

「基隆市政府新市政大樓公辦都市更新機關採購廉政平臺」 第四次聯繫會議 會議紀錄

時間：115年6月29日(星期一)上午10時

地點：文化觀光局2樓第一會議室

主席：方副市長定安

紀錄：梁靜瑜

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：「基隆市新市政大樓公辦都市更新案」辦理進度

說明：略(詳如會議資料)

主席裁示：均洽悉備查。

肆、議題討論：

一、「基隆市新市政大樓公辦都市更新案」公開評選實施者評選
機制優化與價格評決作業(提案單位：都市發展處)

略(詳如會議資料)

(一)主席發言：

本案應將意見綜合起來，這樣的 SOP 程序是否適用其他公辦都更案件作為參考？是否得以讓民眾理解？應該要以更簡單易懂的方式來說明讓公眾知悉。

(二)法制及勞動處劉處長邦繡發言：

針對議員對評選及格門檻提升至 80 分，以及承諾書與開發建議書之財務比率差距不得逾 10%的規範，市府有必要向民眾清楚說明其設定用意。此外，有關議員質疑市有土地可能被實施者挪用貸款融資之風險，實務上並無可能，目前較多為依據權利變換計畫書向金融機構辦理融資。

(三) 臺灣透明組織蘇副執行長毓昌發言：

因本案都更將於今年第三季公告，且面臨行政團隊可能有選舉跨屆問題，建議加強公益性方面論述來對應；另外提醒本案的會議紀錄有 180 次以上的下載瀏覽次數，表示本案關注度頗高，建議本案懶人包圖卡與 QA 的部分應持續更新。

(四) 審計部基隆市審計室曹課長信福發言：

有關底價的設定與監管規範機制部分，仍建請都市發展處可參考其他公辦都更案例，確保底價與規範之客觀合理性。

(五) 法務部調查局基隆市調查站（下稱基隆市調站）王副主任紹驊發言：

推動公辦都更應嚴防公務員與廠商不正當來往，並汲取臺北曾有廠商篡改計畫書向銀行超貸三成後爛尾的教訓。為防範類似弊端在基隆發生，市府應建立相對應的風控機制，並研議要求金融機構於辦理建築融資貸款時，將相關副本行文予基隆市政府，透過公權力實施二次監督，以確保資金用途透明並落實風險預控。

(六) 基隆地方檢察署政風室邱主任昱聞發言：

廉政平臺的核心作用在於風險控管與提早預防。從地檢署偵辦採購案經驗來看，評選過程中極易因廠商競爭與檢舉而演變成司法偵辦，因此執行任何涉及公務機密的程序時，務必落實登記會議出席人數與機密接觸軌跡等明確紀錄。事後若發生爭議，完整且透明的流程紀錄是地檢署第一時間釐清事實、保護公務同仁清白與捍衛機關權益的重要依據。

(七) 政風處李處長國正發言：

新市政大樓預定於今年 8、9 月公告招商，因應本次評選規則重大改變及議員對「預定地遭廠商設定融資」風險的

質疑，市府有必要在公告前將關鍵問題與防範機制清楚說明。這能讓委員及大眾理解重大調整的政策考量，確保程序完善防弊，後續招商也將預留調整空間，持續回應各界的修訂意見。

(八) 都市發展處（下稱都發處）國土計劃科凌科長家斌發言：本次評選機制改為「規格符合後由價格評核定勝負」，核心價值在於透過最客觀的因素爭取市府「分回最多」與市民最大權益。及格分數由 75 分調高至 80 分 旨在宣示重視規格與品質的決心；本案雖為首例，但未來公辦都更均將秉持依法行政與「有案可循」原則辦理。針對各委員提出的風險控管、保密及預防機制，業務單位定將嚴格落實執行。

(九) 仲量聯行股份有限公司（下稱仲量聯行）侯總經理文信補充說明：

針對「評選分數調高」、「價格標機制」、「未來 SOP」、「評選項目權責」及「資金控管」進行補充說明。首先，評選及格分數自 75 分調高至 80 分，最主要的考量在於本案最終是以「價格標」決標，因此必須確保進入價格標階段的廠商，其規格標提案皆具備一定水準與品質。目前不論是國家住都中心或雙北住都中心，在都更評選規定中均允許採用價格標或綜合評選，且有案例可循；例如國家住都中心於 110 年簽約的臺北市中山區長安段都市更新案，以及 110 年 7 月的新北市中和區景新段 63 地號案件，皆是採取規格標通過後再進行價格標的評選方式。至於將共負比率差異不得超過 10% 的設計，亦是參考目前多數案例（包含臺北市捷運聯開案）的作法，目的是為避免廠商低價搶標，並確保其在開發計畫書與承諾書中所寫的內容，與最終標單承諾之數字不能有太大差距，這在綜合評選階段都

