



臺北市政府財政局

Department of Finance, Taipei City Government

新北市林口區力行段70地號土地設定 地上權案 招商說明會



招標機關：臺北市政府財政局

招商單位：第一太平戴維斯股份有限公司

中華民國107年11月7日(三)

簡報大綱

- 1 基地基本資料與現況
- 2 招商文件重點說明

基地基本資料

Savills

區位及交通運輸

- 林口區位於大台北地區西側
- 基地距國道一號交流道車程約2.2公里
- 區內大眾運輸-捷運A8林口站



基地基本資料

基地位置	林口區力行段70地號
委辦面積	30,985.57 m ²
土地權屬	臺北市 (999,941/1,000,000) 私地主(59/1,000,000)
使用分區	產業專用區(60%、210%)
區位條件	文化一路二段及四維路口
土地現況	空地
107 公告地價	399,713,853元
107 公告現值	1,995,470,708元



基地周邊現況



周邊產業及商用不動產

大型商業活動逐漸興盛

- 零售商業機能活絡
- 三井、昕境提供約4.6萬坪百貨機能
- 機場捷運站聯開推動潛在商機，環球購物中心進駐

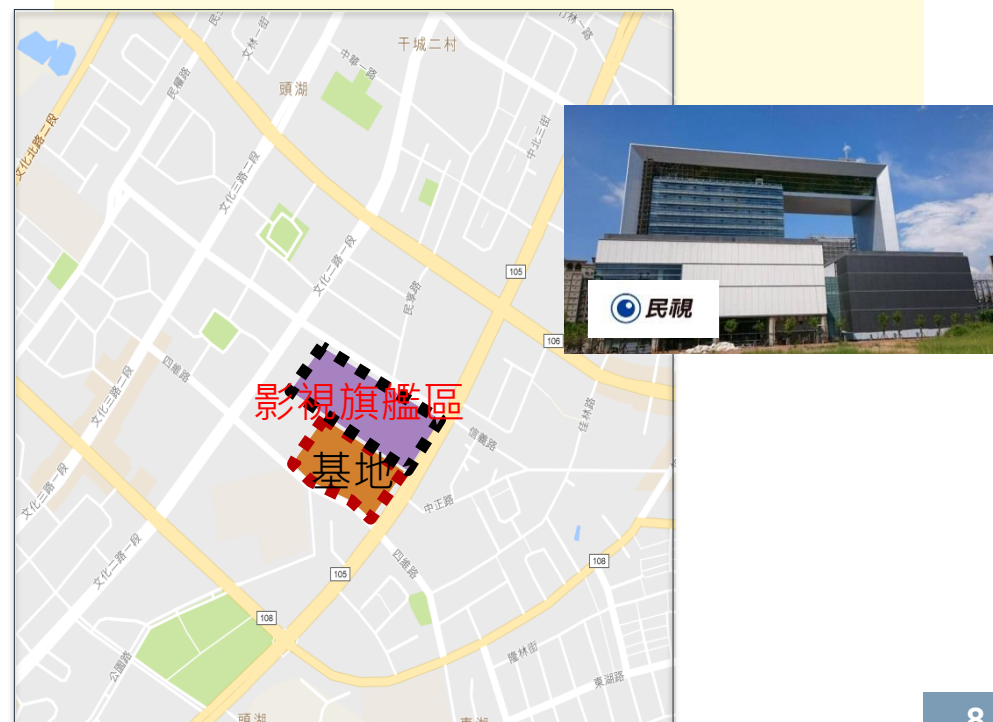


周邊產業及商用不動產



產業機能逐漸完整

- 過去以傳統製造業為主
- **新北市影視產業園區計畫推動中**
- 基地北側土地為影視旗艦區
- 民視數位媒體總部已完工啟用



都市計畫允許使用規範

- 基地土地使用，依97年「變更林口特定區計畫(有關縣立台北大學用地)(部分文化用地為第二種住宅區、產業專用區、公園用地及綠地用地)書」規定，都市計畫產業專用區主要供輕工業，低汙染製造業及其他設施為主要使用項目。

