



新北市淡水沙崙園區暨停車場用地 招商案

招商說明會

招標機關：新北市政府經濟發展局

招商顧問：策威開發管理顧問股份有限公司

日期：中華民國 109 年 8 月 18 日

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



簡報大綱



- 壹、計畫說明
- 貳、興建營運要求
- 參、投標作業說明



壹、計畫說明



- 一、基地概況說明
- 二、招商目標及辦理方式
- 三、契約期間

一、基地概況說明(1/3)

須1.2.5、1.2.6

■ 基地區位

- 分為文化創意產業特定專用區及停車場用地，位處漁人碼頭東側、淡海新市鎮西側，屬淡水觀光軸帶北端。
- 淡海輕軌捷運行經(設V27沙崙站)。
- 近淡江大橋(預計113年完工)。

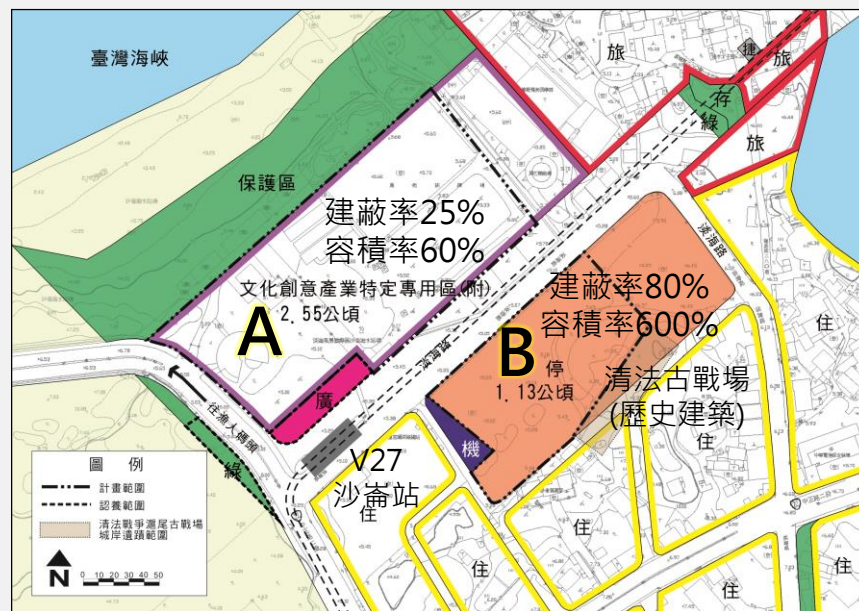
■ 公共設施用地：廣場用地及綠地用地，得標文創區者應負責開闢及認養。

■ 基地及公共設施用地範圍

- 投標可擇一或乙次選擇2個基地。

投標基地	設定地上權範圍	面積(m ²)
文創區(A)	520-2地號等13筆	25,502.09
停車場用地(B)	540地號等19筆	11,281.09

公共設施用地	開闢及認養範圍	面積(m ²)
廣場用地	523-2、524-2地號	1,244.39
綠地用地	522-4地號等4筆	742.45



一、基地概況說明(2/3)

- 文創區(A)：除遺留2棟已報廢之市有建物外，餘為沙土、雜林及草生地。
- 停車場用地(B)：民眾臨時停車使用。



一、基地概況說明(3/3)

■ 都市計畫相關規定

分區	都市計畫書	相關管制規定(摘要)
文化創意產業特定專用區	100.5.2 變更淡水都市計畫(海濱遊憩區為文化創意產業特定專用區、保護區、綠地用地及道路用地)書	<p>1. <u>建蔽率25%、容積率60%</u>。</p> <p>2. 建築物<u>高度不得超過3層及10.5公尺</u>。</p> <p>3. 容許使用項目： (1)主題產業：<u>視覺藝術、音樂及表演藝術、文化資產應用及展演設施、工藝、創意生活</u>及其他經新北市政府目的事業主管機關核准同意之文化創意產業類別。 (2)附屬設施：<u>不得超過本業總樓地板面積之30%</u>。</p> <p>註：附屬設施項目為主題產業營運所需之設施，視為主題產業設施；若與主題產業營運內容無關、或提供主題產業以外產業使用者，應為附屬設施。</p>
停車場用地	103.4.23 擬定淡水都市計畫(「停三」停車場用地)細部計畫書	<p>1. <u>建蔽率80%、容積率600%</u>。</p> <p>2. 停車場經營業以外項目之容積樓地板面積<u>不得大於開發總容積樓地板面積之70%</u>。</p> <p>3. 提供停車位數<u>不得少於建築技術規則所訂標準之2倍</u>。</p> <p>4. 應<u>退縮5公尺</u>帶狀開放空間(得計入法定空地)。</p> <p>5. 建築物高度<u>不得超過面臨道路寬度之1.5倍</u>。</p> <p>6. 與文創區間應留設立體連通空間。 刻正辦理都市計畫變更取消之，預計109年12月完成</p> <p>7. 容許使用項目：依「促進民間參與交通建設附屬事業使用容許項目」(不含住宅)，例如旅館、零售、餐飲...等。</p>

