亞矽創研中心暨周邊土地

整體開發招商案

投標須知 (第一次補充公告)

中華民國 115 年 10 月

目　錄

圖目錄 iv

表目錄 iv

第 1 章　計畫概述 1

1.1　計畫緣起 1

1.2　計畫目標 1

1.3　基地概況 2

1.4　招商模式 3

1.5　開發構想 4

1.6　本案招商特色 5

1.7　投標底價 5

第 2 章　名詞定義及一般說明 6

2.1　名詞定義 6

2.2　一般說明 9

第 3 章　基地開發條件 11

3.1　土地容許使用項目及開發管制 11

3.2　亞洲・矽谷物聯網創新研發中心（IoT 展廳） 11

3.3　未來周邊交通建設：捷運青線 13

3.4　開發風險及責任 13

3.5　基地資料提供原則 14

第 4 章　整體開發原則及招商條件 15

4.1　整體開發原則 15

4.2　產二基地開發方式 15

4.3　產二基地招商條件 17

4.4　地主權益分配及回租規劃 20

4.5 住宅基地開發方式 21
4.6 住宅基地招商條件 22
第 5 章 得標人及專案公司權利義務基本原則 25
5.1 得標人權利 25
5.2 得標人應履行事項 25
5.3 開發及興建義務 25
5.4 土地處分限制及預告登記 30
5.5 融資及抵押權設定 32
第 6 章 投資協助及開發支持措施 33
6.1 投資協助措施 33
6.2 開發支持措施 33
6.3 土地交付及權利移轉 34
6.4 其他行政協助事項 36
第 7 章 申請資格及申請作業 38
7.1 申請人資格通則 38
7.2 一般資格 38
7.3 財務能力資格 40
7.4 開發能力資格 41
7.5 申請應備文件 42
7.6 一般規定 47
7.7 申請保證金 47
7.8 公告及提送 50
7.9 釋疑與回覆 52
7.10 現場查勘及聲明事項 52
7.11 異議處理 52
7.12 其他 53

第 8 章　開標、評選及決標 54
8.1　開標、評選及決標程序 54
8.2　評選原則 57
8.3　評選重點及合格標準 58
第 9 章　投資計畫書編製原則 60
9.1　編製原則 60
9.2　投資計畫書 60
9.3　應檢附之佐證文件 62
第 10 章　議約、簽約及專案公司設立 63
10.1　議約及簽約原則 63
10.2　簽約期限 63
10.3　專案公司設立 64
10.4　喪失資格及遞補機制 64
10.5　履約保證金 65
第 11 章　履約管理機制 66
11.1　履約管理原則 66
11.2　履約管理項目 66
11.3　開發進度管理 66
11.4　投資金額管理 66
11.5　產業導入及招商管理 67
11.6　產業使用比例管理 67
11.7　重要招商承諾事項管理 67
11.8　星級觀光旅館履約管理 68
11.9　財務監督機制 68
11.10 專案公司管理 68
11.11 定期報告及查核機制 68

11.12 改善機制 69

圖目錄

圖 1-1 基地位置圖 2
圖 8-1 招標作業流程圖 54

表目錄

表 1-1 基地基本資料表 2
表 1-2 基地招商條件表 4
表 3-1 IoT 展廳基本資料表 11
表 4-1 地主最低權益價值對照表 20
表 5-1 預定招商時程表 26
表 5-2 預定產二基地開發時程表 26
表 5-3 預定住宅基地開發時程表 29
表 8-1 評選項目及評分基準表 58
表 9-1 投資計畫書章節表 61

