Taoyuan

機場捷運延伸線A22站地區
老街溪段4地號商業區設定地上權案

招 商 說 明 會

簡報大綱

- 一、辦理緣起及目的
- 二、本案基地簡介
- 三、招標文件重點說明

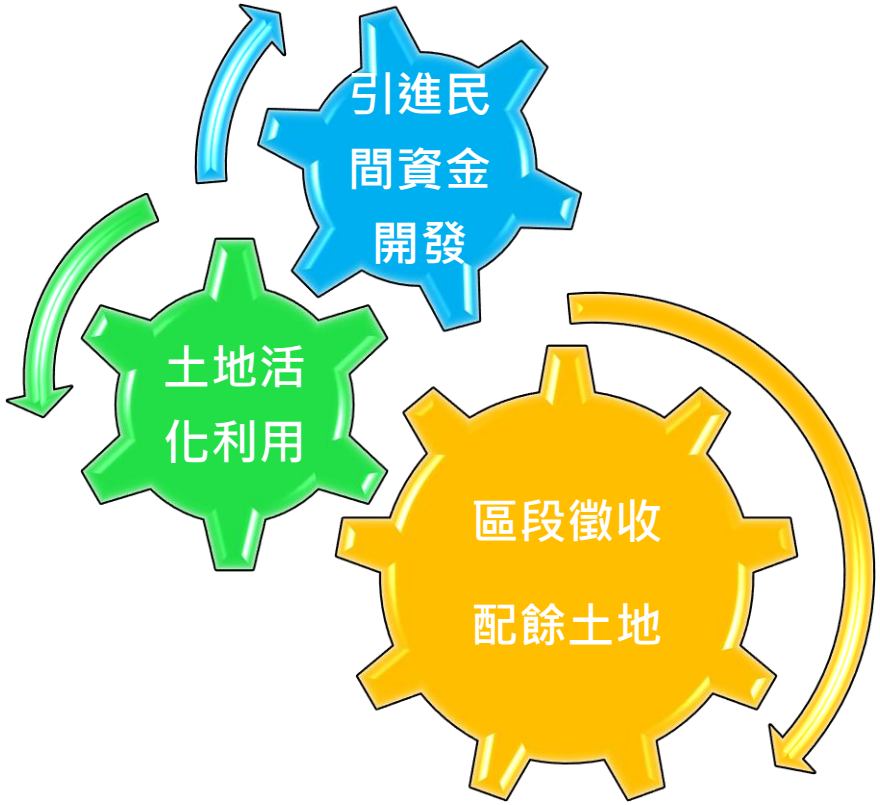
開發前

開發後

一、辦理緣起及目的

辦理緣起及目的

日期	大事紀
102年9月25日	開辦區段徵收作業
105年8月15日	完成抵價地點交
106年3月7日	老街溪段4地號土地簽准以設定地上權方式招標
106年3月22日	召開「專家學者座談會」
106年4月18日	召開「業界招商座談會」
106年7月5日	公告招標

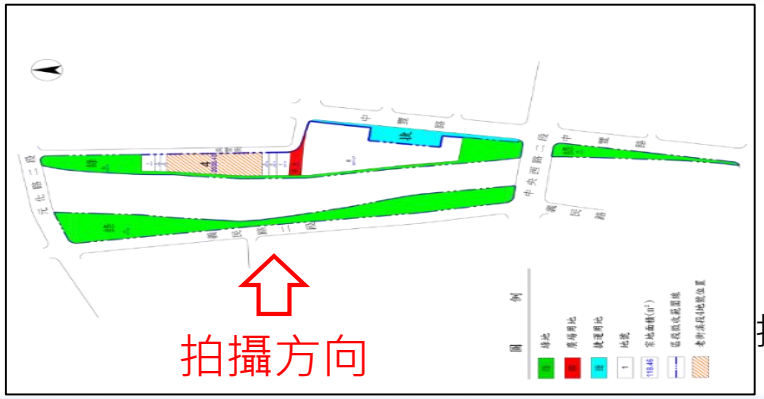


二、本案基地簡介

基地基本資料

項目	內容
管理機關	桃園市政府地政局
位置	中壢區老街溪段4地號
面積	2,638平方公尺(約798坪)
土地使用分區	商特一
建蔽率/容積率	70%/380%
主要臨路狀況	美豐街(8公尺)
公告現值(民國106年)	257,000(元/平方公尺)
公告地價(民國105年)	54,200(元/平方公尺)
使用現況	空地

