

捷運新北環狀線土地開發案廉政平臺第 1 次聯繫會議 會議紀錄

時間：111 年 3 月 29 日（星期二）下午 14 時 30 分

地點：本局 101 會議室

主席：新北市政府捷運工程局李局長政安

紀錄：呂旻容

出（列）席機關：法務部廉政署、臺灣新北地方檢察署、法務部調查局新北市調查處、新北市政府政風處、新北市政府捷運工程局、仲量聯行股份有限公司（詳如簽到表）

壹、工作進度報告（政風室）：(略)

【主席裁示】

本局政風室均積極參與本案招商說明會及地主說明會等土地開發案過程，未來若有特別情況，將以政風室作為窗口向各位聯繫，有助於提供必要之協助。另外，未來本局局網改版後將變得更好，訊息更加公開透明。最後，請政風室持續推展廉政平臺，以更公開透明方式辦理業務，精進廉政平臺專區，最重要的是問卷調查，透過問卷研析讓各單位瞭解平臺運作之滿意度。

貳、專題報告

一、新北環狀線土地開發案辦理現況暨行政透明措施（土地開發科）：(略)

【主席裁示】

以本局而言，捷運新北環狀線土地開發案去年是開發元年，目前秀朗橋站已經取得建照，權益分配尚未進行，正準備興建，未來土地開發案將依照楊科長報告一步一步往前推進。

二、從其他土地聯合開發案所生疑義探討新北環狀線類似案件風險管理作為（仲量聯行股份有限公司）：(略)

【主席裁示】

本局推動土地開發過程一定秉持「公開透明」，我相信「公開透明」是一條正確之路。如同剛剛趙總經理的報告，我們要與國際接軌，透過廉政平臺讓廠商無所畏懼更有信心前來投資。

參、交流討論

一、議題一：目前營建物價變動對於土地開發投資意願之影響

(一) 新北市政府政風處第二科郭科長秀鈴提問：

目前建築成本不斷變動，尤其現在疫情期間，在土地開發上可能影響投資人之投資意願，對於投資人為此付出之成本是否有定期性檢討？

(二) 仲量聯行股份有限公司趙董事總經理正義說明：

本公司身為總顧問，一定會反映市場實際狀況，像這種大案子估算上大多是中間偏保守，以吸引最多廠商投標，因為聯合開發權益分配比與房價及造價彼此是相互關係，假設建商在投標時承諾的分配比是 4 成，儘管房價上漲，造價上漲，承諾給地主的分配比還是不能低於 4 成。若依郭科長剛剛提到造價上漲，房價維持不漲，建商就會虧本，但因本案不是政府採購，而是投資案，建商必須自行負擔投資風險，故建商須想辦法創造房價及不動產的價值。由於過去 2 年營建工程成本上漲 20% 左右，鋼材價格上漲超過 5 成，人力成本也上漲，在招商底價的訂定，本公司都會將這些成本變動反映進去，其餘則由建商自行審慎評估。另外，其實政府招標時標單底價訂越高，收到的錢不一定越多，最好符合市場行情，有時底價甚至訂稍微低一點，若底價訂太高，流標之後，打了折扣，結果比原來市場行情更低，對政府權益反而不利，所以本公司做到最好成果就是讓很多建商投標，使政府有更多機會選擇。

(三) 新北市政府捷運工程局土地開發科楊科長博仁補充說明：

關於底價訂定，本局委託招商顧問幫忙財務試算，針對案子底價做一個從悲觀到樂觀區間的評估，再由市府做最後訂定。以目前營建變動風險較高之狀況下，大概採取中間偏保守之定價方式。另外，我觀察到一個現象，由建設公司投標的捷運開發大樓興建案和一般公共工程及單純委託營造廠商興建的案件，在營建物價變動帶來影響有程度上的差異，因前者可透過房價將成本補回來，而且目前不動產價格不論從短期或長期來看，未來還是呈現向上的趨勢，所以營建物價變動應該有辦法透過房價克服風險。

(四) 新北市政府捷運工程局李局長政安裁示：

事實上，一個開發案的成功與市場相關，例如之前臺北捷運新店線的土地開發，因為當時房價下跌，有些甚至蓋到快倒，但因為目前房價上漲，所以雖然營建物價上漲，但是大家對於這部分敏感度沒有那麼高。若房價短期內可能下跌，建商可能因而蓋不下去，蓋不下去就會違約，本局就會緊張，但目前房市應該還很熱絡。以新店美河市為例，