二、招商目標及辦理方式

■ 招商目標 須2.1.1

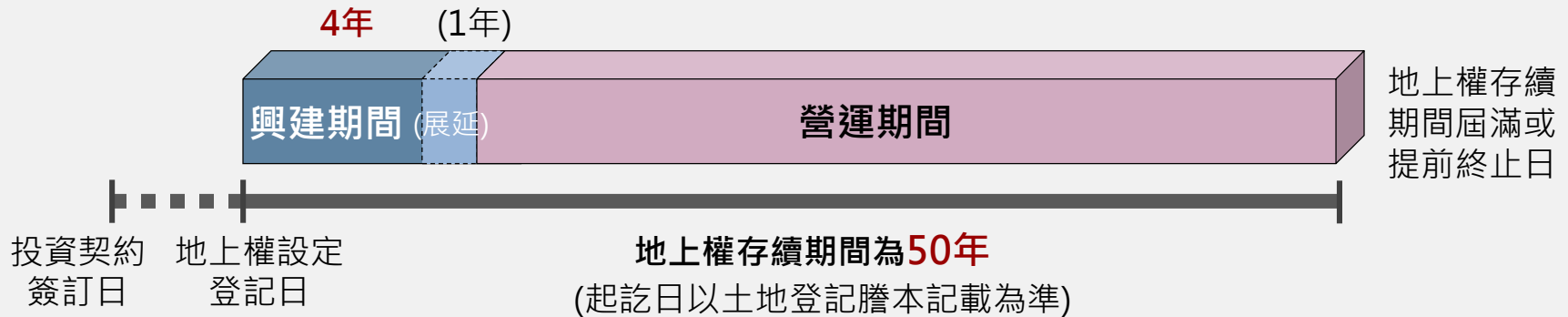
- 結合淡水文化及觀光資源，引進創意關聯活動，強化基地開發特色，並持續滋養地方養分。
- 呼應土地開發趨勢，設置路外公共停車場，並多目標進行土地開發利用，發揮土地利用價值。
- 導入民間投資經營與資金，減輕政府財務負擔，並提升服務品質與經營效益。

■ 辦理方式 須1.1.1

- 財政部國有財產署與新北市政府協商同意以合作方式辦理改良利用，並參酌新北市市有非公用土地設定地上權作業要點之精神，以設定地上權方式由新北市政府經濟發展局(招標機關)辦理公開招標。

三、契約期間

■ 契約期間 須2.1.2/投2.2



■ 優先續約 投8.5

得標人得於契約期間屆滿前4年起至屆滿前3年期間，檢附未來計畫書等，向招標機關申請續約20年，並以乙次為限，經招標機關同意後，於契約期間屆滿前2年前完成續約。續約期間建物及設備不移轉招標機關，其餘權利義務由雙方重新議定。



貳、興建營運要求



- 一、興建要求
- 二、營運要求
- 三、土地租金及權利金
- 四、用地點交及地上權設定登記

一、興建要求

■ 基地範圍包含文化創意產業特定專用區(A) 須2.2.6/投7.1.2

地上物拆除 → 由得標人自費負責辦理拆除工程。

親水設施之設置與管理維護 → 得標人應規劃設置至少3,000平方公尺之戶外親水設施，其位置以鄰接保護區(沙灘)為原則，並自費負責管理維護。

公共設施用地之開闢 → 得標人應負責公共設施用地之開闢，並自行負擔所需一切費用。公共設施用地開闢前，得標人應以書面方式檢具圖說經招標機關同意後方可施作。

■ 基地範圍包含停車場用地(B)

設置路外公共停車場 →

- 提供停車位數量除不得少於停車場用地(B)法定停車位之2倍外，且汽車停車位不得低於90個、機車停車位不得低於70個。
- 應全日24小時對外開放，供不特定公眾停放及收費，收費項目及費率標準依新北市相關規定辦理。

二、營運要求

■ 基地範圍包含文化創意產業特定專用區(A) 須2.2.6/投8.2.1

保護區(沙灘) 之管理維護

由得標人管理維護，得標人之管理維護責任包含：

- 海象調查費用繳納：每5年繳納乙次，每次費用為新臺幣100萬元整。優先續約期間仍應繳納海象調查費用。
- 環境整潔維護(包含垃圾清運)。
- 協助巡查通報。
- 安全告示牌建置。
- 設置水域安全警戒站並維持其安全警戒措施執行及相關救生物資存放之持續性：新設之設施位置以鄰接保護區(沙灘)為原則，容積樓地板面積至少50坪，並設置獨立水表及電表。
- 救難通道留設與維護：留設寬度至少3公尺，並以留設於文創區(A)中央或周邊為原則。

