

民間參與臺北資訊園區興建暨營運案

招商座談會 98.03.05

主辦機關：臺北市政府財政局
協辦單位：清寰管理顧問股份有限公司



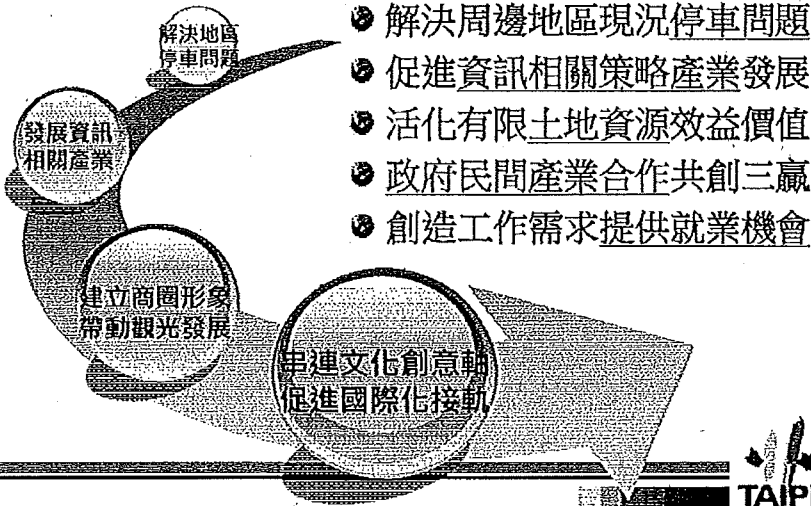
Contents

-  計畫背景概要
-  基地投資潛力
-  開發注意事項
-  規劃方案模擬
-  招商規定草案



計畫背景概要(1/2)

計畫與辦目的

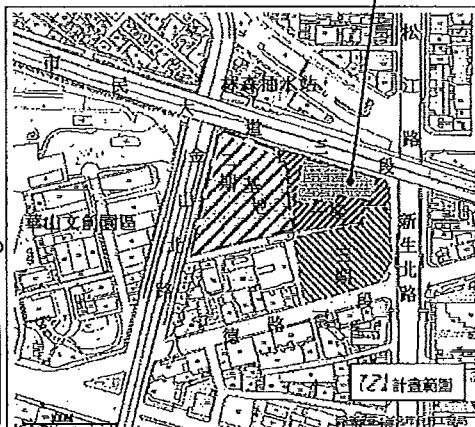


計畫背景概要(2/2)

基地背景概述



- ❶ 資訊產業專用區三期計畫：
 - ◆ 該專用區之第二期計畫，以臺北秋葉原為開發概念，位於市民大道三段、金山北路交界
- ❷ 計畫範圍：
 - ◆ 中正區成功段一小段15筆土地
 - ◆ 資訊產業專用區
 - ◆ 建蔽率45%容積率平均約294%
- ❸ 基地土地使用現況：
 - ◆ 公有收費路外平面停車場