基地周邊環境及現況



拍攝日期 106.07.10

土地使用相關規定

詳參「擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫」(配合老街溪兩側地區都市更新第一期開發計畫)細部計畫案計畫書及相關建築法令

- 建築物容許使用組別如右表
- 限制2層樓以下樓層不得為住宅使用
- 最小開發規模不得小於300平方公尺
- 退縮建築及留設開放空間得計入法定空地
- 訂有開發規模、時程、綠建築容積獎勵
- 不得為容積接受基地

建築物容許使用組別表

使用組名稱	允許情形說明
多戶住宅	三層樓以上許可使用
一般遊憩設施	無條件許可
文教及展演設施	無條件許可
日常用品零售及服務業	無條件許可
一般零售業及服務業	無條件許可
事務所及工商服務業	三層樓以上許可使用
金融保險業	三層樓以上許可使用
娛樂及健身服務業	須經主管機關核准
旅遊及運輸服務業	須經主管機關核准
旅館及招待所	無條件許可

開發潛力初步評估—構想示意

Taoyuan

老街溪兩側地區發展構想

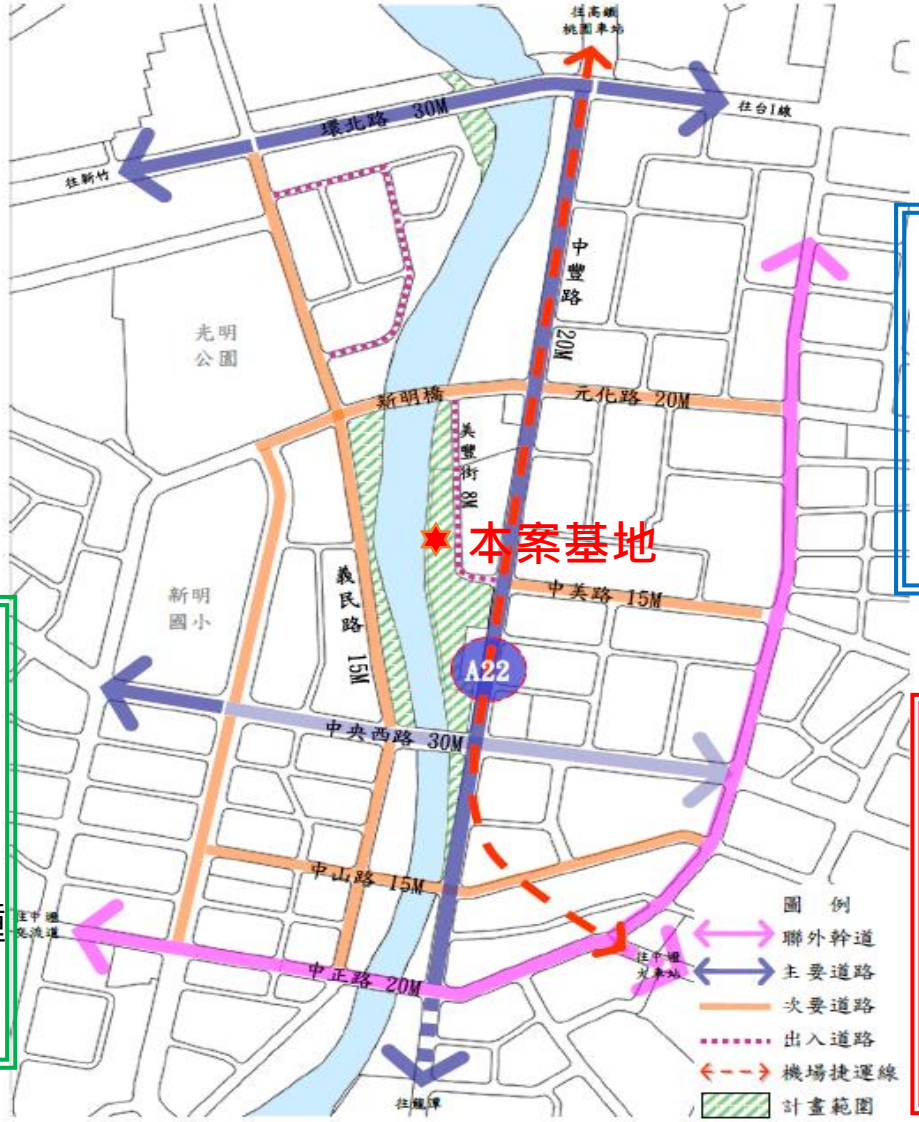
- 低碳生態社區
- 新驛水岸商圈
- 人文風華廊道
- 環境教育場域

結合捷運場站與老街溪河岸景觀，以供捷運相關設施、觀光旅遊、餐飲購物、運動、休閒娛樂及文化創意等使用為主，引進河岸多元商業活動空間。

開發潛力評估僅供參考，未來投資人應依相關法規及招標文件規範自行研擬評估

開發潛力初步評估—交通機能

Taoyuan



往**高鐵桃園車站(7KM)**
搭乘機捷/開車約15分鐘

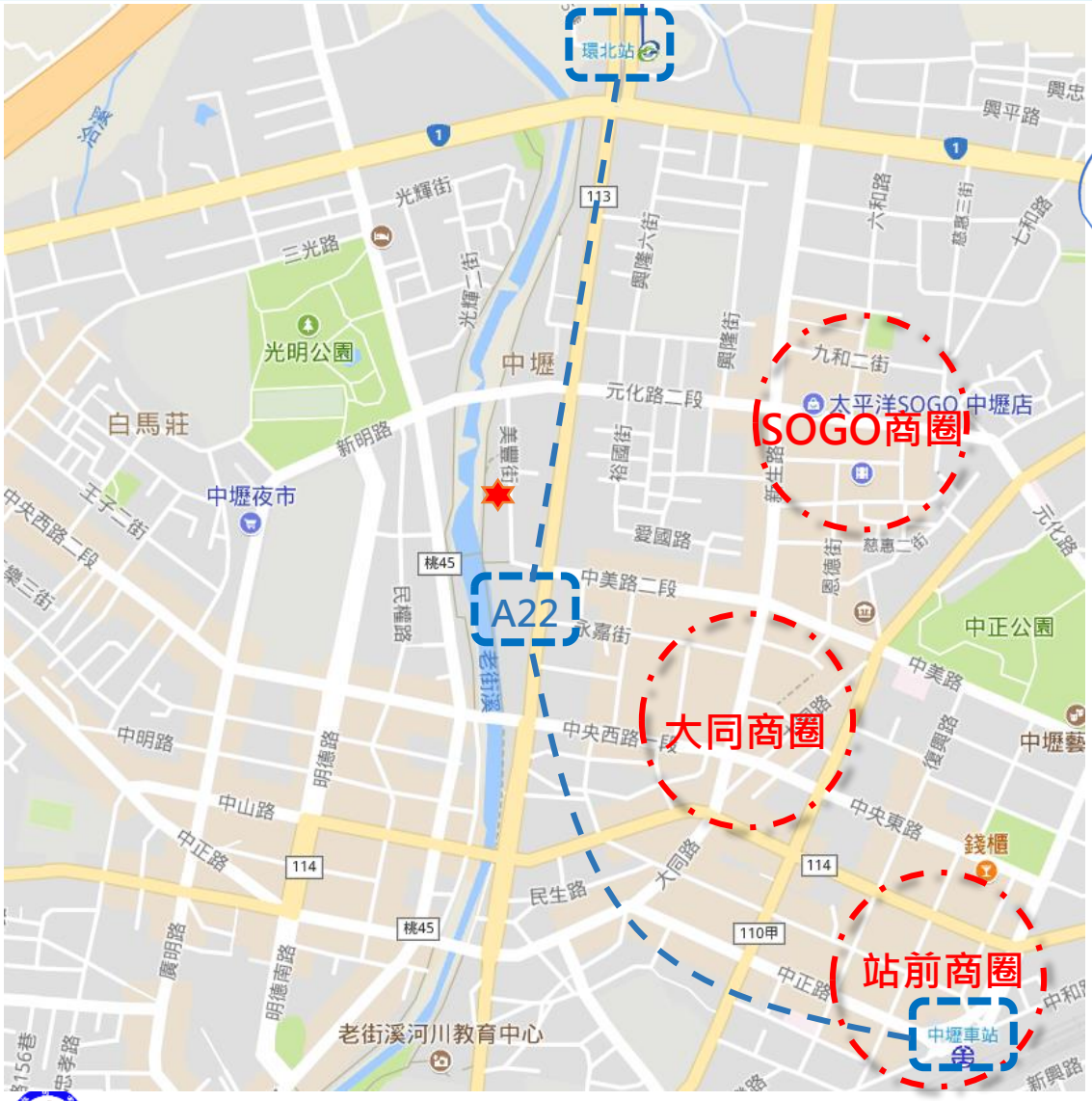
往**桃園機場(16KM)**
搭乘機捷/開車約20分鐘

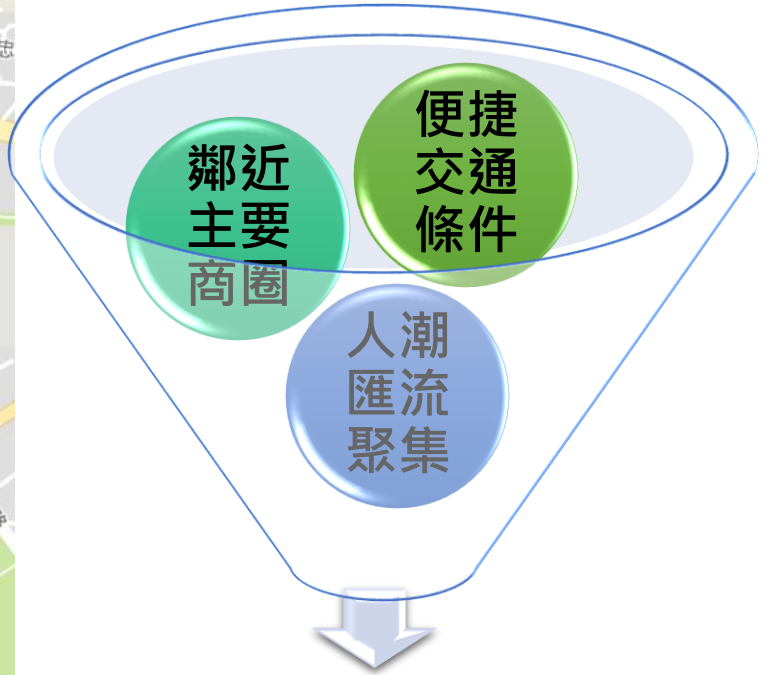
往**中壢交流道(3KM)**
開車約10分鐘

往**中壢火車站(1.9KM)**
搭乘機捷4分鐘
開車約5分鐘

開發潛力評估僅供參考，未來投資人應依相關法規及招標文件規範自行研擬評估