面對馬路都是小辦公室，當時會煩惱辦公室能賣給誰，後來因為市場不一樣，電商或是小資本公司通通要這個辦公室，最後通通租出去，後來建商在秀朗橋站仍蓋成辦公室。所以未來趨勢可能會考慮地域性，尤其在比較好的地點，並且衡量其成本及收益。建商的敏感度必須很高，才能將這個站賣掉，所以一個好的建商就會奠定好的結果。因此，有關營建物價變動，因為目前為止房市看起來還是相當熱絡，所以影響不大，但若不熱絡真的會影響太大。

二、議題二：私部門廉潔風氣之形塑與公部門廉政不同之處

(一) 新北市政府捷運工程局政風室戴主任榮勳提問：

趙總經理簡報提及貴公司連續 14 年榮獲全球最具道德企業，今 (111) 年亦榮獲該獎，其他同樣榮獲該獎項，例如微軟、3M、星巴克及 Sony 等都是很大間且健全的公司。由於私部門講究之道德層面和公部門強調之廉政有些相似，請簡單分享貴公司如何在內部塑造廉潔風氣？以及與公部門有何不同之處？

(二) 仲量聯行股份有限公司趙董事總經理正義說明：

這需從員工、公司和治理等層面來看，必須不斷宣導，且有一個監理機制，也就是本公司的全球熱線，當然最重要還是在領導者。為何微軟及 Google 等大公司會委託本公司，尤其這些公司總部都設在美國，且不動產交易金額很大，不敢隨便委託，所以越有道德的公司，越能吸引更多這些大型客戶委託，在業務上幫助很大。本公司有設立一些企業道德責任的指標，不斷地努力建立防弊措施，也請法務處理相關事務，這個部分與政府相似。基本上，我們外商公司還是以「誠信」為主，本公司的財務審計每年都是交由這幾大會計事務所處理，也歡迎有任何檢舉可以撥打本公司的全球檢舉熱線。我覺得公部門在這部分應該還是比本公司更嚴謹，畢竟公部門有專門設立政風把關，本公司則是依靠內部理念、制度以及不斷宣導，且人員若有什麼情況，本公司基本上也不會錄用。簡言之，一家公司的文化很重要。我認為以商業的角度來看，廉政平臺非常值得推廣，讓民眾能更幸福，所以「公平透明」絕對是值得走的方向。

(三) 新北市政府捷運工程局李局長政安裁示：

最重要就是「公開透明」，這是我們追求的目標，讓大家都在公平的機制上，且遇到問題就改進。

三、法務部廉政署防貪組呂副組長芳儀發言：

首先非常感謝新北市政府捷運工程局辦理這場聯繫會議，讓我們對本案有更清楚的輪廓。從會議開始到現在一直提及「公開透明」的理念，這是廉政平臺非常重要的元素。一開始政風室戴主任報告未來如何精進網站內容，其實網站資料的豐富性以及即時更新性相當重要，目前全國有 42 個廉政平臺案件，總金額高達 1 兆 600 多億元，且一直在成長，從這些平臺案件，我們發現若平臺網站的資料越豐富，點閱參與的人數越多，對於整個案件進行越順利，並帶來一些實質影響，藉由公開透明可以讓大眾消弭心中的疑問。另外，廉政平臺還有其他重要元素，就是「跨域合作」以及「公私協力」，例如今日會議來自不同機關代表彼此交流經驗，以及聆聽趙總經理許多分享，讓我們得到很多資訊，也知道很多不一樣的看法，最後是「全民監督」，透過這些程序架構整個廉政平臺運作的機制。希望大家以後多多利用此機制，讓整個案件能夠順利進行，其實這個進行方式是滾動式，非常靈活，例如可以依案件實際執行狀況決定向哪些單位諮詢或是邀請參與，適時進行調整，協助案件能如期如質完成。