附錄與附件

附錄 1：既有 IoT 展廳之建物基礎資料(含使用執照、平面圖) 1
附錄 2：未來周邊交通建設-捷運青線相關資料 12
附錄 3:依法核准由民間投資興辦或參與投資之工程土石方交換至航空城作業實施計畫 14
附件 1：申請文件檢核表 16
附件 2：委任書 18
附件 3：申請書 19
附件 4：申請人及負責人印模單 23
附件 5：申請人及負責人授權使用印章同意書 24
附件 6：合作聯盟協議書 25
附件 7：申請人承諾事項函 29
附件 8：查詢信用資料同意書 30
附件 9：中文翻譯與原文書件內容相符之切結書 31
附件 10：協力廠商合作意願書 32
附件 11：權益分配比例承諾書 33
附件 12：回租租金承諾書 34
附件 13：投資開發直接建造成本金額承諾書、直接建造成本總表及明細表 35
附件 14：住宅基地標售價格標單 38
附件 15：本國銀行出具之申請保證金連帶保證書 39
附件 16：金融機構定期存款單質權設定申請書 40
附件 17：定期存款單質權設定覆函 42
附件 18：申請釋疑表格 43
附件 19：資格證明文件套封 44

附件 20：價格標套封 45
附件 21：申請文件套封 46
附件 22：公職人員及關係人身分關係揭露表 47
附件 23：評選評分項目對應投資計畫書章節對照索引表 52

第1章 計畫概述

1.1 計畫緣起

1.1.1 桃園航空城計畫為國家重大建設計畫之一，結合桃園國際機場、高鐵桃園站、機場捷運及周邊產業發展資源，持續推動產業投資、國際商務及區域發展。

1.1.2 為促進亞洲．矽谷創新研發中心周邊土地整體開發，提升土地利用效益及產業發展能量，桃園市政府經由桃園航空城股份有限公司規劃辦理「亞矽創研中心暨周邊土地整體開發招商案」(以下簡稱本案)，透過公開招商方式，引進具產業整合能力、開發執行能力及長期營運能力之申請人，辦理雙基地(產二基地及住宅基地)之整體開發。

1.1.3 本案採雙基地整體招商模式，以產二基地作為產業發展核心，導入企業總部、區域營運中心、研發中心、創新應用場域及相關產業支援設施；並透過住宅基地導入星級觀光旅館及商業服務設施，提供商務接待、會議交流、住宿服務及生活支援功能，以滿足產業發展及國際商務活動需求。

1.1.4 透過雙基地整體規劃、整體開發及整體營運，形塑兼具產業發展、國際商務、創新研發及生活服務功能之複合型產業聚落，作為桃園航空城重要產業發展節點。

1.2 計畫目標

1.2.1 本案辦理目標如下：

1. 引進具產業帶動效益之大型投資及優質企業進駐。
2. 促進企業總部、區域營運中心及研發中心群聚發展。
3. 建構產業創新、技術研發及國際商務交流平台。
4. 提升桃園航空城產業服務及商務支援機能。
5. 導入星級觀光旅館及相關商業服務設施。
6. 提升土地利用效益及創造長期營運價值。

7. 促進桃園航空城、高鐵桃園站特定區及青埔地區整體發展。

1.3 基地概況

1.3.1 本案基地位於桃園市中壢區高速鐵路桃園車站特定區，鄰近桃園國際機場、高鐵桃園站及機場捷運 A18 高鐵桃園站、A19 桃園體育園區站，區位條件優良，具產業發展、國際商務交流及交通運輸優勢。

1.3.2 本案基地包括產二基地及住宅基地兩部分，其基本資料如下：

表 1-1 基地基本資料表

項目	產二基地	住宅基地
土地地號	中壢區青芝段 158、159、159-4 地號	中壢區青芝段 162、163 地號
土地面積	38,139.36 平方公尺	17,611.33 平方公尺
土地使用分區	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%
土地所有權人	桃園航空城股份有限公司	桃園市(管理機關為桃園市政府地政局)