項次	產業專用區容許使用項目
1.	<p><u>3C工業、精密電子元件工業、技術服務業</u>：供科技研發試驗、公害輕微之零件組合、裝配、保養或生物關聯性較高之<u>輕工業</u>或設施及其技術性諮詢與服務事業等設施，與其他經臺北縣政府目的事業主管機關核准之<u>科技產業</u>之創意、研發、製造、組合、行銷、服務活動、企業營運總部、相關行業辦公室等使用。</p>
2.	<p>其他設施：供設置<u>金融、資訊服務、一般服務、餐飲、零售</u>等相關設施交易交流使用，及其他經臺北縣政府目的事業主管機關核准之公用設備與公共設施或與產業發展有密切關聯，且<u>非供居住、無污染性</u>之相關設施，惟其<u>樓地板面積已申請基地法定容積之50%為限</u>。</p>

周邊工業土地成交價格

- 周邊產業以機械、零件及食品為主，電子產業集中於華亞科技園區。
- 核心區產五成交價格約40-55萬元/坪，產二約35-40萬元/坪
- 產三成交價格約20-30萬元/坪。
- 近期土地買賣交易頻繁，多集中於工一工業區(辦理重劃中)，成交價格約為10-20萬元/坪。



招商文件重點說明

Savills

契約權利義務架構

● 市政府與投標廠商雙方應辦事項，應於合作開發契約明確規範。

- 應依契約約定**辦理土地點交**等相關事宜。
- 執行招商作業及簽約事項。
- 收取投標保證金、履約保證金及其他得標人應繳付之相關費用。



合作開發契約



- 得標廠商簽訂：
 - 設定地上權契約
得標廠商 ←→ 臺北市府
- 得標廠商應依地上權契約約定進行土地開發，並繳付相關費用。

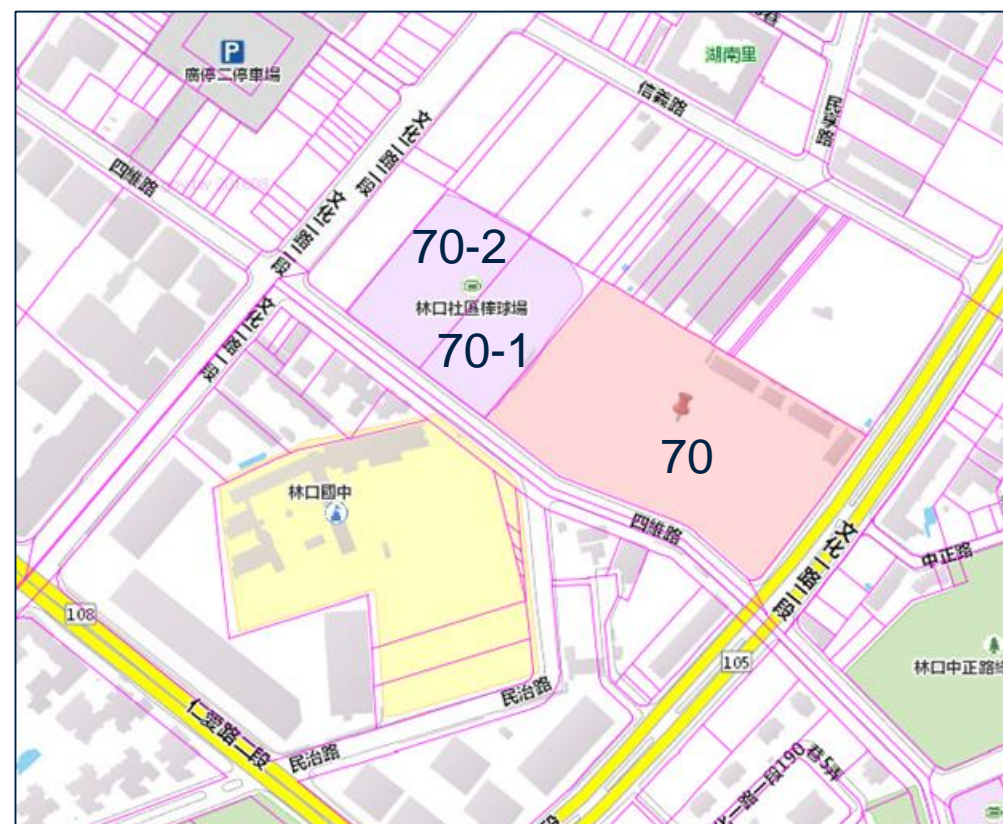
與私有地合作開發

- 市府已與私地主簽訂合作開發契約，私地主並已將其持分產權交付信託。

開發方式	機制
與私地主合作開發	<ul style="list-style-type: none"> ● 市府與私地主簽訂合作開發契約，訂明權利義務關係。 ● 要求地主須辦理土地信託，合作開發契約為信託契約附件 ● 權利金及地租統一交付信託專戶 ● 信託目的約定得標人得價購私地主持分產權之機制

