

# 林口區力行段 第四種產業專用區 標租案

---

## 第1次公告招商

114/12

# 大綱

1

新北優勢

2

招商資訊

3

投資獎勵



# 1 新北優勢

# 一、新北市投資環境

地理  
位置



新北市擁有超過404萬人口，  
勞動力達207萬人。

人口  
勞動力

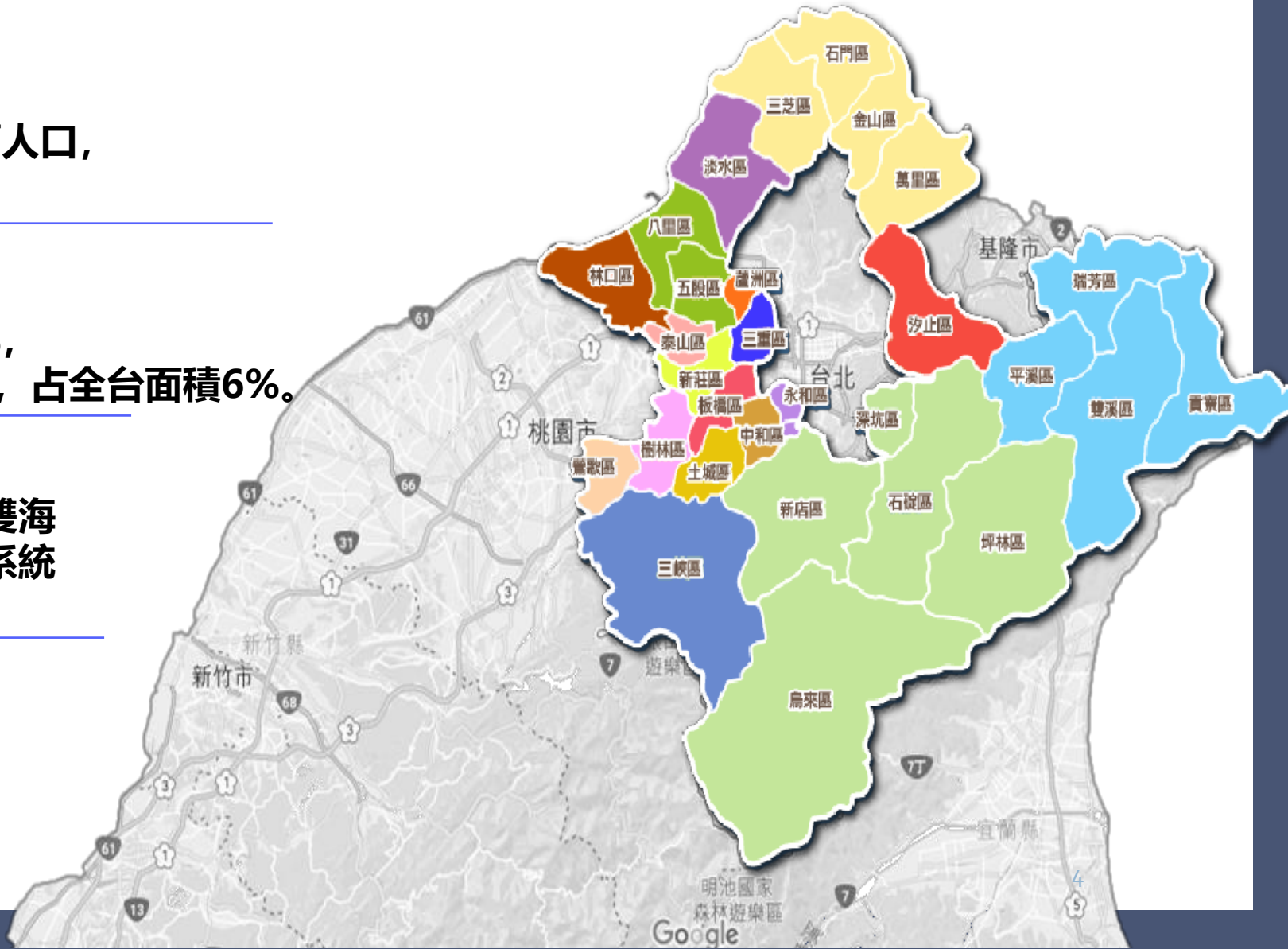


新北市位於台灣西北部，  
面積約2,052平方公里，占全台面積6%。

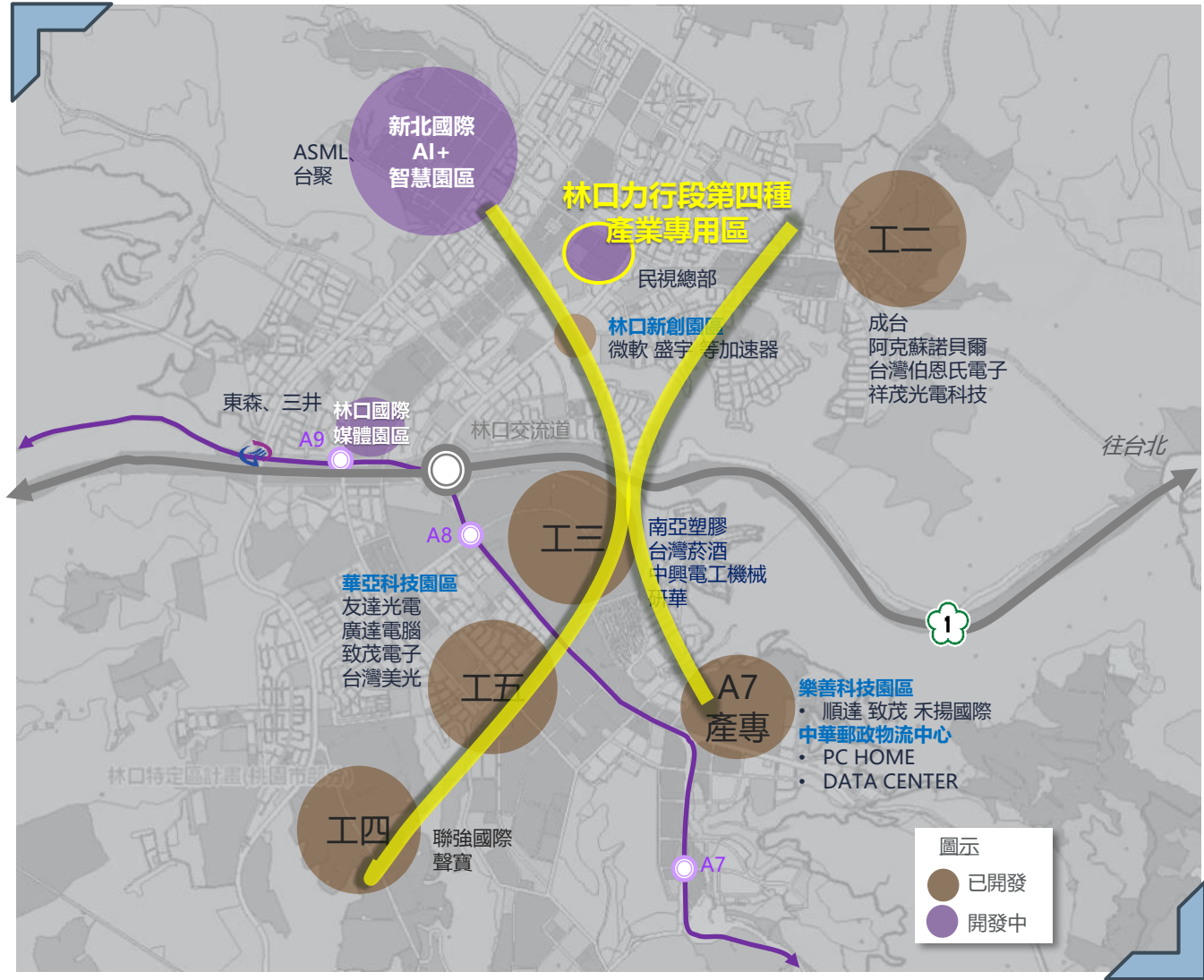
交通  
運輸



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。



# 一、新北市及林口產業分布



- 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。
- 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。

# 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

## 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

# 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创新中心
- 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





## **2 招商資訊**

## 一、基本資料

### ◆ 招商目的：

期藉由本基地良好之區位發展優勢，配合資通訊產業、5G、AI、大數據等新科技產業發展，提供技術服務業、影視等產業所需空間，帶動林口區就業機會與產業發展。

◆ **基地面積：** 1.34公頃

◆ **使用分區：** 第四種產業專用區

◆ **土地權屬：** 100%新北市政府

◆ **開發強度：** 建蔽率60%、容積率210%



### 招商土地及面積▽

| 編號 | 地段  | 地號     | 土地面積(m <sup>2</sup> ) |
|----|-----|--------|-----------------------|
| 1  | 力行段 | 1297   | 3,806.82              |
| 2  |     | 1298   | 1,977.49              |
| 3  |     | 1299   | 2,955.30              |
| 4  |     | 1297-1 | 694.32                |
| 5  |     | 1298-1 | 1,732.41              |
| 6  |     | 1299-2 | 2,267.78              |
| 合計 |     |        | 13,434.12             |