1.3.3 前述土地地號及面積如與土地登記資料不符時，以土地登記資料為準。

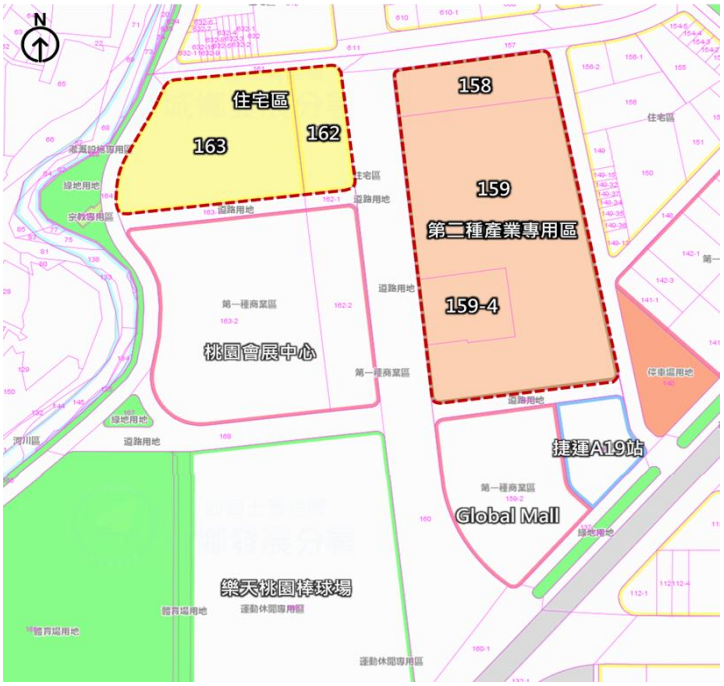


圖 1-1 基地位置圖

1.3.4 本基地位置未位於任何機場障礙物限制面範圍內，亦未受各類型飛航安全相關高度管制之限制；惟本基地未來建築規模及高度，仍應依都市計畫相關規定辦理，並以建築主管機關審查結果為準。

1.3.5 周邊交通及公共設施條件

1. 為強化桃園市整體交通路網結構，桃園市政府積極推動「桃園捷運第一階段」、「桃園捷運第二階段」及「桃園市五橫五縱快速道路路網願景」，以滿足日益增長的交通需求，亦針對既有國道系統同步推動多項建設與改善計畫，期望透過整體交通基礎建設，提升區域內人流、車流及物流效率，帶動整體區域發展。
2. 本案基地周邊交通及公共設施條件包括但不限於下列項目：
   (1) 桃園國際機場。
   (2) 高鐵桃園站。
   (3) 機場捷運系統。
   (4) 國道系統(國道 1 號、國道 2 號及 2 號甲線、中豐交流道) 。
   (5) 快速道路系統(台 61 線、台 64 線、城中快速道路、環城西路快速道路)。
   (6) 省道系統(台 1 線、台 4 線、台 15 線及台 31 線)。
   (7) 航空城計畫道路系統(市道 113 線、112 線、110 甲線)。
   (8) 捷運綠線及相關軌道運輸建設。
   (9) 周邊公共設施及生活服務機能。
3. 申請人應自行評估前述條件對本案開發、招商及營運之影響。

1.4 招商模式

1.4.1 本案採雙基地整體招商方式辦理，由申請人整體規劃開發內容，並依本投標須知、評選作業須知、評選程序及作業說明及相關契約文件規定辦理評選、議約、簽約及履約管理作業。

1.4.2 產二基地採合作開發方式辦理，由桃園航空城股份有限公司提供土地資源，申請人負責規劃設計、投資興建、產業招商及後續營運管理，並依合作開發契約約定辦理權利分配及相關事項。

1.4.3 住宅基地採附條件標售方式辦理，申請人應依本案規定完成星級觀光旅館及相關商業服務設施開發義務，並依附條件標售契約辦理土地取得及後續營運管理。

1.4.4 本案主要招商條件如下：

表 1-2 基地招商條件表

項目	產二基地	住宅基地
開發方式	合作開發	附條件標售
開發主體	得標人	得標人
開發重點	企業總部、區域營運中心、研發中心、創新應用場域、產業支援設施及其他符合產業發展定位之使用等	星級觀光旅館、商業服務設施及其他契約允許之使用
產業使用要求	依契約規定辦理	不適用
權利取得方式	依合作開發契約辦理	依附條件標售契約辦理
評選方式	綜合評選	綜合評選及價格標最高價

1.5 開發構想

1.5.1 申請人應以整體開發思維提出規劃方案，不得將產二基地與住宅基地視為各自獨立之開發案件。

1.5.2 本案以產二基地作為產業發展核心，透過企業總部、區域營運中心、研發中心、創新應用場域及相關產業支援設施之導入，形成具規模之產業聚落。

1.5.3 住宅基地則配合產業發展需求，導入星級觀光旅館及相關商業服務設施，提供國際商務接待、會議交流、住宿服務、餐飲服務及生活支援功能，強化整體開發效益及產業服務能量。

