

新北國際AI+智慧園區招商案 公開標租案(第3次公告)



大綱

01

新北優勢

02

招商資訊

03

投資獎勵

01

新北優勢



1.新北優勢

新北市的人口數約
等同於美國洛杉磯
LOS ANGELES



新北市的面積
相當於1.2個英國倫敦
LONDON



新北市交通便利度
相當於日本東京
TOKYO



地理 位置



新北市位於台灣西北部，
面積約2,052平方公里，占全台面積6%。

人口 勞動力

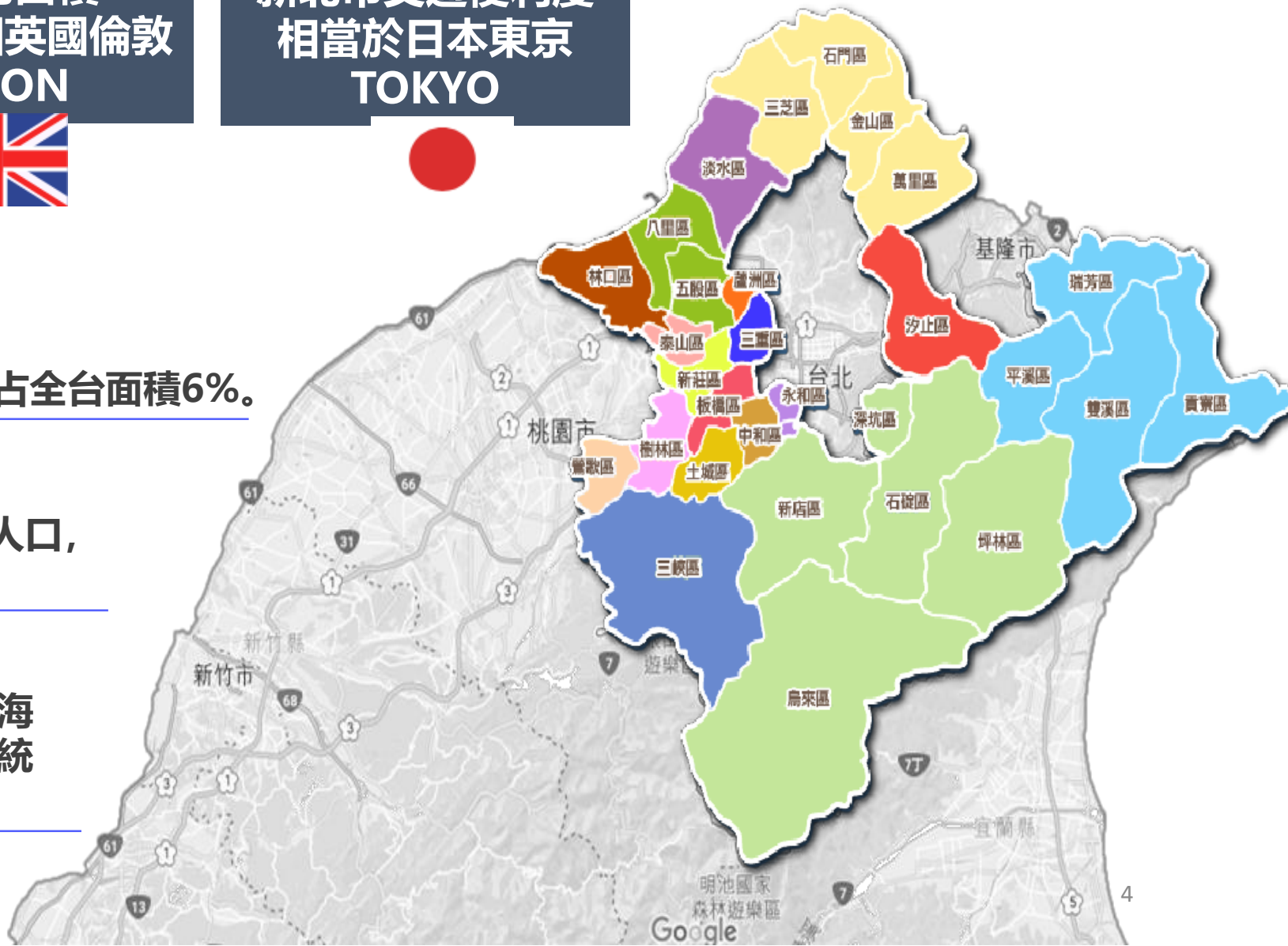


新北市擁有超過404萬人口，
勞動力達216萬人。

