

亞矽創研中心暨周邊土地整體開發招商案 招商簡報

2026年 8月

相關招商條件以正式公告招商文件為準



目錄

- ① 亞矽創區域發展藍圖
- ② 本案開發需求說明
- ③ 本案招商條件重點
- ④ 本案評選程序說明
- ⑤ 本案招商作業期程

An aerial photograph of a modern urban development. In the foreground, a wide, multi-lane road with a median and crosswalks runs horizontally. To the right of the road is a large, modern building with a dark facade and a flat roof. The building is surrounded by landscaped grounds with palm trees and circular paved areas. In the background, there are more buildings, including a tall one with a yellow sign that reads "青埔國中" and "水岸第一排". A large teal square with a white border and the number "1" is overlaid on the left side of the image.

1

亞砂創區域發展藍圖

本案招商定位

亞矽創研中心暨 周邊土地開發案

本案透過整體招商，引進具開發整合、產業導入及長期營運能力的投資團隊，共同打造融合企業總部、研發創新、國際商務、星級旅館及公共服務等多元機能的複合型產業聚落。藉由民間投資與專業經營，串聯青埔與桃園航空城發展，形塑面向國際的產業與商務新核心，成為帶動桃園產業升級與城市發展的指標性投資案。



桃園航空城計畫



亞洲·矽谷推動方案



桃竹苗大矽谷推動方案

亞矽創發展願景

亞矽創立足青埔，串聯桃園航空城及國際門戶優勢，規劃企業總部、研發辦公、創新實驗室、會展交流、星級旅館及複合商業等多元機能，打造支持企業營運、商務交流與城市生活的複合型發展基地。透過整體開發與長期營運，成為帶動桃園產業升級、航空城發展及城市價值提升的重要節點。

產業發展藍圖

面向高成長、高附加價值的前瞻產業，積極導入AI與數位科技、智慧系統、健康科技與生醫創新、綠色科技與韌性轉型，以及各類新興科技與跨域創新應用。串聯技術研發、場域驗證、商業化與國際市場，讓創新成果加速落地並拓展市場，匯聚創新企業與高階人才，形成具持續成長動能的特色產業生態系。





跨域協作平台

匯
人
才



複合商業機能

匯
生
活



立體連通系統

匯
人
流



永續建築地標

匯
永
續

四大發展特色



國際級交通樞紐優勢

高鐵、機場、捷運、高速路網一次串聯



2分鐘步行抵達捷運站

三心六線
串聯都心



5分鐘車程抵達高鐵站

高速鐵路
串聯全臺



10分鐘車程銜接國道

五橫五縱
串接城鄉



15分鐘車程抵達機場

台灣國門
通往國際

竹科

龍潭

基地
位置

快速道路

中壢

桃園

南崁

龜山

往林口雙北

機場捷運

捷運棕線

捷運青線

國道2號

國道1號

捷運綠線

捷運綠線延伸



青埔都會核心生活圈

商業、旅館、住宅、運動、文化及交通等重大建設持續匯聚，
推動A19核心區形成青埔新的城市中心





約10km
桃園國際機場
Taoyuan International Airport

約1.7km
台灣高鐵 桃園站
TAIWAN HIGH SPEED RAIL

高階智慧
企業總部

國際科技企業研發中心
全球夥伴創新中心

生活風格
商業購物中心

捷運青線
C15站預定地

國際觀光旅館

國際交流廣場

多功能
展示平台館

生活風格
商業廣場

機場捷運
A19站

產二基地

住宅基地

本案關鍵優勢

國門
首站

×

交通
樞紐

×

無機場
限高

×

雙捷運
機能

An aerial photograph of a modern urban development. In the foreground, a wide, multi-lane road with a median and crosswalks runs horizontally. To the right of the road is a large, modern building with a dark facade and a flat roof. The building is surrounded by landscaped grounds with palm trees and other vegetation. In the background, there are more buildings, including a tall one with a yellow sign that reads "青埔國中" and "永岸第一排". A large teal square with a white border is overlaid on the left side of the image, containing the number "2".