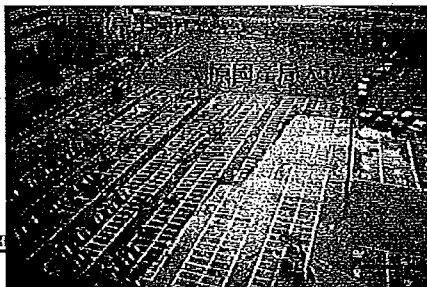


單位	基地面積	法定容積	建蔽面積
m ²	8,882.94	26,094.01	3,997.32
坪	2,687.09	7,893.44	1,209.19

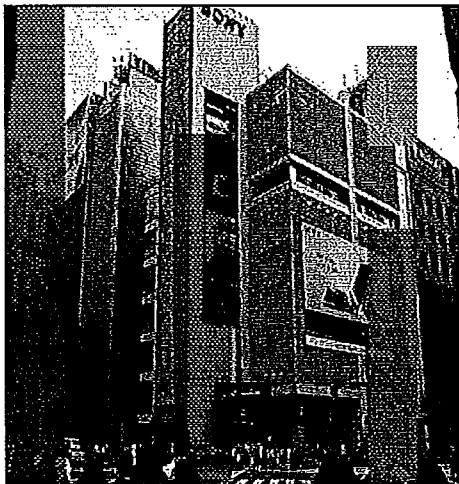


土地方正、權屬單純、地上物已處理

- 形狀方正100%市有土地
- 原國產局報廢建物、光華攤商臨時組合屋皆已拆除
- 非法占用戶預定於交地前拆屋還地



5



基地投資潛力

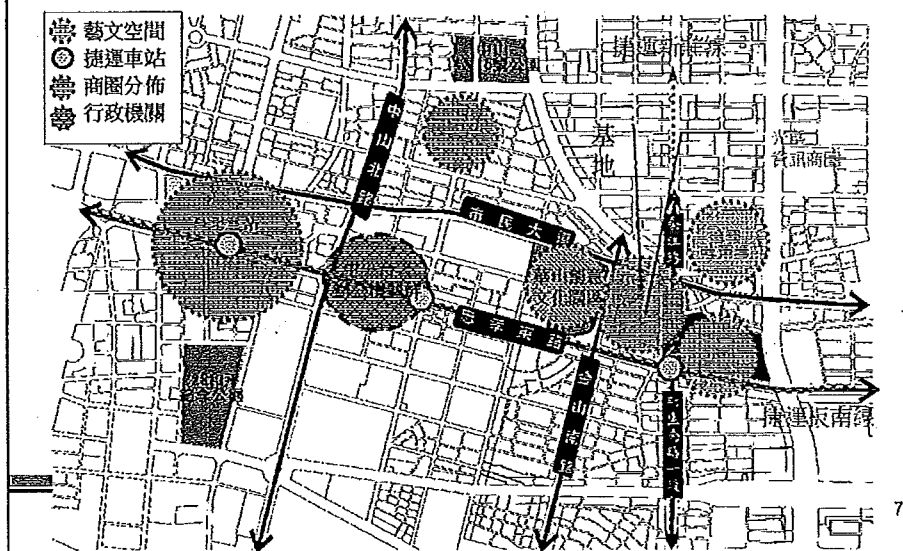
區位、資源、交通、環境、產業



6

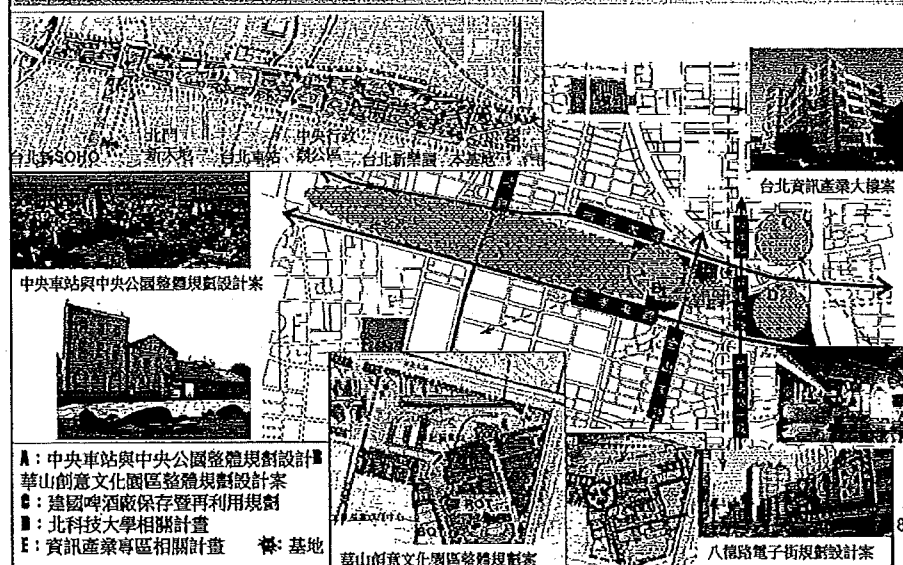
基地區位條件良好

— 地處藝文、商圈、交通中心



相關計畫資源相輔相成

— 位居重要軸帶，藝文、商業、景觀資源豐富



地方、區域、國際之交通便利性

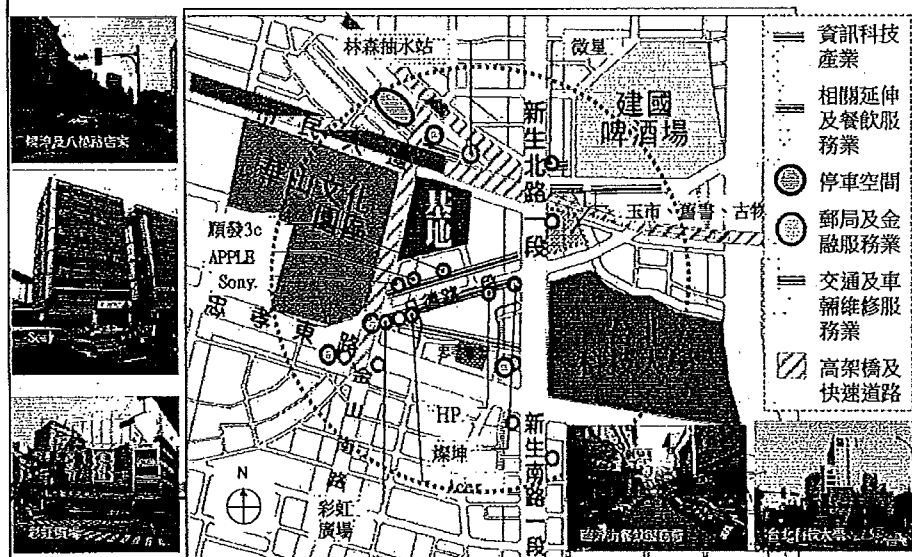
— 居地區捷運網絡樞紐、國內外交通發達 —



9

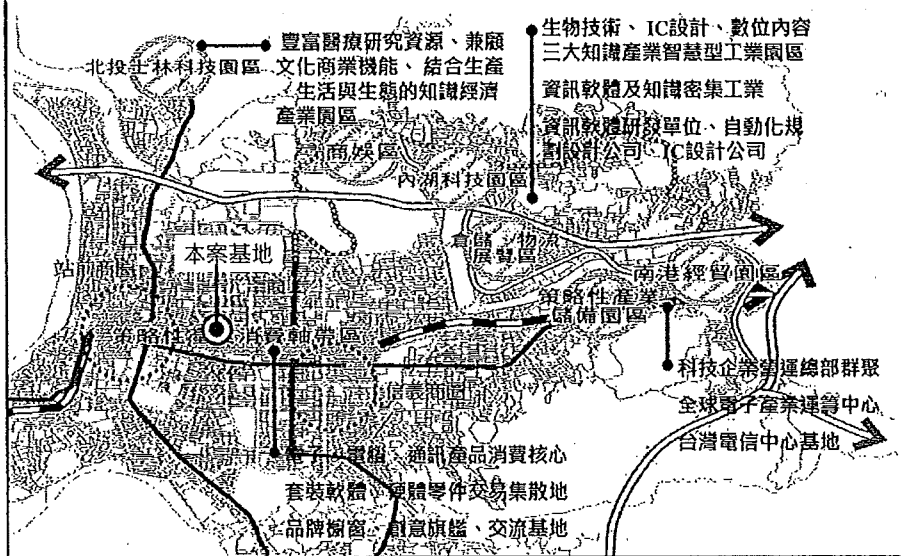
周邊環境消費發展元素成熟

— 已凝聚資訊產品消費聚落，形成商圈意象 —



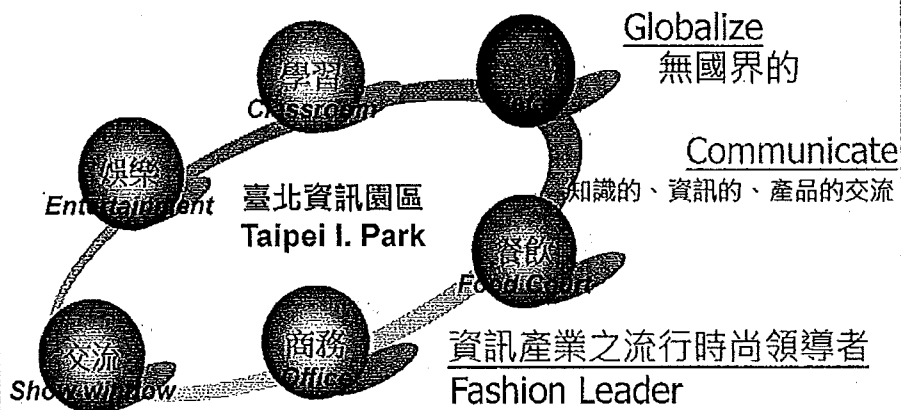
資訊相關產業進駐本案潛力

——位居策略性產業消費軸帶區核心



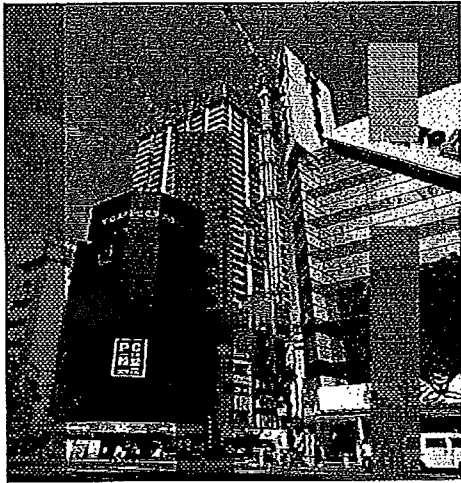
具未來商機的多元可能

——臺北國際資訊流行中心



Taipei International IT Fashion Center





開發注意事項

工程與法令

TAIPEI 13

主體事業開發依據與法律相關規定

參閱相關適用規定、條件與優惠

- 採BOT模式
- 採交通建設停車場項目
- 依促參法第3條第1項第1款、第8條第1項、細則第2條
- 一體適用融資與租金優惠
- 主體事業(停車場)適用
 - 適用投資抵減辦法
 - 五年免徵營所稅
 - 進口機具設備關稅優惠
 - 地價稅、房屋稅、契稅減免
 - 營利事業股東投資減免

