

設定地上權資訊專區

臺北市北投區新洲美段87地號市有土地設定地上權案

一、案件基本資料

- (一) 區位位置：臺北市北投士林科技園區區段徵收範圍內。
- (二) 基地坐落：臺北市北投區新洲美段87地號市有土地。
- (三) 基地面積：6,536.27平方公尺（約1,977坪）。
- (四) 土地使用分區：科技產業專用區；建蔽率50%；容積率300%。
- (五) 土地使用管制：允許作生產製造空間、辦公室、生技醫療應用設施、支援性服務業、企業營運總部，以及經市政府目的事業主管機關核准之職業訓練、創業輔導、試驗研究等與工業發展有關之設施使用；不得作為住宅使用，其餘相關管制比照「臺北市土地使用分區管制自治條例」第3種工業區之規定辦理。



臺北市北投區新洲美段87地號市有土地坐落位置圖

臺北市北投區新洲美段87地號 市有土地設定地上權案 招商說明會

114年5月15日



臺北市政府地政局土地開發總隊

Land Development Agency, Department Of Land Administration,
Taipei City Government

本說明會資料僅供投資人評估參考，相
關內容請以正式公告之招商文件為依據



流程表

臺北市北投區新洲美段87地號市有土地設定地上權案招商說明會

時間	內容
14:20~14:30	報到
14:30~14:40	主席致詞
14:40~15:00	招商文件重點說明
15:00~16:00	綜合座談及意見交流
16:00~16:10	主席總結
16:10	散會