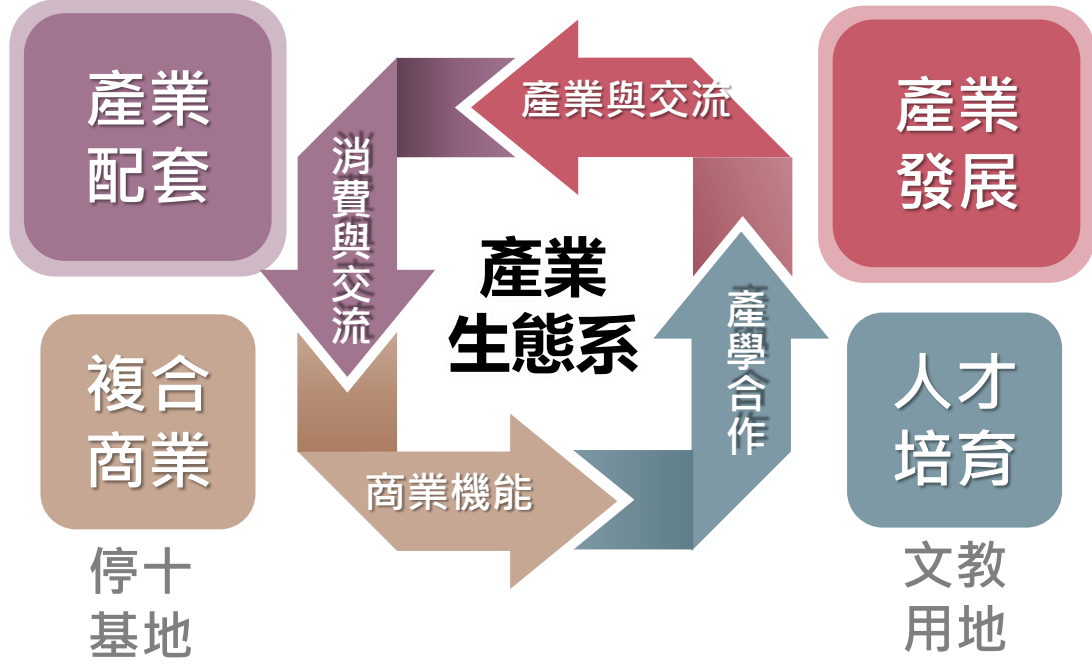
2

本案開發需求說明



整體規劃開發構想

打造匯聚產業活動、支持人才留駐的城市新核心





基地與周邊服務機能

本案重點開發內容參考

①
產二基地

企業總部暨智慧辦公
創新實驗室與研發中心
產業展示與商務交流
國際人才交流平台
零售商業與開放廣場
綠地/廣場開放空間

②
住宅基地

五星級一般觀光旅館
商務服務與生活機能
綠地/廣場開放空間

人行立體連通系統

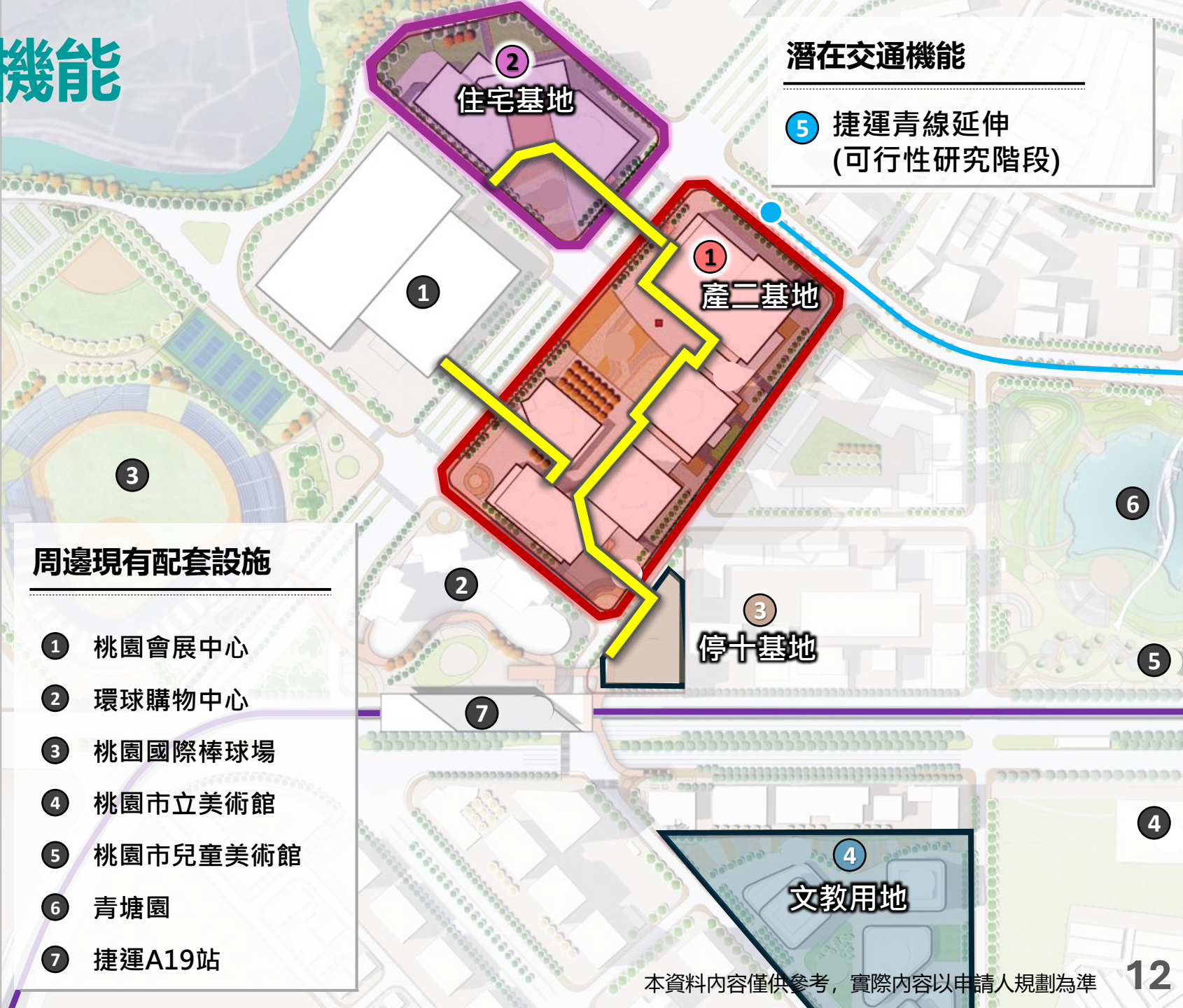
停車/ 文教配套設施

③
停車基地

多目標停車場及複合商業

④
文教用地

陽明交大教育暨醫療園區
產學合作





產二基地預估開發量

土地面積

38,139 m²

法定建蔽率

60%

法定容積率

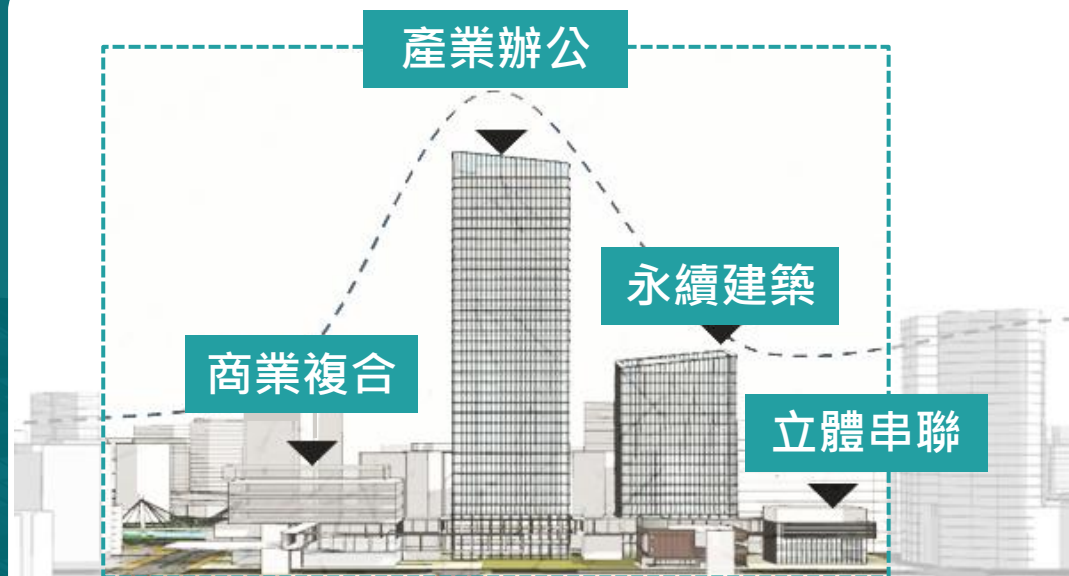
360%

土地權屬單位

桃園航空城股份有限公司

用地地號(含IoT展廳)

中壢區青芝段158、159、159-4號



全區不受機場限高管制

打造國門新地標

科技研發 x 商業複合 x 永續建築 x 立體串聯

* 容積樓地板面積以土地面積11,537坪 x 法定容積率360%估算僅供參考

開發內容	預估容積樓地板面積 41,533坪	預估停車空間 樓地板面積
產業研發、企業辦公、商業化應用、 產業服務及公益空間：約70%	29,073坪	16,613坪
零售商場空間：約30%	12,640坪	

註：實際空間配置仍應符合產業空間比例不得低於60%等招商條件

本資料內容僅供參考，實際內容以申請人規劃為準



期待攜手的 投資夥伴

本案期待與具備整體開發、產業招商及長期營運能力的投資團隊合作。投資人除投入資本與開發專業外，並可透過企業及產業資源導入，帶動研發創新、商務交流與人才匯聚。

我們期待與投資夥伴共同整合產業辦公、星級旅館及生活服務機能，打造兼具產業特色與市場競爭力的複合型開發，創造穩健營運、資產長期價值及區域發展效益。

整體區域規劃開發

產業辦公優先導入

星級旅館生活配套



產業類別與業態參考

核心產業與主要進駐業態

彈性配套使用

企業總部 | 營運研發中心 | 指標型企業

(合作開發契約附件17)

