

塭仔圳市地重劃區產業專用區招商案 公開標租案（第1次公告）

115/7/1

大綱

01

新北優勢

02

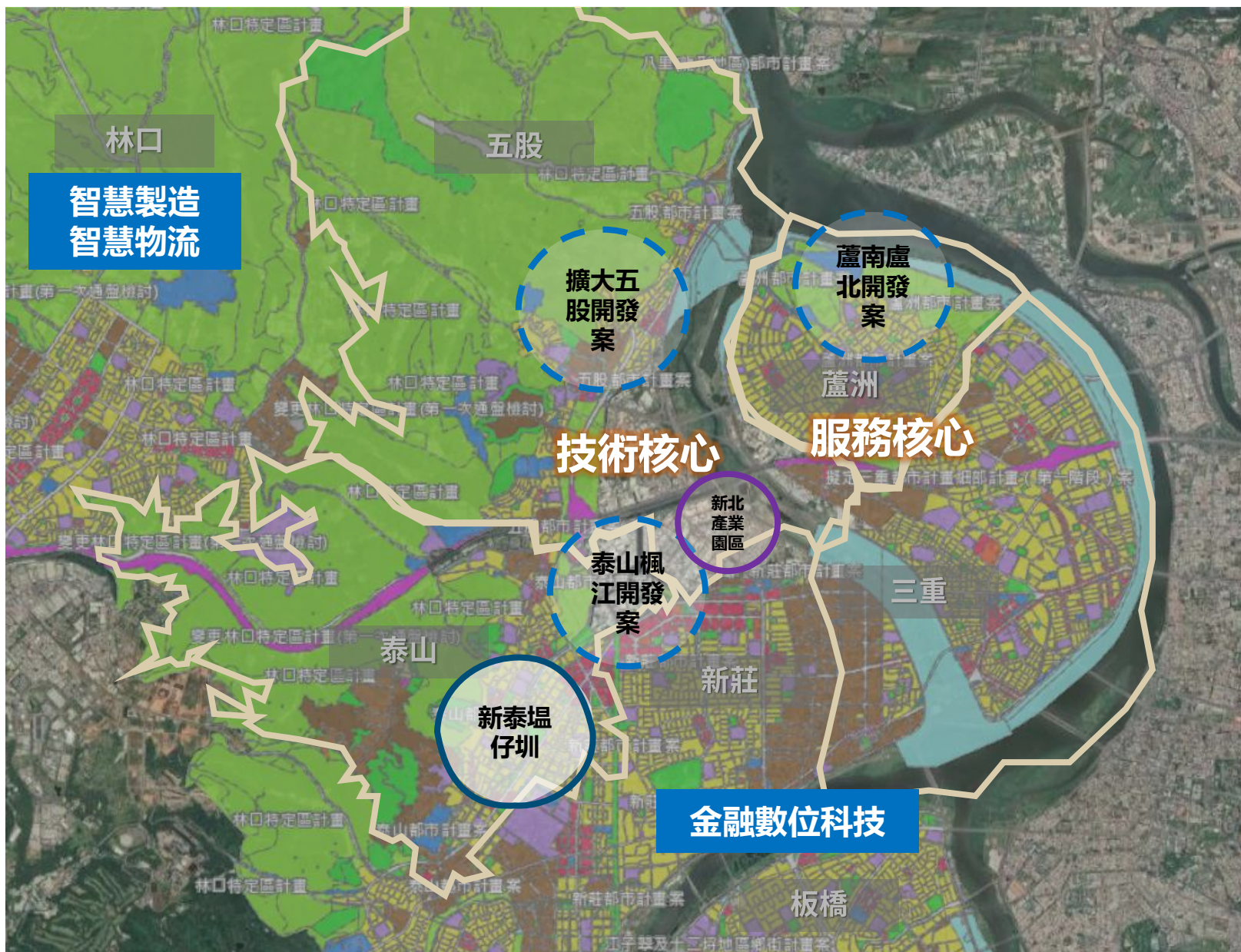
招商資訊

01

新北優勢



01 / 新北優勢



- 新五泰地區包含新泰塭仔圳、泰山楓江、擴大五股等**未來發展地區**，以及新北產業園區、新莊副都心等**既有產業聚落**。
- 支援新北產業發展以及互補轉型場域，且區內厚實之製造業作為當地之技術核，可做為動能擴散至全新北。

