亞矽創研中心暨周邊土地

整體開發招商案

評選須知(第一次補充公告)

中華民國 115 年 10 月

目　錄

第 1 章　總則 1
1.1　訂定目的 1
1.2　評選原則 1
1.3　評選目標 1
1.4　適用範圍 1
第 2 章　評選委員會及工作小組 2
2.1　評選委員會 2
2.2　工作小組 4
第 3 章　評選程序及評定方式 7
3.1　評選原則 7
3.2　評選程序 7
3.3　資格審查(資格標開標) 7
3.4　產二基地暨住宅基地合併投資計畫書綜合評選 7
3.5　評選評分及序位評定 7
3.6　住宅基地價格標審查(價格標開標) 8
3.7　最優申請人評定 9
3.8　同序位和處理原則 9
3.9　評選結果有明顯差異之處理 9
3.10　不予評定最優申請人 10
第 4 章　投資計畫書評選項目及評分基準 11
4.1　評選方式 11
4.2　合格標準 11
4.3　評選項目及配分 11
4.4　評選項目及評分基準 12

附錄 1：投資計畫書評分表 14
1.1 評選項目、評分基準及評選重點 14
1.2 地主權益分配比例評分參考標準 18
1.3 回租租金承諾評分參考標準 18

第1章 總則

1.1 訂定目的

桃園航空城股份有限公司（以下簡稱辦理單位）為辦理「亞矽創研中心暨周邊土地整體開發招商案」(以下簡稱本案)評選作業，訂定本評選須知(以下簡稱本須知)，作為評選委員會辦理評選作業及申請人參與評選之依據。

1.2 評選原則

本案評選應秉持公平、公正、公開及專業原則辦理。

評選委員會應依本須知規定之評選項目、評選基準及評定方式，綜合評估申請人所提申請文件、投資計畫書、簡報內容及答詢結果，遴選最符合本案發展目標之申請人。

1.3 評選目標

本案結合產二基地及住宅基地整體開發，評選目的在於遴選具產業整合能力、開發執行能力、招商營運能力、財務能力及長期經營能力之投資團隊，以達成下列目標：

1. 促進產業導入及產業聚落形成。
2. 提升產業創新研發及企業投資效益。
3. 完善商務服務及生活支援機能。
4. 提升基地整體開發效益及資產價值。
5. 確保開發計畫如期履約並達成長期營運目標。

1.4 適用範圍

本須知為本案公告文件之一部分。

申請人參與本案申請、評選、議約及簽約相關作業，均應依本案公告文件及本須知規定辦理。

本須知未規定事項，依本案公告文件其他規定及相關法令辦理。

第2章 評選委員會及工作小組

2.1 評選委員會

2.1.1 委員組成

本案設評選委員會辦理評選作業。評選委員會設置委員十一人，其中一人為召集人，由招標機關首長或其指派人員兼任；一人為副召集人，由招標機關首長指派人員兼任。其餘委員，由招標機關就下列人員聘（派）兼之：

1. 主管業務單位及有關機關之代表。
2. 具有產業發展、招商營運、都市計畫、土地開發、財務金融、建築規劃、旅館經營、估價、地政、交通、法律或其他相關專門學識經驗之專家學者。

前項第二款委員人數，不得少於委員總數三分之一。

2.1.2 成立與解散

評選委員會應於公告招商前成立，並於完成評選作業、評選結果確定且無待處理事項後解散。

2.1.3 評選委員會之任務

評選委員會之任務如下：

1. 訂定或評定申請案件之評選項目、基準及評定方式。
2. 辦理申請案件之綜合評選。
3. 協助辦理單位解釋與評選項目、基準、過程及評定結果有關之事項。
4. 其他與本案評選有關之事項。

2.1.4 召集及出席會議

1. 評選委員會會議由召集人召集並擔任主席。召集人因故不能出席時，由副召集人代理；召集人及副召集人均不能出席時，由出席委員互推一人代理主席。
2. 評選委員應親自出席會議，不得代理。
3. 評選委員會會議應有委員總額二分之一以上出席始得開會。
4. 其決議應經出席委員過半數同意。
5. 出席委員中之外聘專家學者人數，不得少於出席委員人數三分之一。
6. 評選委員應全程參與評選作業；未全程參與者，不得參與評分及評選結果決議。