可導入之產業領域包括但不限於

AI與數位科技應用

健康科技與生醫創新

半導體與高階運算技術

綠色科技與韌性轉型

智慧系統與先進製造

新興科技與跨域創新應用

必要配置 | 公益性設施15%

(公告招標文件 - 投標須知第19頁)

A. 物聯網圖書資訊館

B. 新創、青創空間

C. 活動型設施
(如托兒所、診所)

D. 運動中心、
親子活動中心

彈性配置 | 產業支援與商務服務

(合作開發契約附件17)

導入支援核心產業營運之商業服務，以及與軟體產業、數位內容及文化創意發展相關之業務

→ 核心產業空間規劃

引進高附加價值、低環境負荷的前瞻產業，打造融合研發、設計、試作、營運與商業化的複合型產業據點。

產業辦公

提供具彈性與擴充性的辦公空間，滿足不同發展階段企業的營運需求，促進企業交流與產業協作。

企業營運總部

吸引企業設立區域總部、營運中心及關鍵事業據點，形成企業決策、資源整合與市場拓展的重要基地。

打造桃園 前瞻產業創新基地

研發中心

支持企業投入前瞻技術與創新應用研發，串聯產學研資源，提升技術發展與產業轉化能量。

創新實驗室

提供技術驗證、原型開發及應用測試環境，加速創新成果從研發走向商業化與市場應用。





住宅基地開發定位

土地面積

17,611 m²

法定建蔽率

50%

法定容積率

200%

土地權屬單位

桃園市

用地地號

中壢區青芝段162、163號



五星級觀光旅館

- 強化國際商務接待與會展住宿能量
- 導入餐飲、會議及多元商務服務
- 建立符合國際旅客需求的住宿與接待機能



生活與商業服務

- 提供居住、餐飲、零售及日常生活服務
- 支援企業進駐與產業人才生活需求
- 延伸會展、商務及夜間消費人流

整合商務、住宿、消費與生活機能
打造支撐產業發展、國際接待與人才留駐的複合型生活基地

→ 投資協作與 開發支援

單一窗口服務機制

由桃園航空城公司擔任履約管理主責窗口，提供開發期間所需的行政協調、進度管理及跨機關溝通協助，陪伴投資人推進開發作業。

人行立體連通系統

串聯產二基地、住宅基地、停十基地及桃園會展中心，提升步行可達性，整合產業、商業、會展與生活機能。

土石方交換媒合

依相關規定及工程主辦機關同意，協助辦理工程土石方交換媒合，有助降低土方處理成本，並提升區域資源循環利用效益。



An aerial photograph of a modern urban development. In the center, a large teal square with a white border contains the number '3'. To the right of the square, the text '本案招商條件重點' is written in large, bold, white characters with a black outline. The background shows a mix of modern buildings, green spaces with palm trees, and a multi-lane road with a crosswalk and some vehicles.