價購私地主持分土地之約定事項

- 私地主同意以每坪60萬元出售，該價金自決標之日起算2年內不變更。
 - 土地增值稅、印花稅、登記規費及手續費(含代書費)等全部稅費均由買受人(地上權人)負擔。
 - 信託費用由得標人負擔，私地主先行墊付，私地主拒不讓售者，信託相關費用自始由私地主自行負擔。
 - 地上權人應於地上權完成設定登記之後，始得辦理上開三筆持分土地所有權移轉登記，信託契約於土地完成移轉登記後終止。
 - 地上權人取得私地主持分所有權，應於設定地上權契約期間屆滿或期前終止時，**將70地號持分土地之所有權無償移轉登記予臺北市政府**。
- 得標人須連同私地主所有力行段70-1及70-2地號(公共設施)持分一併購買(總價**伍拾萬捌仟貳佰元**)，即持分土地面積分別為1.83m²、0.47m² 及0.5m²，合計2.8m²(0.847坪)



投標人資格與投標方式

投標人資格

本國公司

外國公司

依中華民國法令取得核准、許可設立並依法完成登記之公司，或外國公司在臺設立之分公司，均得為單獨投標人。

- 登記機關核准最新且有效之公司登記之核准函或公司(變更)登記表影本。
- 全國商工行政服務入口網之公司基本資料。
- 依公司法第392條規定申請主管機關發給登記證明書之公司登記證明文件影本。

- 全國商工行政服務入口網之公司基本資料
- 外國分公司設立(變更)登記表影本。

投標方式

投標人

投標家數

資本額規定

單獨投標

1家

實收資本額不得低於新台幣1億元

合作聯盟

2家(含)以上，
3家(含)以下

授權代表公司實收資本額不得低於5千萬元，各成員合計不得低於1議員

開標與決標程序

一次投標，二階段開標

(投標截止日：107年11月28日上午11時整)

1.資格審查

截止日當日下午2時整

1家
(含)
以上
投標

進行資格審查

審查一般資格，價格標單及投標保證金(新臺幣**3500萬元整**)繳交證明文件不得補件、補正。

資格合格投標人

無人
投標

流標

2.開啟價格標

資格審查後隨即或擇期
辦理開啟價格標作業

1家
(含)
以上
價格
標單
有效

進行權利金比價

- 投標權利金不得低於招標權利金底價新臺幣**5億4仟2佰萬元**。
- 如最高標價有二標以上金額相同時，應重新比價決定得標人順位，且比價次數不限。

價格
標單
無效

廢標

決標

權利金標價高者得標

得標人

次得標人

- 得標人未能完成簽約者，招標機關得另以書面徵詢次得標人是否同意照原得標人之最高標價遞補，若次得標人同意者，經次得標人再次繳足投標保證金後，招標機關始另以書面通知次得標人遞補為得標人，始正式取得得標權。
- 無次投標人、次投標人不願照原得標人之最高標價取得得標權、次得標人未能完成簽約者。

招標機關得重新辦理公告招標

本基地及建物特別約定與限制-1

投資開發規範

- 不得以本案基地申請容積移出，但經市府同意可申請容積移入。
- 本基地暨周邊自來水、地下供電、瓦斯、污水、雨水下水道及電信等管線配置圖說，及前供2017世界大學運動會選手村餐廳使用，**地坪下設172個獨立基樁及排水箱涵之配置圖說**、私地主合作開發契約，得逕向招標機關查閱。
- 得標人應於取得使用執照後2年內取得綠建築及智慧建築標章。

設定負擔

- 得標人於本基地興建、營運建物有融資必要者，應檢附融資計畫書及融資契約書草案向市府提出申請，經市府同意後，始得將地上權地上建物一併設定抵押權予融資機構，惟融資取得之資金僅限用於**興建或營運本基地建物**。

本基地及建物特別約定與限制-2

地上權及地上建物之移轉

- 原則約定：**得標人不得將投資開發權、地上權或地上物之一部或全部移轉第三人**
- 例外約定：取得本案全部建物之使用執照並辦理完成建物所有權第一次登記後，如經取得第三人(公司組織實收資本額不低於1億元)書面承諾繼受本契約之各項權利義務，並願一併受讓地上權及建物所有權之全部，且經市府審查同意者。