2.1.5 評選委員迴避、倫理及保密規定

評選委員有下列情形之一者，應自行迴避；其未自行迴避者，招標機關得命其迴避或予以解聘：

1. 本人、配偶、前配偶、四親等內血親、三親等內姻親或同財共居親屬與申請人有利害關係者。
2. 本人或其配偶、前配偶與申請人或其負責人間現有或三年內曾有僱傭、委任或代理關係者。
3. 委員認為本人有不能公正執行職務之虞者。
4. 有其他具體事證足認有不能公正執行職務之虞者。
5. 評選委員自接獲本案評選相關資料之日起，不得就本案自行或協助其他申請人提出申請、擔任其顧問、工作成員或協力廠商。

評選委員如有前項情形，應主動向招標機關申請迴避；未主動迴避者，招標機關得予解聘。申請人亦得敘明具體事實及理由，向招標機關申請委員迴避。

評選委員應本公平、公正及專業原則執行評選職務，不得有下列行為：

1. 接受申請人之請託、關說、招待、餽贈或其他不當利益。
2. 洩漏應保密之評選資訊。
3. 利用評選職務或所獲資訊圖謀私人利益。
4. 於擔任評選委員期間，同時受任於申請人或擔任其顧問、工作成員或協力廠商。
5. 其他足以影響評選公正性之行為。

評選委員及參與評選作業相關人員，對於申請人提送資料、工作小組初審意見、評選委員之評分內容、序位評定及評選委員會討論過程，除法令另有規定外，均應保守秘密。

評選作業完成後，前項保密義務仍持續存在。

2.2 工作小組

2.2.1 組成

辦理單位應於評選委員會成立時，一併成立工作小組，協助辦理本案評選相關作業。

工作小組成員不得少於三人，由桃園市政府首長或其授權人員指定機關人員或遴聘具產業發展、招商開發、都市計畫、建築規劃、財務金融、法律、土地開發、估價、地政或其他相關專業領域專長之專業人士擔任。

2.2.2 任務

工作小組應依評選項目或評選委員會指定事項，就申請案件擬具初審意見，並提供評選委員會評選參考。

工作小組之任務如下：

1. 協助辦理資格文件及申請文件檢核作業。
2. 彙整及整理申請人提送投資計畫書及相關資料。

3. 依本案公告文件規定，就投資計畫書內容進行分析及比較。
4. 研提工作小組初審意見。
5. 「權益分配比例承諾書」及「回租租金承諾書」由工作小組依本須知規定計算分數後,提交評選委員確認後納入評分表。
6. 協助辦理評選委員會議及相關行政作業。

2.2.3 初審意見內容

工作小組擬具之初審意見，應包括下列事項：

1. 申請案件名稱。
2. 工作小組人員姓名、職稱及專長。
3. 申請人投資計畫書是否符合本案公告文件規定。
4. 申請人投資計畫書於各評選項目之主要內容摘要。
5. 各申請人投資計畫書於各評選項目之差異分析。
6. 其他與評選有關之事項。

工作小組不得就申請人優劣進行排序或逕行評定最優申請人。

2.2.4 與評選委員會之關係

1. 工作小組所提初審意見，僅供評選委員會評選參考。
2. 評選委員對工作小組初審意見有疑義時，得要求工作小組補充說明或提供相關資料。
3. 評選委員應依本案公告文件規定，綜合申請文件、投資計畫書、簡報內容及答詢結果獨立進行評分及評定序位。
4. 工作小組不得參與評分、序位評定或評選結果決議。

2.2.5 出席會議

評選委員會開會時，工作小組成員應至少一人全程列席會議。

工作小組成員應就初審意見內容進行說明，並協助回應評選委員就申請文件或行政程序事項之詢問。

2.2.6 迴避及保密

1. 工作小組成員有本須知第 2.1.5 條規定情形之一者，應自行迴避。
2. 工作小組成員對於申請人提送資料、初審意見、評選過程、評分結果及相關資訊，除法令另有規定外，均應保守秘密。
3. 評選作業完成後，前項保密義務仍持續存在。

第3章 評選程序及評定方式

3.1 評選原則

本案評選程序依本章規定辦理，並採序位法評定最優申請人。

3.2 評選程序

1. 資格審查(資格標開標)。
2. 產二基地暨住宅基地合併投資計畫書綜合評選。
3. 合格申請人評分及序位評定。
4. 住宅基地價格標審查(價格標開標)。
5. 最優申請人評定。