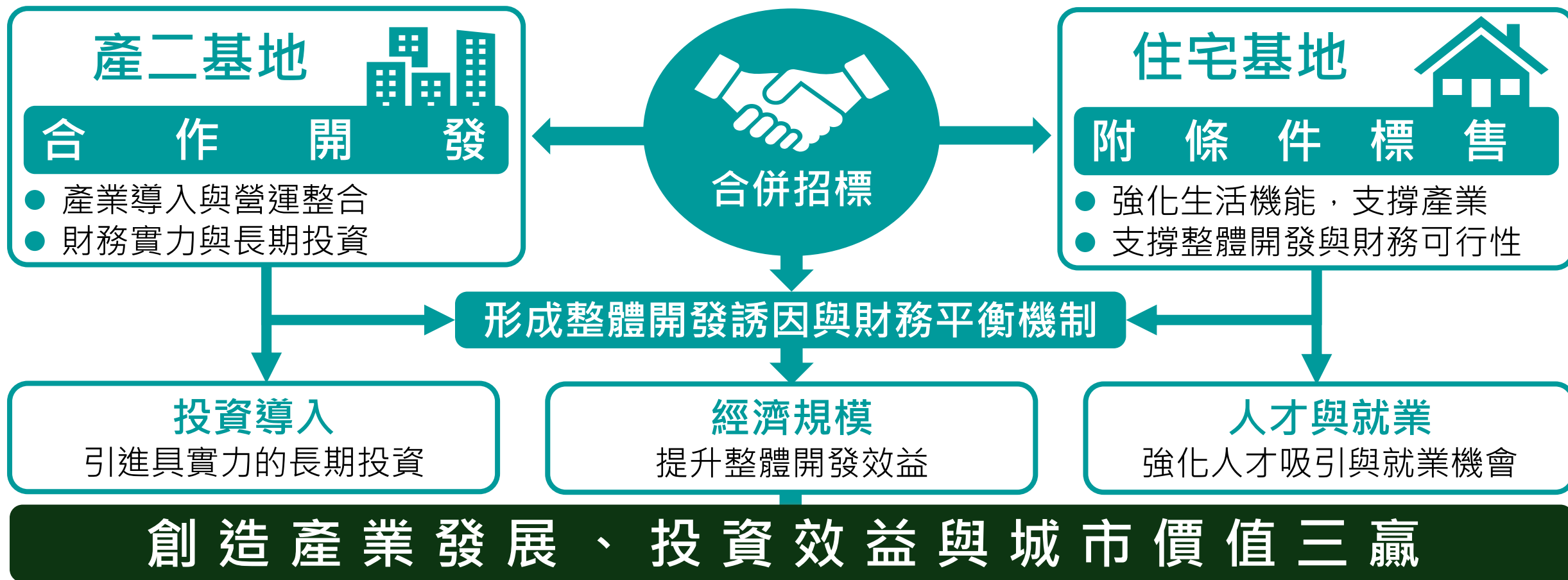
3

本案招商條件重點

➔ 兩基地一體開發策略

強化投資誘因 × 帶動產業與就業 × 放大區域效益

產二 × 住宅整合開發



基地資訊

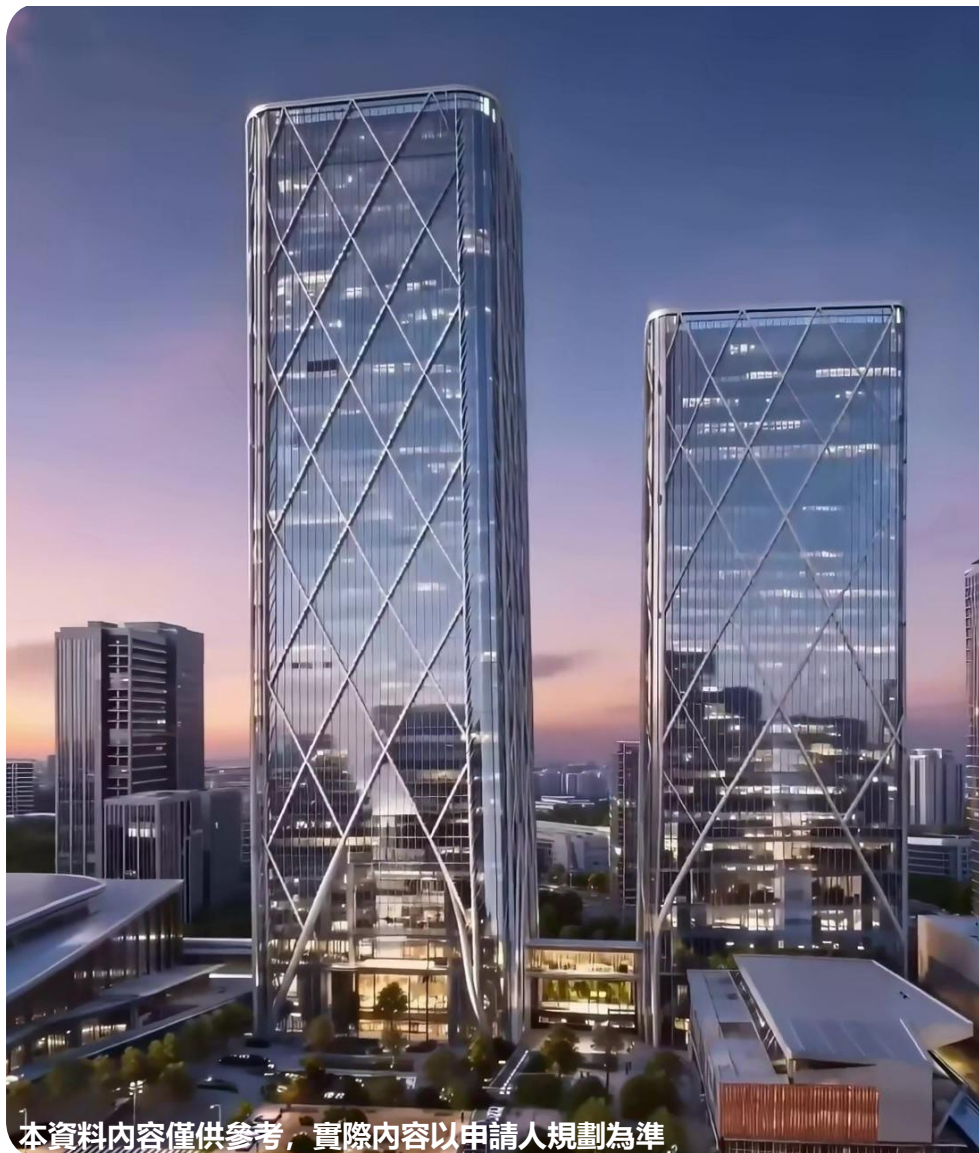
項目	IoT展廳
建物登記面積	4,392 m ²
建築構造	地上4層鋼骨造
現況建蔽率	50%
現況容積率	96%
所有權人	桃園航空城公司

項目	產二基地	住宅基地
土地面積	38,139 m ²	17,611 m ²
使用分區	第二種產業專用區	住宅區
法定建蔽率	60%	50%
法定容積率	360%	200%
所有權人	桃園航空城公司	桃園市





產二基地開發條件



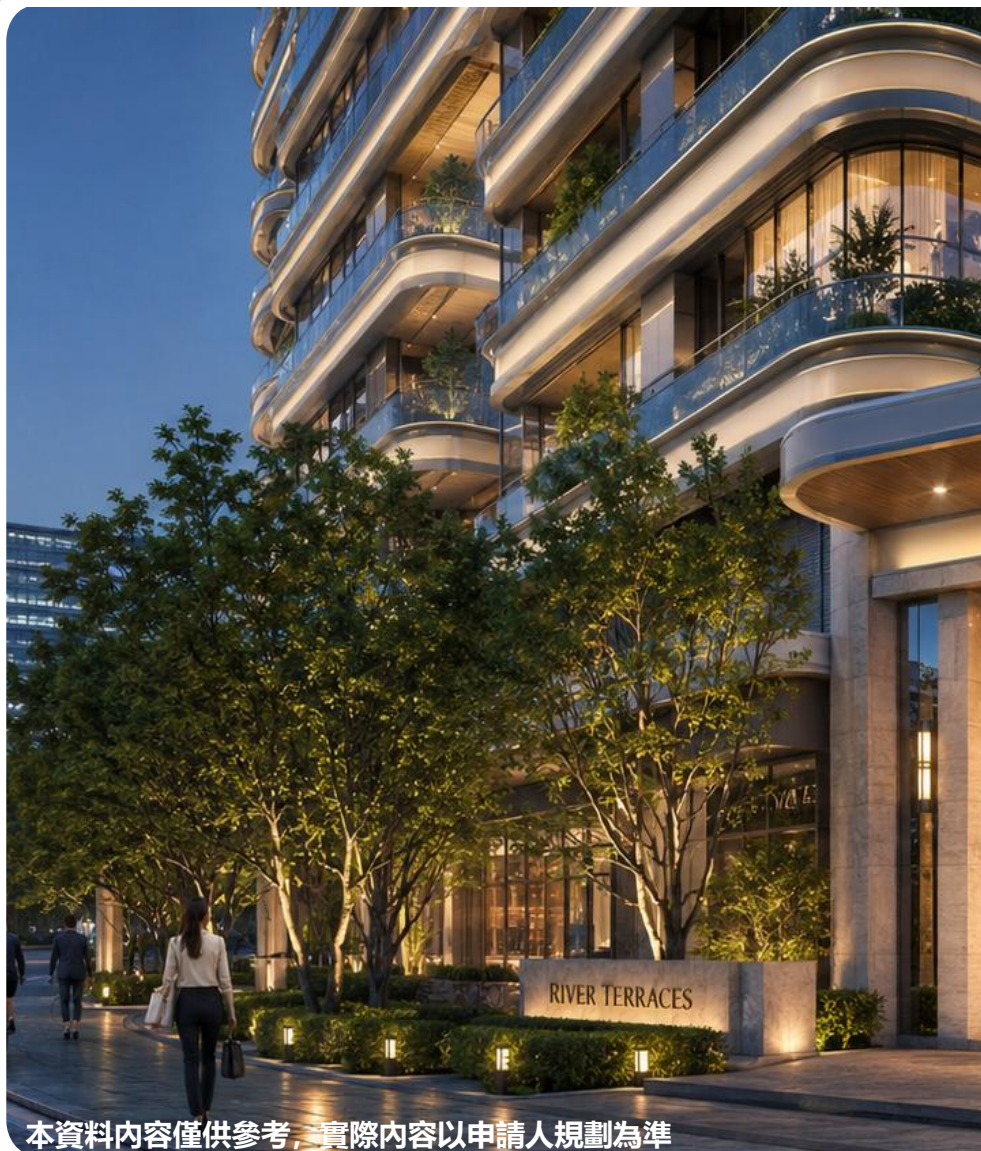
本資料內容僅供參考，實際內容以申請人規劃為準

重點項目	開發條件
投資金額	■ 直接建造成本不得低於200億元 (投標須知4.3.1)
地主權益	■ 地主分配比例不得低於31.5%，且地主分回權益不得低於約171.7億元 (投標須知1.7.1、4.4.2) ■ 起始回租租金不得低於每坪每月1,200元 (投標須知1.7.1)
營運條件	■ 地主分回空間應回租並持續營運至少15年 (投標須知4.3.6) ■ 60%以上產業進駐空間 (投標須知4.3.5)
開發期限	■ 簽約日次日起30個月內取得建照 ■ 簽約日次日起6年內取得使照 (投標須知4.3.2)
設施	■ 汽車停車格至少1,700席 (投標須知4.3.10) ■ 公益設施留設15%樓地板面積 (投標須知4.3.8之1) ■ 投資人以約2.45億取得IoT展廳所有權 (投標須知3.2.3)