公共設施用地 認養責任

應於投資計畫書載明：

- 與新北市淡水區公所另行簽訂認養契約並自費負責管理維護；
- 或依「公共設施用地面積×200元/平方公尺×50年」計算並繳納代金，並於繳納開發權利金時一併繳納予招標機關。

■ 基地範圍包含停車場用地(B)

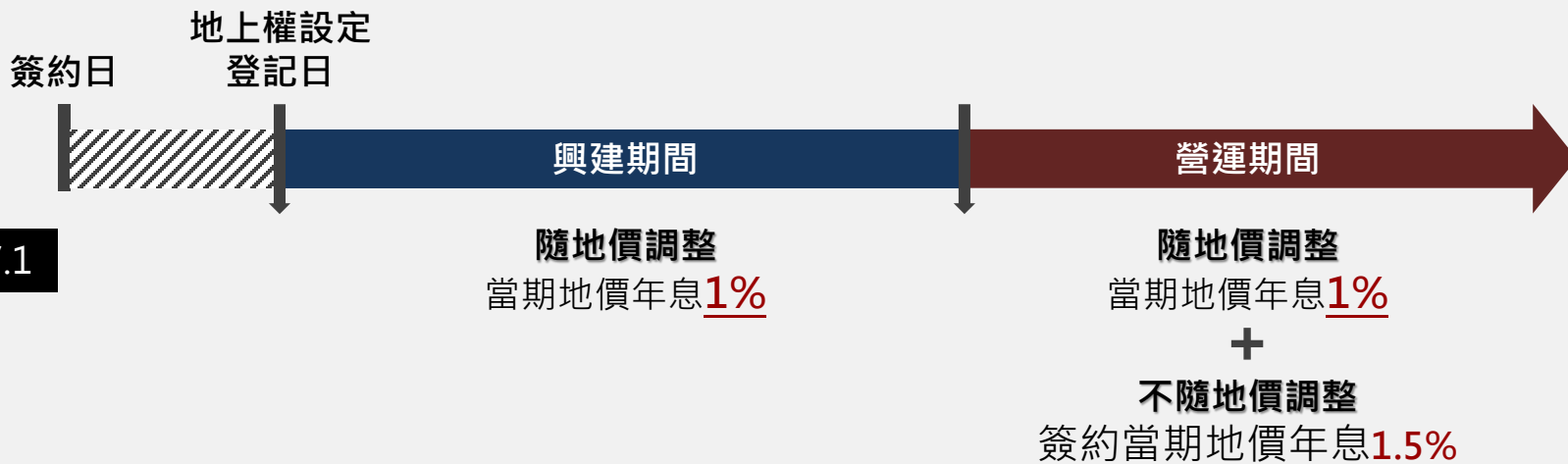
法定開放空間之 指定與維護管理

歷史建築「清法戰爭滬尾古戰場城岸遺蹟」界址範圍外之10公尺指定作為法定開放空間，由得標人負責維護與管理。

三、土地租金及權利金(1/2)

土地租金

自地上權設定登記之日起，每年計收乙次。



三、土地租金及權利金(2/2)