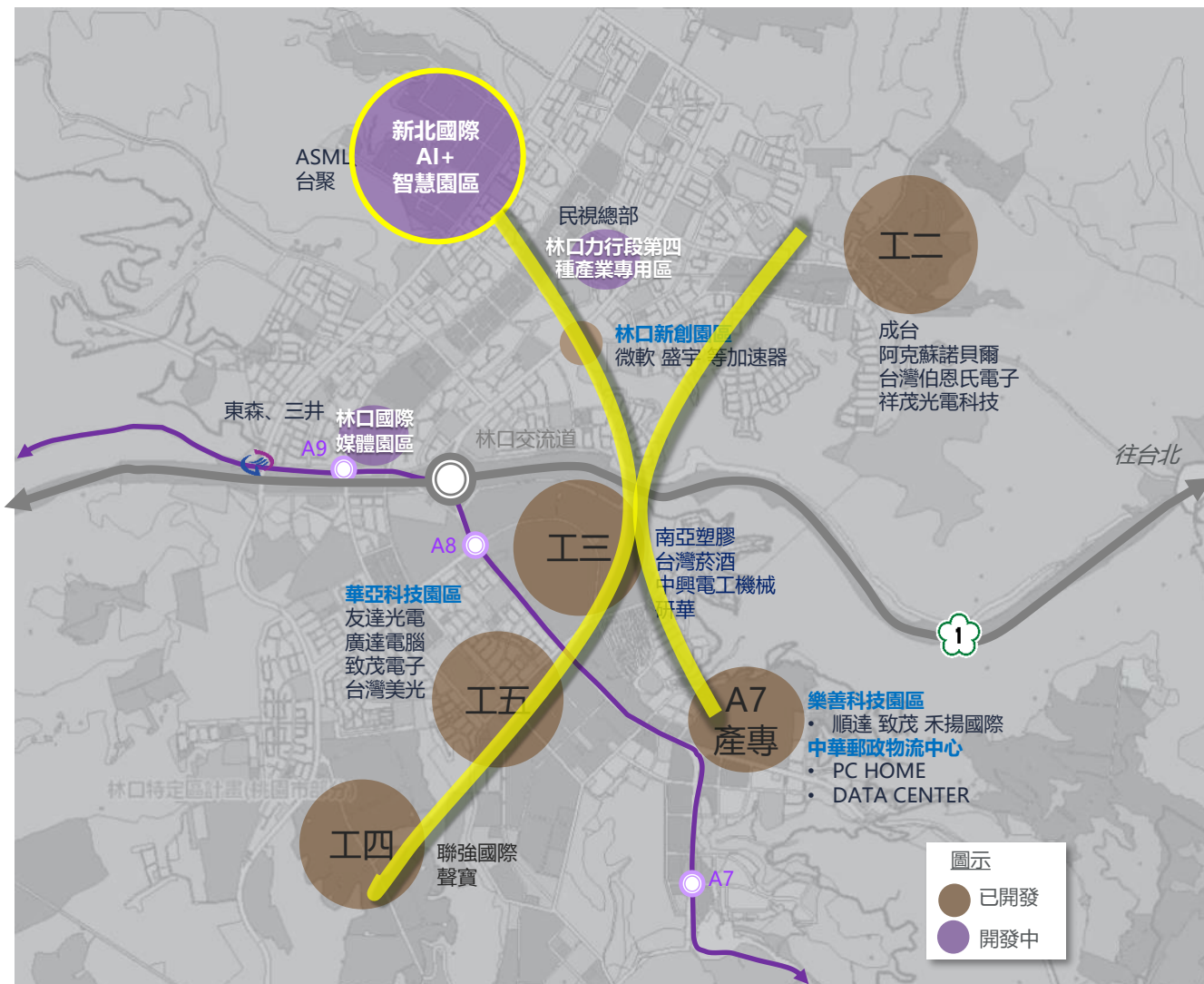
交通 運輸



新北市鄰近雙空港、雙海
港，擁有便捷的捷運系統
連結29個行政區。



1.新北優勢



- 全國第**1**營利事業、公司行號工廠登記數，帶動產業群聚。
- 全國第**1**人口及勞動數，就業人口大專以上約50%，高端創新人力豐沛。
- 新北積極布局AI及晶片應用生態鏈，包含Google、ASML等國際企業相繼設點，並匯聚技嘉、鴻海、研揚等關鍵業者，新北更擁有全國近四分之一的製造業與資通訊產業聚落，展現雄厚產業能量。
- 新北國際AI+智慧園區周邊具**5**個工業區，已形成產業群聚效應，正是這條黃金廊道上的神經中樞。

1. 新北優勢(林口)

A. 新北國際AI+智慧園區



艾司摩爾智慧廠房

- 亞洲營運中心、EUV精密模組、研發、製造
- 基地面積：約3.3公頃



台灣聚合研發中心

- 創新實驗室、雲端綠能運算中心
- 基地面積：約0.34公頃

C. 林口國際媒體園區



林口站(A9)土地開發案

- 辦公/住宅/旅館/餐飲/購物百貨商場
- 基地面積：約0.5公頃



東森全球營運總部

- 企業總部、文創及展演中心、星級旅館
- 基地面積：約2.17公頃

A. 新北國際AI+智慧園區

ASML、台聚

B. 影視旗艦區

民視
產四 TVBS(規劃中)