註：地主最低權益價值約171.7億元係以2030年預估開發價值為計算基準，實際認定方式依公告招標文件規定。



住宅基地開發條件



本資料內容僅供參考，實際內容以申請人規劃為準

重點項目	開發條件
投資規模	■ 五星級觀光旅館客房數不得低於200間 ■ 總樓地板面積不低於8,000坪 (投標須知4.6.3之2及3)
營運條件	■ 自取得觀光旅館業營業執照之日起，應持續營運至少15年 (投標須知4.6.3之7)
開發期限	■ 簽約日次日起30個月內取得建照 ■ 簽約日次日起6年內取得使照 (投標須知4.6.3之1)



建築設計規格需求

建築規格

立體通廊

建築退縮

開放停車

產二基地及旅館建物



智慧建築標章
綠建築標章
銀級(含)以上



新建建築
能效標示
第1+級



低碳建築
(低蘊含碳)
第1+級

旅館建物



旅館等級
五星級



環境部環保
標章旅宿銀級

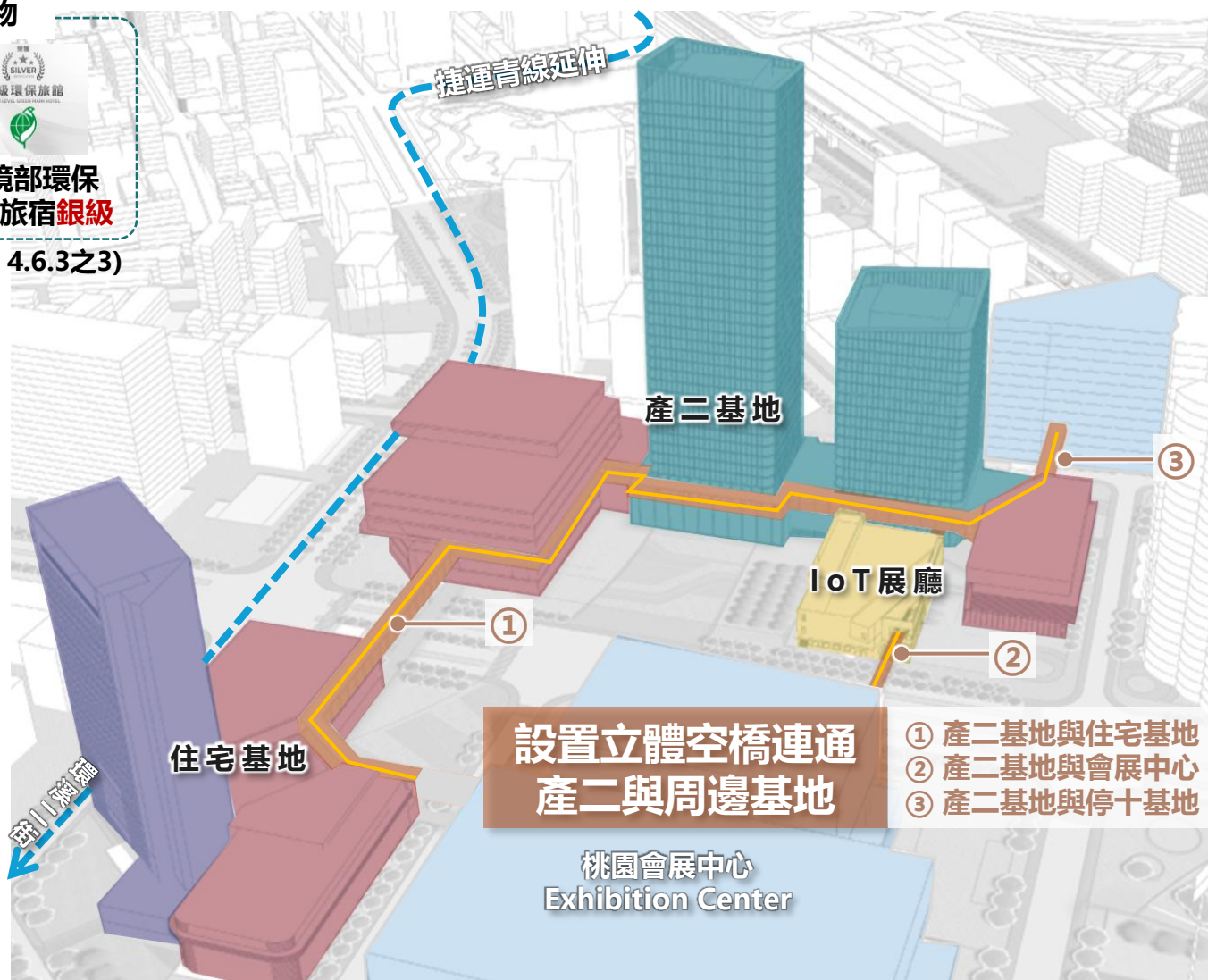
(投標須知4.3.3、4.6.3之3)

設置有頂蓋之立體連通系統，將產二基地與停十基地、桃園會展中心、住宅基地相連接 (投標須知4.3.7)

捷運青線退縮預留：住宅基地應於環溪二街側境界線向內退縮8至10公尺預留開放空間 (投標須知4.6.1)

產二基地須滿足基地及支應周邊地區停車需求、至少50%停車位應開放供周邊地區收費使用

(投標須知4.3.8之3)



本資料內容僅供參考，實際內容以申請人規劃為準

An aerial photograph of a modern urban development. In the foreground, a wide, multi-lane road with a median and crosswalks runs horizontally. To the right of the road is a modern, dark-colored building with large windows. To the left of the road is a landscaped area with green grass, palm trees, and winding paths. In the background, there are more buildings, including a tall one with a yellow sign that says "青埔國中" and "水岸第一排". A large teal square with a white border is overlaid on the left side of the image, containing the number 4.