02

招商資訊



標租目的

為活化公有土地，提供廠商用地需求，促進產業發展，帶動經濟活絡及就業機會增加，辦理本招商案。

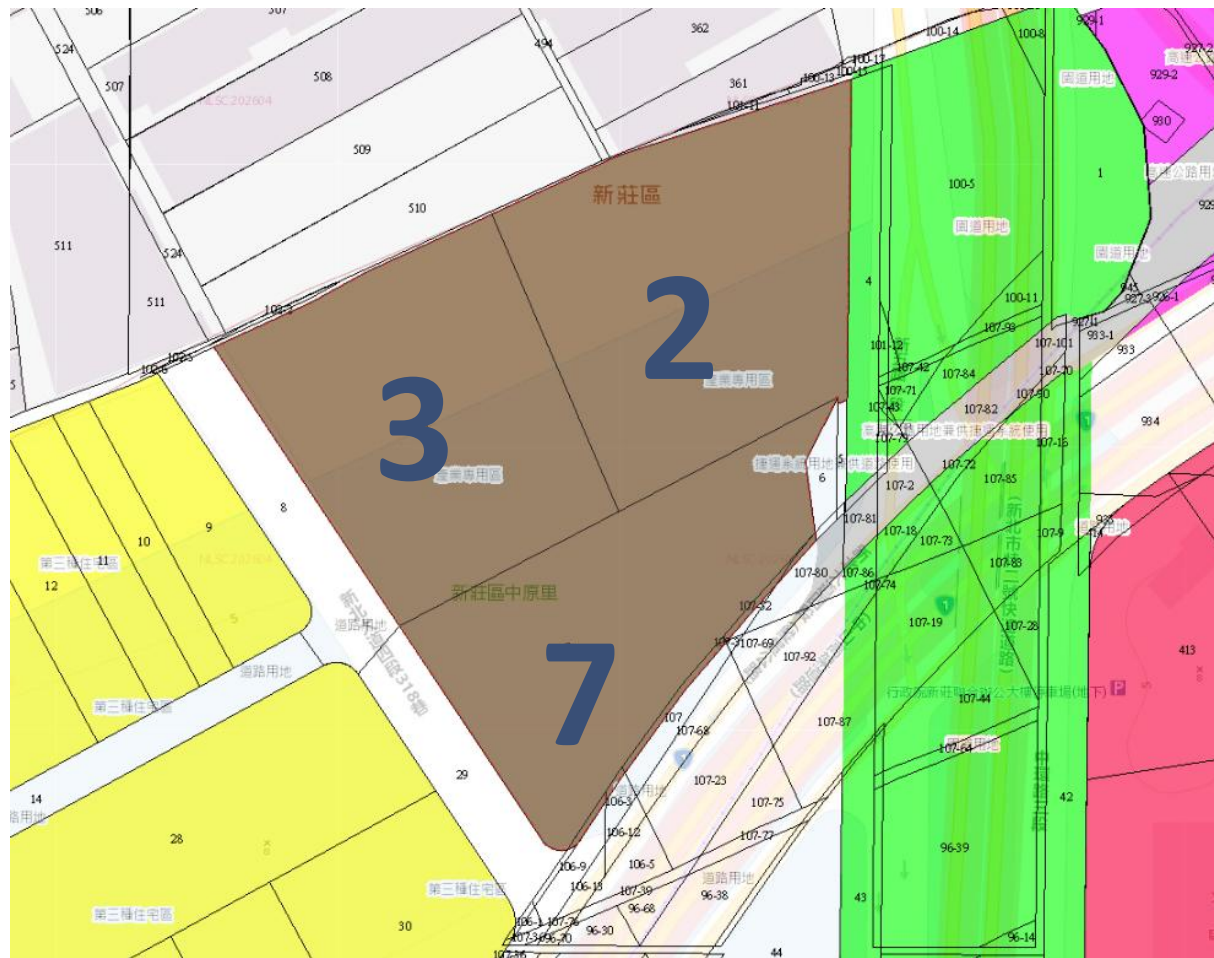
招標模式

招標方式為公開招標(綜合評選)。本機關「不允許」投標廠商以「共同投標」方式參與本案之投標。

基地說明

新莊區莊福段 (產業專用區)
建蔽率60%，容積率240%

編號	行政區	地段	地號	面積 (平方公尺)
1	新莊區	莊福段	2	5949.51
2			3	5435.48
3			7	4880.88
合計				16265.87



投標人 資格

依中華民國法律成立之我國公司（包含外國公司在我國成立之子公司，但不含大陸地區之營利事業在我國成立之子公司）。

依中華民國法令經經濟部認許及核准，並辦理分公司登記之外國公司。

進駐產業 規定

以智慧製造、雲端產業為招商目標

允許符合「變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫(配合市地重劃開發)案」土地使用分區管制要點產業專用區容許使用項目之行業。

智慧製造、雲端產業 或公害輕微之工業