主席致詞

臺北市政府地政局土地開發總隊
黃群總隊長





計畫背景



基地資料



招商文件重點說明



投標與作業流程

計畫背景



臺北科技產業廊帶

串聯內科、南軟
產業發展效應

智慧醫療 科技應用

結合周邊資源與
發展優勢

7,000+
進駐企業

24.6萬
就業人口

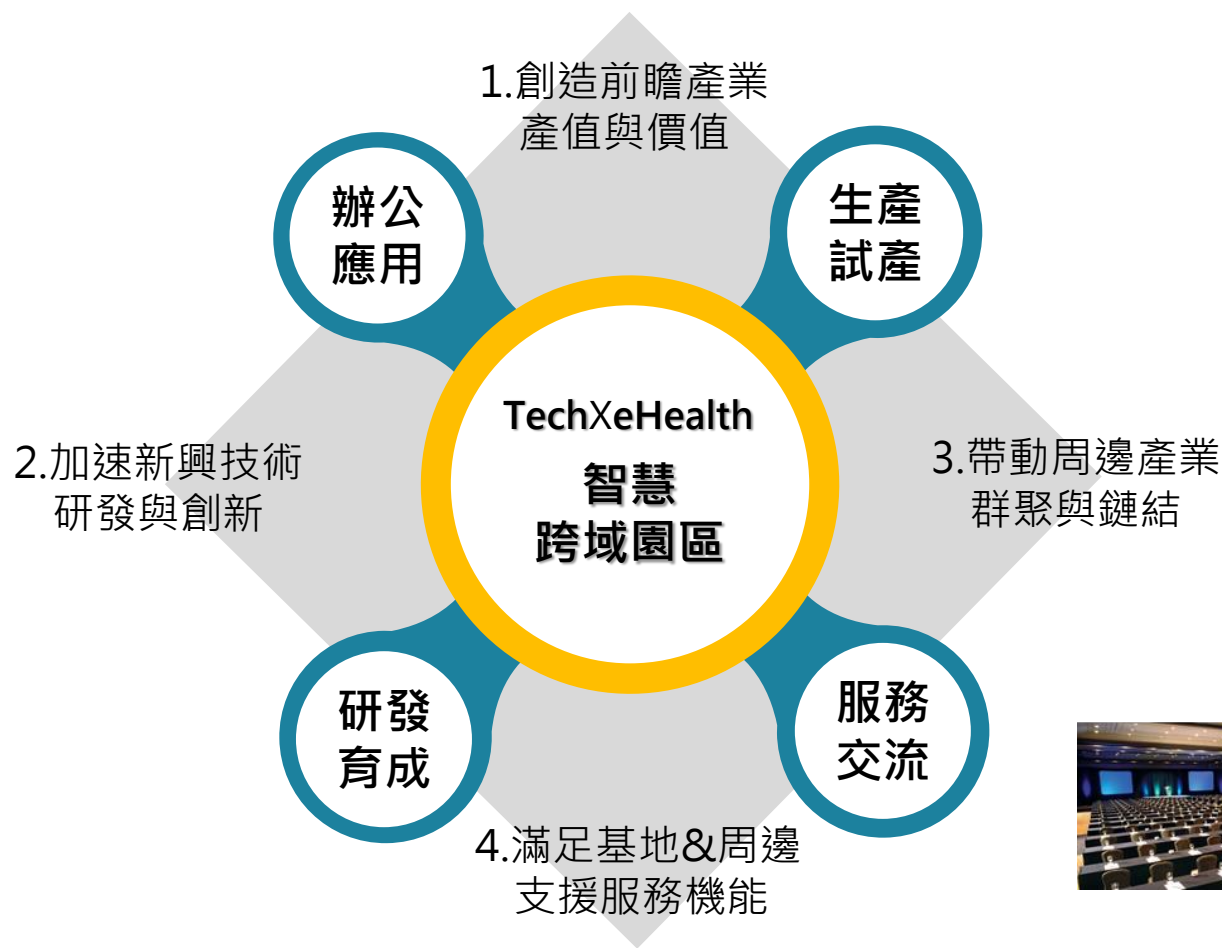
6.46兆
企業產值



*112年度臺北市產業園區產業調查分析報告

計畫背景 發展定位

朝向「智慧跨域園區」發展，引入資通訊、生技、新興科技等相關產業，進一步延伸臺北科技廊帶能量，帶動周邊產業群聚鏈結。



Tech：ICT、IoT、AI人工智慧、雲端、Big-Data...

eHealth：應用生技、製藥、醫療器材、健康福祉、醫療保健...