前項各階段作業完成後，始得進入下一階段程序。

3.3 資格審查(資格標開標)

資格審查由辦理單位依投標須知規定辦理。

經資格審查合格之申請人，始得進入產二基地暨住宅基地合併投資計畫書綜合評選階段。

3.4 產二基地暨住宅基地合併投資計畫書綜合評選

評選委員會應依本須知第 4 章規定辦理評選。

3.5 評選評分及序位評定

工作小組依各資格合格申請人於「權益分配比例承諾書」及「回租租金承諾書」所載數值，依照本須知規定計算分數後，提交評選委員確認後納入評分表。

評選委員就工作小組初審意見、申請人投資計畫書資料、評選項目逐項討論後，各評選委員依評選項目，填寫各資格合格申請人各項目之評分表，交由本辦理單位作業人員計算各資格合格申請人之平均總評分（計算至小數點以下二位數，小數點以下第三位四捨五入）。

平均總評分達 80 分者且「產業導入與生活配套」評選項目達 22 分以上以及「整體開發與空間規劃」評選項目達 20 分以上者，列為評選合格申請人。若所有資格合格申請人未達前述分數門檻時，則評選合格申請人從缺並廢標。

各評選委員給予各評選合格申請人之總評分，應按高低分排列序位，最高者排序為「1」，次高為「2」，其餘評選合格申請人之排序以此類推。

確認取得各評選委員對於評選合格申請人之評定序位後，由現場作業人員依各評選委員所評定之序位，加總合計為序位總和，以序位總和最低者為第一序位評選合格申請人，列為第一順位承受人，次低者為第二序位評選合格申請人，列為第二順位承受人，以此類推。

3.6 住宅基地價格標審查(價格標開標)

經綜合評選為評選合格申請人後，辦理單位將另行通知全體評選合格申請人，公開進行「住宅基地價格標開標及最優申請人評定」之時間及地點。

評選合格申請人應於辦理單位通知之時間、地點，攜帶公司登記證明文件、委任書（詳投標須知附件 2）及受任人之國民身分證到場參加「住宅基地價格標開標及最優申請人評定」。

住宅基地價格標開標前，辦理單位得隨時停止標售一部或全部住宅基地，申請人不得異議，且不得求償任何損失及備標費用。

開啟價格標封後，評選合格申請人具有下列情形之一者，其所投之價格標單無效，並不得為最優申請人：

1. 未使用投標須知規定之住宅基地標售價格標單樣式。
2. 價格標單金額低於標售底價。
3. 價格標封內未附價格標單者。
4. 價格標單所填姓名與印章不符或價格標封所蓋之印章與價格標單不符者。
5. 價格標單附有條件者。

6. 同1價格標封內裝有2張或2張以上之價格標單者。
7. 標價、申請人名稱書寫錯誤、或字跡模糊、或經塗改挖補而未認章、或雖經認章而無法辨認者。
8. 其他經辦理機關認定為於法不合者。

3.7 最優申請人評定

住宅基地價格標開標後，得出最高價格，由辦理單位當場優先確認綜合評選第一順位承受人是否為最高價，或詢問是否願意依最高價格承受住宅基地，如確認或願意承受者，即評定為最優申請人；如承受人因尚須完成內部投資決策或授權程序，無法於現場確認願意依最高價格承受者，得當場表示「有條件願意承受」，並應於價格標開標次日起5日內，以書面函復辦理單位確認是否願意承受。惟因特殊情形未能於前述期限內完成確認者，得於期限屆滿前，以書面敘明理由向辦理單位申請展延；經辦理單位審認確有必要者，得酌予延長確認期限。 經期限內或核准展延期限內書面確認願意承受者，依綜合評選順位辦理最優申請人評定；逾期未回覆或表示不願承受者，視為不願承受。如第一順位承受人未當場確認願意承受，辦理單位應同時詢問後順位承受人，並依前述相同期限確認承受意願，再依綜合評選順位，以確認願意承受之最高順位者評定為最優申請人。但住宅基地最高出價者，仍應依其投標價格承受。