- ①電子及資通訊、機械產業及設備、金屬製品製造業（不含表面處理之電鍍、熱處理）、生技醫療、綠色能源產業及經新北市產業主管機關同意之公害較輕微產業與其必要附屬設施
- ②施行細則第18條規定之工業發展有關設施

相關配套設施

- ①一般事務所、自由職業事務所。惟其使用土地面積總面積不得超過單一建築基地面積20%
- ②一般零售業、一般服務業、餐飲業及金融機構。惟其使用土地面積總面積不得超過單一建築基地面積20%，且僅限於使用建築物之第一、二層及地下一層
- ③公害防治設備、環境保護設施、停車場及其他公用設備及公共服務設施。惟其使用土地面積總量不得超過本計畫產業專用區土地總面積20%
- ④其他經新北市政府核准之相關產業或設施



本案租賃期間1次簽訂
自簽訂租賃契約之日起
算40年(含)
包括興建期間及營運期間。

續租期間1次簽訂10年，續租次數至多以2次為限
須重新提出「投資計畫書」

每月 每平方公尺 租金

(四捨五入至小數點第二位)

底價

331.5_(元)
(基礎租金)

+

當年度
每月每平方公尺 × 1%
公告地價

報價
金額

報價金額_(元)
(基礎租金)

+

當年度
每月每平方公尺 × 1%
公告地價

每年 租金

(四捨五入至整數)

每月
每平方公尺租金 × 12個月 × 選定土地面積_(平方公尺)