4

本案評選程序說明

開標審查及評選作業流程

產二基地開發預期目標

- 直接建造成本 ≥ 200 億
- 產業空間比例 $\geq 60\%$
- 6年內取得產二基地使用執照

目的：✓確保大型產業投資
✓確保長期開發與營運

整體招商開發重點

評選投資人整體開發能力

產二基地

- 產業聚落發展
- 長期營運規劃
- 整體空間規劃

住宅基地

- 城市生活服務
- 觀光與商業
- 整體空間規劃

目的：✓產業發展 ✓城市機能 ✓整體開發

住宅基地開發預期目標

- 五星級觀光旅館
- 旅館客房數 ≥ 200 間
且營運15年
- 6年內取得旅館使用執照

目的：✓提升城市機能
✓建立國際服務

1 資格審查

- 一般資格證明文件
- 財務能力證明文件
- 開發能力證明文件
- 產二及住宅基地投資計畫書
- 住宅基地價格標封
- 申請保證金及其他相關文件

2 綜合評選

- 產二及住宅基地投資計畫書
(綜合評選、簡報及答詢)
- 合格條件：總分 ≥ 80 分
- 壹. 產業導入-評選分項 ≥ 22 分
- 貳. 開發規劃-評選分項 ≥ 20 分

3 價格審查及最優申請人評定

- 開啟合格者之住宅基地價格標封
- 確認「住宅基地最高標價」
- 依規格審查評選結果得出承受順位，依順位詢問承受最高標價之意願
- 願依最高標價承受之申請人，經評定為最優申請人

投標	單一公司申請人	由2至5家法人公司組成之合作聯盟
一般資格	- 本國公司及國外公司(不含大陸地區公司) - 保險業	
財務能力	實收資本總額應達33億元	- 成員累計實收資本總額應達33億元 - 領銜公司實收資本總額應達17億元
	- 淨值（權益總額）不低於實收資本總額 - 總負債金額皆不超過淨值3倍。	
開發能力	- 最近10年內興建與本案性質相同或相當實績之樓地板面積： - 辦公、住宅或商業設施單一實績達5.5萬平方公尺、累計實績達14萬平方公尺 - 旅館設施累計實績達5,000坪	
申請保證金	870,355,000元 = 住宅基地約5.7億元(標售底價之10%) + 產二基地3億元(最低直接成本1.5%)	
投資門檻	- 產二基地：地主權益分配比例$\geq$31.5%，且分回權益不得低於約171.7億、回租租金承諾$\geq$1,200元/坪/月、直接建造成本$\geq$ 200億元 - 住宅基地：標售價標單金額$\geq$ 5,703,543,694元（「價格標封」單獨密封，於價格標階段開啟）	

審查文件

- 資格證明文件套封
 - 一般資格證明文件
 - 財務能力證明文件
 - 開發能力證明文件
 - 申請保證金
 - 權益分配承諾書
 - 回租租金承諾書
 - 直接建造成本承諾書
 - 其他申請應備文件
- 產二及住宅投資計畫
- 住宅基地價格標封



評選會議

產二及住宅基地一併評選

評選項目	評選子項	配分
壹、產業導入與生活配套	1.1核心產業定位與發展策略 1.2擬引進核心企業意向與功能定位 1.3產業空間規劃與設施使用比例 1.4城市服務與產業支援機能 1.5五星級觀光旅館與接待服務機能 1.6區域服務效益與人流帶動能力	28
貳、整體開發與空間規劃	2.1產二及住宅基地整體開發構想 2.2都市設計與公共空間環境品質 2.3建築規劃、地標意象與低碳節能 2.4人行立體連通系統 2.5產業與星級旅館開發期程	25

評選項目	評選子項	子配分	配分
參、財務規劃及地主權益	3.1產二及住宅基地整體財務可行性、營運管理計畫	15	25
	3.2地主權益分配承諾	7	
	3.3回租租金收益保障	3	
肆、營運管理與招商規劃	4.1核心產業營運與招商策略 4.2商務整合與產業服務加值能力 4.3旅館品牌導入與商務服務能力 4.4長期營運管理及資產維護能力 4.5團隊組織、實績、風險管理能力		12
伍、簡報答詢	5.1綜合評選簡報說明與現場詢答表現		10

合格門檻

- 總分 ≥ 80
- 壹. 產業導入 ≥ 22 分
- 貳. 開發規劃 ≥ 20 分
- ✓ 確保實質產業導入
- ✓ 維持整體開發品質
- ✓ 落實長期投資營運
- ✓ 完善產業與生活配套

符合分數門檻即為評選合格申請人
得參與開啟住宅基地價格封

1

資格審查

2

綜合評選

3

價格審查及最優申請人評定

✓ 確保產二與住宅基地財務可行性

✓ 確保產業投資能力

✓ 確保產業與生活配套

評選項目	評選子項		子配分	配分
參、 財務規劃及 地主權益	3.1產二及住宅基地整體財務可行性、營運管理計畫	1. 產二基地與住宅基地整體開發財務模型（含IRR、NPV、現金流量表）及開發成本估算之合理性。 2. 開發收益、租金水準、出租率、空置率、租金成長率等主要財務假設之合理性，及與市場環境之比較分析。 3. 地主權益分配方案與後續管理機制之合理性及可執行性，應載明承諾之地主分回比例(即投標須知附件11權益分配比例承諾書所載比例)及其對應之地主權益價值。 4. 回租空間經營管理、租金規劃、收益保障及風險控管機制之合理性與可行性。 5. 敏感度分析、風險管理機制及因應措施之完整性。 6. 申請人應就其分回權益部分提出利潤分配機制構想，包括分潤比例、計算方式或其他收益共享方式，並載明於投標須知附件7申請人承諾事項函	15	25
	3.2地主權益分配承諾	申請人應提出地主權益分配比例承諾書(詳投標須知附件11)，並依招標文件規定填報相關內容。本項採客觀量化方式評分，評分基準詳投標須知附錄1之1.2地主權益分配比例評分參考標準。	7	
	3.3回租租金收益保障	申請人應提出回租租金承諾書(詳投標須知附件12)及相關收益保障說明。本項採客觀量化方式評分，評分基準詳投標須知附錄1之1.3回租空間收益承諾評分參考標準。	3	

1

資格審查

2

綜合評選

3

價格審查及最優申請人評定

產二及住宅基地投資計畫書綜合評選

項目	配分	合格 門檻
壹、產業導入與生活配套	28	22
貳、整體開發與空間規劃	25	20
參、財務規劃 及地主權益	25	-
3.1產二及住宅基地整體財務 可行性、營運管理計畫	15	
3.2地主權益分配承諾	7	
3.3回租租金收益保障	3	
肆、營運管理與招商規劃	12	-
伍、簡報與答詢	10	-
總計	100	80

地主權益分配比例	得分
36.5%以上	7.0
36.0%以上，未達36.5%	6.5
35.5%以上，未達36.0%	6.0
35.0%以上，未達35.5%	5.5
34.5%以上，未達35.0%	5.0
34.0%以上，未達34.5%	4.5
33.5%以上，未達34.0%	4.0
33.0%以上，未達33.5%	3.5
32.5%以上，未達33.0%	3.0
32.0%以上，未達32.5%	2.5
31.5%以上，未達32.0%	2.0
未達31.5%者，不合格	

起始租金 (每坪每月單價)	得分
1,400元以上	3.0分
1,350元以上，未達1,400元	2.5分
1,300元以上，未達1,350元	2.0分
1,250元以上，未達1,300元	1.5分
1,200元以上，未達1,250元	1.0分
未達1,200元者，不合格	

- 評選合格申請人依**序位法**，以序位總和由低至高排列，作為住宅基地最高標價之承受順位。

決標程序

Step1. 開啟合格申請人價格標單

- **價格標單：**開啟所有評選合格申請人之價格標封

Step2. 錨定住宅基地最高出價金額

- **底價門檻：**審查有效價格標單，且標價不低於住宅基地標售底價
- **最高價錨定：**得出「住宅基地最高標價」

Step3. 決定合格申請人之最高標價承受順位

- **承受順位：**依評選合格申請人「序位法」由低至高排序
- **第一承受順位申請人：**確認是否願依住宅基地最高標價承受
- **遞補機制：**如不願承受，依序詢問次一承受順位申請人