開發權利金

須2.3.2/投9.2.1

- 基地範圍包含**文化創意產業特定專用區(A)**
不得低於**100萬元**。
- 基地範圍包含**停車場用地(B)**
不得低於**6,000萬元**。

營運權利金

須2.3.2/投9.2.2

- 基地範圍包含**停車場用地(B)**
當年度實際營業收入乘以【**營運權利金佔營業收入比例**】(比例不得低於**2.00%**)。

超額營收權利金

投9.3

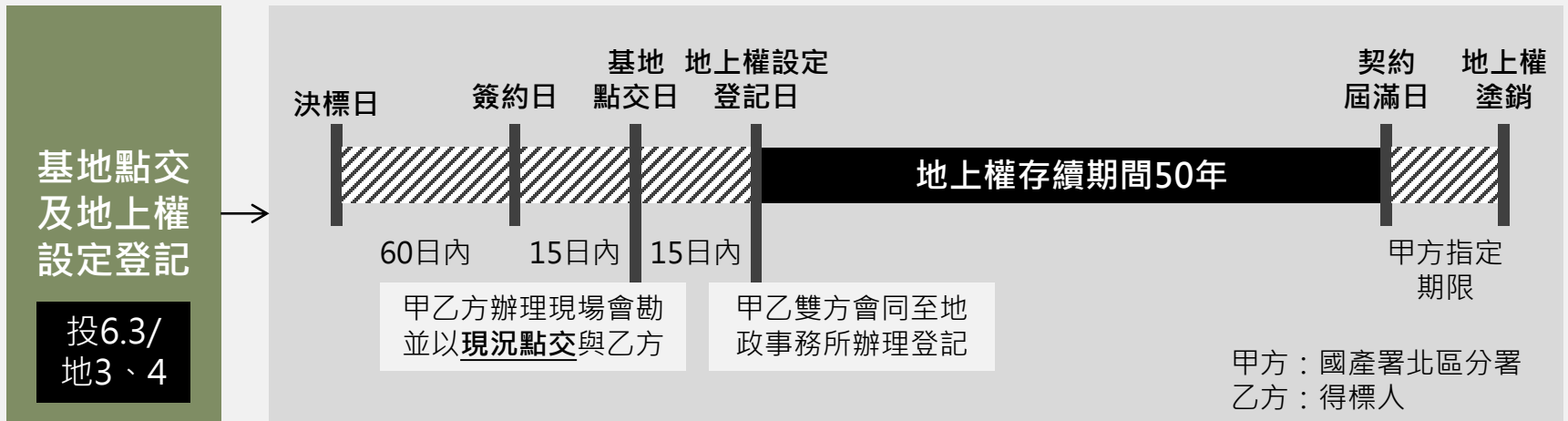
- 基地範圍包含**文化創意產業特定專用區(A)**

級距	加收比例
預估營收×105% < 實際營收≤預估營收×110%	2%
預估營收×110% < 實際營收≤預估營收×115%	3%
實際營收 > 預估營收×115% (實際營收高於預估營收×115%時，均適用此級距)	4%

- 基地範圍包含**停車場用地(B)**

加收級距	加收比例
預估營收×105% < 實際營收≤預估營收×110%	乙方填具之比例+2%
預估營收×110% < 實際營收≤預估營收×115%	乙方填具之比例+3%
實際營收 > 預估營收×115% (實際營收高於預估營收×115%時，均適用此級距)	乙方填具之比例+4%