本案115年公告地價為12,600/平方公尺，
每月每平方公尺公告地價乘以1%=10.5元，每月每平方公尺為342元。

稅費負擔

- ① 除**地價稅**外其餘各項稅捐概由承租人負擔。
- ② 廠商應**自行繳納**加**增值型營業稅**。

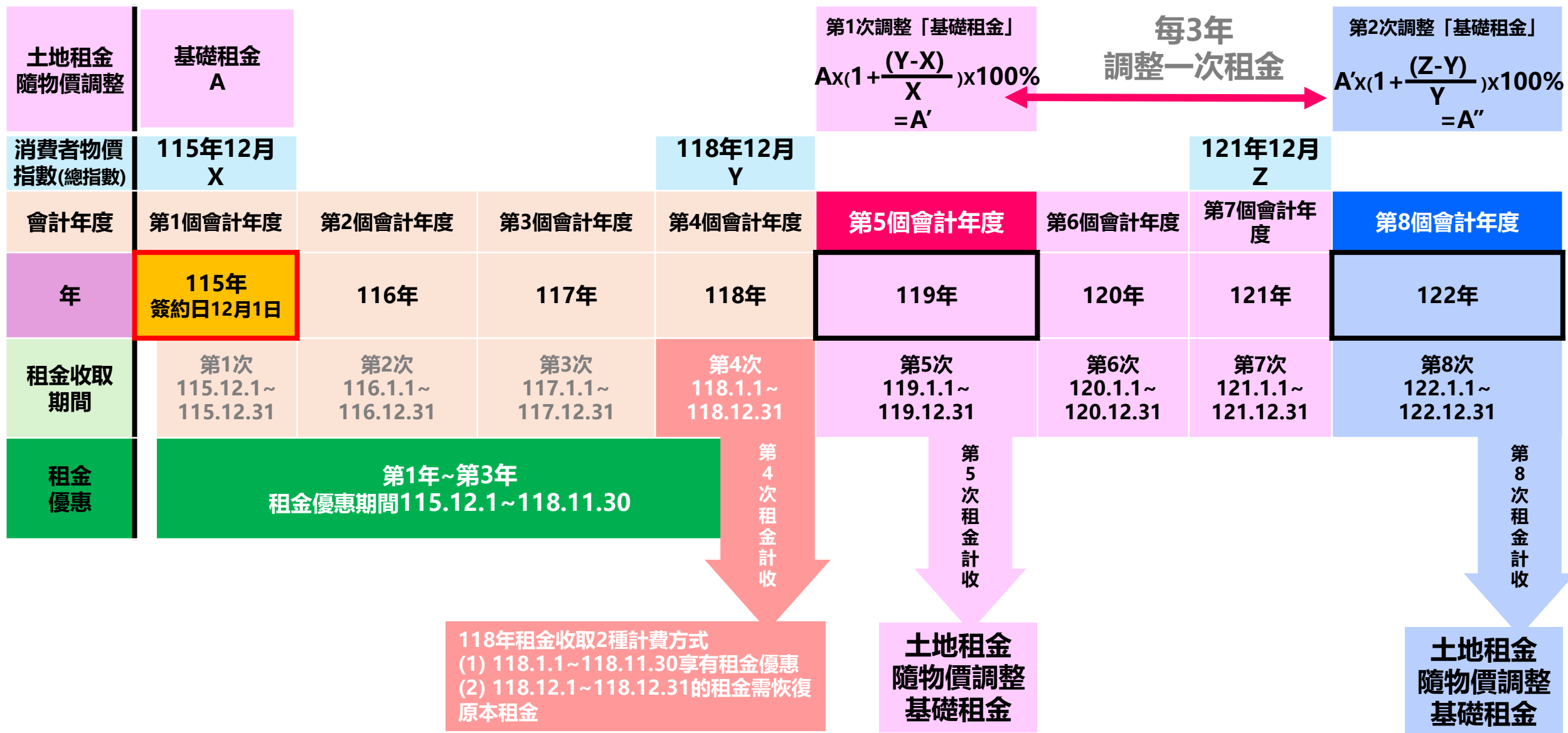
土地租金調整

- ① 簽約日第5個會計年度(含簽約年度)起，依行政院主計總處公布之台灣地區消費者物價指數(總指數)為基準，以「前一年度之簽約日相當月份」和「簽約日月份」相比之漲幅比例調整「**基礎租金**」。
- ② 每3年調整一次租金，上限為5%，如物價下跌或持平，則維持前期「**基礎租金**」。

租金優惠

簽約日起**3**年內
「**承租面積**(單位:平方公尺)***(當年度公告地價乘以1%)**」 (四捨五入至整數位)

02 / 招商資訊 / 租金訂定 / 租金計算舉例



土地 使用限制

- ①不得請求讓售本案基地、不得轉租、分租、設定負擔或供作其他類似使用、不得要求就本案基地設定地上權、不得將其標租權利義務轉予他人。
- ②**自簽約日起5年內不得調整進駐產業類別**，簽約日起**第6年起**，得因產業發展趨勢、經濟變遷或其他企業營運考量，提出**變更或調整「投資計畫書」**，經招標機關書面同意後**變更或調整產業類別**。

建物 使用限制

- ①承租人得將本案基地建築物及設施轉租、分租、出借方式提供他人使用，惟**比例不得超過總樓地板面積扣除防空避難面積之50%**。
- ②**投資計畫書**應說明轉租、分租、出借方式提供他人之使用規劃，包含預計引進產業類別及使用面積，且**簽約日起5年內不得調整**。自簽約日起**第6年起**，得修正「投資計畫書」報請招標機關同意後調整轉租、分租、出借情形，惟轉租、分租、出借比例仍不得超過總樓地板面積扣除防空避難面積之50%。