D. 林口新創園區

微軟 盛宇 等加速器

C. 國際媒體園區

東森、三井

林口交流道

B. 林口產業專用區

民視林口數位媒體總部

- 規劃地上14層/地下2層·數位電視節目生產及研發創新中心
- 基地面積：約1.4公頃



新北市林口區力行段第四種產業專用區土地

- 基地面積：約1.34公頃



TVBS數位雲端媒體總部-規劃中

- 基地面積：約1.4公頃

D. 林口新創園區

林口新創園

- 提供新創辦公室、住宿空間、共同工作空間及展演空間等設施
- 使用面積：約14,618坪



林口三井OUTLET

- 影城/餐飲/購物複合式商場
- 基地面積：約6.47公頃

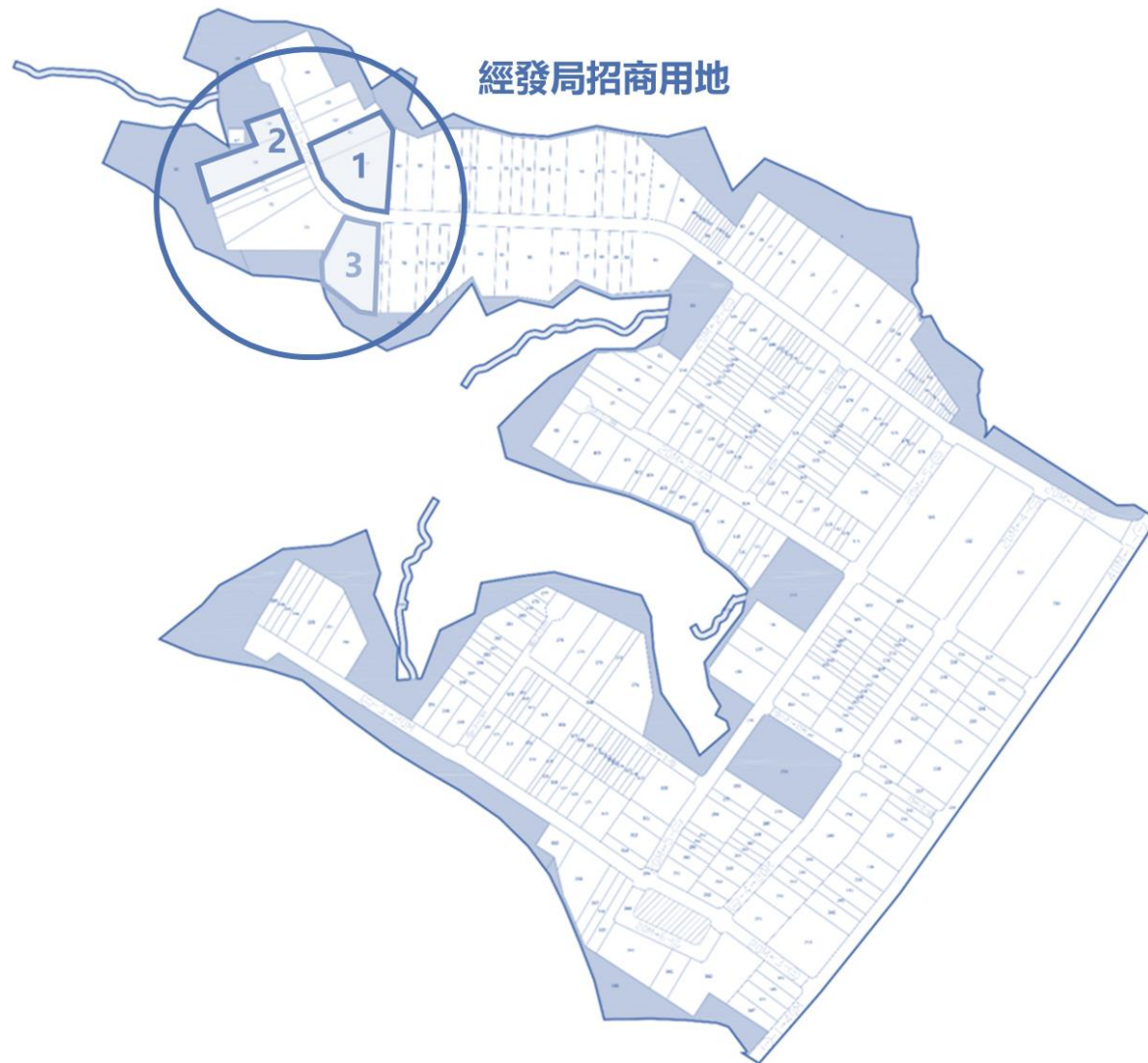


三井二期商場

- 國際級親子數位娛樂與多媒體互動體適能設施
- 基地面積：約2.75公頃

02

招商資訊





2.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，帶動林口區經濟活絡及就業機會增加，辦理本招商案。

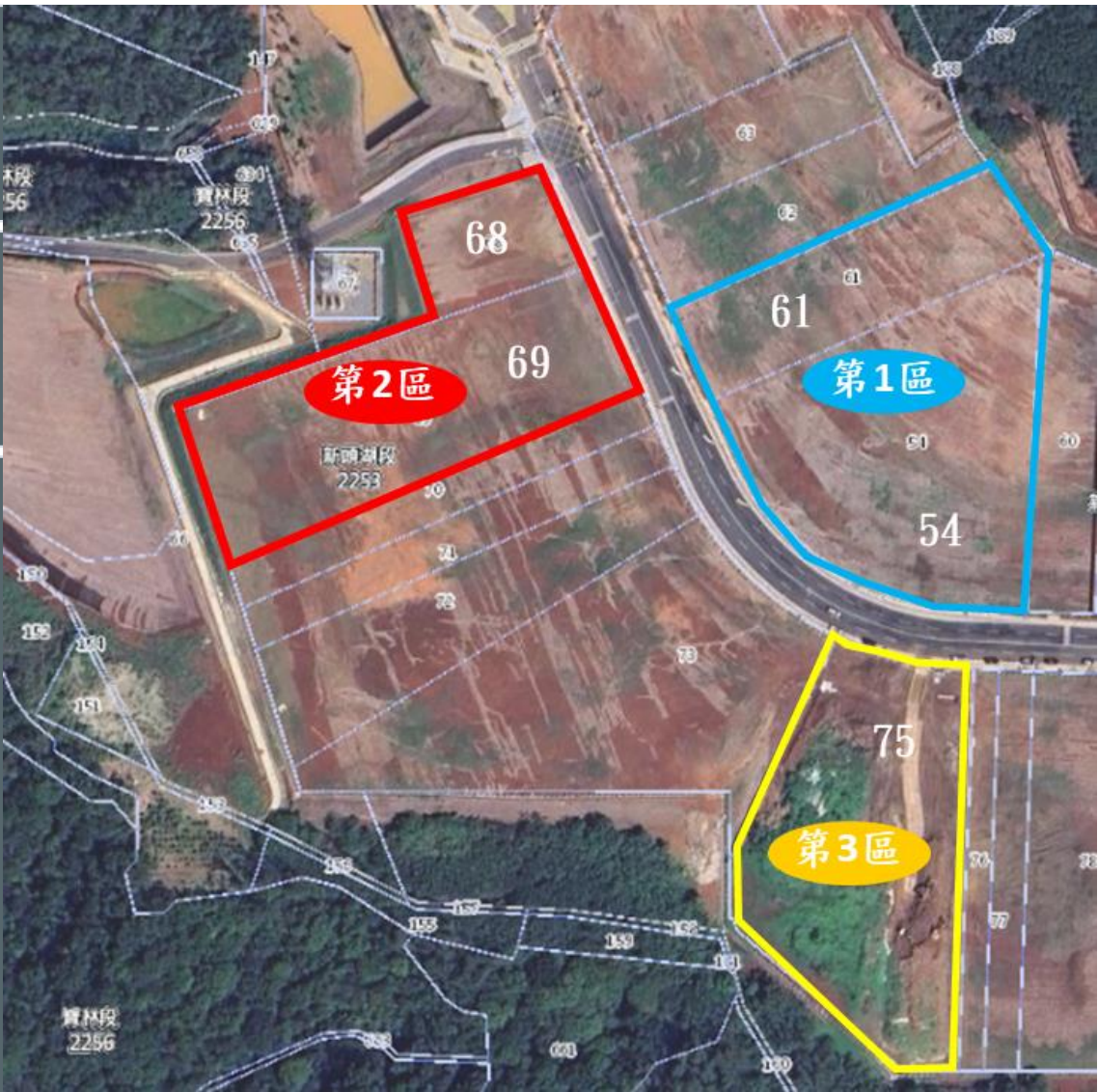
招標模式

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。

基地說明

林口區新頭湖段 (第三之二種產業專用區)

地號	面積(平方公尺)	投標區域	區域面積(平方公尺)
54	8508.94	第1區	12,541.07
61	4032.13		
68	1946.29	第2區	9,347.60
69	7401.31		
75	8509.04	第3區	8,509.04



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

符合「變更林口特定區計畫(第三種產業專用區)細部計畫(修訂土地使用分區管制要點)書」土地使用分區管制要點，第三之二種產業專用區容許使用項目之產業分類，不包含公務機關、觀光旅遊產業及宗教設施。



本案租賃期間1次簽訂
自簽訂租賃契約之日起
算30年

續租期間1次簽訂10年，續租次數至多以2次為限

2.招商資訊

租金訂定

每月
每平方公尺
租金

(四捨五入至小數點第二位)

底價

130.92_(元)
(基礎租金)

+

當年度
每月每平方公尺
公告地價 $\times$ 1%

報價
金額

報價金額_(元)
(基礎租金)

