

「基隆市政府新市政大樓公辦都市更新」 機關採購廉政平臺起始會議 會議紀錄

時間：114 月 3 月 26 日（星期三）下午 2 時

地點：本市文化觀光局第二樓第一會議室

主席：方秘書長定安

出席人員：如簽到表

紀錄：簡羿慈

一、主席致詞：

基隆地檢署黃主任檢察官、基隆市調查站陳副主任、基隆市審計室簡副主任、台灣透明組織協會蘇副執行長、本府政風處李處長、都發處謝處長、仲量聯行侯總經理等與會先進以及在座同仁，大家午安大家好，非常感謝各位參與今天廉政平臺起始會議。

這個廉政平臺是基隆首次成立機關採購廉政平臺，對應的是市長上任以來積極推動新市政大樓公辦都更案，由於本府財政不如其他直轄市充裕，這兩年積極運用 PPP 概念，亦即公私合夥的模式來招商，希望大家來投資基隆，公私攜手協力開發推展公共建設，不僅僅是新市政大樓，還有很多公共設施都朝這模式陸續推進，本案是借鏡過去新北市、台北市以及國家住都中心「都更合建」前例，引進民間投資挹注，打造多元複合功能的新市政園區，最重要的是節省市庫支出，也能帶動基隆就業發展。

本案預計投資規模達 50 億元，在基隆已經是相當鉅額投資開發案，首先感謝政風處能秉持市長廉潔、透明的施政理念，在法務部廉政署指導下，規劃成立本平臺，並引進外部檢、調、審計單位以及台灣透明組織等專家學者參與，協助監督把關，本人謹代表市長向各位機關、團體代表致上謝意。

今天是第一次正式的聯繫會議，將先為各位簡介基隆市政府新市政大樓公辦都更案背景及目前辦理概況，尤其本案公開評選

的招商文件才在上週（3/17）公開閱覽截止，都發處還在陸續蒐整相關反饋意見，相信在廉政平臺的協助下，能杜絕不當干預，以公正公平公開方式選出本案公辦都更實施者，今天特地召開本會議，邀請各位先進、外部機關、單位代表共同參與，請不吝分享寶貴意見提供本府策進參考，使同仁勇於任事，順利完成後續招商作業，再次感謝各位的參與，謝謝。

二、頒發感謝狀：(略)

三、機關採購廉政平臺說明

(略，詳會議資料政風處簡報)

主席：

非常謝謝政風處，廉政平臺宣導影片很精彩，原來有非常多案例成立平臺，希望本府其他相關重大工程、公共建設，即使未成立平臺，亦得採相似的模式辦理，過去很多平臺典範可拿來參考，希望本平臺後續協助市政大樓公辦都更案，評選出最優勝廠商，落實行政透明。

四、「基隆市政府新市政大樓公辦都市更新案」簡介

(略，詳會議資料都市發展處簡報)

都市發展處謝處長孝昆：

(一) 本案是由我們基隆市政府自身需求出發，帶動整體城市發展。現在市府大樓是一棟歷史建築，建物老舊，也沒充足空間容納全部的局處，比如交通處和產發處等單位四散各地。再加上市府沒有一個像這次借用文觀局會議室這麼優質的會議空間，顯示辦公設施也亟待整合與更新，本案歷時多年的討論，最後經議會決議選定舊公車修理廠址規劃闢建新市政大樓，此案不僅是解決機關需求，更希望一併帶動基隆，尤其中正路周邊一帶的城市再生，未來將自文化中心延伸至新市政大樓，形塑一條嶄新的景觀大道；長

