 330 餘位私有土地與建物所有權人權益甚鉅，期望能透過本平台討論可能影響共同負擔比例與更新後價值估算之相關議題，制定合理的底價與分配原則，以降低可能影響權利變換過程的廉政風險。

三、招商評選過程

為使本次都市更新案藉由評選選出對本案土地、建物所有權人最有利者，關於本案評選重要議題例如評選方式、綜合評選項目制定等，若本府或民眾有所疑義，亦將透過本平台予以討論與監督。

捌、執行方式

一、前期規劃，成立工作小組：

由本府都市發展處與本處直接聯繫形成共識，分別於二處建立聯繫窗口，成立工作小組，隨時聯繫交換意見，並及時掌握本府聯宏社區公辦都市更新進度，進行廉政風險查檢，適時召開聯宏社區公辦都更廉政平臺會議。

二、新聞揭露公開宣示：

將以發布新聞稿形式公開本府成立本案廉政平臺，對外展現本府廉能決心、增進廠商企業與民眾對本次公辦都市更

新案之瞭解與信賴感。

三、協調外部機關、組織跨域合作：

結合檢察、調查、廉政、審計、台灣透明組織等政府機關與專家學者召開平臺會議，就本次都市更新案各階段可能涉及之廉政風險、應注意事項及議題進行討論，加強公務員及廠商對其權利、義務、相關法律與契約責任之瞭解，另廣蒐民情反映及興革建議，如有媒體報導、民代關切及民眾反映意見，亦深入查訪妥適協處。

四、加強廉政宣導：

針對招商錯誤行為態樣、違失案例及圖利與便民等重要廉政議題加強宣導本案相關同仁，必要時並得邀請廉政平臺諮詢團隊成員舉辦宣導講習，提供專業知能並提供廉政風險諮詢，藉以提升本府同仁法治觀念，減少違失弊端發生之可能性。

五、建置資訊揭露專區：

建立聯宏社區公辦都更廉政平臺網站專區，適時揭露聯宏社區公辦都市更新之相關資訊，透過公開資訊，避免限制競爭疑慮，同時給予關心聯宏社區公辦都市更新的市民，了解本案的管道，加強市民參與，減少誤解及爭議，期望經由外界檢視查詢強化監督的力量。

玖、本計畫奉核後實施，並得視實際執行情形適時修正