公共建設類別	定義	重大公共建設範圍
交通建設	設置50位以上立體式或平面式路外公共停車場	立體式設置200位以上

- 上述停車空間，須於法定停車位外額外提供200位小汽車位
- 附屬事業無法適用優惠
- 目的事業主管機關停管處
- 竣工階段，依一般大樓設置停車場程序提出申請

TAIPEI 14

土地使用強度與附屬事業項目管制

——強度比照住3及3-2、允許項目已放寬

- ③ 建築物新建及改建者，供資訊相關策略性產業使用不得低於樓地板面積50%

- ③ 建蔽容積比照住3與住3-2

使用分區	編號	使用性質	建蔽率	容積率
資訊產業專用區	7-1	資訊及相關產業活動為主	45%	400%
	7-2			225%

- ③ 平均容積率約294%
- ③ 未規定事項依商1規定
- ③ 機場管制範圍限高95.49m

- ③ 容許使用項目及相關規定

□ 容許：飲食業、一般事務所，餘同住3與住3-2

- ③ 因推動本案及產業發展必要，98.1.17奉核同意設置：

- 第19組：一般零售業甲組
- 第21組：飲食業
- 第22組：餐飲業
- 第27組：一般服務業
- 第32組之電腦網路遊戲業
- 第42組：國際觀光旅館

TAIPEI 15

資訊相關策略性產業定義(1/2)

- ③ 現有符合認定以北市府認定為準

- ③ 認定標準請參考行政院主計處中華民國行業標準

□ 製造業：271~274小類

■ 電腦及其週邊設備製造業、通訊傳播設備製造業、視聽電子產品製造業、資料儲存媒體製造業

□ 資訊服務業：6100、6201、6202、6209、6311、6312小類

■ 電信業-IASP(網際網路接取服務提供)、電腦軟體設計業、電腦系統整合服務業、其他電腦系統設計服務業、入口網站經營業、資料處理、網站代管及相關服務業

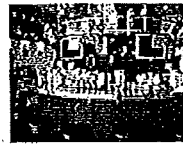
□ 並包含前述行業相關產品之零售、貿易、批發等業

TAIPEI 16

資訊相關策略性產業定義(2/2)

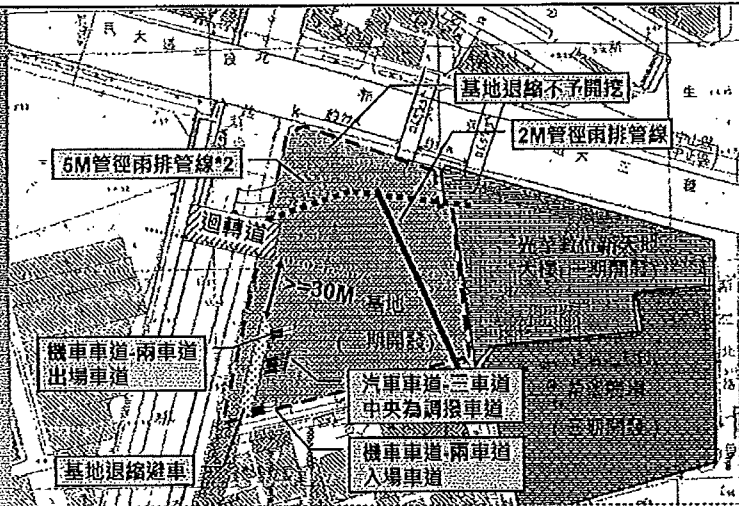
若依經濟部商業司營業項目分類，可對照參考如下：

營業項目	與主計畫行業對照
F218 資訊軟體零售業	4831 電腦及其週邊設備、軟體零售業
F216 照相器材零售業	4749 其他家庭器具及用品零售業
F219 電子材料零售業	4741 家庭電器零售業 4832 通訊設備零售業 4833 視聽設備零售業
I301010 資訊軟體服務業	6201 電腦軟體設計業 6202 電腦系統整合服務業 6209 其他電腦系統設計服務業
I301020 資料處理服務業	6202 電腦系統整合服務業 6312 資料處理、網站代管及相關服務業
I301030 電子資訊供應服務業	6100 電信業 6311 人口網站經營業 6391 新聞供應業 6399 未分類其他資訊供應服務業
G901 第一類電信事業	6100 電信業
G902 第二類電信事業	6100 電信業 7300 資料處理及資訊供應服務業 8209 其他業務及辦公室支援服務業

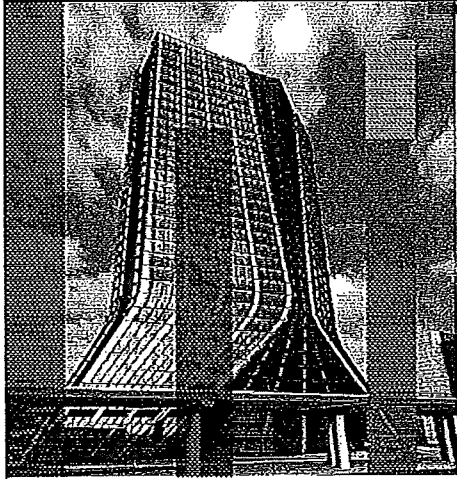


工程與交通設計建議

應注意地下管線迴避退縮
出入口以金山北路側為宜



- 考量連接林森抽水站之兩排與箱涵地下管線位置，宜退縮不予開挖
- 市民大道路段有上下匝道，上下午尖峰車流量大，出入口宜避開
- 出場需快速疏散車流，出口須於迴轉道前30M以上
- 出入口設置以右進右出方式進出場，避免影響周邊車流



規劃方案模擬

開發項目與量體



TAIPEI 19

引入機能構想與目標客層界定

以服務機能串連產業發展及使用者消費



目標客層：原有商圈消費者+華山建啤文創活動族群+國外觀光消費者

TAIPEI 20

引入設施方案配置模擬

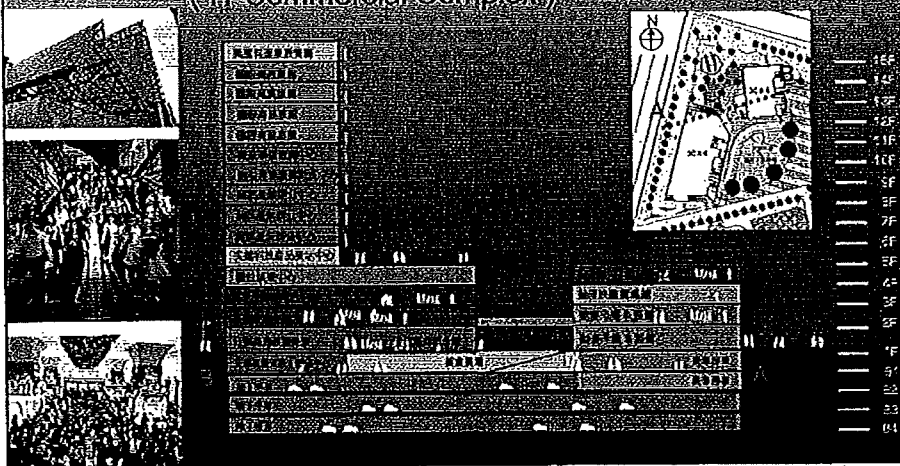
用途類別	機能	占比	配置設施	面積(坪)	
資訊相關 策略產業 4,000坪 (50.63%)	辦公	37.50%	數位學習教育中心、創意產業育成中心、資訊產業辦公中心	1,500	
	運送	15.00%	智慧物流倉庫、智慧倉庫、智慧工廠	1,400	
	服務	15.00%	智慧服務用戶資訊中心、智慧服務中心、智慧服務服務中心	600	
	體驗	12.50%	數位娛樂中心	500	
其他配套 商業服務 3,900坪 (49.37%)	住宿	51.28%	國際商務會館	2,000	
	展示	15.38%	智慧展示中心	600	
	交流	15.38%	尖端科技產品展示中心	600	
	餐飲	15.38%	異國料理觀景餐廳、美食廣場	600	
	體驗	6.13%	動漫遊戲劇場館	200	
法定樓地板總計				7,900	
地上免計容積	1,600	地下室開挖	5,700	興建樓地板總計	15,200