榮桂冠酒店旁的威海營區，我們也積極洽航港局合作，若順利招標成功，可望有嶄新的商業中心落成，由市府引領城市再造是第一點。

- (二) 第二，財務規劃上的轉變也很重要，過去市府規劃此案時，是自籌編預算、發包競圖等，本案基地跟量體龐大，原預估建造成本接近 40 億，但依現行營建物價行情，恐已超過 50 億。這是基隆有史以來最高金額的投資案，對市政府和市民來說意義重大，也能吸引過去較少關注基隆的大型投資者，進而帶動其他後續發展。本處也同步推動多件都更案，希望這個案子能成為標竿。然而，市府年預算約僅 200 億餘元，如果單筆投入 50 億元興建，恐怕會排擠其他如社會福利和一些基礎建設預算及經費，因此必須尋求公私協力的方式來解決財政問題。至於外界或議員們曾表達市有土地資產應由本府自行興建的建言，本府經過審慎評估，都市更新已經是全國、各地方政府，為活化公有土地普遍採取的方式，例如臺北華山行二行三公辦都更案，是由國家住都中心主辦，未來將有合署辦公大樓，包括南臺灣高雄也都有成功的前例等，大多朝公私協力方向實踐。
- (三) 在前述兩大前提下，最後也最重要的是要如何確保能找到最優質的投資人，因為基隆在不動產市場較不受矚目，由於本案投資人出資 50 億餘元，多少需要評估財務效益。這也是我們持續在努力，包括這兩年來，致力改善建管申請流程，更加公開透明，增進行政效能，消除外界對於公務員疑慮，同時，也陸續檢討相關法令規章未與時俱進，配合調整修訂。也聘請專業的顧問團隊仲量聯行來協助，該公司有豐富的聯合開發案跟公辦都更招商案的實績，確保這個過程的每一步都能夠順利推進。回歸投資人擇定，就是能

回饋市政府最多的、分回最多的會是最優先的選擇，所以在評選標準的配分上看的出來，價格評比權重有適度調整，呈現我們首重市府的權益，當然這整個過程必須廉潔透明，再次感謝政風處的協力幫助，建立廉政平臺做我們同仁的後盾，接下來可以更有信心推動相關案件。

主席：

謝謝處長，我總結歸納起來就是行政透明將為本案成功的關鍵因素，除了謝處長提到的在專業上需要法規鬆綁，財務規劃上要行政透明，所以期待這個案子的廉政平臺能夠順利協助推動各項招商程序，有請仲量聯行補充。

仲量聯行股份有限公司侯總經理文信：

謝謝主席、各位長官，仲量很榮幸可以協助基隆市政府辦理第一件公辦都更案，剛才政風處播放廉政平臺影片中提到臺北 C1/D1 雙子星案、高雄市政府特貿三招商案等，都是本公司協助政府單位來完成招商，針對招商過程公正、公開、公平，相信本公司可提供充分協助，本案基地區位相當好，也向幾個較具規模且優質的投資人推薦基隆的開發潛力，期望本案於今年 5 月進行招商公告，再加上備標期間，期望能協助市府找到最優質的投資人，謝謝。

五、議題討論：

(一) 議題一：本都更案所生外界疑義焦點(提案單位：都發處)

(略，詳會議資料)

主席：

本府已經預先歸納幾個外界質疑的問題，列出來以 Q&A 呈現，提請各位討論。

台灣透明組織蘇副執行長毓昌：

首先肯定基隆市政府，對於本案可能衍生的疑慮預做準備，也彙整潛存的風險提前因應、預防，但目前呈現的說明

與解釋的說法比較屬於官方的說法，較無法貼近民眾，建議日後將相關資訊揭露在網路上時，可以用更白話、貼近市民口吻呈現，以降低市民對本案的疑慮。

再來有關評選權重部分，目前分別為 40%(規格審查)、60%(價格審查)，這個部分可能要小心有的廠商會藉由價格來取得此案，但規格可能並不一定是最好的。所以在權重的部分建請再針對可能的情況進行模擬與因應，也請多審慎評估。

基隆地方檢察署黃主任檢察官冠傑：

主席各位先進午安，對於都市更新方面我們算相對外行，今天出席也吸收不少知識，本署也是首次在招商前階段就參與其中，以往檢調機關都是自事後角度去介入這些案子，並且疑惑著當時招商資格怎麼會這樣訂定。