四、基地點交及地上權設定登記





參、投標作業說明



- 一、投標人資格
- 二、投標作業流程
- 三、評選作業方法
- 四、投標及履約保證金

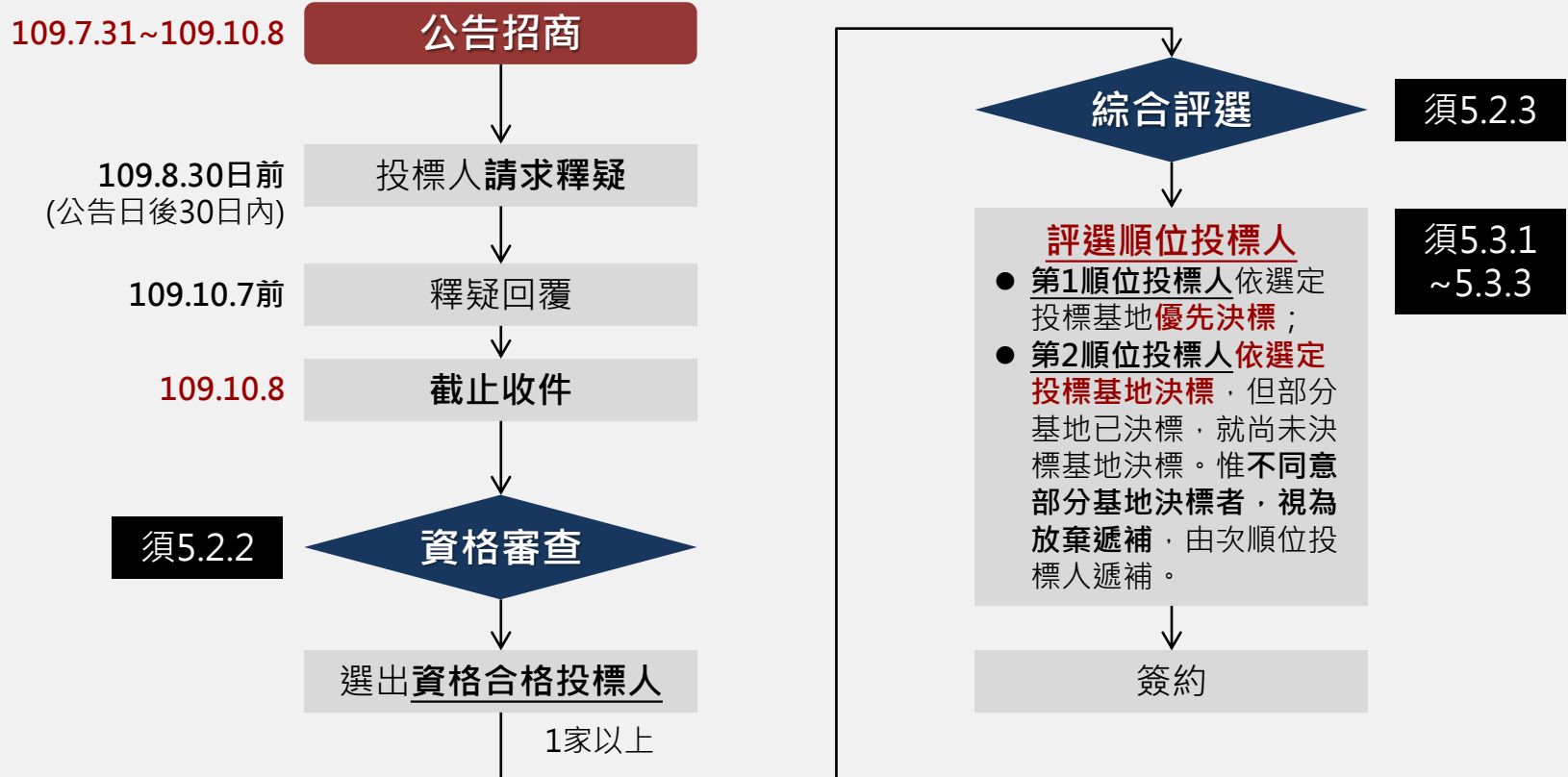
一、投標人資格

須3.1.1~3.1.9

資格	單一投標人	或	合作聯盟
基本資格	<ul style="list-style-type: none">● 我國公司、或外國公司(辦理分公司登記)。		<ul style="list-style-type: none">● 我國公司、或外國公司(辦理分公司登記)。● 包含1家授權代表公司及一般成員。
財務資格	<ul style="list-style-type: none">● 實收資本額或我國境內營運資金依投標基地及數目計算。<ul style="list-style-type: none">➢ 投標文創區(A)者為2,000萬元。➢ 投標停車場用地(B)者為1億元。➢ 乙次投標2個基地者為1億元。 <hr/> <ul style="list-style-type: none">● 最近2年(107、108年)經會計師簽證之財務報表。● 最近期營業稅及營利事業所得稅納稅證明。● 最近3年無退票紀錄或重大喪失債信情事。		<ul style="list-style-type: none">● 所有成員實收資本額或我國境內營運資金依投標基地及數目計算。<ul style="list-style-type: none">➢ 投標文創區(A)者為2,000萬元。➢ 投標停車場用地(B)者為1億元。➢ 乙次投標2個基地者為1億元。● 授權代表公司為前述金額50%以上。 <hr/> <ul style="list-style-type: none">● 合作聯盟各成員最近2年(107、108年)經會計師簽證之財務報表。● 最近期營業稅及營利事業所得稅納稅證明。● 各成員最近3年無退票紀錄或重大喪失債信情事。
其他	<ul style="list-style-type: none">● 投標人為保險業時，最近一期提出予金管會之資本適足率不低於200%之證明文件。● 投標人得邀請營運協力廠商，承諾接受投標人委託從事本案營運相關工作。如欲更換該營運協力廠商時，應經招標機關審核同意後始得為之。		

二、投標作業流程

- 一次遞件，分為資格審查、綜合評選2階段進行。



三、評選作業方法(1/4)

■ 資格審查 須5.2.2

- 招標機關核對投標人所提送資格文件及所應檢附資料是否齊全。
- 除投標保證金、權利金報價單及投資計畫書外，投標人提送資格文件缺漏，但其資格事實確實存在，招標機關得通知投標人限期補件；如投標人所提送相關文件不符程式或有疑義，得發文通知限期補正或提出說明。逾前述通知期限而不補件、補正或提出說明者，招標機關就投標人提送既有文件逕行審查。
- 投標人所填權利金報價單不符合投標須知規定，視為不合格投標人，喪失參加綜合評選資格。
- 經資格審查通過者為資格合格投標人，具備參加綜合評選資格。
- 僅1家投標人提出投標且符合資格條件，得就其所提出投標文件進行評選。

應提送之資格文件 須3.2.1

○：得補件、補正
×：不得補件、補正

項目	文件名稱	份數/補件補正規定	
1	申請書	正本乙份	○
2	合作聯盟協議書(非合作聯盟方式投標者免附)	正本乙份	○
3	合作聯盟授權書(非合作聯盟方式投標者免附)	正本乙份	○
4	代理人委任書(詳附件5)	正本乙份	○
5	法人資格證明文件	影本乙份	○
6	財務能力資格證明文件	影本乙份	○
7	投標保證金繳交證明文件	正本乙份(繳納現金憑證得為影本)	×
8	金融機構融資意願書(無融資計畫者免附)	正本乙份	○
9	金融機構對投資計畫書之評估意見(無融資計畫者免附)	正本乙份	○
10	投資計畫書	20份	×
11	營運協力廠商承諾書(無營運協力廠商者免附)	正本乙份	○
12	權利金報價單	正本乙份	×
13	投標文件檢核表	正本乙份	○