TAIPEI 21

模擬概念：資訊商業複合中心

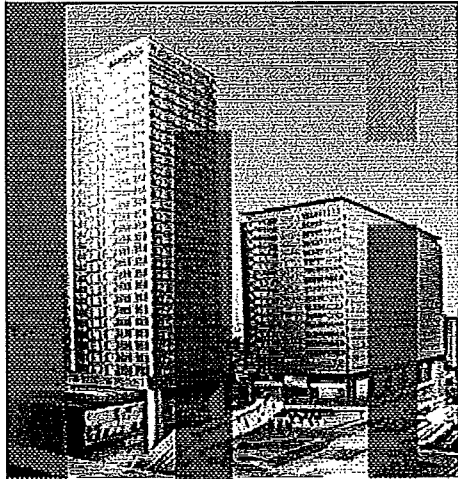
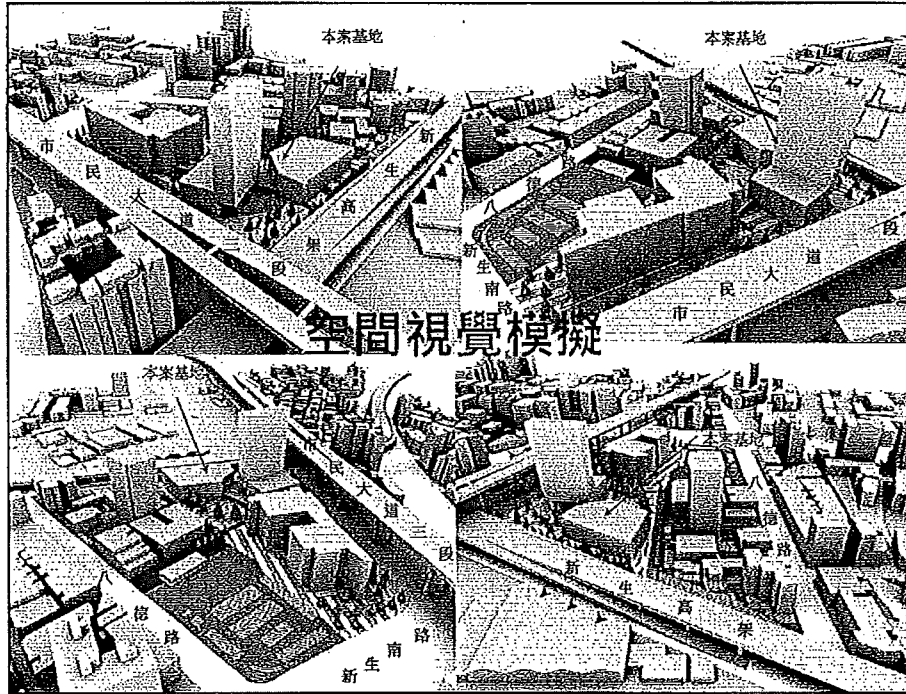
(IT Commercial Complex)



● 依本模擬預估可創造625~936個就業機會



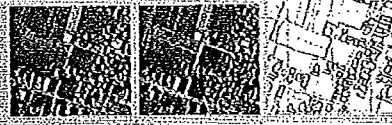
TAIPEI 21



招商規定草案

此為現階段草案實際規定請以公告版本為準

許可範圍期限



範圍：

- 採BOT模式設定地上權
- 中正區成功段一小段14-1等15筆市有土地

項目：

- 主體與附屬事業需符合促參法停車場重大公共建設規定
- 法定樓地板50%以上供做資訊相關策略性產業使用
- 資訊產業專用區都計容許使用與本案奉核容許使用項目
- 簽約特許公司不得轉投資其他事業

期限：

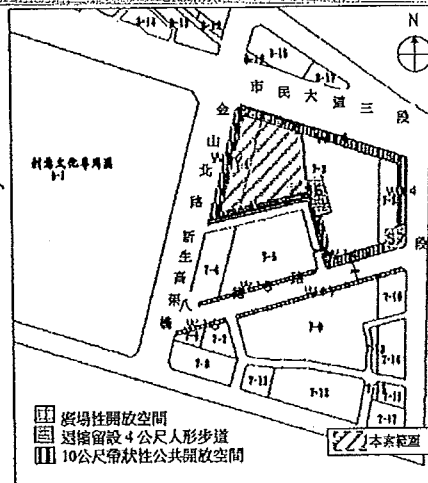
- 簽約起50年



興建規範(1/2)

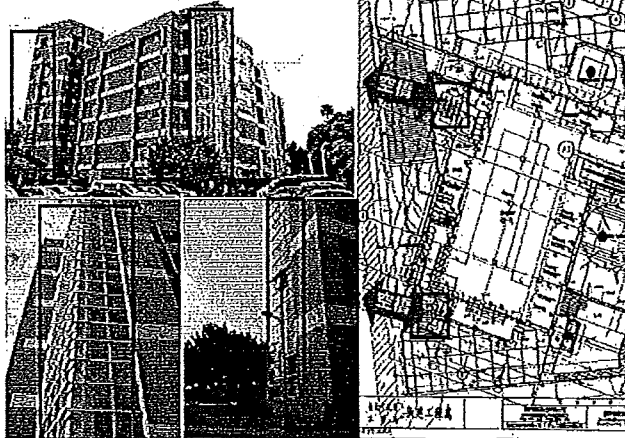


- 主體事業停車場設置標準
 - 汽車200部，機踏車450部
 - 裝卸貨車16部(法定停車位外)
- 上下客停車空間退縮留設
 - 臨時上下客、大客車停等區、計程車排班區內縮劃設
- 公共開放空間規定
 - 依本案都市設計管制要點開放空間規定辦理
 - 應於基地北、西、南側留設10公尺帶狀開放空間
 - 南側退縮4公尺人行步道，東南角留設廣場



興建規範(2/2)

- ④ 因應本案地標意象要求，量體最小高度45公尺
- ④ 至少一處以兩樓層以上空中廊道與一期大樓連通(接點建議如右)
- ④ 未來連通應充分考量人行與裝卸貨運送物流機能



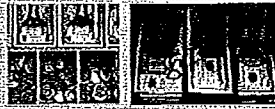
TAIPEI 27

營運規範

- ④ 營運開始
 - 營運前提送營運計畫書
- ④ 出租與委託
 - 因興建營運所取得之資產設備，非經主辦機關同意不得轉讓、出租、設定負擔
 - 轉讓、出租不得超過法定總樓地板面積50%
 - 須符合促參法51-53條及施行細則47-58條之相關規定
- ④ 廣告物設置規定重點
 - 不得影響地標意象
 - 僅限與本案營運相關廣告
- ④ 停車場營運費率
 - 不超過臺北市中正區公有停車場最高費率標準自行備查
 - 超過須報府核定
- ④ 管理要求(每年)
 - 資產清冊備查
 - 提送事業計畫與財務報告