開發潛力初步評估—商業發展





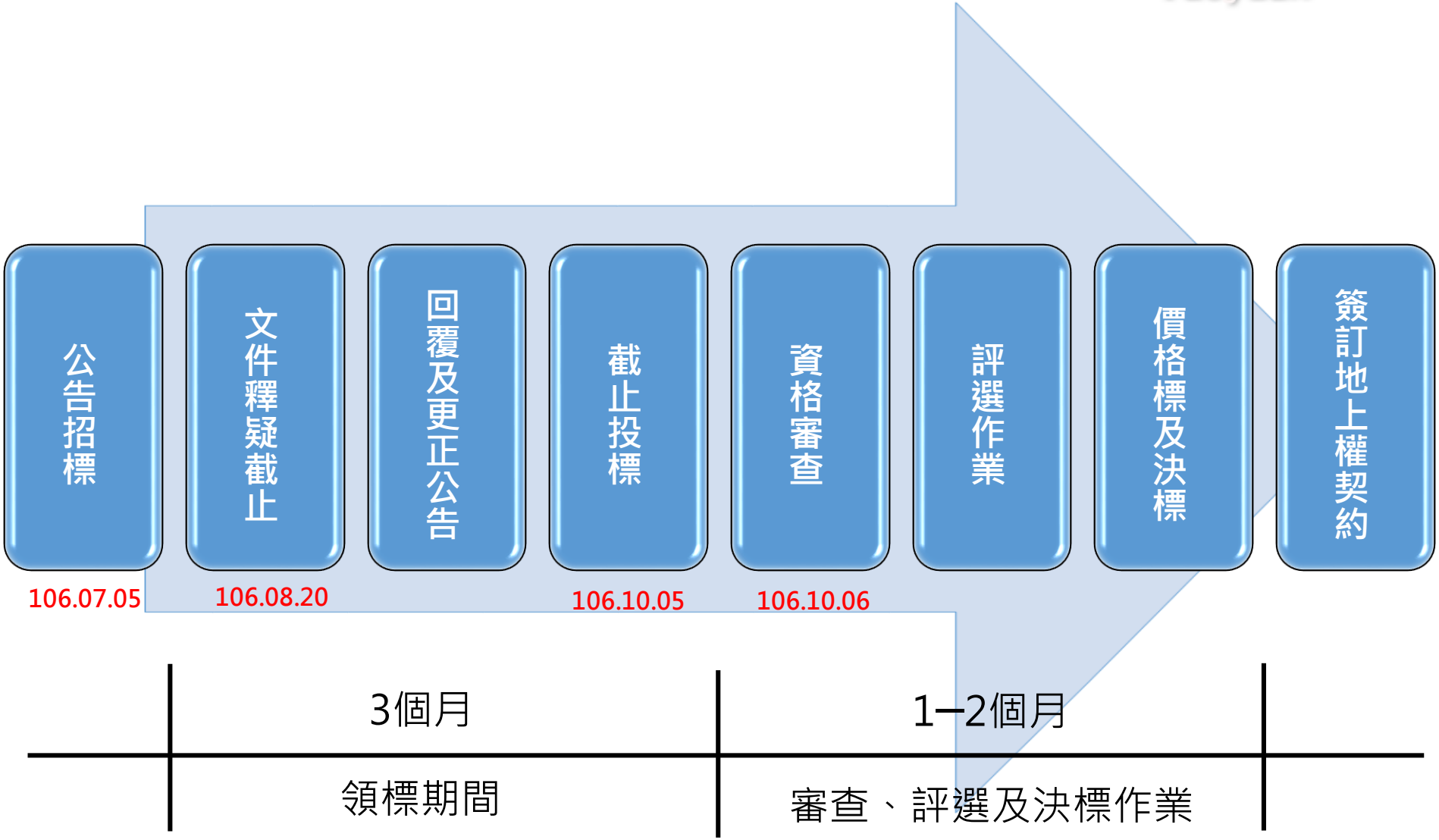
可提供**觀光旅遊、餐飲購物、休閒娛樂等使用**等服務設施

- 本案基地
- 主要商圈
- 捷運車站

開發潛力評估僅供參考，未來投資人應依相關法規及招標文件規範自行研擬評估

三、招標文件重點說明

招標作業期程


公告招標
文件釋疑截止
回覆及更正公告
截止投標
資格審查
評選作業
價格標及決標
簽訂地上權契約
106.07.05
106.08.20
106.10.05
106.10.06
3個月
1–2個月
領標期間
審查、評選及決標作業

投標人資格及領(投)標方式

投標人資格：

- 法律許可得在中華民國領域內取得土地權利
- 外國公司應受土地法第17條至第20條之限制，並依法完成公司登記
- 大陸地區法人、團體或機構應受大陸地區人民取得不動產相關法令規範

領標方式：

- 請上桃園市政府地政局網站(www.land.tycg.gov.tw)→土地開發→區段徵收→設定地上權專區，下載相關投標文件

投標方式：

- 一律採「通訊投標」，應於106年10月5日下午5時前，掛號郵寄至「桃園郵政第7-107號信箱」

投標人	投標人組合	簽約對象	簽約形式
單獨投標	1家	1家	單獨投標人名義或新設立公司名義
合作聯盟	2家(含)以上	1家	新設立公司名義

基地及建物特別約定及限制-1

(甲方為桃園市政府地政局；乙方為得標人)

地上權契約存續期間：

- 自簽訂契約之日起，至設定地上權登記完成之日起算50年屆滿

投資開發規範：

- 應依相關法令規範並按投資計畫書內容興建建物
- 設定地上權登記完成之日起算6年內取得全部建物之使用執照(得於必要時申請延長1年，申請延長以一次為限)

出租或出借之限制與例外：

- 本標的禁止提供乙方以外之第三人建築使用
- 乙方得將建物之一部或全部以租賃、使用借貸、委託經營三種方式提供予第三人經營管理及使用收益

基地及建物特別約定及限制-2

(甲方為桃園市政府地政局；乙方為得標人)