本案制度設計原則

產業優先導入

吸引大型投資

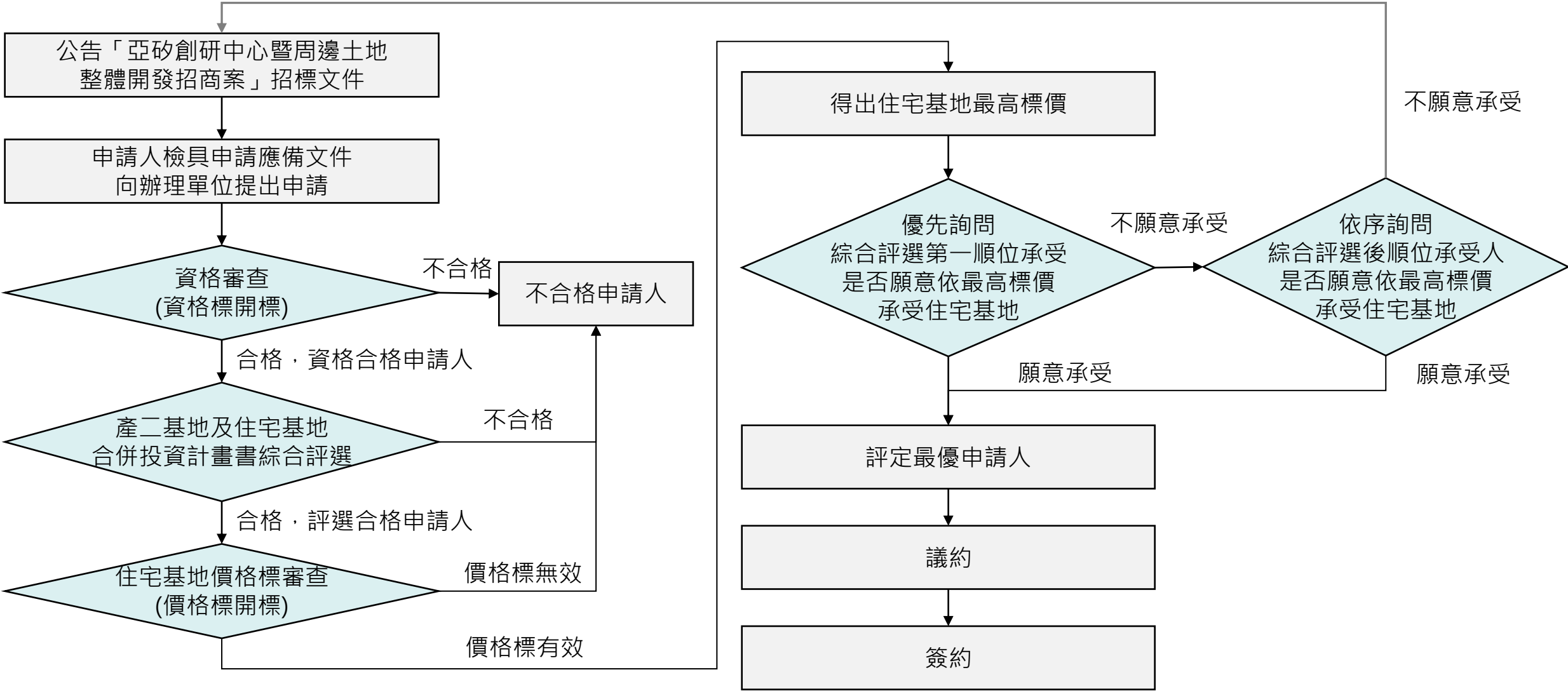
提升城市機能

公平透明

兼顧綜合評選與
價格競爭

評定最優申請人

開標審查/評選作業流程

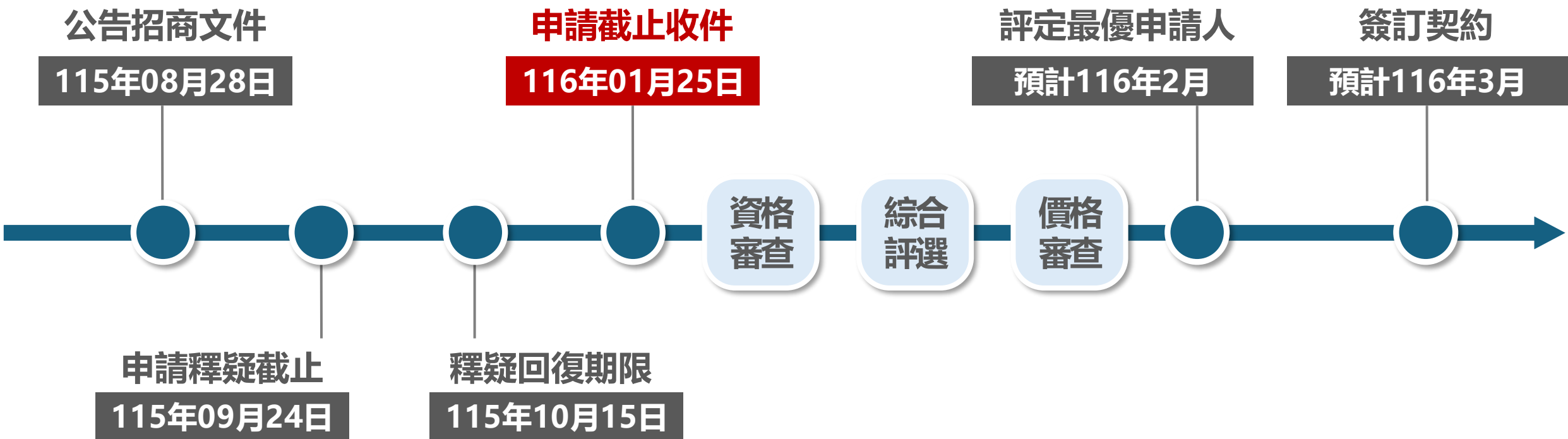


An aerial photograph of a modern urban development. In the foreground, there's a wide road with a white van and a truck. To the left, a large teal square with a white border contains the number 5. In the background, there's a modern building with a dark facade and a large open area with palm trees and a winding path. A yellow banner is visible on a building in the distance.