今天出席這個會議，更清楚瞭解原來這當中蘊含諸多行政裁量，包括開發方式、招商機制、權利變換標準等等，這也彰顯成立這個廉政平臺的目的，主要透過公開透明的程序，對外充分說明為什麼會採取這樣的方式辦理。為找到最優質的投資人，在設定招商條件上往往面臨讓利或是很多取捨，回到我剛剛說的，有時候用事後論角度去檢視，陷入不了解當時原委的迷思中，譬如經過今天的說明，因此理解為何不採用促參模式辦理，當然相關疑慮也可以透過這個廉政平臺去公開徵詢大家的意見，再凝聚共識尋求解決，謝謝。

基隆市審計室簡副主任良珍：

謝謝主席、處長，給我們這個機會，提前瞭解市府即將推動這項重大的建設，本案公辦都更應該類似以土地去換取建物的方式辦理，較容易引起一些質疑，不過，透過成立廉政平臺公開的方式，將所有的資訊攤在陽光下，的確可以降

低質疑的聲浪。剛剛都發處簡報也有提到，本案也不是基隆首創，其他縣市也有辦理的前例，可以參考其他縣市在推動過程中，曾經遇到的瓶頸或是面臨外界質疑時如何回應、處理，可以向他們取經，俾事先注意並加以預防，以上建議，謝謝。

基隆市調查站陳副主任勃旭：

謝謝主席、各位先進好，先說明調查機關面對廉政相關案件的做法，查調相同類型的案件進行先後或時間序的比較，所以本案在期前，貴府已經分析比較，之後在政策推動過程，都有既定的時序、意見形成的過程中，都有留存足跡、評比、蒐集相關意見等，相信同仁在行政裁量上就可以相對放心。

都市發展處謝處長孝昆回應：

謝謝各位先進，先前政風處有提點過我們，廉政平臺相關資訊，包括今天召開會議內容也都會公布在網路上，確保公開透明。另外本案相關作法都是經過專業衡量，基於市府權益為最終依歸，尤其公辦都更是全國各縣市政府持續在推動的，都是有例可循。

再來，本案招商文件都有參考他案辦理，唯獨綜合評選階段，大部分的公辦都更案件，其實都是採用單一綜合評選，價格不會獨立列出，只是併入綜合評選的百分比。基於此，我們思考本案是市府要分回市政大樓，市府能分回越多，就能有更多局處進駐，所以才會規劃 40%規格審查、60%價格評比，關於規格跟價格配比，一直以來我們跟顧問公司討論許久，本案訂定規格審查 75 分及格門檻，才進入第二階段價格的審查，意即通過第一階段規格審查的投資人，基本上建築設計規格等都是通過委員審查，只是規格占整體總分 40%。另外，我們希望投資人具一定規模，避免施工期間出現財務

狀況甚至倒閉，在實績上有特別要求，希望過去 10 年內開發樓地板面積至少達 6 萬平方公尺，以上補充。

(二) 議題二：推動本案相關行政透明措施(提案單位：政風處)
(略，詳會議資料)

台灣透明組織蘇副執行長毓昌：

公務員很多時候認為應該做些什麼，但難免制肘，在此提醒任何行政行為都有所憑據，落成紀錄，保護自己以及其他同仁。或是如果有議員關切，該如何回應？由哪個層級回應？要在這個過程中提前預防，落實相關廉政倫理事件登錄重要性就在此。還有政風處提議設置即時影像的部分，可以讓市民朋友臨場感受基隆正在蛻變，增進民眾參與，也是提升行政透明很重要的一環。

主席裁示：

照案通過，請都發處配合辦理。

六、臨時動議：

政風處李處長國正：

向各位預告，本處持續研析其他以土地開發、都市更新類別成立廉政平臺的案件，著手規劃籌辦動態參訪行程，帶領各位一同前往其他單位觀摩。

主席裁示：

洽悉，照案辦理。

七、散會(下午 3 時 40 分)