移轉、處分或設定負擔之限制與例外 ：

- 原則：乙方不得將地上權或建物所有權之一部或全部移轉第三人，亦不得設定他項權利及其他負擔
- 例外1：其他公司書面承諾繼受乙方一切權利義務，並願一併受讓地上權及建物所有權之全部，且經甲方同意
- 例外2：融資需求，經甲方同意乙方融資契約書草案及償債計畫後，得設定抵押權
- 例外3：信託需求，經甲方同意乙方信託計畫後，得辦理信託

資產之拆除或移轉：

- 書面確認本標的上建物或資產無償移轉予甲方或指定之人前，應善盡善良管理人之義務，妥善維護本標的上資產於合理正常使用之狀態
- 乙方應自契約期滿、終止或地上權消滅之次日起3個月內，將本標的興建中工程或建物一部或全部拆除完畢

相關費用

Taoyuan

押標金

- 新臺幣3,765萬元
- 應於投送投標文件前完成繳納

履約保證金

- 新臺幣3,765萬元
- 得標人之押標金逕予抵充

權利金

- 底價新臺幣2億5,100萬元，以最高投標權利金計收
- 得標次日起，30日內繳納20%
- 簽訂契約日起，屆滿1年內繳納30%
- 簽訂契約日起，屆滿2年內繳納50%
- 營業稅另計，應一併繳付

地租

- 按當年度土地公告地價年息率3%計收
- 地租較前一年度增加逾百分之六者，超出部分不予計收
- 每年1月31日前繳付當年租金
- 營業稅另計，應一併繳付

開標與決標程序(分階段開標)

Taoyuan

資格審查

- 時間：106年10月6日上午10時
- 地點：桃園市政府5樓地政局區段徵收科會議室
- 相關證明文件需注意應公證或認證事項
- 押標金繳交證明文件及價格標單不得補件、補正

評選作業

- 書面另行通知資格合格投標人評選時間地點
- 成立9人評選委員會，就投資計畫書及相關文件進行審查
- 投標人進行簡報及答詢，評選項目總分達80分以上者得參與價格標

價格標

- 評選作業完畢後，接續辦理價格標作業
- 權利金標價高者得標並決標，以決標日為得標日

評選項目及配分

評選項目	評選內容	配分
投標廠商介紹	財務現況：簡述總負債金額不超過淨值四倍；流動資產不低於流動負債等並檢附最近三年經會計師簽證之財務報表 組織與人力配置：組織規模及人力分配 營運實績：近5年來得獎紀錄、產製商品種類與數量等	20
興建及營運計畫	興建計畫：土地使用與建築計畫簡要構想(如建築量體、空間配置、建築經費概算、興建期程等) 營運計畫：(1)旗艦計畫或創新計畫(2)產品及服務內容(3)對市場的定位及發展策略(4)防災及緊急應變計畫(5)動線及交通計畫	25
財務計畫及風險管理	財務計畫：開發經費預估、營運收入預估、分年重增置成本分析、投資效益分析、敏感度分析、資金籌措計畫等 風險管理：風險管理規劃、風險預防、減輕、移轉策略等	25
經濟效益及促進在地就業計畫	促進地方就業的貢獻程度：創造就業人數、臨時工作機會、產學合作等帶動國內或地方相關產業發展的貢獻程度	20
簡報及答詢	簡報內容完整性及答詢內容可行性	10

決標後程序

Taoyuan

- **簽約**：得標日次日起30日內簽訂契約
- **地上權登記**：簽訂契約後30日內會同甲方辦理設定地上權登記
- **點交**：登記完竣後以現況點交
- **建物登記**：建物使用執照核發日次日起180日內辦竣建物所有權第一次登記
- **預告登記**：所有權第一次登記完成日起7日內會同甲方辦理建物所有權預告登記
- **契約屆滿**：契約屆滿或終止之日起30日內會同甲方辦理塗銷及建物所有權移轉登記

歡迎業界先進踴躍參與投標

Taoyuan

本案重要投標資訊

開發方式：設定地上權

存續期間：50年

使用分區：商特一

押標金：新臺幣3,765萬元整

履約保證金：新臺幣3,765萬元整

權利金底價：新臺幣2億5,100萬元整

地租：當期公告地價年息率3%，並有漲幅6%上限機制

招標文件相關資訊

公告招標：106年7月5日

釋疑截止：106年8月20日

領標方式：請上桃園市政府地政局網站下載相關投標文件

投標截止：106年10月5日下午5時前掛號郵寄至指定信箱

資格審查：106年10月6日上午10時於本局5樓區段徵收科會議室

簡報完畢 敬請指教