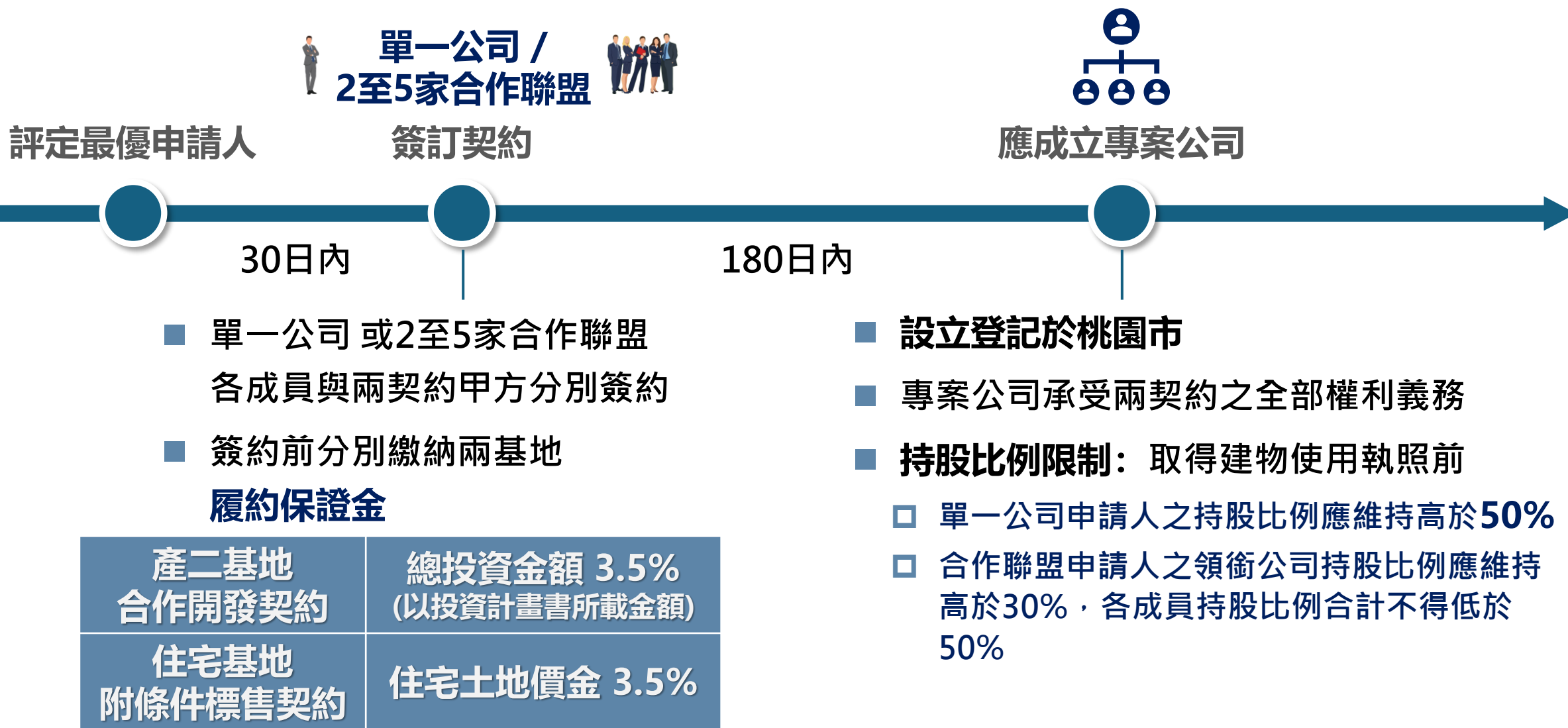
5

本案招商作業期程

招商預定時程



議約及簽約作業



履約繳款時程

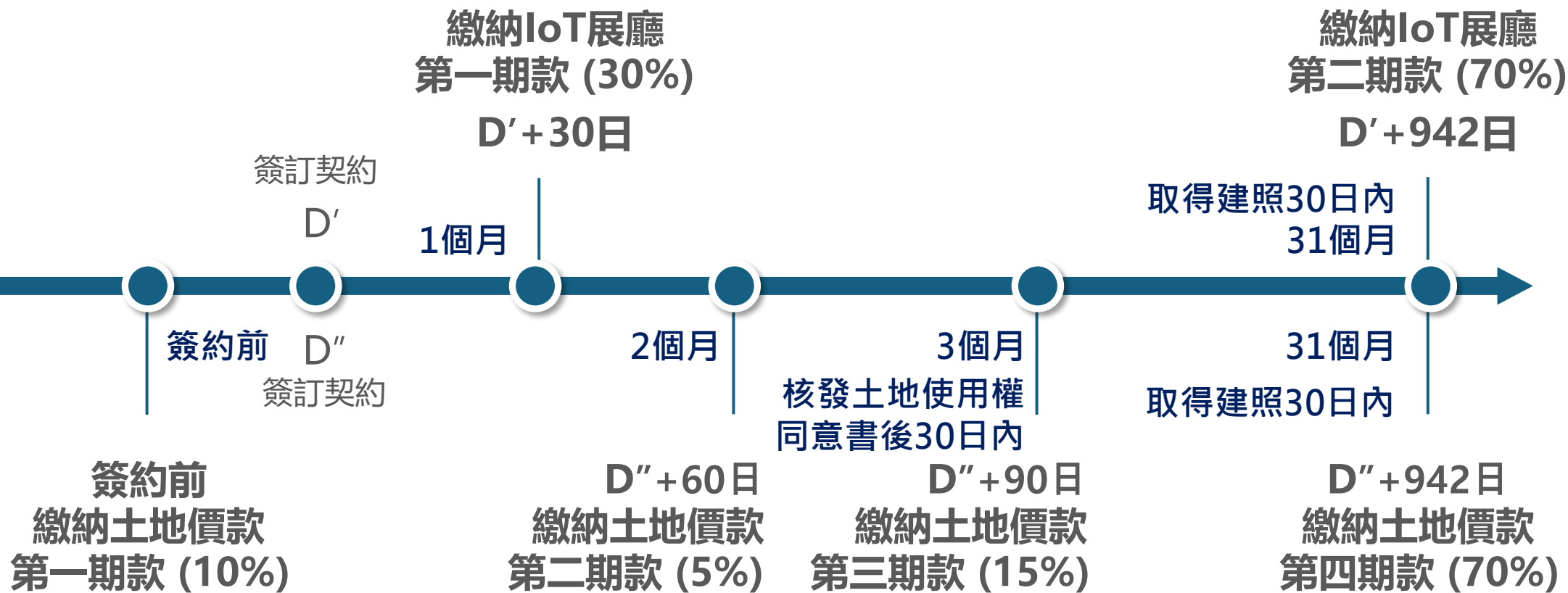
D': 產二基地合作開發契約簽約日
D'': 住宅基地附條件標售契約簽約日



產二基地



住宅基地



履約重要時程

D'：產二基地合作開發契約簽約日
D''：住宅基地附條件標售契約簽約日



產二基地



住宅基地

簽訂契約

D'

D''
簽訂契約

3個月

D''+90日
住宅基地
依現況點交

取得產二建照
D'+912日

30個月

30個月

D''+912日
取得旅館建照

產二基地
依現況點交
D'+942日

31個月

31個月

D''+942日
完成住宅基地
所有權移轉登記

取得產二使照
D'+2190日

6年

6年

D''+2190日
取得旅館使照

完成產二基地土地
及建物產權登記
D'+2370日

6.5年

亞矽創研中心暨周邊土地整體開發招商案 誠摯邀請具開發、產業招商及長期營運 能力的投資團隊參與

公告期間：民國 115 年 08 月 28 日至 116 年 01 月 25 日

釋疑截止：民國 115 年 09 月 24 日

公告文件下載：

機關電話：03 - 2870900



主辦機關



桃園市政府

TAOYUAN CITY GOVERNMENT

執行單位



桃園市政府地政局
Department of Land Administration, Taoyuan

招商顧問

AECOM