TAIPEI 28

申請人資格限制



- 一般資格
 - 單一法人或組合作聯盟申請
 - 國內外公司、財團法人或社團法人(須符合促參法第4條)
 - 營運達1年以上
- 財務能力資格
 - 實收資本額單一或總和5億
 - 合作聯盟授權代表法人2億
 - 債信能力近3年無退票、拒絕往來紀錄或重大喪失債信
 - 依法納稅
- 停車場事業專業技術能力
 - 具備許可或經營達1年以上
 - 經營單一100部或累計200部車位以上
- 不動產事業專業技術能力
 - 具備10年內投資或開發、興建施工，或經營承攬經驗
 - 經營商場、辦公大樓、旅館飯店、公共建築物、大型不動產開發或設定地上權經驗
 - 樓地板面積至少達10,000m²
- 資訊相關產業經營技術能力

● 得由協力廠商具備前述能力資格，惟非經同意不得更換

TAIPEI 29

權利金與土地租金



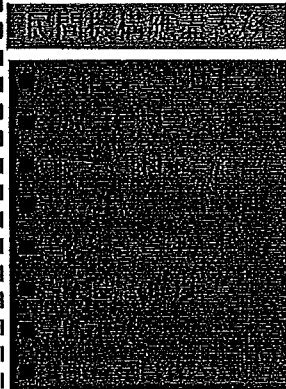
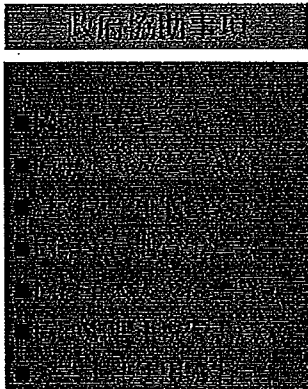
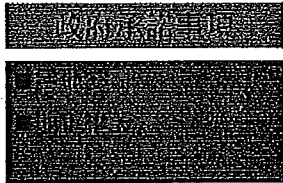
- 開發權利金底價：○萬（一次繳付）
- 營運權利金底價：分三階段計收（每年依定額繳付）
 - 興建期（預計3年），免繳營運權利金
 - 第一階段：自營運開始至特許第18年，每年○萬
 - 第二階段：自特許第19年至第33年，每年○萬
 - 第三階段：自特許第34年至第50年，每年○萬
- 土地租金：（每年繳付）
 - (1)興建期：公告地價年息1%（依實際申報地價稅為主）
 - (2)營運期：公告地價年息3%

TAIPEI 30

雙方權利義務綜覽



- 權利義務規定依促參法與施行細則為主，此處不另贅述



申請作業流程

98.Jul.15
(90日)
公告階段

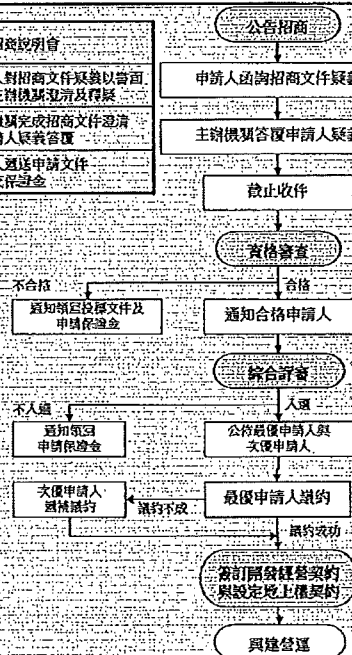
98.Oct.13
(15日)
資格審查

98.Oct.28
(45日)
綜合評審

98.Dec.12
(150日)
議約及簽約

99.May.12
營運

Aug. 14	對策招商說明會
Aug. 31	申請人對招商文件疑義以書面請求主辦機關澄清及得展
Sep. 28	主辦機關完成招商文件澄清與申請人疑義答覆
Oct. 13	申請人遞送申請文件及繳交保證金



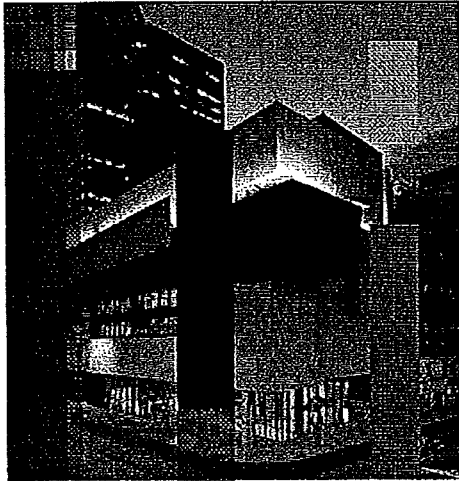
● 實際期程以本案甄審委員會核定後正式公告為準

甄審項目



- 實際甄審項目與計分標準以本案甄審委員會核定及正式公告招商文件為準

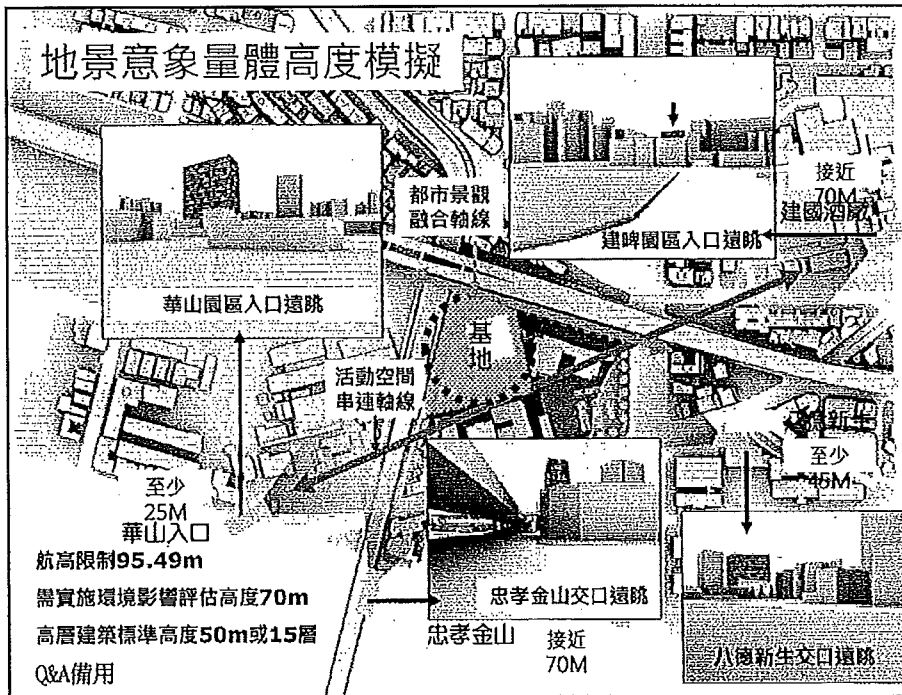
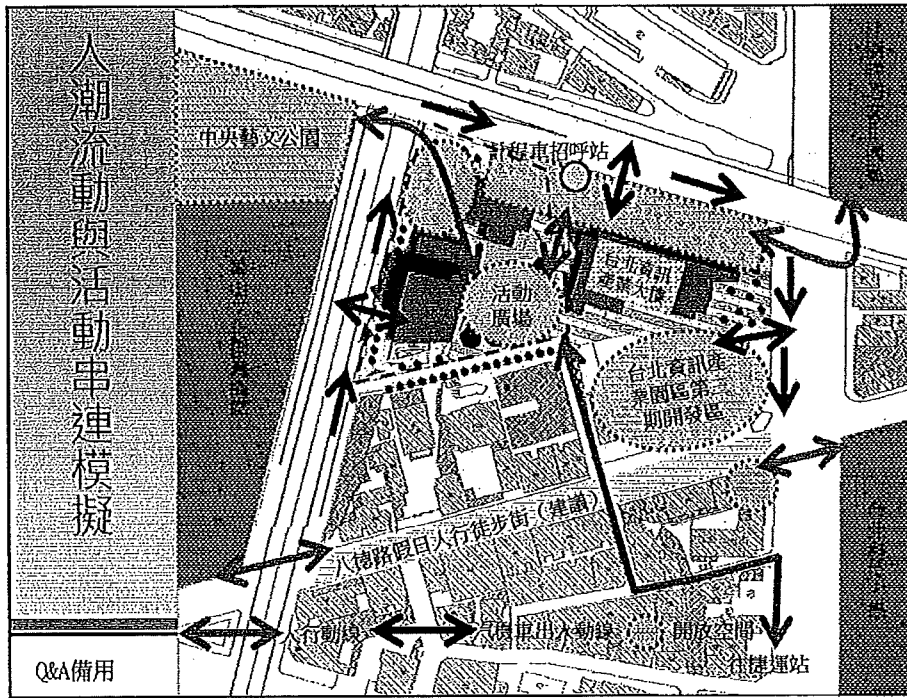
項次	甄審項目	審查重點
1	計畫目標及開發經營理念	開發構想
2	特許公司籌組計畫	申請人資歷、協力廠商能力、未來經營團隊
3	興建及施工計畫	地標建物設計、施工計畫
4	經營管理計畫	經營管理計畫、資產移轉計畫、資訊產業發展
5	財務計畫	財務規劃、資金籌措
6	風險管理及保險計畫	風險管理、保險計畫
7	權利金條件	權利金計畫
8	簡報與答詢	評審階段簡報、委員意見答詢



