



會議紀錄

壹、名稱：捷運土地開發案廉政平臺112年度第2次聯繫會議

貳、地點：本局301會議室

參、時間：112年7月11日（星期二）上午10時

肆、主持人：劉局長慶豐

紀錄：詹宜蓁

伍、與會人員：詳如簽到表

一、主席致詞：

桃園地方檢察署康主任檢察官、法務部廉政署陳科長、桃園市調查處姜主任及王調查官、本府政風處劉主任秘書、許科長及各位先進大家早。

首先感謝桃園地檢署、法務部廉政署、桃園市調查處及本府政風處的長官再次參加本局的聯繫會議。

本局辦理捷運土地開發案廉政平臺是希望能跨域結合行政、司法、調查機關及各界共同參與，藉以排除外部不當干擾，創造優良的投資環境，讓本局同仁可以安心執行職務、戮力從公。

今天討論的議題是「捷運機場線A10山鼻站車專區土地開發案第2次公告招商條件設定」，此案先前已辦理第1次招商，但無廠商投標而流標，後來本局土地開發科偕同政風室面訪多家潛在投資商，發現有意願投標之投資商，對於土地所有權人與投資人權益分配比例表示不符市場行情，所以本局研擬調整該比例，希望藉由公開透明之聯繫會議，蒐集各方意見，多多給予本局指點。

二、政風室報告：略（詳如簡報）

土地開發科回應：

補充說明前次聯繫會議議題「G09站土地開發第2階段範圍協議」，上次聯繫會議結束後，有拜訪該6位地主，並召開地方說明會，

部分地主表示協議價格過低，但為保障已同意協議價購地主之公平性，該價格不會再變動。還是秉持地主參與開發，共享未來開發效益為原則，若所有地主皆同意，本局會視狀況爭取更多讓利作業，使所有階段同意協議價購之地主共享更多效益。

主席裁示：

本局秉持鼓勵所有地主同意協議價購，共同參與聯合開發，共享開發利益，共創政府、地主、投資商最佳利益，惟地主若不同意協議價購，為確保所有地主之權益，本局亦不會變更協議價購價格。

三、議題討論

土地開發科報告：略（詳如簡報）

（一）桃園市政府政風處劉主任秘書鎮宇：

目前有兩個問題想先詢問：

1. 假設1樓是店面，投資商後來也希望2樓改成店面，這樣目前初估之利潤值會不會產生影響？還是未來2樓改成店面後，興建單價會反映到投資商的利潤？
2. 投資商如果表示願意負擔較高的成本，取得1樓店面，有否有這樣先例及可能嗎，還是建商僅能從建案中分配到固定利潤？

土地開發科回應：

先說明分配機制，目前計算的數值僅是初步財務評估，未來都會轉換成樓地板，依本府大眾捷運系統土地開發權益分配原則，機關與投資人須委託不動產估價師公會估價開發大樓總權值，建物興建成本則需委由建築師公會鑑價，以上皆有規定須透過公正第三方來鑑定，建商較少有操作的空間。

剛才提到2樓改成店面的問題，投資人應獲得之利潤，係以開發大樓總權值扣除主管機關取得之容積權值為基礎，取相當比率進行評估而得，再做權益分配，如果投資人認為店面可創造更多的

價值，本局樂觀其成，市府相對可分配之利潤亦提升。至於建商想換回店面，這可在分配時溝通，原則是地主先分配，但未來分配時，雙方如皆有意願換成店面，皆有協商空間。

(二)桃園市政府政風處劉主任秘書鎮宇：

無論是投資案或採購案皆有可能有流標的現象，本案已流標1次，事後貴局有請顧問公司調查市場行情、並偕同政風室面訪6家廠商，亦有外聘專家學者召開諮詢會議，相信經過上開多種程序，調整分配比率係為符合市場機制面，針對貴局此做法，本處原則尊重，無其他意見。

(三)法務部廉政署陳科長淑萍：

針對簡報預擬策略內容提到，成本面之營建單價參考基準，第一次採用「行政院共同性費用編列基準表(110年)」，第二次則採用「桃園市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準(112年)」，經查行政院主計總處有發布112年共同性費用編列基準表，試問兩次採用法源依據為何不同？

土地開發科回應：

因近年工程原物料上漲，本府住發處亦遭遇相同問題，致都更案無廠商投標，故本府今年5月針對桃園地區之物價指數訂定「桃園市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」，2者差別在於行政院之基準表係全國性普遍通用，但無法針對單一地區因地制宜。爰本科考量未來興建成本之制定，最終採用本府共同負擔項目及金額基準。

(四)臺灣桃園地方檢察署康主任檢察官惠龍：

請問可否就本案地主分配比率依大眾捷運法及其施行細則做出更詳細說明？

土地開發科回應：

土地開發係依大眾捷運法第7條，相關執行程序依交通部制定「大眾捷運系統土地開發辦法」，各地方政府復依該辦法訂定相關

土地開發權益分配原則，本府也訂有「桃園市大眾捷運系統土地開發權益分配原則」，對於計算公式都有規範，但並無規定最低分配比率。

(五) 桃園市調查處主任姜彥吏：

廉政平臺案的開發很辛苦，像估價調漲有很多問題需要共同討論溝通，廉政署成立這樣一個平臺，讓大家可以這樣去共同討論，這個平臺主要是預防的角色。調查處有在做預防也有做事後的偵辦，如果在過程中有同仁或廠商說到一些狀況，有需要我們瞭解的地方，公務員或廠商有遇到問題，機關內部有政風單位，調查單位也可以在外圍給予更多的協助。

(六) 臺灣桃園地方檢察署康主任檢察官惠龍：

請問可否針對訪商的部分多做說明，廠商係以桃園為主還是有其他地區，每家投資商考慮的因素為何？

土地開發科回應：

本科共拜訪6家廠商，台北廠商為中工、將捷及冠德建設，另3家桃園廠商為桃大、新潤及芳彬建設，台北廠商有提供關於產品規劃、投資分配率之建議，桃園在地廠商亦有針對本局產品規劃提出建議，目前依市場狀況建議還是以住宅為主，6家潛在投資人所提供之建議皆有類似結論。故本科最後聚焦在產品規劃的方向並賡續蒐集目前興建成本之市場狀況。

四、臨時動議：

(無)

五、主席結論：

感謝本局政風人員偕同業務單位共同拜訪潛在投資商，藉由今天廉政平臺聯繫會議，集結檢、調、廉機關參與本案之執行，透過公開透明之聯繫會議使本局同仁能安心執行職務，未來如有其他問題亦可提出討論，謝謝大家。