資產之排除或移轉

- 得標人應於本契約期間屆滿前18個月前提送資產移轉計畫及資產移轉清冊予市府。
- 經市府同意資產移轉計畫及資產移轉清冊後，雙方應簽訂資產移轉契約，約定各項資產之移轉程序及期限，但不得違反本契約約定。資產移轉契約應經公證，公證費用由得標人負擔。
- 拆除、騰空及回填所需經費概由得標人負擔。
- 除經市府同意展延外，得標人逾期未完成拆除並回填完畢者，由市府委託第三人或指定人員代為履行，所需費用概由得標人負擔。惟展延拆除期間最長不得超過45天，並以展延一次為限。

決標後程序與繳付金額

決標

- 以最高投標權利金者為得標人並決標。

權利金

- 底價5.42億元，決標權利金總額分二期繳付，得標人應於契約簽訂之日起**10日內**繳付權利金40%，於契約簽訂之日起**2年內**繳付權利金60%。

履約保證金

- 6,000萬元，得標人應於簽約日前5日之前完成繳交。

簽約

- 應於得標日次日起**30日內**完成設定地上權契約簽訂。

點交

- 契約簽訂日起30日內招標機關以書面通知指定點交日。

設定地上權登記

- 完成點交之日起30日內完成地上權設定登記。

地租

- 當期**申報地價2.2%**計算年地租，並分為不隨申報地價調整1%及隨申報地價調整1.2%二部分，其中隨申報地價調整之地租於訂約次年度以後地租較前一年度增加逾6%者，超出部分不予計收。每年1月31日前一次繳付當年地租。

簽訂設定地上權契約

單獨投標

得標日
次日起
30日內

單獨投標人名義

新設立公司名義

- 單獨投標人應為專案公司之發起人，並自行認足第一次發行股份總數之全部；且專案公司應無條件當然概括繼受單獨投標人於本案各階段所為之各項申請、聲明、承諾，以及因投標所產生之所有權利義務。
- 新設立公司自設立時起，其實收資本額不得低於新臺幣1億元整。
- 單獨投標人對新設立公司之持股比例，自公司設立時起至本案建物辦理建物所有權登記完成之日起3年內，應維持不得低於該公司已發行股份總數之50%。