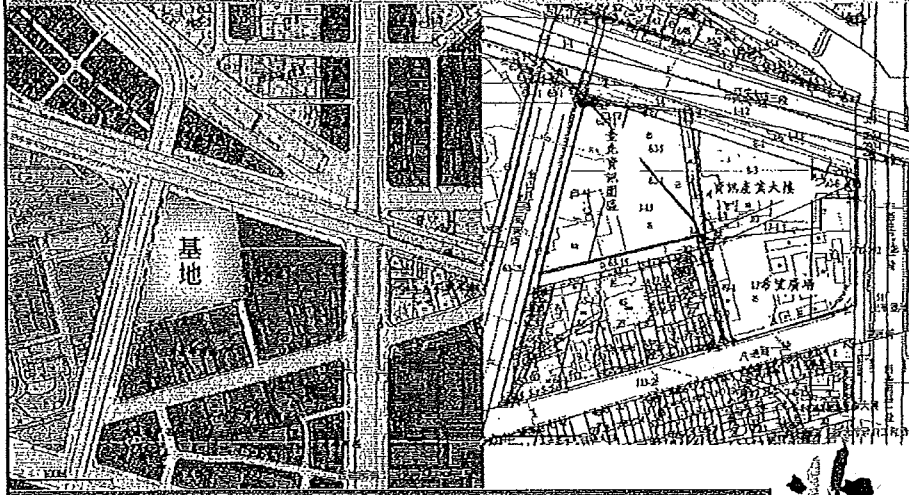
感謝各界共襄盛舉
懇請惠賜寶貴意見

您的一句話
就足以賦予我們更美好的未來...



