

基隆市政府新市政大樓公辦都市更新 機關採購廉政平臺實施計畫

壹、緣起

本府市政大樓歷史悠久，分為日治時代興建的前棟（原基隆市役所），以及戰後興建的後棟，前棟於民國(以下同)92 年 1 月 20 日由本府公告為歷史建築，隨著市政業務發展，本府大樓已無法容納府內所有單位，部分單位必須於府外辦公導致民眾洽公不便，因此關於是否原址重建或遷至新址興建全新大樓的討論由來已久，為市政發展的重要議題。108 年本府選定原公共汽車管理處修理廠做為市政大樓的新建用地，並且著手規劃設計，112 年謝國樑市長上任後為使同仁有更優良的辦公環境及增加民眾洽公之便利性，開始新市政大樓的細部規劃，惟近年的營建成本大幅增加，因市府財政能力有限，且目前新市政大樓基地即屬商業區，未來規劃引進企業廠商和地方合作，打造滿足辦公與在地需求之區域便利生活圈，例如在新市政大樓低樓層空間引進零售與生活相關產業進駐，發展多元複合機能之新市政園區。為減輕市府財政負擔，謝市長參考「新北第二行政中心」與「新店行政園區」模式，規劃以「政府出地、廠商蓋房」的公私協力模式開發新市政大樓，以節省市庫支出並促進基隆就業，而謝市長為展現本府行政透明暨清廉為本之施政方針，於 113 年 9 月 15 日於直播公開宣示本案將責成本府政風處成立機關採購廉政平台。

本案業於民國 113 年 7 月 8 日經本府以基府都更壹字第 1130229690B 號公告劃定為都市更新地區在案，將依都市更新條例暨相關子法規定並以公開評選方式選定都市更新事業實施者，以公辦都更方式辦理開發。鑑於公私協力都市更新所涉土地建物權利分配易生爭議，亦曾有公務員誤觸法網遭到判刑，且新市政大樓預定地位於本市精華地段，開發過程受市民關注，

故為杜絕不當干預以公正公平公開方式選出本案公辦都更實施者，並維護本府同仁及全體市民權益，將針對本案成立「基隆市政府新市政大樓公辦都更招商案」廉政平臺，除引進外部力量監督本採購案辦理過程，以降低廉政風險與弊端發生，並將本案相關資料以公開透明方式提供全民監督，冀能維護本府廉能治理環境並提升本府廉潔透明形象。

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、 創造本府員工廉能安心之公務環境
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，亦可透過本平台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，如期完成本市重大建設
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：

新市政大樓基地坐落於基隆市中正區港灣段二小段 2-7 地號及港灣段三小段 1-11 地號等 2 筆土地(詳如圖 1)，合計面積共 4,387 平方公尺(約 1,327.07 坪)，使用分區為商業區，土地權屬為本府 100%所有(詳如表 1)，現況由本府文化觀光局與本市旅館商業同業公會簽訂租賃契約供停車場使用，租期至 115 年 6 月 30 日，並得配合本案招商進度進行租期調整，基地上現有一棟建物位於中正區港灣段三小段 1-11 地號，共 1 筆建號，為地上 1 層之建物，建物總面積共計 552.07 平方公尺，未來將由本府編列預算進行地上物拆除。



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	權利範圍	土地所有權人
1	中正區	港灣段二小段	2-7	77.00	23.29	商業區	全部	基隆市
2	中正區	港灣段三小段	1-11	4,310.00	1,303.78	商業區	全部	基隆市
合計				4,387.00	1,327.07			

資料來源：土地登記謄本

二、本案招商流程規劃：

本案招商流程分為 4 階段(詳如圖 2)：

(一) 先期規劃評估：

此階段已於 113 年 8 月 23 日由「基隆市中正路舊公車修理站土地招商規劃委託技術服務案」由仲量聯合股份有限公司提出本案之土地價值、權利價值、開發成本、機關需求空間規格等相關評估報告。

(二) 招商文件及招商準備：

包括招商文件審定、成立評選會、召開評選預備會議、簽辦底價、招商草案公開閱覽等。

(三) 招商公告：

召開招商說明會及公告期間相關疑義澄清。

(四) 本案評選及簽約：

評選會決選出最優申請人及後續簽約。



資料來源:本府都市發展處

圖 2 招商流程規劃

伍、 本案廉政平臺規劃

一、 期前規劃評估

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：

1. 招商文件審議事項
2. 本案評選會相關事項
3. 公告招商暨成立招商說明會事項
4. 有關新市政大樓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、中央法令主管機關等多元化專業人士、廠商代表及本府相關業務單位主管同仁共同參與。

柒、 本案廉政风险分析

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，故招商過程中底價之核定，亦即共同負擔的比例將如何制定？制定的基礎為何？攸關市府將實際可分配到之權值，即未來新行政大樓行政機關的使用面積，影響本府及本市市民權益甚鉅，期望能透過本平台討論可能影響共同負擔比例的相關議題，制定合理的底價，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中選出評估價值對主辦機關最有利者，以作為本案之領銜實施者，關於本案評選重要議題例如評選方式、綜合評選項目制定(例如共同負擔比例承諾納入與否)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、 期前規劃，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，並及時掌握本府新市政大樓公辦都市更新進度，進行廉政風險查檢，適時召開新市政大樓公辦都更廉政平臺會議。

二、 啟動公開宣示：

邀請檢察、廉政、調查、審計、台灣透明組織等平臺參與成員機關、單位，辦理公開宣示儀式，共同宣示成立本府新市政大樓公辦都市更新廉政平臺，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、非政府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、應行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、民代關切及眾反映意見，亦深入查訪妥適協處。

四、 加強廉政宣導：

針對採購錯誤行為態樣、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：

建立新市政大樓公辦都更廉政平臺網站專區，適時揭露新市政大樓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，同時給予關心新市政大樓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