合作聯盟

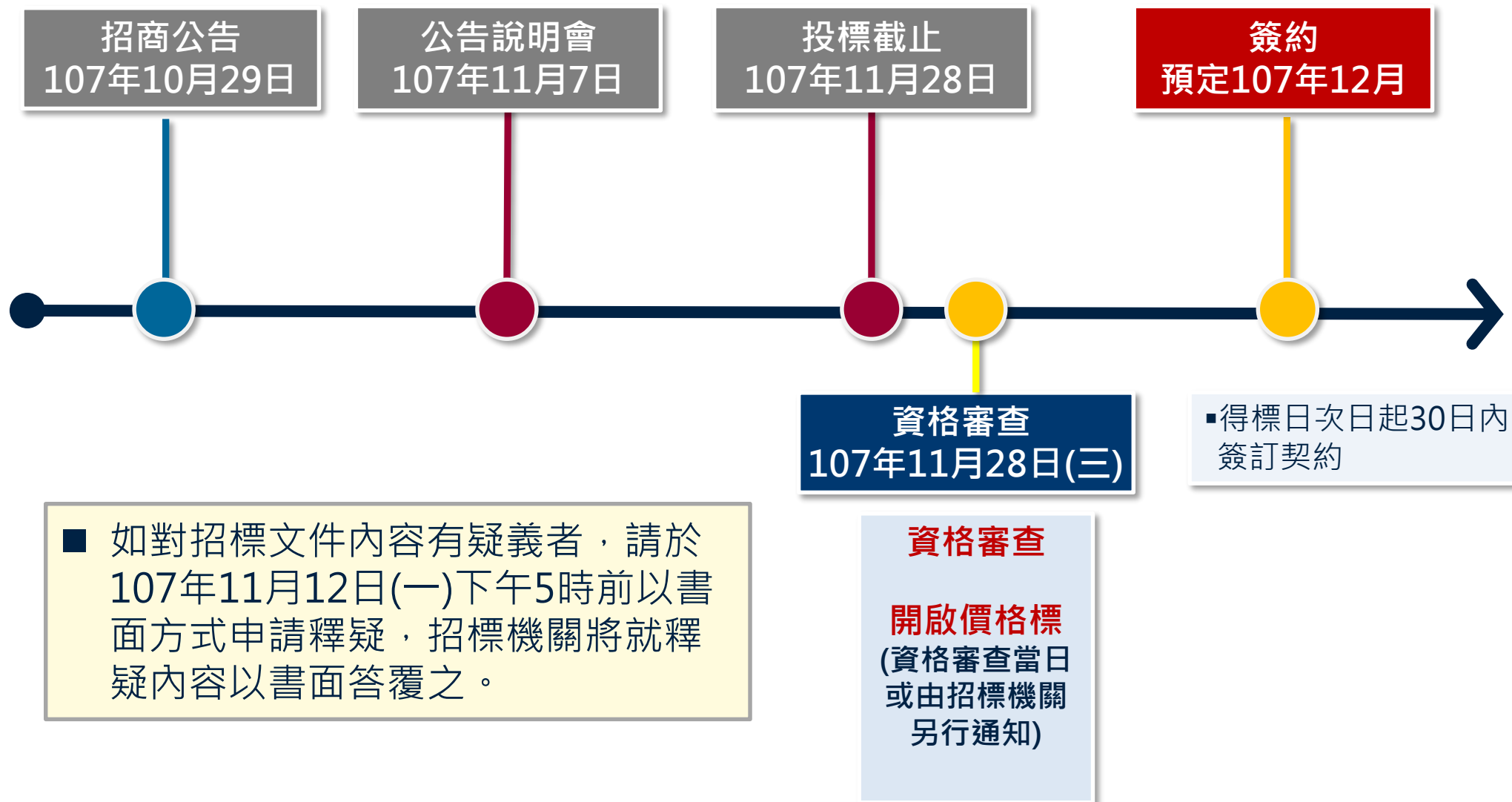
得標日
次日起
30日內

新設立公司名義

- 合作聯盟各成員應為專案公司之發起人，並依合作聯盟協議書之認股比例，自行認足第一次發行股份總數之全部；且專案公司應無條件當然概括繼受合作聯盟投標人於本案各階段所為之各項申請、聲明、承諾，以及因投標所產生之所有權利義務。
- 新設立公司自設立時起，其實收資本額不得低於新臺幣1億元整。
- 合作聯盟之全體成員對新設立公司之持股比例，自公司設立時起至本案建物辦理建物所有權登記完成之日起3年內，應始終維持不得低於該公司已發行股份總數之50%。

如有不可歸責於得標人之事由致無法依限簽訂地上權契約，得以書面向招標機關申請延期簽約，展延期間不得超過30日，並以一次為限。

本案預定招商作業時程



歡迎各業界先進踴躍參與投標



本案重要投標資訊

投標保證金：新臺幣3仟5佰萬元整

履約保證金：新臺幣6仟萬元整

權利金底價：新臺幣5億4仟2佰萬元

設定地上權年期：50年

年地租當期申報地價年息2.2%計算，並分為不隨申報地價調整年息率1%及隨申報地價調整年息率1.2%二部分，其中隨申報地價調整之地租於訂約次年度以後地租較前一年度增加逾6%者，超出部分不予計收。

招商文件相關訊息

- 本案已於107年10月29日正式公告招商。投標須知附件四~十四可於臺北市政府財政局「公告資訊」下之「招標資訊」之「公告中案件」下方「附件下載」處下載。
- 投標人請先至銀行臨櫃匯款並持匯款收據正本於107年11月27日下午5時前至臺北市政府聯合採購發包中心收領標處領取招商文件。招標文件每份新臺幣2,000元整。
- 投標文件受理至107年11月28日上午11時整止。
- 資格審查預訂為投標截止日當日下午2時整。