四、新北市政府政風處鄭專門委員湘怡發言：

感謝局長大力支持成立廉政平臺，為了參加會議，從網路上看了很多資料，發現貴局網站資料非常完整，因為我都沒有請政風室戴主任提供資料，從網頁上即可迅速取得外聘委員、公告日期及整個開發案等相關資訊，貴局在「公私協力」及「資訊揭露」確實不遺餘力推展。另知悉貴局近期將改版機關網頁，現在已經如此完善，未來改版之後，非常讓人期待。本處將與政風室一同在平臺上更加積極地與相關單位合作協調，也預計於今(111)年 6 月起辦理一系列法令專案，讓主管及同仁幫忙提醒評審委員注意廠商資料保密、利益迴避及相關規範之注意。

五、新北市政府捷運工程局李局長政安裁示：

我認為本局網頁最重要就是「公開透明」，所以後續再請政風室主任協同本局技術發展科於改版後將廉政平臺專區做得更完整，甚至也可以納入廠商意見，以便於即時回應。

六、法務部調查局新北市調查處板橋站海山組李組長怡德發言：

調查局工作職掌除廉政業務外，亦有機關保防、協力維護治安等，以我在新店調查站服務期間，央北重劃區再開發期間，就有一些地方黑道勢力介入，所以開發商若遇到這些地方勢力的介入，可以反映給我們，在檢座的支持下立案偵辦，藉此讓本局外勤單位能在廉政平臺上提供一些協助。

七、新北市政府捷運工程局李局長政安裁示：

未來若有發生地方勢力欲介入之情形，我們會請調查站協助，將這些問題儘速並合理解決。不過，目前均尚未發生，光是廉政平臺一成立，不論透過電視還是網路，看到檢調廉共同站出來，那些地方勢力應該都不敢靠近，也希望不要有這些事情發生。

八、臺灣新北地方檢察署洪主任檢察官三峯發言：

我這邊有個例子，經濟部水利署第十河川局非常重視廉政平臺，每年招標案開始前都會請本署負責承辦廉政平臺的主任檢察官參與，並且秉持公開透明方式，將該年度進行標案中每一段金額，向相關廠商以及鄰里長說明，其中最重要是請檢察官、調查局和其他機關參與，向外表示這已經被新北地檢署、新北市調查處以及新北市政府警察局罩著，讓地方勢力不敢輕舉妄動，不要做貪瀆違法之事，這個效果非常不錯。之前北部地區有一個工程案，當時發生不當圍標砂石案，後來因為請警察機關介入而稍微抑制。誠如剛剛調查處李組長所言，其實很多開發案有時不僅涉及政治風險和社會風險，未來若發生此情形可以向本署反映。最後，誠如政風處郭科長提及，開發案最重要是財務預測及規劃，這部分涉及高度專業，亦涉及民眾權益，然民眾經常無法對於這些專業有所了解，所以日後再請捷運工程局以及仲量聯行公司能對民眾說明清楚，我認為若能溝通清楚，對於開發案爭議之減少將有所幫助。

九、新北市政府捷運工程局李局長政安裁示：

感謝洪檢座提供的寶貴意見，後續再請本局政風室與土開科研議如何處理。另外，日後若碰到不法情事也會盡快反映，希望本案不會遇到，若真的遇到也會好好處理。

其實本局在去（110）年12月29日舉辦十四張站招商說明會時，已經對外宣示廉政平臺之成立，讓大眾知悉，至於之後其他招商說明會，本局將視必要性及時間再研究是否比照類似辦理，並參考洪檢座提供的方式研議如何執行。

在去年辦理十四張站招商說明會，很多廠商均在場，檢調廉等很多重要長官也出席現場，當時市長一直交代，十四張站開發案投資金額如此龐大，我們必須慎重，不能讓不良勢力介入，且一再強調公正公開。另外，日後建商進來後，我們會積極瞭解過程，若發生不法情事將向檢調廉聯繫。

肆、臨時動議：無

伍、散會(下午 15 時 50 分)。



▲會議主持人新北市政府捷運工程局李局長政安發言



▲新北市政府捷運工程局政風室戴主任榮勳報告



▲新北市政府捷運工程局土地開發科楊科長博仁報告



▲ 仲量聯行股份有限公司趙董事總經理正義報告



▲ 新北市政府政風處鄭專門委員湘怡發言



▲ 法務部廉政署防貪組呂副組長芳儀發言



▲法務部調查局新北市調查處板橋站海山組李組長怡德發言



▲臺灣新北地方檢察署洪主任檢察官三峯發言