

「基隆市政府新市政大樓公辦都市更新機關採購廉政平臺」 第二次聯繫會議 會議紀錄

時間：114 月 7 月 11 日（星期五）下午 2 時

地點：本府四樓簡報室

主席：方秘書長定安

出席人員：（詳如簽到表）

紀錄：簡羿慈

一、主席致詞：

基隆市調查站陳副主任、基隆地檢署政風室沈主任、台灣透明組織協會蘇副執行長、國家住宅及都市更新中心洪組長、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，大家好！

感謝各位今日撥冗參與「基隆市政府新市政大樓公辦都市更新案」機關採購廉政平臺第二次聯繫會議。本案自 114 年 1 月 20 日奉核准成立廉政平臺以來，秉持「公開透明」、「跨域合作」、「防弊興利」的原則，持續推動相關聯繫、溝通及協調機制。我們於 3 月召開首次會議，已初步建立跨機關合作的共識基礎。如今因應本案即將進入正式招商階段，外界先進、議員、市民們對本案相關資訊的關切日益升高，本府認為有必要召開第二次會議，針對外界疑義事項加以說明，並在本平臺進行意見交流與專業研商。

今天的議程內容，包含都更案推動進度現況、疑義澄清事項，以及國家住都中心推動公辦都更之寶貴經驗分享。相較於雙北，基隆在市場上有其困境，再加上沒有推動都更的前例，所以我們參考國家住都中心、雙北住都中心，希望把中央、其他縣市經驗引進，也會就「權利變換及辦公空間分回策略」、「事前揭露表納入招商文件」等重要議題展開討論。這些提案都聚焦在「公開透明」，任何的招商案力求市場可行性的前提，必須具財務可行性，

但我們也務必幫市府利益做最嚴格的把關，在此權衡下，必須有一個公開透明的分配方式。對此本府將持續運用廉政平臺，促進都發、政風、檢調、審計等相關機關的合作，也誠摯邀請外部監督機關與公民團體一同參與，本案自成立廉政平臺後，以共同參與及公開對話方式導入行政及司法協力監督，有效弭平重大廉政輿論，強化招商公正性，最終目標是新市政大樓可以「如期、如質、如實」完成。

其實現在多數政府部門都採公辦都更，比如：國有財產署、財政部，通常搭配權利變換機制，那權利變換也會進入審議會裡被嚴格地把關，所以我們審議會專業委員配置也優於台北，尤其是估價部分，確保估價資訊充裕可以多方比較。基隆亟待建設，在公務預算有限情況下，必須透過民間資金挹注協力完成公共事務，我們新市政大樓會是一件公私合作最佳典範。

最後，敬祝會議圓滿成功、與會先進身體健康、萬事如意。謝謝大家！。

二、上次會議主席裁(指)示事項、與會單位代表建議事項執行情形

(略，詳會議資料)

主席：洽悉備查，並解除列管。

三、「基隆市新市政大樓公辦都市更新案」辦理進度說明及疑義澄清

(略，詳會議資料都市發展處簡報)

政風處李處長國正：

- (一) 本次會議是都發處為澄清外界疑慮而召開，俟會議結束後，再到議會做專案報告。
- (二) 建議都發處製作採公辦都更、促參案、設定地上權利弊分析表格，或以懶人包、圖卡方式呈現。
- (三) 底價訂定程序，僅以小額採購洽第三方估價師事務所，是否合宜請再釐清。

都市發展處謝處長孝昆發言：

- (一) 謝謝李處長的提醒及建議，製作淺顯易懂的比較圖卡有助大眾理解，本處配合辦理。
- (二) 在此補充，所謂底價其實是共同負擔比（下稱共負比），是由估價師估算權利價值，由於本案已委託招商顧問仲量聯行，他們有專業估價部門出具評估報告，其實直接依據該份評估報告簽陳底價即可。本處為求審慎，另外委請其他家估價師事務所出具報告，後續聘請專業估價委員，協助本府審視兩份估價報告之合理性，以提供底價參考基準。

主席：

本案資料請都發處盡量以口語化說明，之後向議會專案報告亦比照辦理。

仲量聯行股份有限公司侯總經理文信補充：

- (一) 本案最重要的是順利招商，倘若流標就增加成本，耗損人力及時間。綜觀全國辦公廳舍成功之招商案例，全臺僅兩件採地上權或促參案模式完成興建政府辦公廳舍，其一為位於臺北市文山區的財政人員訓練所（下簡稱財訓所），當時也是本公司協助招商；另一案則為國有財產署原光復南路辦公廳舍改建，交由民間以設定地上權方式興建。
- (二) 以上兩案與本案差異在於，財訓所為十年前招商案，招商環境與現在已不盡相同，過去建築成本與現在落差甚大，財訓所當時一坪造價約 10 幾萬，但依據現行基隆市公告都市更新提列工程造價要項標準，本案目前一坪造價為 26 萬。財訓所之所以能夠招商成功的關鍵就是「財務可行」，建築成本較低廉，且分回標的雖為地上權住宅，但當時時空背景下較易處理出售。至於國產署案，歷經九度招商公告才順利招商成功，原招商條件是興建辦公廳舍，且須收取 3.4