臺北市政府期待與您共創美好都市未來

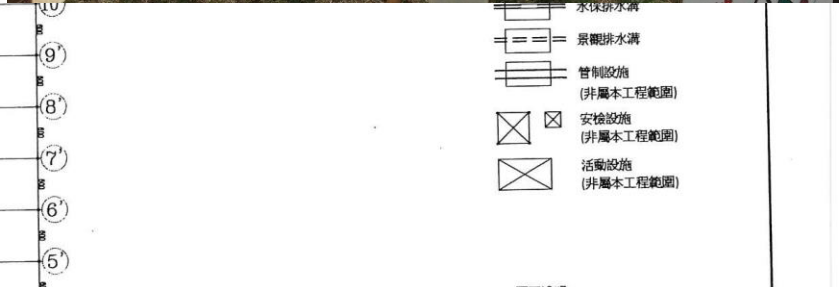
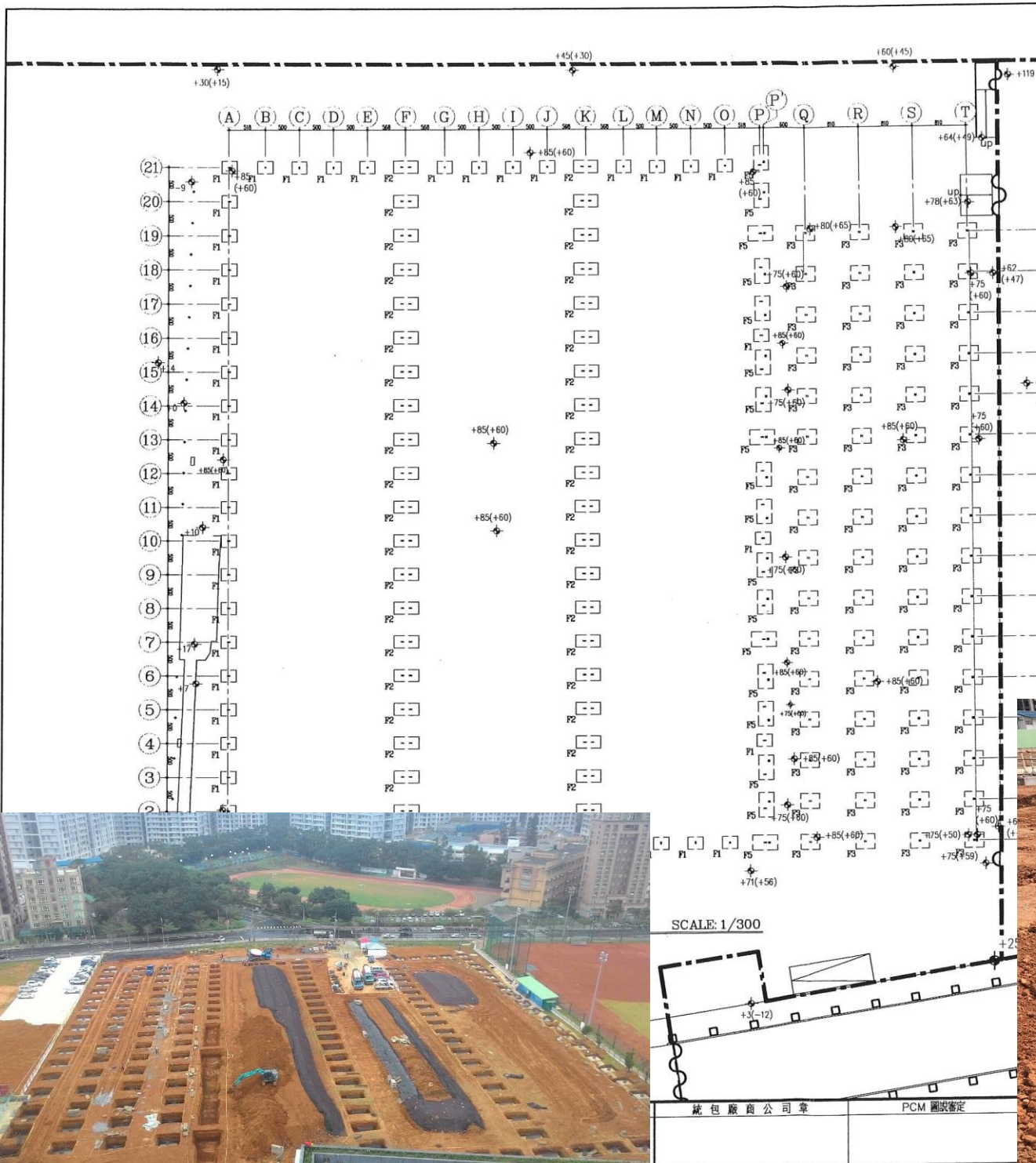
簡報結束 敬請指教

招標機關：臺北市政府財政局

招商顧問：第一太平戴維斯股份有限公司



簡報僅供參考，招標案實質內容以招標文件為準



SCALE: 1/300

統包廠商公司章

PCM 圖章審定