+

當年度
每月每平方公尺
公告地價 $\times$ 1%

每年
租金

(四捨五入至整數)

每月
每平方公尺租金 $\times$ 12個月 $\times$ 選定區域面積_(平方公尺)

本標的115年公告地價為8,600/平方公尺，
每月每平方公尺公告地價乘以1%=7.17元，每月每平方公尺租金倘加總低於138.09元，以138.09元計。

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**加值型營業稅。

土地租金 隨物價調整

- 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**」。

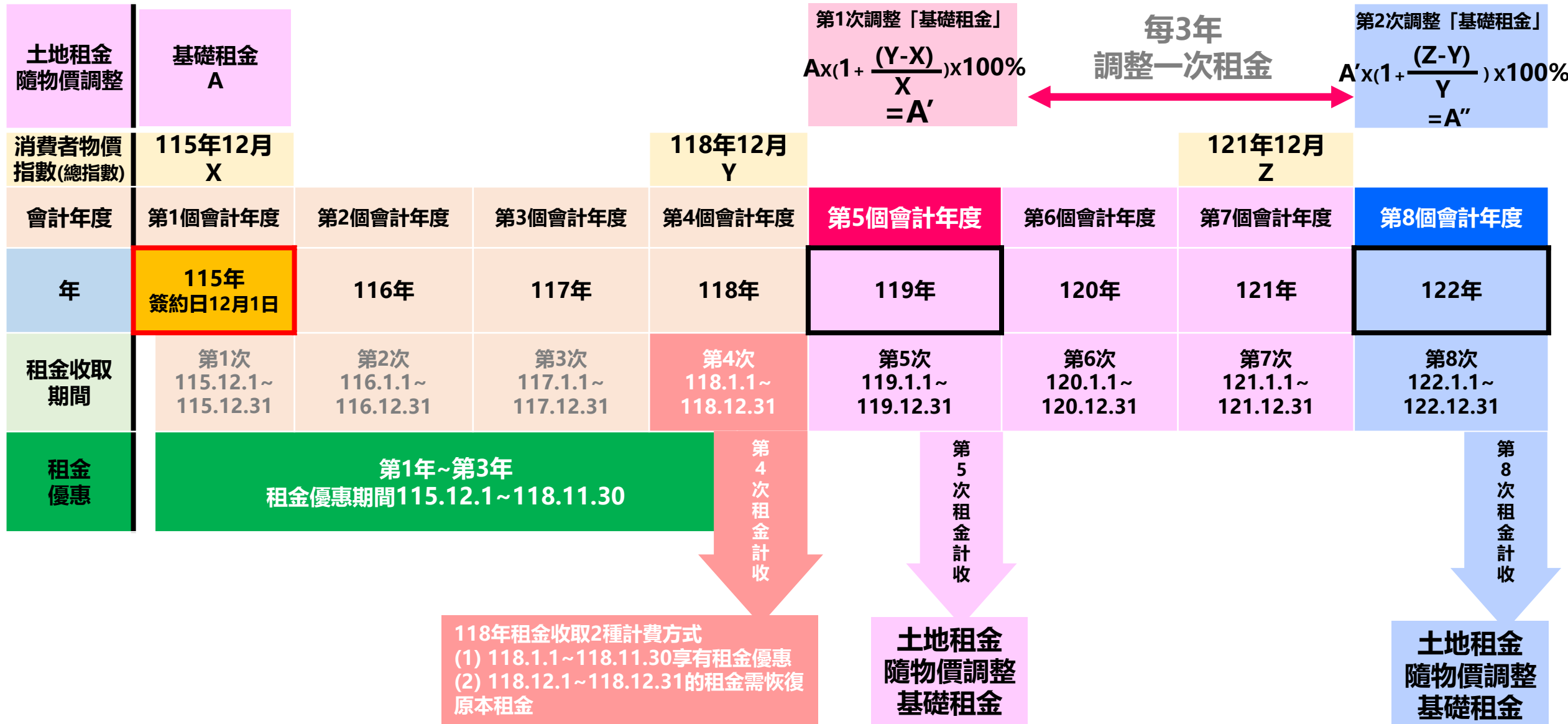
租金優惠

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)。

2.招商資訊

租金訂定/租金計算舉例



2.招商資訊

土地及建物使用限制

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」，經本機關書面同意後，使得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、出借方式提供他人使用規劃包含預計引進產業類別及使用面積，並應依評選委員意見修正後經本機關核定，且簽約日起5年內不得調整。自簽約日起第6年起，如轉租、分租、出借方式提供他人使用情況有變動，應修正投資計畫書報請本機關同意後為之，調整後產業類別須符合申請變更時之土地使用管制規定容許使用項目，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

**區域選定及
得標**

2.招商資訊

評選標準

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	引入產業類別須符合「變更林口特定區計畫(第三種產業專用區)細部計畫(修訂土地使用分區管制要點)書」土地使用分區管制要點，第三之二種產業專用區容許使用項目之產業分類，不包含公務機關、觀光旅遊產業及宗教設施；未來產業規劃發展說明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	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區域以上者，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	包含但不限於整體經營理念、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130.92元作為報價，130.92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)			