三、評選作業方法(2/4)

■ 綜合評選(1) 須5.2.3

- 評選會就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。
- 簡報事項：
 - ▶▶ 簡報順序依遞送投標文件時間，**先遞送者先簡報**。
 - ▶▶ 應依指定時間攜帶相關證明文件準時辦理報到，**逾時視同放棄簡報資格**，簡報答詢以零分計算。
 - ▶▶ 得提供簡報紙本。
 - ▶▶ 簡報及答詢人員須為**任職於投標人或營運協力廠商**；且參與總人數**不得超過10人**。
 - ▶▶ 簡報時間不得超過**30分鐘**，答詢時間以不超過**20分鐘**為原則。
 - ▶▶ 簡報內容不得超出投資計畫書範圍，超出者不納入評選範圍。

評選項目及標準 須5.2.3.5

評選項目	評選標準	
	評選重點	配分
一、投標人簡介及相關實績	投標人簡介、投標人及協力廠商相關經驗實績說明、得標人或其新設專案公司籌組計畫說明	15
二、土地使用、興建及施工計畫	土地使用計畫及公共設施用地開闢構想、建築規劃設計概要及創新構想、周邊交通及動線系統規劃、節能減碳規劃、施工及品管計畫	20
三、招商行銷及經營管理計畫	經營理念、目標、組織與業務項目說明、市場分析、招商及行銷計畫、營運事項與收費規劃、公共設施用地認養計畫、保護區(沙灘)管理維護計畫、資產及設施設備管理維護計畫、防災及緊急應變計畫(含安全監控及通報計畫)、其他創新及創意構想	25
四、財務計畫及風險管理	基本假設參數說明、投資經費預估、營運收支預估、資金籌措計畫(含自有資金及融資)、投資效益分析、預估財務報表、預估財務比率、風險管理及保險計畫	20
五、權利金報價		10
六、睦鄰與回饋計畫		5
七、簡報答詢		5
加總分數		100

三、評選作業方法(3/4)

■ 綜合評選(2) 須5.2.3.5

- 各項目分數均為整數，得為零分但不得為負分。
- 各資格合格投標人經1/2以上出席委員評定得分達75分(含)以上者方列入序位計算，且各委員若有評分低於70分或高於90分者應敘明評分之理由。若所有資格合格投標人均無法列入序位，評選順位投標人從缺。
- 以總評分法轉換為序位法，對各資格合格投標人累計加總分數，最高者核定序位為「1」，次高者為「2」，其餘依序類推。
- 最後將各資格合格投標人之序位加總合計為排序積分，排序積分最低者為第1順位得標人，次低者為第2順位投標人，以此類推。
- 排序積分相同時，以序位「1」最多者優先；若序位「1」個數再相同者，以「權利金現值總額」較高者優先；若「權利金現值總額」再相同者，抽籤決定之。

■ 基地選定及複數決標

- 第1順位投標人：依「權利金報價單」所選定投標基地，最優先決標。
- 第2順位(含)以後投標人：依評選結果優勝次序，按「權利金報價單」所選定投標基地決標，但該順位投標人依其「權利金報價單」所選定部分投標基地已決標者，則依尚未決標之基地決標，若「權利金報價單」選擇不同意部分基地決標者，視為放棄遞補，由次順位之投標人遞補。
- 得標人未於規定期限內繳交履約保證金或有其他情事致未能完成簽約者，視為拋棄得標權利，招標機關得重新招標。

三、評選作業方法(4/4)

【權利金報價】之評分方式 **須附件9**

- 依投標方案之各基地權利金報價計算權利金現值總額，作為計算評分基礎。

投標基地	權利金現值(仟元)(請填寫)			F權利金現值底價(仟元)	對應分數
	開發權利金報價 (詳權利金報價單)	承諾營運權利金現值合計 (詳權利金報價單)	E總額(權利金現值合計)		
A				1,000	
B				86,416	
得分					(平均值)

- 基地範圍包含**文創區(A)**

權利金現值總額(仟元)級距	對應分數
1,000(含)以上至1,200(不含)以下	7.5分
1,200(含)以上至1,400(不含)以下	8分
1,400(含)以上至1,600(不含)以下	8.5分
1,600(含)以上至1,800(不含)以下	9分
1,800(含)以上至2,000(不含)以下	9.5分
2,000(含)以上	10分

- 基地範圍包含**停車場用地(B)**

權利金現值總額(仟元)級距	對應分數
86,416(含)以上至92,416(不含)以下	7.5分
92,416(含)以上至98,416(不含)以下	8分
98,416(含)以上至104,416(不含)以下	8.5分
104,416(含)以上至110,416(不含)以下	9分
110,416(含)以上至116,416(不含)以下	9.5分
116,416(含)以上	10分