本案基地空拍圖△

## 二、招商規劃

### ◆ 招商法規依據

- ✓ 新市鎮開發條例及其施行細則
- ✓ 新北市土地標售標租辦法
- ✓ 新市鎮土地標售標租投資計畫審查準則

### ◆ 招標模式

- ✓ 招標方式為公開招標。
- ✓ 不允許共同投標

### ◆ 招商模式

- ✓ **標租案**
- ✓ 得標人簽訂租賃契約時，應同時與招標機關簽訂**地上權設定契約**

### ◆ 租金及權利金

- ✓ 年租金底價：**1,167萬6,265元**
- ✓ 權利金：**7億57萬5,924元**，得**一次繳付**或**至多5期分期繳付**，每期繳納權利金金額依「**權利金繳納計畫表**」所載。

## 三、招商對象

### ◆ 投標廠商資格

1. 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）。
2. 依中華民國法令辦理分公司登記之外國公司。
3. 不允許陸資公司投標。

### ◆ 投標人之財務資格要求

投標人於投標日當日之實收資本額（我國公司）或中華民國境內營運資金（外國公司），應為**新臺幣1億元**以上。

### ◆ 進駐產業

依變更林口特定區計畫(部分住宅區、產業專用區為綠地及第四種產業專用區)土地使用分區管制(詳下頁)

## 三、招商對象

### ◆ 土地使用管制內容

佔樓地板面積  
下限50%

#### 核心產業

1. **技術服務業**：經新北市政府目的事業主管機關核准之**科技產業**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。
2. **影視產業**：
  - (1)辦公室、企業營運總部、研發、試驗及訓練設施。
  - (2)攝影棚(含燈光、道具、攝影機具)、外景地、錄音工程(含配音、配樂、音效組件)及剪輯、特效、拷錄、影片沖印、影視研發、影視倉儲及維修中心等設施。
  - (3)行政管理中心、影視訓練中心、媒體資料館、影視展示中心、娛樂服務等設施。

#### 次核心產業

供設置影視周邊產業，包括工藝、工業設計、出版、大眾傳播、視覺藝術、音樂及表演藝術、文化展演設施及數位休閒娛樂等。

佔樓地板面積  
上限50%

#### 相關配套設施

- 供設置**金融、資訊服務、一般服務、餐飲零售**等相關設施交易交流使用，及其他經新北市政府目的事業主管認定符合**影視媒體、文化創意、設計研發**等方向之產業。
- (一)辦公室、研發、試驗及訓練設施。
  - (二)推廣、展示、銷售設施。
  - (三)集會堂、會議設施。
  - (四)倉庫、堆置場所。
  - (五)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
  - (六)附屬員工宿舍及員工餐廳。
  - (七)其他經新北市政府目的事業主管機關核准之相關設施。

## 三、招商對象

### ◆ 科技產業的認定

1. 參照經濟部商業發展署「公司行號及有限公司合夥營業項目代碼表檢索系統」羅列如下，除應符合下列產業類別，另應參考經濟部非屬低汙染認定標準。
2. 倘因產業發展變動，廠商認為有增列之需求，得向本局提出該營業項目於科技產業之重要性及必要性，經本局審認後增列該營業項目。

|      |              |      |           |
|------|--------------|------|-----------|
| C804 | 橡膠製品製造業      | F208 | 藥物、化粧品零售業 |
| C805 | 塑膠製品製造業      | F213 | 機械器具零售業   |
| CB01 | 機械製造業        | F218 | 資訊軟體零售業   |
| CC01 | 電機及電子機械器材製造業 | F219 | 電子材料零售業   |
| CD01 | 運輸工具製造業      | I301 | 資訊服務業     |
| CE01 | 光學及精密器械製造業   | IG01 | 生物技術服務業   |
| CF01 | 醫療器材製造業      | IG02 | 研究發展服務業   |
| F113 | 機械器具批發業      | IG03 | 能源技術服務業   |
| F114 | 交通運輸工具批發業    | JA02 | 維修服務業     |
| F118 | 資訊軟體批發業      | JI01 | 互動式情境體驗業  |
| F119 | 電子材料批發業      |      |           |