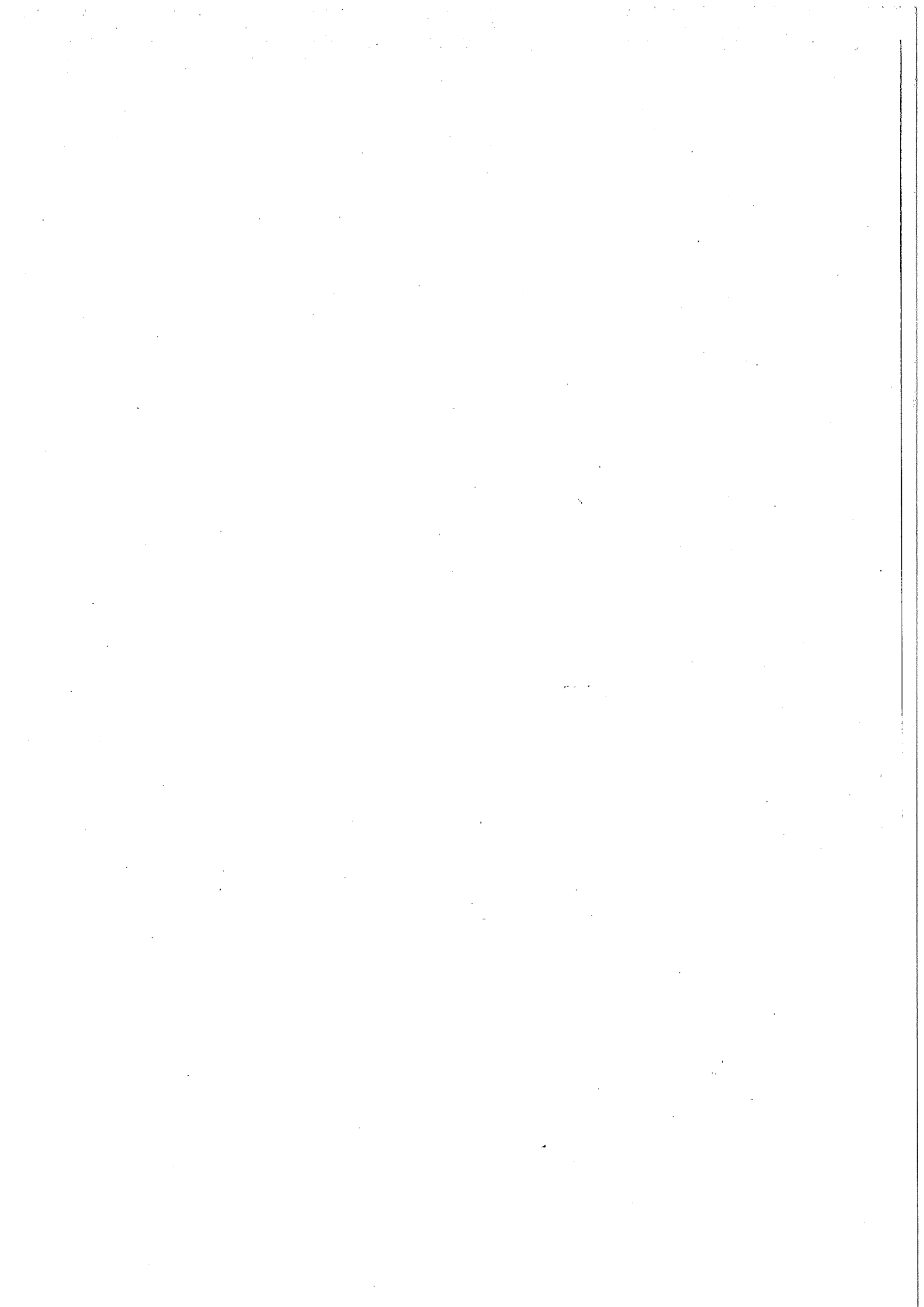


周邊都市計畫圖與地籍圖



Q&A備用

TAIPEI 37



「臺北資訊園區委託代辦BOT招商作業」招商座談會

會議紀錄

一、時間：98年3月5日（星期四）上午10時30分

二、地點：市政大樓10樓中央區1001會議室

三、主席：邱局長大展

四、審查意見與回覆

單位	意見
廠商1	建議將綠色資訊產業GII等納入本案規劃，也許可使本案更具可行性。
廠商2	<ol style="list-style-type: none"> 1. 有關公共建設主體增設停車位200個格位是否允當，是否一定要符合重大公共建設範圍，或是只要符合促參法50個以上即可 2. 優惠的部份，地價稅未來是市政府付或是民間機構付 3. 資訊相關策略性產業所使用50%以上樓地板面積之「樓地板面積」定義為何？ 4. 申請人資格限制部分，哪些資格條件是必須具備，哪些是可以擇一具備，比如停車場或資訊相關產業經營？ 5. 可否說明權利金金額為何，其是否按照營收比例收取？ 6. 營運規範中出租委託的部分，是否適用信託行為或不動產證券化條例？
梅花里 里長	從捷運站出口至本基地的動線沿路違建是否能予以改善，並增加指示性與識明性？
廠商3	<ol style="list-style-type: none"> 1. 規定最小建築高度45公尺約接近15層樓，因基地北側與西側高架橋圍繞，就風水考量不佳，是否能考慮降低建築高度，不要比一期光華數位新天地大樓低即可。 2. 地下室開挖比例因受地下管線與規定退縮等影響，開挖比率是否能由相關單位於都市計畫明定限制？ 3. 停車場是否有樓層限制，是否只能在地下室，一二樓不得為停車場？ 4. 空中廊道在一期光華數位新天地大樓部分就技術上是否能予以聯接？若未預先留設，強行連接之工程避震上是否容易肇生危險性？ 5. 出租率不得超過百分之五十部分，對經營者造成限制，是否能予以解除？ 6. 建議本案是否能以產業專用區目的設置退稅櫃檯，在一定的使用面積與數量內得予不計入容積。
廠商4	<ol style="list-style-type: none"> 1. 資料上並沒有看到本案都市計畫土地使用分區 2. 主體事業停車場適用優惠具體內容為何？ 3. 樓地板面積50%作資訊相關產業以外，對未來經營管理上是否有其他限制？

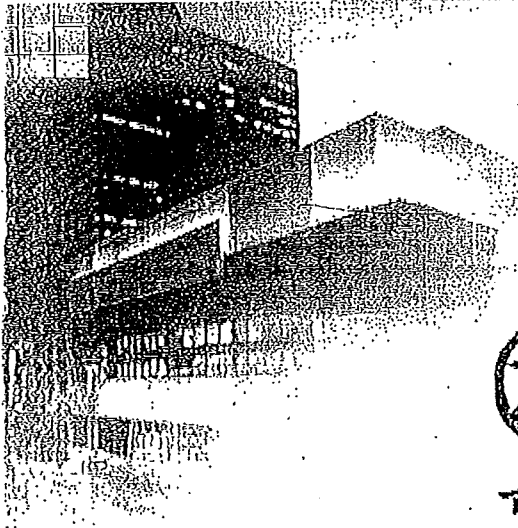
單位	意見
廠商5	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依據本公司參與先前捷運聯開等相關案例經驗，從洽談、備標、準備審查、籌組特許公司等耗日費時，目前規劃 90 天等標期稍嫌不足，是否能酌予延長。 2. 合組企業聯盟部分之原始廠商所承租部份是否可不屬於限制出租範圍，請協助釐清。

單位	回覆
主席 (財政局) 邱大展局長	<ol style="list-style-type: none"> 1. 周邊環境是否要一併改善之問題，由於市府現階段已有「台北好好看」政策執行中，目前已著手改善市容並提升國際形象。此外北科大附近交通聯繫問題，北科大已提出初步規劃，透過退縮等留設綠軸帶，串聯捷運站與台北秋葉原一二三期的整體環境。 2. 本案一再強調，不會以權利金為唯一考量因素，考量關鍵在於提高就業機會、帶動資訊產業，讓所有資訊產業能夠有個市場端測試消費敏感度的端點。基於此點，市府目前規劃傾向於以專業技術能力與經營能力作為本案甄審評分之重點，也希望與會廠商焦點不要專注於權利金額度上。 3. 承前，因前述理由，本案申請人資格條件原則上皆為必需具備，但因實質經營層面的考量，如停滯管理專業等，皆可以由協力廠商具備即可。 4. 本案投資金額預估為 22 億左右投資金額不算太高，本府不同意辦理不動產證券化應不致於對廠商之資金調度立即造成太大影響，且現階段不動產證券化有很多種方式，證券化後風險轉移易讓本案複雜化，故本府較傾向讓全案朝較單純的方式進行，以維持本案公眾行政目的。 5. 另建議本案因興辦目的為發展資訊產業，建議合作聯盟中應著重資訊相關產業團隊之專業技術能力。 6. 針對本案本府希望找到的是真正有能力來營運的民間廠商，而非興建完畢後就退場交由其他人接手營運之二房東，故對出租比例部分有所設限。 7. 目前公告期間總天數可徵求民間廠商意見酌情延長，但由於籌組合資特許公司一般係於甄審後議約前才開始進行，應可不用納入公告期考量，且由此次座談會至正式公告前應還有幾個月，有意願參與廠商可預行著手準備相關工作，原則上本府仍傾向依原定期程，盡速甄審出最優申請人，俾利本案即早興建營運。 8. 未來營運期間中由原申請階段合作聯盟成員所經營之附屬事業部分，由於符合當初甄審委員會審查之投資計畫書構想，可認定不受出租上限比例規定之限制。
規劃單位 (清寰管理顧問) 劉祖志協理	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案基地之定位無論就既有產業政策或基地現況條件而言，皆以定位為產業末段的消費與展示機能為宜，而非資訊相關產業前端之研發、生產機能，故綠色資訊產業 GII 之導入仍應於南港內湖等園區內為宜，在此先行敘明。 2. 有關最小建築高度而言，正因基地被高架橋圍繞，故更期望於高度上能有所突顯，以便使華山、市民大道、忠孝新生等各都市活動重要節點皆能通