基地資料



基地資料

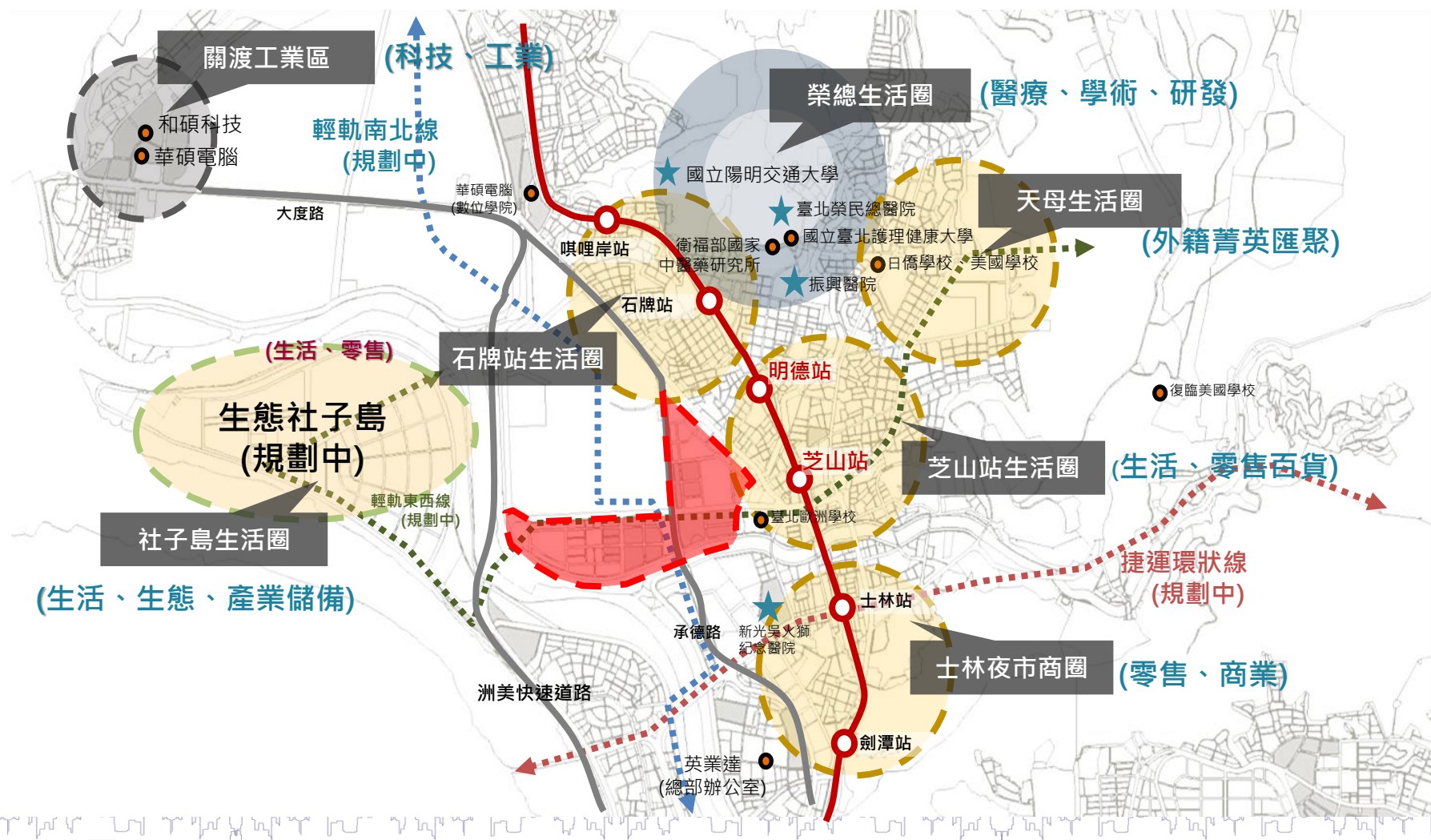
基本資料

基地範圍	北投區新洲美段87地號
面積	6,536.27m ² (約1,977坪)
使用分區	科技產業專用區
使用強度	建蔽率50% 容積率300%
114年 公告地價	51,800元/m ²
114年公告 土地現值	209,000元/m ²
權屬	所有權人：臺北市 管理機關：土地開發總隊



基地資料 周邊產業環境

周邊交通、生活機能便捷，醫療產學資源密集，且大型科技企業深根，有利朝生技、醫療、智慧科技與支援技術等產業發展。



使用分區:科技產業專用區(建蔽率50%、容積率300%)

允許項目	使用組別及細項條件
生產製造空間	- 供「臺北市土地使用分區管制自治條例」第51組：公害最輕微之工業、第52組：公害較輕微之工業、第53組：公害輕微之工業、第54組：公害較重之工業，以及第55組：公害嚴重之工業之(二十)化學材料製造業(二十二)原料藥製造業及(二十三)生物製劑製造業有關之設施使用。 - 惟為免污染性產業進入，本地區得由本府訂定相關申請條件。
辦公室	- 供第51組至第55組之辦公室使用 - 供文化媒體、生物技術及服務產業、資訊及網路多媒體產業、通訊及電子產業等產業之辦公處所，及兼辦之批發、零售業務辦公室與支援之創投、法律服務、貿易、倉儲、運輸、顧問、技術服務業辦公室使用。 - 前稱文化媒體、生物技術及服務產業、資訊及網路多媒體產業、通訊及電子產業等產業使用項目由本府另行公告之(本府於113年6月7日公告)。

使用分區:科技產業專用區(建蔽率50%、容積率300%)

允許項目	使用組別及細項條件
生技醫療 應用設施	- 第7組：醫療保健服務業之 (一)醫院、診所、藥局、精神醫療機構 (二)健康服務中心 (三)醫事技術業使用
企業總部	經主管機關認定屬企業營運總部及其關係企業者
市府目的 事業主管 機關核准	經本府認定屬推動科技產業專用區及產業發展必要者，或其他經市府目的事業主管機關核准之職業訓練、創業輔導、試驗研究等與工業發展有關之設施使用，及從事業務產品之研發、設計、修理、國際貿易及與經濟部頒公司行號營業項目同一種類之批發業務
<u>不得作為 住宅使用</u>	第1組：獨立、雙併住宅、第2組：多戶住宅、第3組：寄宿住宅

使用分區:科技產業專用區(建蔽率50%、容積率300%)