2.招商資訊

綜合評選/得標區域選定說明

評分 序位名次	公司		租金標價單 投標區域	得標說明
1	B公司	最優 承租人	第一區	所選定之投標區域，最優先得標。
2	C公司	第1 次優承租人	第一區 + 第二區	因為第一區已由最優承租人得標，若C公司於標價單表格 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，惟區域數必須相同或低於原選定投標區域數，所以C公司可以單獨選擇第二區或選擇第二區+第三區得標。
3	A公司	第2 次優承租人	第一區 + 第三區	若C公司僅選擇第二區，A公司則可以選擇第三區得標；若C公司選擇第二區+第三區，A公司則無法選擇。

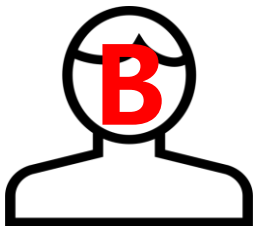
得標區域選定說明：

租金標價單

投標區域

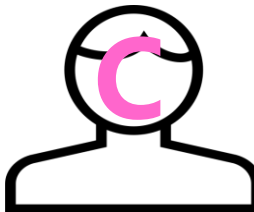
**最優
承租人**

第一區



第1 次優承租人

第一區
+
第二區



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

第2 次優承租人

第一區
+
第三區



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

得標區域(情況一)



或

得標區域(情況二)



或

無區域可選擇



03

投資獎勵



- 新市鎮開發條例第25條

建築物興建完成後

房屋稅

地價稅

税賦優恵

第一年免徵

第二年減徴80%

第三年減徵60%

第四年減徵40%

第五年減徵20%

投資林口加碼優惠

- 新市鎮開發條例第24條

數位經濟相關產業

創新創業

- 研究發展服務業
- 資訊軟體服務業
- 產業育成業

智慧製造

- 電子零組件製造業
- 一般儀器製造業
- 機械設備製造業

智慧物流

- ・無店面零售業
- ・倉儲業

影視文創及文化內容產業

電視節目製作業

衛星頻道節目供應事業

音樂展演空間業

藝文服務業

投資抵減

- ◆ 於公告劃定範圍之日起5年內申請核發投資抵減證明。
 - ◆ 按核定投資計畫購置全新機器、設備及建築物之總額15%抵減當年度應納營利事業所得稅額，當年度不足抵減時，得在以後4年度內抵減。
 - ◆ 於第6~10年申請者，提供7.5%抵減優惠，第11年起不予優惠。
- EX. 總投資金額10億元，可5年內抵減1.5億元營利事業所得稅

稅捐減免方案



新北國際AI+智慧園區招商案 公開標租案(第3次公告)

