

「基隆市政府新市政大樓公辦都市更新機關採購廉政平臺」

第三次聯繫會議 會議紀錄

時間：114年10月23日(星期四)下午4時30分

地點：本府4樓簡報室

主席：方秘書長定安

紀錄：簡羿慈

出席人員：如簽到表

壹、主席致詞：略

貳、上次會議主席裁(指)示暨決議事項執行情形：略。

主席裁示：均洽悉備查。

參、業務報告：略(詳如會議資料)

一、都市發展處謝處長孝昆補充說明

(一)新市政大樓之規劃歷經多年，林前市長右昌曾規劃編列經費自建，謝市長上任後，本人於112年3月間陪同市長召開記者會，宣布本案改採公私協力方式招商辦理，政策方向跟法令基礎迄今未曾變動調整。由於中央政府核定基隆捷運之綜合規劃，本府預算必須支應捷運建設，如仍自編預算興建，恐加重本府財政負擔。因此，本府依據「都市更新條例」第三章、第五章，及參考國家住宅及都市更新中心、各直轄市、縣市政府經驗，利用本市大面積閒置公有土地，以公開評選及權利變換方式辦理本案，皆於法有據。無論是籌編預算自建、BOT或本府採行公辦都更等方式均屬政策選項，在法令適用並無違法疑慮。

(二)有關外界反映本府疑涉規避土地法及國有財產法(下稱國產法)規定，變相讓售公有土地給建商等情部分：因都市更新條例係屬特別法，該法第47條修法理由明示，為鼓勵各政府機關活絡閒置公有土地，增加公有財產參與都市

更新之彈性，明確排除土地法第 25 條(需報請市議會審議)及國產法第 53 條(公開標售)等限制。此外，本案非外界所稱「合建」，係依都市更新條例明定「權利變換」機制辦理。

- (三) 有關機關分回比例部分，依照仲量聯行(招商顧問)目前估算，共同負擔比例約百分之 60 至 65，即地主(市府)分回約百分之 35 至 40，此係依營建成本、土地價值等專業參數嚴謹計算之估價程序。以簡報中高雄市「林德官段公辦都更」為例，該案與本案高度相似，該案土地所有權同為 100% 公有，面積亦約為 4,000 多平方公尺，基地原為高雄市公車修理站及眷舍，與本案基地原屬公車處修理廠相似。此外，高雄房價介於每坪新臺幣(下同)40 萬元至 60 萬元之間亦與基隆相近，然該案目前公告招商所揭露之共同負擔比為 66%，高雄市政府分回比例為 34%，甚至略低於本案。
- (四) 有關外界指稱未有公私協力興建政府辦公大樓之前例：經查現正由國家住宅及都市更新中心推動「行二行三公辦都更案」，未來部分將作為中央部會及臺北市政府之聯合辦公大樓；另新北市現已落成完工之「新店行政園區都更案」，將新店區公所及其他政府單位垂直整合在同一辦公大樓，顯示中央到地方皆有以公辦都更方式推動之案例。
- (五) 有關外界質疑本案未能整合周邊民房併同都更部分：首先基地面積近 1,300 坪，依法即可單獨興建，惟本府規劃本案時亦有考量此點，故早已將整體街廓劃設為都更地區，因此鄰近私有土地業已具備都更條件，我們期望透過第一期核心都更單元(新市政大樓基地)優先開發後，帶動周邊老舊房屋的更新，本府亦已設立了都更工作站，提供駐點服務，進行逐戶更新意願調查，雖目前意願不高，本處將

持續加強溝通。

- (六) 有關外界關注本案分回之辦公空間是否足夠部分：查本府舊市政大樓使用面積僅有約 2,500 坪，未來新市政大樓預估至少 5,000 多坪，為舊大樓 2 倍以上面積，足以容納府內處室單位辦公空間，此外本案在評選機制中亦加重價格評分權重，以確保市府分回空間，如後續招商透過競價機制，則有分回更多權值空間之機會。
- (七) 有關外界誤解本府急於招商公告部分：經查本案自 112 年 3 月宣布採公辦都更方式辦理以來，已向議會爭取追加預算，並委託仲量聯行擔任招商顧問，從 113 年先期規劃至今，法定行政程序陸續完備，亦有廉政平臺及議會專案小組協助把關監督，一切均依時程推動進行。
- (八) 本案招商評選階段之價格評選權重占 60%，顯見本府高度重視公有土地分回權值；此外，本府底價訂定程序比現行法規更加嚴謹審慎，除招商顧問提供的底價建議報告外，另委請第二家不動產估價師事務所出具報告，目前之共同負擔比係屬招商階段初步估算之結果，未來評選優勝實施者後將提出權利變換計畫，再經都市更新審議委員會審議把關。

二、財團法人都市更新研究發展基金會許主任育誠補充說明

有關評選權重比例(40%或 60%)之規定在「政府主導都市更新推動原則及推動手冊」皆有明訂，就本案而言，建議在「價格評比占 60%」的條件下，先行試算「共同負擔比上限」所能分回的權值是否足以滿足市府未來辦公空間需求。