允許項目	使用組別及細項條件
支援性服務業	- 除以下組別及使用項目之允許使用條件為限於第1層、第2層及地下1層樓使用外，餘允許使用項目及條件比照「臺北市土地使用分區管制自治條例」第3種工業區規定辦理。 (1)第17組：日常用品零售業(營業樓地板面積300m²以下者) (2)第18組：零售市場之(二)超級市場(營業樓地板面積未達300m²者) (3)第21組：飲食業(營業樓地板面積150m²以下者)。 (4)第22組：餐飲業(不含(二)飲酒店)。 (5)第33組：健身服務業(不含(六)營業性浴室(含三溫暖)、(七)傳統整復推拿、按摩、腳底按摩及瘦身美容業(營業樓地板面積超過150m²者)及(八)刺青)。 同一基地內作支援性服務業使用之樓地板面積，合計不得超過總容積樓地板面積30%
比照 第3種工業區	除本計畫規定外，其餘相關管制比照「臺北市土地使用分區管制自治條例」第3種工業區之規定辦理。



招商文件 重點說明



本說明會資料僅供投資人評估參考，相關內容請以正式公告之招商文件為依據

法令依據及契約期間

法令依據

- 本基地為辦理區段徵收後取得之賸餘可建築土地，依土地徵收條例第44條第1項第5款及臺北市區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法第2條之規定，採設定地上權方式辦理。

契約期間

- 自契約簽訂之日起算，至地上權存續期間屆滿之日止。

地上權 存續期間

- 本案地上權存續期間為**50年**（以土地登記簿記載為準）。
- 得標人得提出申請，申請**延長之存續期間不得超過20年**。



權利金及土地租金

單位:新臺幣

權利金

- 分**2期繳付**：
 - 第1期:本**契約簽訂之日起10日內**繳付權利金總額之**50%**。
 - 第2期:本契約簽訂之日起**滿1年前**，繳付權利金總額之**50%**。
- 依法**應繳納營業稅**，得標人所繳之權利金應外加該營業稅後一併繳付。

租金

- 自完成地上權設定登記之日起算。
- 土地租金，依下列約定加總計收，惟低於依法應繳納之地價稅時，改按地價稅計收：
 - 1.按契約**簽訂當年度土地申報地價年息2.5%**計收(申報地價調整時，不隨同調整)。
 - 2.按**當年度土地申報地價年息1%**計收。申報地價調整時，應於申報地價調整之日起隨同調整(但地租較前一年度增加逾6%者，超出部分不予計收)。
- 依法**應繳納營業稅**，所繳之**土地租金**應外加營業稅後一併繳付。

移轉限制

- 就本基地地上權及建物及使用方式，依本契約辦理，且不得分割、移轉本基地建物所有權。除依本契約第4.5.3條約定*之情形外，**不得以有償、無償等任何方式移轉本基地建物之使用權**。
- 除本契約另有約定外，乙方於地上權存續期間**不得讓與或以信託方式移轉地上權或地上建物之全部或一部**。但乙方於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〔該法人之實收資本額(我國公司)或法院登記財產總額(財團法人或社團法人)不得低於權利金底價15%〕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，且經甲方審查同意者，乙方得將本契約之一切權利義務、地上權及建物所有權全部移轉予該第三人。惟轉讓後之地上權及建物所有權之總登記人數僅限一人。

*第4.5.3條：乙方將其建物之一部或全部提供予第三人經營、管理、使用或收益時，僅得以租賃、使用借貸、委託經營等 3 種方式辦理，且其使用期間不得超過本契約期間。

開發期程

- 應於完成地上權設定登記之日起**5年內取得全部建物使用執照**。除本須知另有規定外，得標人得於必要時函請本府同意後延長，延長次數以**1次為限**，延長期間**不得超過2年**。

開發限制

- **不得**於本基地開發**經營住宅**。
- **不得**以本基地申請**容積移出**。
- 得標人得依據相關規定，經本府同意後，以本基地**申請容積移入**，惟應符合下列條件：
 - 1.移入之容積應**無條件贈與為市有**，不得請求任何補償。
 - 2.應**自行負擔**辦理容積移轉所需規費及其他各項費用（包括但不限於代金）。
 - 3.未能完全使用其獲准移入之容積者，**不得申請移轉至其他土地**。