辦理單位詢問評選合格申請人是否願意依最高價格承受住宅基地時，如評選合格申請人未到場參加者，視同放棄願意以最高價承受住宅基地之權利。

3.8 同序位和處理原則

序位總和相同時，擇配分最高之評選項目之得分較高者，取得優先順位。得分仍相同者，抽籤決定之。

3.9 評選結果有明顯差異之處理

評選委員評分結果有明顯差異時，評選委員會得請相關委員說明評分理由，必要時得重新檢視評分內容或採取其他適當處理方式，並依評選委員會決議辦理。

3.10 不予評定最優申請人

評選委員會認為各申請人均未達本案招商目的、公共利益或整體開發效益要求者，得決議不評定最優申請人。

第4章 投資計畫書評選項目及評分基準

4.1 評選方式

產二基地暨住宅基地合併投資計畫書採綜合評選(含書面審查、簡報及詢答)方式辦理。

4.2 合格標準

申請人平均總評分達 80 分者且「產業導入與生活配套」評選項目達 22 分以上以及「整體開發與空間規劃」評選項目達 20 分以上者，列為評選合格申請人。

4.3 評選項目及配分

壹、 產業導入與生活配套：28分

貳、 整體開發與空間規劃：25分

參、 財務規劃及地主權益：25分

肆、 營運管理與招商規劃：12分

伍、 簡報與答詢：10分

合計 100 分。

4.4 評選項目及評分基準

評選項目及評分基準表如下，各子項評選重點詳本須知附錄 1 之 1.1：

評選項目	評分基準	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
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分) 3.2 地主權益分配承諾(7分) 3.3 回租租金收益保障(3分)	25
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、簡報與答詢	5.1 綜合評選簡報說明與現場詢答表現	10
合計		100

附則

本須知未規定事項，依本案公告文件(投標須知、評選須知、契約文件)及相關法令規定辦理。

附錄 1：投資計畫書評分表

1.1 評選項目、評分基準及評選重點

評選項目	評選重點與審查資料
壹、 產業導入與生活配套 (28 分)	
1.1 核心產業定位與發展策略	1. 研發中心定位與國家產業創新政策之契合度。 2. 核心產業（如 5G AIoT、智慧物聯網、AI 研發）之導入方向、目標客群定位及具體推動策略之可行性。
1.2 擬引進核心企業意向與功能定位	1. 提出擬進駐之具體合作企業名單、合作模式與產權分管計畫。明確說明空間功能定位（如研發中心、管理總部、展示平台等）。 2. 申請人得檢附具實質合作意願之合作意向文件至少一份（如 LOI、MOU、合作聲明書或企業自用聲明書等）作為產業引進佐證資料，供評選委員綜合評估。
1.3 產業空間規劃與設施使用比例	1. 研發、營運、展示交流、金融與商務支援等產業核心設施之面積配置、容積分配與空間關聯性。 2. 整體規劃是否實質符合「非以百貨、一般零售或大型購物商場為主體」之產業核心限制原則。
1.4 城市服務與產業支援機能	申請人針對本案整體開發（含星級觀光旅館、商業及配套設施）如何提供核心產業生活支援與城市服務機能之具體規劃；尤應著重審查其如何有效支援周邊核心產業、科技人才，以及會展中心之實質需求與機能互補性。
1.5五星級觀光旅館與接待服務機能	具備國際水準之五星級觀光旅館規劃構想；其於國際商務接待、專業商務服務機能之完整性，以及與區域整體產業發展之連結性。
1.6區域服務效益與人流帶動能力	透過商業設施引入、主題節慶活動舉辦、公共空間開放及多元服務機能導入等策略以吸引場域人流之具體作法；其對於提升基地活力與整體環境空間使用效益之可行性。