億餘元權利金，最後迭經 8 次流標檢討，將權利金下修至 2,300 萬元，且提供 1,500 坪商業區土地的地上權供民間開發。

(三) 綜上，招商成敗關鍵為財務條件必須具誘因，以基隆目前的商業環境未趨成熟現況下，如果以設定地上權方式，尚難期待廠商經營一座商業設施 50 年後，能夠回收所投入的資金成本，所以公辦都更有其必要性以及財務可行性，以上自招商實務的角度簡短分享。

(四) 接下來用口語化方式簡介共負比的概念，假設共負比 50%，表示建商蓋一坪成本為 26 萬，若分回地主一坪，對建商而言興建成本即為 26 萬乘以兩倍等於 52 萬。另外房價跟共負比有高度關聯，比如台北市一坪房價可達 100 多萬，建商縱使只分回兩成，讓地主分回兩到三坪，成本即便達 70 餘萬，仍然能夠以市價 100 多萬出售。回歸一開始的假設，若以共負比 50%建商的成本已達 50 幾萬，以基隆目前房價行情，在基隆承作利潤甚低而不具財務可行。

四、專題分享「行二行三公辦都更推動經驗及作為公部門辦公空間之定位」(略，詳會議資料簡報)

主席提問：

簡報內 AMC 為何？公辦都更案件，壽險業可否參與？

國家住宅及都市更新中心洪組長敬哲回應：

(一) AMC 是資產管理公司主要是指是金控集團內部的子公司，也有許多資金，部分 AMC 也希望能投資公辦都更案件。

(二) 針對本案提出一些想法，壽險業投資之資金來源主要為自有資金，要求的是資本利得的長期收益，故較傾向投資臺北信義計畫區等高回報地區，本案區位及租金較低，相對壽險業投標本案的意願也較低；建商則因資金多來自銀行

貸款，需短期獲利賺取資本利差，投資週期沒辦法拉到太長，故地上權案對其吸引力有限。另 AMC 雖可能有意願，但履約實績不足，建議審慎評估。我想採用公辦都更會是相對正確的決策。

主席：

城市進步需要多方嘗試，跳脫傳統思維與時俱進，外界有諸多疑問源於不甚清楚明瞭都市更新的制度，所以我們有公開透明機制，要確保充分溝通，同時也要顧及公辦都更時效及期程。

五、議題討論：

(一) 議題一 (提案單位：都發處)：權利變換及辦公空間分回因應策略。

(略，詳會議資料)

主席：

悉依權利變換機制及相關規定辦理，並參採其他中央、地方機關辦理前例。

政風處李處長國正發言：

建議於招商條件設定分回坪數的最低門檻。

仲量聯行股份有限公司侯總經理文信補充：

1. 目前招商條件已設定最低樓地板面積的要求，共負比只是底價，未來公告招商時如果參與者踴躍，回饋面積仍有調升空間。
2. 現行全球辦公空間規劃趨勢，追求提升空間利用效率，比如採行共享空間方式規劃，過去曾評估設置容納千餘人的會議廳，我們也陸續檢討調整，以切合實際需求。

主席：

權利變換有別於自行興建，畢竟毋須自籌經費，這就是一個法定的機制。

(二) 議題二 (提案單位：政風處)：公職人員利益衝突迴避法第 14 條第 2 項公職人員及關係人身分關係揭露表範本【A. 事前揭露】納入招商文件。

(略，詳會議資料)

主席：

照案通過，請都發處配合辦理。

六、臨時動議：

無。

台灣透明組織蘇副執行長毓昌發言：

今天與會吸收很多都更方面的專業知識，謹提供有關本平臺運作上建議，可以調整本廉政平臺網頁專區標題名稱及階層，「新市政大樓」改為主標題，並上傳相關緣起及規畫歷程，「廉政平臺」則為其中一項子標題，再將前次會議預擬 QA 獨立出來為「釋疑事項」，使網頁介面層次更鮮明。另外呼應政風處李處長所建議的，可一併將懶人包比較圖卡上傳。

法務部調查局基隆市調查站陳副主任勃旭發言：

感謝貴府邀請參與平臺會議，每次列席會議都增進很多都更知識，有關招商機制及規則，貴府前置規畫相當周延，在確保公平、公正、公開之原則下，相信可大幅降低外面質疑聲浪。

七、散會 (下午 4 時 30 分)