支援性服務業

- 本基地興建之建物，應依都市計畫細部計畫規定，於面臨計畫道路側儘量**配置支援性服務業**，且同一基地內作支援性服務業使用之樓地板面積，合計**不得超過總容積樓地板面積30%**。

智慧及綠建築

- 應**提出「智慧科技運用計畫」**（如：智慧電網、智慧三表、儲能設備、能源管理系統、節水節電、智慧服務等）。
- 本基地所興建之建物，應於使用執照核發翌日起**24個月內**取得**綠建築銀級（以上）標章**及**智慧建築銀級（以上）標章**。

光纖線路

- 配合本府光纖到府政策，得標人於本基地興建之建物，應將光纖列為建物必備線路。

執行管理報告

- 取得使用執照前，應於每年1月31日及7月31日前定期提送**執行管理報告（含興建規劃之甘特圖及進度說明）**予本府備查。

環境影響 評估

- 開發行為若依「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」等環境保護相關法令規定，**應提出環境影響說明書送審者**，得標人應配合辦理。

協助土石 方交換至 台北港

- 得標人於契約期間為處理本基地興建建物產出之營建剩餘土石方需要，得向本府**申請協助依「臺北港收容非公共工程土石方作業規定」交換至臺北港**，惟除應依該作業規定**自行負擔土石方管理費外**，並應向**本府繳交每立方公尺新臺幣 600 元之土石方管理費價差**；有關土石方交換管理權責及土石方管理費價差繳納方式等事項，由得標人與本府**另以協議書定之**。

投標 與作業流程



一般資格

單獨投標

合作聯盟 (2家以上之法人)

我國 公司

- 依中華民國法令成立之**我國公司**

外國 公司

- 依中華民國法令於境內設立登記之外國分公司
- 依**外國法令設立並存續之外國公司**

財務資格

單一公司

投標人之實收資本額(我國公司)、法院登記財產總額(財團法人或社團法人)或在中華民國境內營運資金(外國公司)**不得低於權利金底價15%**

合作聯盟

授權代表法人之實收資本額(我國公司)、法院登記財產總額(財團法人或社團法人)或在中華民國境內營運資金(外國公司)不得低於新臺幣**權利金底價7.5%**，各成員合計不得低於**合計不得低於權利金底價15%**。

- **最近3年無退票紀錄或重大喪失債信。**
- **保險業者資本適足率不低於200%。**

財務資格證明

- 提出**相關證明文件影本**。
- 外國公司無法提出前項文件時，應以**四大會計師事務所簽證之最近1年度財務報告取代**，且該報告應由上述四大會計師事務所於我國之會員所或聯盟所會計師予以確認並翻成中文(財務報告書無須辦理公證或認證)。財務報告中有關「營運資金(即流動資產與流動負債之淨額)」之數額不得低於財務資格規定之數額。