## 四、招商案說明(1/4)

### ◆ 租賃期間：

1. 本案租賃期間1次簽訂自簽訂租賃契約之日起算**30年(含)**。
2. 續租期間1次簽訂10年，續租次數至多以2次為限。有意續租者**應於租期屆滿日前2年至租期屆滿日前1年之期間內**，以書面向本機關申請續租。
3. **續租權利金**：續租時，依招標機關當時委託不動產估價師所估定土地市價乘以百分之三十計算後，與簽約時地上權權利金之差額計收，如續約時不動產估價師所估定土地市價低於簽約當時市價，則以收取權利金不予退還。

## 四、招商案說明(2/4)

### ◆ 租金：

1. 年租金底價：**1,167萬6,265元**，後續收取依得標人投標**年租金報價單**計收，自地上權設定登記之日起，每年計收一次。
2. 土地租金應隨同**都市地區地價指數**於**簽約日第3個會計年度起**逐年調整，第3個會計年度以「簽約日屆滿1年之相當上/下半年度指數」與「簽約日之相當上/下半年度指數」相比之漲幅比例調整年租金，第4個會計年度以「簽約日屆滿2年之相當上/下半年度指數」與「簽約日屆滿1年之相當上/下半年度指數」相比之漲幅比例調整年租金，每年以此類推調整，每次調整以前一年度租金作為調整基數。若都市地區地價指數上升，則土地租金增加，若都市地區地價指數降低，則土地租金為前一年租金相同。
3. 都市地區地價指數查詢網址：<https://pip.moi.gov.tw/Publicize/Info/E1020>

## 四、招商案說明(3/4)

### ◆ 租金逐年調整機制：

|              |                 |              |                |             |
|--------------|-----------------|--------------|----------------|-------------|
| 都市地區<br>地價指數 | 115年上半年<br>X    | 116年上半年<br>Y | 116年上半年<br>Z   |             |
| 會計年          | 第1個<br>會計年度     | 第2個<br>會計年度  | 第3個<br>會計年度    | 第4個<br>會計年度 |
| 年            | 115年<br>簽約日5/29 | 116年         | 117年<br>開始調整租金 | 118年        |

117年1月31日前租金計收公式：

$$\text{投標時年租金報價 } A \times \frac{Y - X}{X} = A'$$

118年1月31日前租金計收公式：

$$\text{投標時年租金報價 } A' \times \frac{Z - Y}{Y} = A''$$

## 四、招商案說明(4/4)

### ◆ 分租：

得標人不得就本契約所涉之基地、建物及相關設施之全部或一部移轉、出租、出借或以其他方式提供他人使用；亦不得將地上權契約轉租、分租他人，但經甲方事前書面同意後，**得分租建物之一部**，分租規定如下：

1. 分租之承租產業及使用面積應依據「變更林口特定區計畫(部分住宅區、產業專用區為綠地及第四種產業專用區)書」規定。
2. 得標人與承租業者間訂定之**分租契約**，**其條款不得違反本案契約及相關法令之規定**，得標人與承租業者間，如有任何爭議，應由得標人自行承擔。
3. 得標人應於簽訂**分租契約次日起30日內**將**契約影本**送招標機關備查。

# 一、投標程序

1

## 資格審查

通過資格審查者  
稱為資格合格投  
標人，並可參與  
第二階段綜合評  
審



2

## 投資計畫審查

經投資計畫審查  
分數合格者為計  
畫合格投標人，  
可參與第三階段  
開標及決標



3

## 開標與決標

開標及決標階段之總  
分最高分者為準得標  
人，並經招標機關首  
長或其授權人員核定  
決標後為得標人。



4

## 簽約

得標人應於得標  
日次日起30日內，  
與招標機關簽訂  
本契約及地上權  
契約。



5

## 土地點交

應於契約簽訂日  
次日起15日內點  
交土地



6

## 地上權設定登記

得標人於完成土  
地交付之日起15  
日內辦理地上權  
設定登記

## 二、投標及資格審查

- ◆ **押標金：新臺幣1,168萬元整。**
- ◆ 投標人應依本須知規定提出投標文件，**請自備內、外信封**，**年租金報價單**應裝入**專屬信封**內密封，封套外部應書名投標人名稱、地址及本案案號或名稱，密封後提出投標。
- ◆ 右表各項文件請詳投標須知附件