三、仲量聯行股份有限公司林育聖資深協理補充說明

- (一) 本公司協助各政府機關辦理招商案，包括 C1D1 開發案、新北環狀線十四張站暨南機廠捷運聯開案、高雄特貿三公

辦都更案、左營高鐵科技之心公辦都更案等，其中幾案亦有導入機關採購廉政平臺機制，秉持公平、公正、公開方式依法辦理，有別於過去參與廉政平臺經驗，本案平臺會議召開頻繁，凸顯市府以及議員對於基隆市首件公辦都更案之高度重視，本公司也認同平臺跨域溝通模式，於招商階段前期，確保機關端、民意代表、投資人等多方對相關資訊都能充分瞭解。

- (二) 有關本案綜合評選之項目權重比例調配，已與機關多次繁複討論研議，本案係著重於市府所能分回之行政辦公空間，且亦須兼顧市政辦公大樓之建築興建規格及機關使用需求，爰最終參酌新北市捷運聯開之評選機制，將本案綜合評選項目權重比例訂為「規格審查占比 40%、價格評比占比 60%」，以確保機關分回需求與權益。

四、審計部基隆市審計室姜珮苓簡任審計

本次會議針對新市政大樓公辦都市更新疑義逐項釋疑，包括推動適法性、能否滿足各處進駐辦公空間需求、估算更新後房地價值及分回比率之合理性等，全案涉及都市更新條例、都市更新權利變換實施辦法、基隆市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表及相關建築物工程造價要項等規定，且共同負擔金額及房地價值估算結果影響市政府權益，又辦公空間亦應回歸市政府實際需求，建請業管單位都市發展處仍應加強檢討確認規劃草案內容，俾符合相關法令規定、滿足實際辦公空間需求及貼近客觀市場價格。

五、臺灣透明組織蘇毓昌副執行長

- (一) 對於貴府援引法規依據及相關實例表示肯定，建議繪製表格形式呈現（包括分回標的、分回比等），提升資訊易

讀性，俾確保相關資訊得以正確且有效之方式傳遞，惟仍建請加強民意說明與地方溝通。

- (二) 本人自本案成立機關採購廉政平臺以來即參與其中，本案籌畫已久，然民意代表仍不甚瞭解，爰建議主辦單位製作大事紀，清楚呈現政策演變與歷程，並附相關佐證資料，以化解外界疑慮。

六、財政處謝處長妙蓮

有關議員質疑本府不採自建方式辦理，係因基隆捷運建設影響本府財務運用，前於 106 年間基隆捷運原規劃為輕軌，總預算為 80 億元，且市府無須分攤，而林前市長任內也開始規劃自行興建市政大樓；直到 109 年基隆捷運升級為中運量捷運，本府則需分擔 17.7 億元，同年議會通過新市政大樓興建經費 36.5 億元，依當時市府財政狀況或許尚有餘力自費興建，但直到 112 年間捷運建設總經費暴增至 696 億元，本府負擔經費大幅飆升至 53.8 億元，明(115)年又因財政收支劃分法修正，本府預算遭減列 11 億元，財政壓力顯著增加。因此本府基於財務可行性及時空背景差異下，改以公辦都更方式辦理本案。

七、基隆市調查站劉彥麟秘書

建請釐清廉政平臺成員在本案後續辦理評選過程中之角色

- (一) 財團法人都市更新研究發展基金會許主任育誠回應：

廉政平臺成員得以工作小組角色適度參與、列席評選會議等，落實平臺公正公開理念。

- (二) 政風處李處長國正回應：

都市更新案有別於政府採購案件，政風並非法定監辦單位，但市長非常肯定政風作為公正第三方之角色，指示本處全程參與，協助監督程序，但不涉及實質之資格審

查及評選決定，故未來仍堅持此一立場，本案後續進展將擇期召開會議向各位廉政平臺全體成員說明。

八、政風處李處長國正

本處依據法務部廉政署訂頒「機關採購廉政平臺實施計畫」，並配合市長施政需求，為新市政大樓公辦都更案設置機關採購廉政平臺，目的是讓程序更公開透明，讓社會大眾檢驗，惟外界對於廉政平臺恐有誤解，本處將會加強溝通。

肆、主席結論

一、針對公辦都更，無論評選權重比例占比多少，內政部國土署業已訂頒「政府主導都市更新推動原則及推動手冊」以資規範，但仍應依個案據以調整，並完備本府論述，爰請都市發展處務必慎重看待，甚至應視為改進的動力，匯集多方意見往往是都更成功之關鍵。

二、廉政平臺機制在於興利除弊與公開透明，也使本府公務人員更能勇於任事，外界對於本案原有諸多疑慮，透過平臺會議提出討論，讓市府能逐一澄清與說明，正彰顯廉政平臺價值，並經由廉政平臺跨域合作，俾能共同成就嶄新之市政大樓。

伍、臨時動議：無。

陸、散會：下午6時00分。