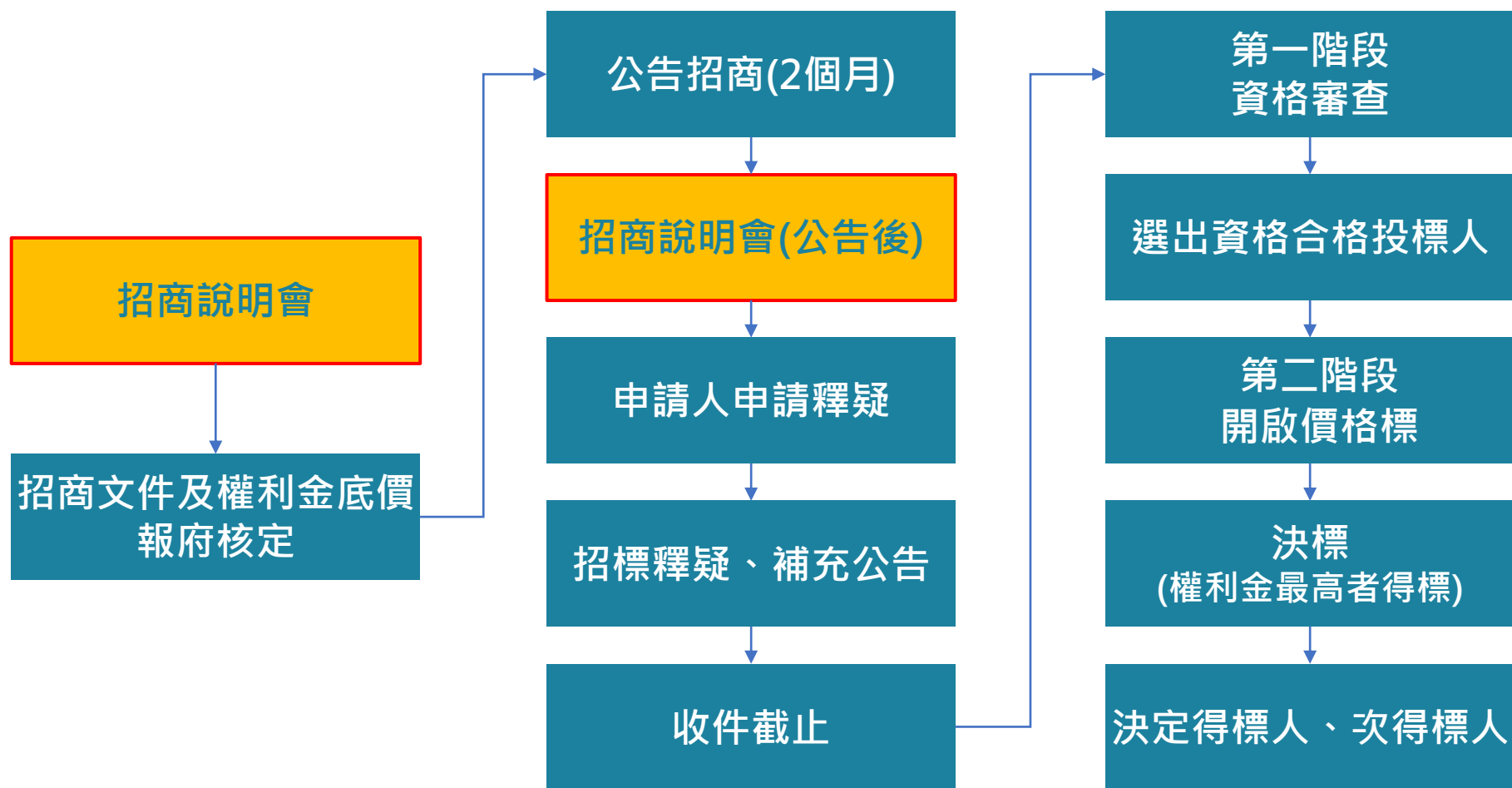
押標金

- 押標金為**權利金底價10%**，投標人應於提送投標文件前完成繳納。
- 得標人以外之投標人，由招標機關通知無息領回押標金。
- 得標人以單獨投標人名義與本府簽訂契約者，應將押標金轉換為應繳第1期權利金之一部分。

履約 保證金

- 得標人應於本**契約簽訂日前5日前**，繳付履約保證金**權利金底價10%**予本府。

一次遞件，資格審查+價格決標



The background of the slide is a detailed architectural rendering of a city development project. It shows a dense urban layout with various building footprints, streets, and green spaces. A prominent feature is a large, curved body of water or a canal that runs through the lower right portion of the plan. The rendering is in a light, sketchy style with a color palette dominated by yellows, greys, and blues.

綜合座談

地政局土地開發總隊
產業發展局
都市發展局



主席總結

臺北市政府地政局土地開發總隊
黃群總隊長

An architectural rendering of a modern city skyline. In the foreground, a wide river flows from the bottom left towards the center. A curved, multi-story building with a glass facade and horizontal bands of color (yellow, orange, and blue) is the central focus. To its left, a tall, dark skyscraper with a white top section stands prominently. Other modern buildings of various heights are visible in the background. The foreground features a green park area with trees, a winding path, and small figures of people. The sky is blue with scattered white clouds.

簡報結束 謝謝指教



臺北市政府地政局土地開發總隊
Land Development Agency, Department Of Land Administration,
Taipei City Government