| 項目 | 文件名稱                  | 份數               |
|----|-----------------------|------------------|
| 1  | 申請書                   | 正本乙份             |
| 2  | 代理人委任書                | 正本乙份             |
| 3  | 公司資格證明文件              | 影本乙份             |
| 4  | 實收資本額或營運資金達新臺幣1億元證明文件 | 影本乙份             |
| 5  | 財務能力資格證明文件            | 影本乙份             |
| 6  | 押標金繳交證明文件             | 正本乙份(繳納現金憑證得為影本) |
| 7  | 協力廠商承諾書               | 正本乙份             |
| 8  | 年租金報價單                | 正本乙份             |
| 9  | 地上權權利金繳納計畫表           | 正本乙份             |
| 10 | 投資計畫書                 | 20份              |
| 11 | 投標文件檢核表               | 正本乙份             |
| 12 | 公職人員及關係人身分關係揭露表       | 正本乙份             |

### 三、投資計畫審查

- ◆ 由審查會依本須知規定之審查項目、審查標準及評定方式，就第一階段所選出之資格合格投標人所遞送之投資計畫書及相關文件進行審查。
- ◆ 投資計畫書審查分數設定為**滿分100分**（佔總分80%）、**合格分數為70分**，選出計畫合格投標人。

| 審查項目            | 審查標準   |     |
|-----------------|--|-----|
|                 | 審查重點   | 配分  |
| 一、投標人簡介         | 1.投標人介紹、經歷<br>2.投標人及協力廠商相關經驗實績說明                                 | 10  |
| 二、產業類別、未來產業規劃發展 | 1.預計引入產業及其占比<br>2.未來產業規劃發展                                       | 20  |
| 三、土地使用、興建及施工計畫  | 1.土地使用計畫<br>2.建築規劃設計概要<br>3.周邊交通及動線系統規劃<br>4.施工計畫<br>5.其他創新及創意構想 | 20  |
| 三、財務及經營管理計畫     | 1.財務計畫<br>2.融資計畫<br>3.資產及設施設備管理維護計畫<br>4.風險管理及保險計畫               | 20  |
| 四、睦鄰與回饋計畫       | 睦鄰與回饋計畫  | 10  |
| 五、簡報答詢          | 1.簡報<br>2.意見答詢   | 10  |
| 六、得標後價款繳付計畫     | 權利金繳納現值  | 10  |
| 加總分數            |  | 100 |

## 四、開標與決標

- ◆ 開標時間及地點：招標機關於**開標日7日前**以限時掛號通知投標人投資計畫審查結果，並以公開方式進行開標。
- ◆ 審查分數佔總分80%，價格分數直接計入，滿分20分（佔總分20%），依加權比重計算總分最高者得標。
- ◆ 以計畫合格投標人於**第三階段之總分最高分者為準得標人**。
- ◆ 評分計算參考如下表：

|     | 審查分數 | 價格分數     | 加權後總分                       |
|-----|------|----------|-----------------------------|
| A廠商 | 82   | 14       | $82 \times 0.8 + 14 = 79.6$ |
| B廠商 | 78   | 20       | $78 \times 0.8 + 20 = 82.4$ |
| C廠商 | 65   | 不進入開標與決標 | 52                          |

- ◆ 得標人未於規定期限內繳交履約保證金、年租金、地上權權利金，或有其他情事致未能完成簽約者，視為放棄得標權利，由招標機關**書面通知次得標人**照其年租金報價單報價得標。

## 五、簽約、點交、地上權登記

- ◆ **土地租金：**採預繳方式，第一年土地租金乙方應於簽訂本契約前5日支付
- ◆ **履約保證金：**即投標人年租金報價金額，得標人應於簽約前5日支付
- ◆ **簽約：**得標人應於得標日次日起30日內，與招標機關簽訂本契約及地上權契約。如有不可歸責於得標人之事由致無法依規定期限簽訂契約，得以書面向招標機關申請展延，展延期間不得超過30日，並以1次為限。
- ◆ **點交：**甲方應以書面通知乙方於指定期日辦理現況點交，點交期日應於本契約簽訂日次日起15日內
- ◆ **地上權設定登記：**乙方於完成土地交付之日起15日內與甲方辦理本基地之地上權設定登記。



# 3 投資獎勵

## 投資林口優惠

- 新市鎮開發條例第25條

### 建築物興建完成後

房屋稅

地價稅

### 稅賦優惠

- 第一年免徵
- 第二年減徵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

稅捐減免方案



### 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



**簡報結束**