評選項目	評選重點與審查資料
貳、 整體開發與空間規劃 (25 分)	
2.1產二及住宅基地整體開發構想	1. 產二基地與周邊住宅、旅館、商業、公共設施及整體智慧園區之配置關係、空間機能整合、交通動線銜接及整體開發關聯性。 2. 空間功能配置、開發定位與長線整體營運關係之合理性。
2.2都市設計與公共空間環境品質	1. 開放空間、景觀綠帶、街道界面、廣場及公共環境之綜合規劃。 2. 建築物與周邊既有環境之融合度、都市界面及公共開放性之友善程度。 3. 具備國際水準之五星級觀光旅館規劃構想；其於國際商務接待、專業商務服務機能之完整性，以及與區域整體產業發展之連結性。
2.3建築規劃、地標意象與低碳節能	1. 產二與住宅基地內建築外觀、城市地標性、國際門戶意象塑造及空間彈性規劃，並導入智慧管理系統。 2. 申請人應配合國家淨零碳排政策，提出本案低碳永續建築規劃(包含以爭取高評等綠建築標章、近零碳建築設計為目標之具體路徑)。 3. 申請人得提出低碳永續建築規劃、綠建築標章目標及相關推動策略說明。
2.4人行立體連通系統	1. 人行動線、大眾運輸轉乘串聯、無障礙步道環境之便利性與整體安全性。 2. 全區人行友善動線(含產二與住宅基地、產二與停十基地、產二基地與桃園會展中心之人行立體連通系統)、開放空間系統規劃、景觀空間設計，以及與周邊都市環境之協調性。
2.5 產業與星級旅館開發期程	1. 分期分區開發里程碑、建照申請、工程施工及使用執照取得時程規劃之合理性。 2. 開發期程與產業導入計畫之銜接性、履約管理機制，以及依招商公告規定完成開發目標之執行能力。

評選項目		評選重點與審查資料
參、 財務規劃及地主權益 (25 分)		
3.1 產二及住宅基地整體財務可行性、營運管理計畫	子配分 15	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. 申請人應提出利潤分潤機制構想(針對申請人分回權益部分) 如：分潤抽成等，並記載於投標須知附件 7 申請人承諾事項函。
3.2 地主權益分配承諾	7	申請人應提出權益分配比例承諾書(詳投標須知附件 11)，並依投標須知規定填報相關內容。本項採客觀量化方式評分，評分基準詳本須知附錄 1 之 1.2 地主權益分配比例評分參考標準。
3.3 回租租金收益保障	3	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，評分基準詳本須知附錄 1 之 1.3 回租租金承諾評分參考標準。
肆、 營運管理與招商規劃 (12 分)		
4.1 核心產業營運與招商策略		1. 目標租戶定位、全球/區域招商路徑、租戶組合規劃。 2. 招商期程表、空間去化率管考機制與租金策略之市場競爭力分析。

評選項目	評選重點與審查資料
4.2 商務整合與產業服務加值能力	1. 具備支援或服務產二基地內進駐企業之商務服務機制與實體規劃（如：商務展示、技術媒合、跨國法律與金融支援及智慧企業服務平台）。
4.3旅館品牌導入與商務服務能力	1. 五星級觀光旅館品牌合作計畫及具體程度，旅館品牌定位與本案產業發展及商務服務需求之契合性，以及提供國際商務接待、會議活動及企業服務支援能力。申請人檢附至少一份品牌合作意向文件（如 MOU、LOI、品牌授權文件、管理契約或其他相關證明文件），供評選委員綜合評估。
4.4長期營運管理及資產維護能力	1. 申請人針對本案核心產業設施所承諾之長期持有產權比例、資產活化策略與營運收益再投入機制之合理性。 2. 建築物中長期（10 年以上）營運維護、智慧機電設備更新及升級計畫之可行性。 3. 申請人應提出長期持有策略、資產活化機制及長期營運承諾說明。 4. 面對空間空置風險、市場景氣變動、法規調整及營運收入不足之財務與營運因應對策。
4.5團隊組織、實績、風險管理能力	1. 申請人背景、組織架構、專案核心團隊及合作團隊之組成完整性與分工明確度。 2. 過去 10 年內國內外大型綜合開發、產業園區、商辦大樓、星級觀光旅館或複合式開發案件之投資開發、招商、營運管理及資產管理實績（以提出具體成果及執行成效者為優）。 3. 專案管理機制、履約執行能力及跨領域整合協調能力。
伍、 簡報與答詢 (10 分)	
5.1綜合評選簡報說明與現場詢答表現	1. 評選會議簡報完整度、時間掌握及重點表達。 2. 核心團隊對評選委員提問之回應品質、專業度及對本案開發構想、履約承諾之具體性與可信度。

1.2 地主權益分配比例評分參考標準

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	

1.3 回租租金承諾評分參考標準

辦公空間起始租金 (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	