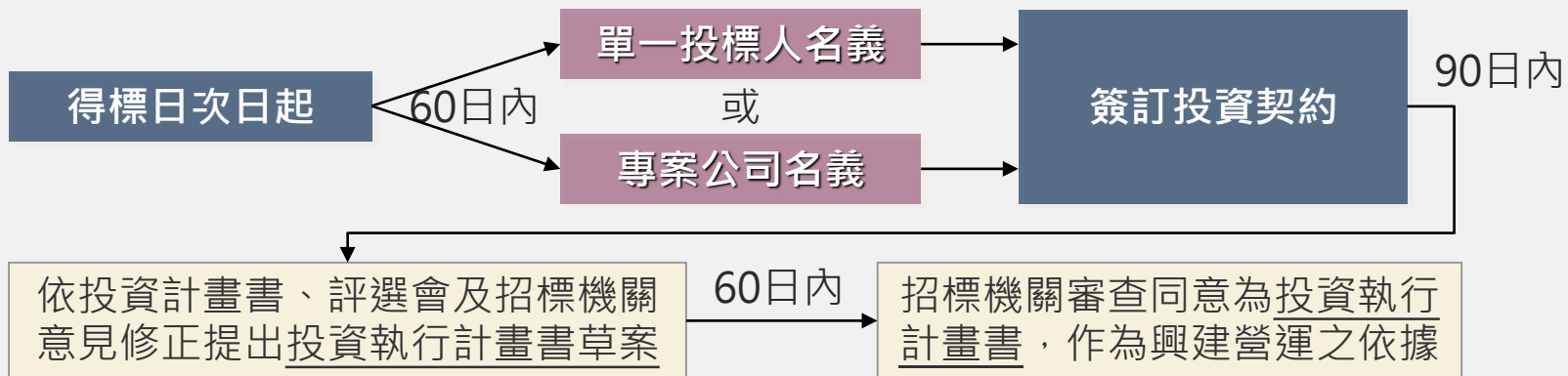
- 投標人僅選擇任一基地者，依所選擇投標基地及所提之權利金現值總額**對應之級距**，計算**對應分數**。
- 投標人乙次選擇2個基地者，依各基地及所提之權利金現值總額對應之級距，分別計算對應分數後，以**加總分數之平均值**為所得分數。
- 分數以四捨五入計算至小數點以下第2位。

四、投標及履約保證金

項目	繳納時間	金額	退還規定
投標保證金	<p>投標人於提送投標文件前完成繳納</p> <p>須3.3.1</p>	<p>每1個基地</p> <p>250萬元</p> <p>(投標A+B共2個基地則為500萬元)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 除資格查驗與正本不符而不發還外，投標人如資格不合格，或評選結果未達75分，或「權利金報價單」上所選定之投標基地已決標而放棄重新選定基地者，其所繳納之投標保證金應予退還。 第2順位(含)以後之投標人於「權利金報價單」上所選定之投標基地已決標，並重新選定相鄰基地決標者，如決標基地數低於投標基地數者，得按比例退還投標保證金。
履約保證金	<p>得標人於簽訂投資契約前完成繳付</p> <p>須6.1.1/ 投13.1</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 得標文創區(A)為600萬元 ● 得標停車場用地(B)為4,000萬元 ● 乙次得標2個基地為4,600萬元 	<ol style="list-style-type: none"> 履約保證金調整 得標人於全部興建完成並開始營運後滿1年後(例如：假設乙方得標A+B共2個基地，A+B基地全部開始營運後滿1年)，得申請調降每一基地之履約保證金至半數。 履約保證責任解除與返還 得標人於履約保證期限屆滿時，解除其履約保證責任，招標機關應於履約保證責任解除之日起30日內無息發還得標人所提供之履約保證。