會由評選委員進行嚴格審查。針對主席關切未來基隆市是否會針對此類案件制定通案性 SOP，我們建議由於公辦都更個案性質各異，以本案而言因涉及新市政大樓興建才採此模式，未來仍應參考國家住都與雙北住都中心的做法，依個案特性規劃不同招商執行方式。另就蘇副執行長提及之評選項目，目前業務單位並未調整，因依都更相關規定，其權責屬於都更評選委員會，我們今天報告後會參採各位委員意見進行討論，若要修正將於正式公告前召開評選委員會，由委員決定評選項目是否調整。最後針對基隆市調站王副主任關切的資金控管風險，本案目前契約機制已要求建商無論為自有資金或融資貸款，皆必須將興建所需資金進行信託，並在動工前與信託機構簽訂信託契約；此信託契約副本必須在簽約後 30 天內送交市府備查，以確保內容符合都更契約規定。未來融資機構將配合工程進度撥款，市府亦會導入 PCM 專案管理顧問來嚴格監督工程品質與進度，透過信託專戶、金融機構按進度撥款及 PCM 的三重搭配機制，市府將能全面掌握並控管相關資金與施工品質。

(十) 都發處張處長書維發言：

本案評選階段由原規劃之兩階段，調整為加入第二階段「價格標」程序。此項變革旨在回應地方議員對公有地進行共同開發之關切，希望透過提早建立防範機制，確保市府與市民的整體權益在最有利的條件下達到最大化。

(十一) 謝秘書長孝昆回應：

1. **本案評選機制的轉折：**招商顧問仲量聯行在全國公辦都更案具備豐富經驗，實務上最常見做法為綜合評選時分回條件佔 20%。本案因備受各界矚目且面臨持續挑戰，因而調整評選機制；基隆過去雖較少辦理此類促參公辦都

更案，但市府視此為契機，期盼藉由本案讓市民更清楚瞭解公辦都更的運作機制。

2. **政策選擇公辦都更的財政考量均合法合規：**因新市政大樓興建經費高達新臺幣（下同）40 至 50 億元，考量基隆年預算僅 200 多億元且須負擔捷運經費，在財政不寬裕下，市府選擇採取公私協力的公辦都更模式辦理。此模式在全國已有行政院華山周邊案及新店區公所等眾多成功案例，市府未來也將持續透過都更分回與容積獎勵，爭取空間作社福設施。
3. **招商程序的公平、公正與公開透明：**本案技術性細節的微幅調整，均會向廉政平臺及評選委員報告並落實溝通。核心原則在於招商公告前確保所有資訊公開透明，提供願意前來投資的廠商一個完全公平、公正的競爭環境。
4. **改為「價高者得（分回最好）」的避險考量：**本案因具特殊性並為因應外界質疑，評選機制捨棄原規劃「價格 60%、綜合評選 40%」可能導致最優規格廠商落榜的風險，而改採「規格通過後，由給予市府分回條件最好者得標」的價高者得模式。此類因應案情調整機制的做法，在國家及雙北住都中心皆有既有案例且完全可行。
5. **未來公辦都更案的原則：**至於未來其他公辦都更案，到底要採用本案模式還是採用直接綜合評選，我們後續討論完後各案會陸續公告。不論採用哪種模式，核心原則就是一致、公平、透明。

主席裁示：洽悉備查。另請都發處參考各廉政平臺外部委員的意見，作為後續執行與修正參考。

二、「基隆市新市政大樓公辦都市更新案」採權利變換方式實施及公有土地參與、信託與融資控管機制（提案單位：都市發展處）

略(詳如會議資料)

主席裁示：洽悉備查，各委員的意見均納入參考。

伍、臨時動議

- 一、「聯宏社區都市更新案件」是否納入廉政平臺或新成立廉政平臺，提請討論

略(詳如會議資料)

- 二、「信義市場都市更新案件」是否納入廉政平臺或新成立廉政平臺，提請討論

略(詳如會議資料)

- 三、有關「基隆市社會福利綜合園區BOT+ROT案」評估辦理廉政平台案，提請討論

略(詳如會議資料)

- 四、為順利運行上述廉政平台召開聯繫會議事宜，擬於同一聯繫會議同時討論

(一) **政風處李處長國正補充發言：**

法務部廉政署(下稱廉政署)雖規定廉政平臺一案一平臺，但考量委員負擔，未來多個案件將採合併召開「聯繫會議」的方式彈性辦理。此外，針對社福園區促參案，市府不會在選出最優投資人後即結束平臺功能，後續若有需求，隨時可請外部委員共同參與，協助解決機關內部爭議與實務問題。

(二) **臺灣透明組織蘇副執行長毓昌發言：**

如果各單位確實有需求，我非常樂觀其成並支持成立廉政平臺，但仍須視案件性質而定。在法規上，若要由廉政署列管並成立廉政平臺，會有一定的審核權限，通常機關有需求並獲得同意，或是涉及100億元以上的案件，才會有分級開設的標準。撇開法規不談，各單位應自行評估案件

的「爭議風險高不高」以及「公務同仁是否對此感到擔憂」。
若公務同仁感到憂心，且現行行政制度無法有效解決或保護同仁時，才需要廉政平臺這樣的機制協助；若情節未達如此嚴重，其實提供相關的風控機制與作法給其他單位參考即可，不一定非得成立廉政平臺。平臺運作方式建議多個案件合併召開聯繫會議辦理。

主席裁示：針對以上三案成立廉政平臺，原則上同意納入，並於同一會議進行討論。

陸、散會：中午12時10分。