單位	回覆
	<p>視本案，以達到本案的地標識明性。</p> <p>3. 本案地面層建築須以空橋連通之部分，由於當初一期光華數位新天地大樓規劃時已預留連接點，未來工程上應不至於造成太大問題。至於地下停車場是否連通之部分，若未來廠商認為有必要，皆可與主辦單位再行協商，是否須提供相關協助。</p> <p>4. 停車場並無樓層限制，然考量整體樓地板使用效益，本案較不建議於地面層以上設置停車空間。</p> <p>5. 有關地下開挖率部分將於會後再與都市計畫單位進行討論，是否擬定明確規範。</p> <p>6. 本案基地之土地使用分區為資訊產業專用區，使用上比照住三與住三之二分區之規定，其土地使用容許組別已於本案奉核放寬接近商業區，詳細內容可參照會議資料，其他未規定事項比照商一辦理，目前法定容積率上限平均約為294%。</p> <p>7. 其他附屬事業使用，需符合促參相關法規與都市計畫土地使用管制等相關規範。</p> <p>8. 本案設置出租比率上限規範之目的，係希望未來實際參與廠商所自行經營部分可以超過法定樓地板之50%^或是由原合作聯盟團隊中自行管理某一部分，使整體自營比例達一定程度。</p>
<p>法律顧問 (永曜法律顧問) 蕭維德 律師</p>	<p>1. 前述所報告之申請人資格條件，以本次招商文件規劃理念而言，皆為必須具備之條件，然而考量到公告期間申請人之籌備作業與未來實際經營管理問題，建議可透過合作聯盟之方式以符合資格條件。本案採行此種申請人條件規定之目的，係依據本案與辦自考量，故須具備兼具各面向能力之經營團隊來進行管理，故設置此模式之申請人條件要求。</p> <p>2. 自營比例與出租比例上限之部份，因本案係屬於促參案，主辦機關須掌控其公共事業目的，若此部分不進行限制，容易產生無法監督之弊端。而依工程會截至目前為止之相關函令解釋，此部分為維持公眾行政目的，應做適度的規範限制，然其限制比例是否為50%或酌予降低，可再行檢討研議。</p> <p>3. 有關本案是否同意採行不動產證券化機制，雖現行已有部分案件有納入此機制，然依工程會觀點仍較不傾向允許。其主因為採行證券化後，本案營運受風險影響之可能性較高、影響範圍較大，也容易影響到未來特許公司本身之財務狀況，進而影響到本案營運所必須確保之公眾行政目的，故工程會目前較傾向不開放採行不動產證券化機制。此外就規劃單位角度，本案既已開放地上權設定負擔，未來特許公司可循此方式與主辦單位協商，提供地上權融資。</p>

五、會議結論：

此次會議中各界先進所提出之意見，我們將在爾後本案工作小組會議上再行檢討，至於會後各界所提供之看法，亦一併納入本案後續招商文件的規劃作業討論事項



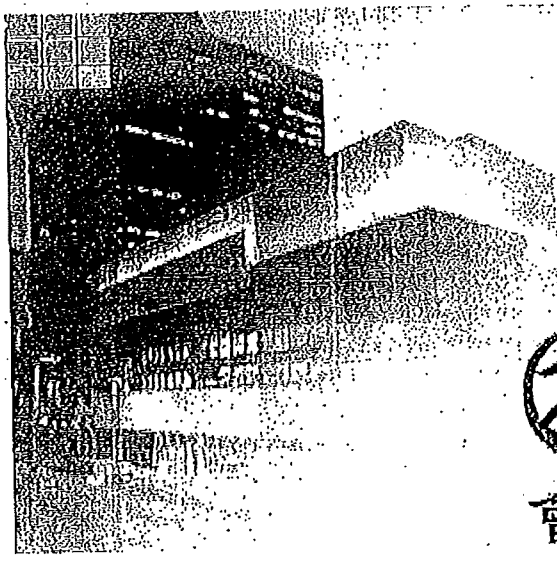
民間參與
臺北資訊園區
 興建及營運

招 商 座 談 會

會場簽到單

序號	單位名稱	出席人	職稱/單位	聯絡電話	E-MAIL
1					
2					
3			韓景明		
4	新光合行				
5	遠雄建設				
6	都市發展局		王淑英		
7	新花豐力				
8	台灣土地開發				
9	招榮				
10	交通局				
11	產業發展局		股長		
12	停管處		科長		
13	經濟日報				
14	中興電工				
15	嘉新/台嘉				

備註：

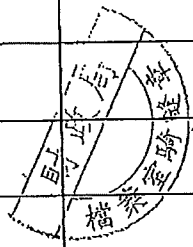


民間參與
臺北資訊園區
 興建及營運

招商座談會

會場簽到單

序號	單位名稱	出席人	職稱/單位	聯絡電話	E-MAIL
1	勞保局				
2	"				
3	台灣文創				
4	新光人壽				
5					
6					
7	國泰人壽				
8	立德飯店				
9	冠德建設				
10	青田建設				
11	太子建				
12	誠品				
13	品華				
14	宏普				
15	日勝				



備註：

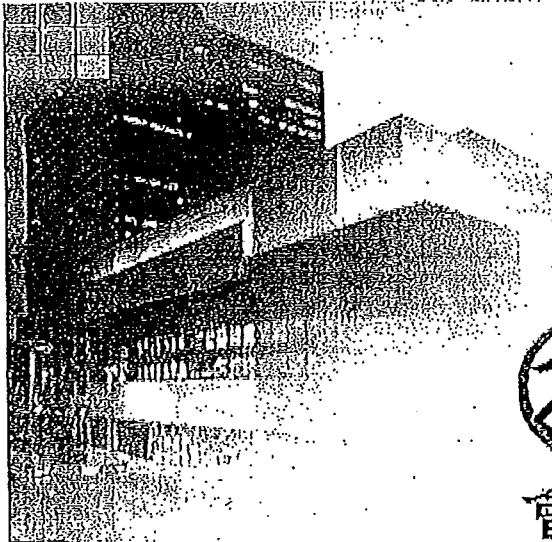


民間參與
臺北資訊園區
 興建及營運

招 商 座 談 會

會場簽到單

序號	單位名稱	出席人	職稱/單位	聯絡電話	E-MAIL
1			世正(圈)		
2			世正		
3			子亨		
4	統一開發		轉運站team		
5	"		"		
6	KPMG		副所		
7	產學信貸				
8	璞真建設		經理		
9	"		專員		
10	富邦人壽		科員		
11	互拓		經理		
12	冠傑建設		經理		
13	富邦建設				
14	共德建設		經理		
15	幸福心岸		協理		
備註			津慶營造		
			副理		



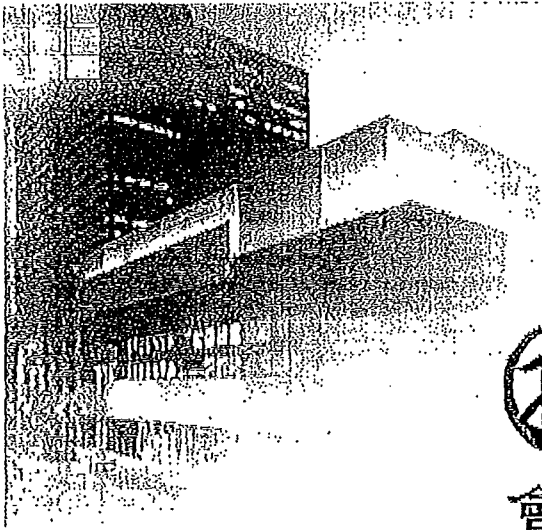
民間參與
臺北資訊園區
 興建及營運

招 商 座 談 會

會場簽到單

序號	單位名稱	出席人	職稱/單位	聯絡電話	E-MAIL
1	程泰創新		專員/副理		
2	皇翔建設				
3	國安人壽		經理		
4	國泰建設				
5	六福開發		開發副理		
6	台灣人壽		開發		
7	國泰建設		經理		
8	幸福人壽		副理		
9	茂德建設				
10	富邦建設				
11	招策不動產				
12	遠大工程				
13	柏川新聞				
14					
15					

備註：



民間參與
臺北資訊園區
 興建及營運

招 商 座 談 會

會場簽到單

序號	單位名稱	出席人	職稱/單位	聯絡電話	E-MAIL
1	聯合報				
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					



備註：