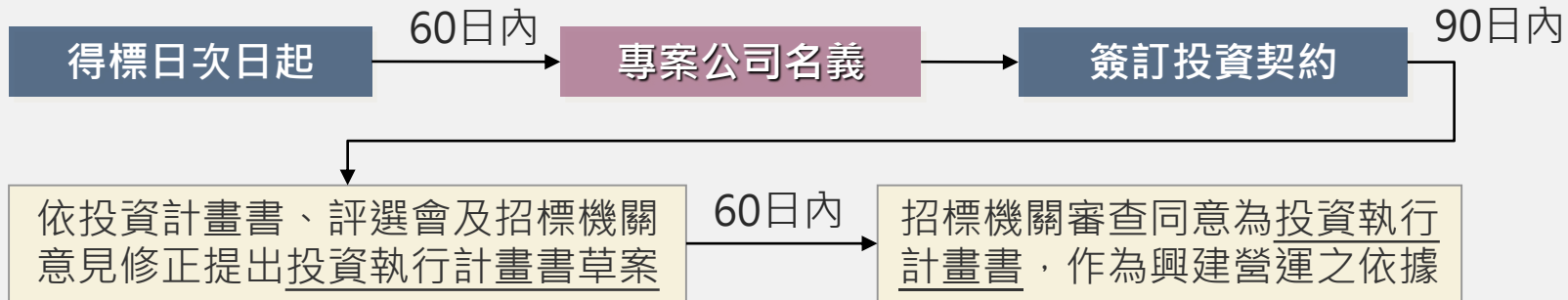
五、簽約

■ 得標人為**單一投標人** 須6.2.1



投2.3.2

■ 得標人為**合作聯盟** 須6.2.2



投2.3.2



新北市淡水沙崙園區暨停車場用地 招商案

簡報結束 敬請指教

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

公告期間：109年7月31日至109年10月8日

釋疑期間：公告日後30日內(109年8月30日前)，以書面向招標機關提出

附表1：文化創意產業特定專用區容許使用項目

主題產業	附屬設施
<p>視覺藝術：指從事繪畫、雕塑、其他藝術品創作、藝術品拍賣零售、畫廊、藝術品展覽、藝術經紀代理、藝術品公證鑑價、藝術品修復等。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1) 展示館及其他供產業推廣、教育、展示等設施。 2) 供辦公室、會議等使用者。 3) 供行銷通路相關用途使用者。(工坊展示交易、創意知識傳習、國民美學講堂、創意產品資訊、地域文化觀光資訊服務、產業工作者聯誼等相關設施) 4) 供創意消費使用者。(展演設施、產業體驗工坊、產品展售、歷史資料展示餐飲遊憩設施)。 5) 倉庫、堆置場所。 6) 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。 7) 員工宿舍。
<p>音樂及表演藝術：指從事音樂、戲劇、舞蹈之創作、訓練、表演等相關業務、表演藝術軟硬體設計服務、經紀、藝術節經營等行業。</p>	
<p>文化資產應用及展演設施：指從事文化資產利用、展演設施經營管理之行業。</p>	
<p>工藝：指從事工藝創作、工藝設計、模具製作、材料製作、工藝品生產、工藝品展銷流通、工藝品鑑定等行業。</p>	
<p>創意生活：指從事以創意整合生活產業之核心知識，提供具有深度體驗及高質美感之行業，如飲食文化體驗、生活教育體驗、自然生態體驗、時尚流行體驗、特定文物體驗、工藝文化體驗等行業。</p>	

資料來源：100.5.2「變更淡水都市計畫(海濱遊憩區為文化創意產業特定專用區、保護區、綠地用地及道路用地)書」。

註1：附屬設施不得超過申設主題產業總樓地板面積之30%。

註2：附屬設施項目為主題產業營運所需之設施，視為主題產業設施；若與主題產業營運內容無關、或提供主題產業以外產業使用者，應為附屬設施。

附表2：「停三」停車場用地容許使用項目

項目名稱	細項內容	項目名稱	細項內容
1.一般及綜合零售業	(1)一般零售業 (2)百貨超市業	(3)零售型量販業 (4)其他綜合零售	12.倉儲物流業 (1)倉儲業 (2)物流中心 (3)理貨包裝業
2.餐飲業	(1)飲料店業	(2)餐館業	13.購物中心及批發量販業 (1)購物中心 (2)批發量販業
3.批發業	(1)一般批發業	(2)日常服務業	14.廣告業 (1)一般廣告業 (2)戶外廣告業 (3)其他廣告業
4.一般及日常服務業	(1)一般服務業	(2)日常服務業	15.運輸服務業 (1)運輸服務業 (2)快遞業 (3)洗車業
5.金融保險業	(1)金融業 (2)證券業	(3)期貨業 (4)保險業	16.通訊服務業 電信業
6.觀光及旅遊服務業	(1)觀光旅館業 (2)旅館業	(3)旅行業 (4)觀光遊樂業	17.停車場經營業 停車場經營業
7.娛樂服務業	(1)遊樂園及主題樂園 (2)視聽及視唱業 (3)特殊娛樂業	(4)遊戲場業 (5)其他娛樂服務業	18.加油站及加氣站業 (1)加油站 (2)加氣站
8.健身服務業	(1)職業運動業 (2)運動場館業	(3)其他健身服務業	19.修理服務業 (1)自行車修理服務業 (2)其他修理服務業
9.醫療保健服務業	醫療保健服務業		20.租賃業 (1)自行車租賃業 (2)機車租賃業
10.事務所及辦公室	(1)一般事務所 (2)自由業事務所	(3)辦公室	21.文化及教育設施 (1)學前教育設施 (2)學術研究機構 (3)社教設施 (4)文康設施
11.會議及工商展覽中心	(1)會議中心	(2)工商展覽中心	

資料來源：103.4.23「擬定淡水都市計畫(「停三」停車場用地)細部計畫書」。