開標

**基本及資格
文件審查**

綜合評選

**土地選定及
得標**

02 / 招商資訊 / 評選項目

項次	評選項目	評選標準	配分
1	投標團隊介紹、經歷與實績	1.投標人之公司組織、背景介紹 2.投標人財務及經營狀況 3.投標本案動機及過去營運經驗	15
2	引入產業類別、未來產業規劃發展	智慧製造、雲端產業及符合「變更新莊都市計畫(塹仔圳地區)細部計畫(配合市地重劃開發)案」土地使用分區管制要點產業專用區之容許使用項目，及對周邊產業聚落成形之可能性或衍生效益	20
3	土地使用及興建施工計畫	土地使用及興建施工計畫包含但不限於規劃理念、發展定位、土地使用計畫、建築量體及建築空間配置、轉租或分租計畫(如有)、建築經費概算、開發期程及控管方式(請具體敘明規劃取得使用執照並開始營運之期限，為簽約之日起60個月內；倘投標2筆以上者，得於投資計畫書中規劃分期分區取得使用執照，第一期應於簽訂契約之日起60個月內取得使用執照，且開發面積須達得標基地面積50%。此將成為契約之一部分，請確實填寫)、資金來源、是否申請綠建築/智慧建築標章等。	15
4	營運管理計畫	經營理念、市場分析、人力組織架構、財務計畫、資產及設備管理計畫、風險管理計畫、移轉及返還計畫，並得包含回饋計畫(如設置或認養公共設施、提供一定比例在地就業機會及其他實質回饋等)。	20
5	每月每平方公尺報價金額	以基礎租金331.5元作為報價，331.5元對應分數為17.5分，每增加5元為一個級距，分數增加0.5分可增加至該項滿分為止。	25
6	簡報及答詢	1.廠商簡報 2.廠商答詢	5

總評分

序位(總評分最高者序位為1，次高者序位為2，依此類推)

02 / 招商資訊 / 綜合評選 / 得標區域選定說明

公司	評分序位		投標土地地號	得標說明
B公司	1	最優承租人	2地號	所選定之投標土地，最優先得標
C公司	2	第1次優承租人	2地號+3地號	因為2地號已由最優承租人得標，若C公司 同意 以前項表格填寫之「每月每平方公尺租金標價」選定其他投標土地，惟土地筆數必須相同或低於原選定投標土地筆數，所以C公司可以單獨選擇3地號或選擇3地號+7地號得標。
A公司	3	第2次優承租人	2地號+7地號	若C公司僅選擇3地號，A公司則可以選擇7地號得標；若C公司選擇3地號+7地號，A公司則無法選擇。

02 / 招商資訊 / 綜合評選 / 得標區域選定說明

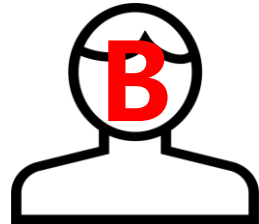
租金標價單
投標土地地號

得標土地(情況一)

得標土地(情況二)

最優
承租人

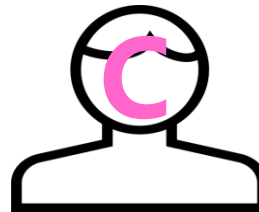
2地號



2地號

第1
次優承租人

2地號
+
3地號



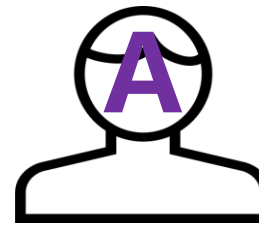
3地號

或

3地號 + 7地號

第2
次優承租人

2地號
+
7地號



7地號

或

無法選擇

於標價單表格**同意**以填寫
之「每月每平方公尺租金
標價」選定其他投標區域

於標價單表格**同意**以填寫
之「每月每平方公尺租金
標價」選定其他投標區域

簡報結束