1.5.4 產二基地與住宅基地應相互整合規劃，形成兼具產業發展、國際商務、創新研發及生活服務功能之整體開發架構。

1.6 本案招商特色

1.6.1 本案主要特色如下：

1. 雙基地整體招商及整體開發。
2. 以產業發展及產業導入為核心之招商模式。
3. 結合企業總部、區域營運中心及研發中心之產業聚落開發。
4. 導入星級觀光旅館及商業服務設施，強化國際商務服務機能。
5. 兼顧產業發展效益、開發可行性及長期營運能力之評選機制。
6. 建立產業使用、企業進駐及重要招商承諾事項之履約管理制度。
7. 透過整體規劃及整體營運模式，提升土地利用效益及區域發展效益。

1.7 投標底價

1.7.1 產二基地

1. 本案辦理單位之權益分配比例底價為 31.5%。
2. 得標人應回租辦理單位就產二基地所開發建物取得所有權之部分（該部分建物面積依建物所有權狀所載者為準），其中辦公空間（不含停車空間面積）回租租金底價為 1,200 元/坪/月；停車空間（車位）之租金以每部每月計算，不設底價，依本投標須知第 4.4.6 條規定辦理。

1.7.2 住宅基地

本案附條件標售底價 107.06 萬元/坪，底價總金額為 5,703,543,694 元。

第2章 名詞定義及一般說明

2.1 名詞定義

本投標須知所使用名詞，除另有規定外，其定義如下：

2.1.1 本案

指「亞矽創研中心暨周邊土地整體開發招商案」。

2.1.2 本投標須知

指本案投標須知及其附件、補充文件、釋疑文件、修正公告及其他經辦理單位正式發布之相關文件。

2.1.3 招標機構

指桃園航空城股份有限公司。

2.1.4 辦理單位

指桃園航空城股份有限公司就產二基地辦理招商、評選、議約、簽約及履約管理作業，並受桃園市政府地政局委託就住宅基地辦理招商、評選作業。

2.1.5 本案基地

1. 指本案招商範圍內之產二基地及住宅基地。
2. 產二基地包括中壢區青芝段 158、159 及 159-4 地號土地，面積 38,139.36 平方公尺；住宅基地包括中壢區青芝段 162 及 163 地號土地，面積 17,611.33 平方公尺，實際土地地號及面積仍以土地登記資料為準。

2.1.6 土地所有權人

產二基地土地所有權人為桃園航空城股份有限公司；住宅基地土地所有權人為桃園市，管理機關為桃園市政府地政局。

2.1.7 申請人

指依本投標須知之規定，向辦理單位申請參與本案之單一公司或合作聯盟。

2.1.8 合作聯盟

指由一家領銜公司及其他一般成員公司（含領銜公司合計不得超過5家，並應分別指名），所合作組成之團隊申請參與本案。各成員應為依我國公司法設立登記之公司或依我國公司法規定辦理分公司設立登記之外國公司。

2.1.9 領銜公司

指合作聯盟中之成員經其他全體成員提出經公（認）證之書面文件授權申請參與本案之全權代表人，有權代表本案之合作聯盟處理投標、評選、議約及簽約等各階段事宜。

2.1.10協力廠商

指非屬申請人組成成員，但於申請階段協助申請人提出開發規劃、建築設計、營造施工、產業招商、星級觀光旅館營運或其他專業服務能力證明之廠商、機構或專業團隊。

2.1.11指標型企業（Anchor Enterprise）

指具有產業帶動效益、產業鏈整合能力、技術領導地位、市場影響力或國際代表性之企業，並符合本案產業發展方向者。

2.1.12資格合格申請人

指通過資格審查，並取得參與產二基地暨住宅基地合併投資計畫書綜合評選(以下簡稱「投資計畫書評選」)資格之申請人。

2.1.13評選合格申請人

指通過資格審查及產二基地暨住宅基地合併投資計畫書評選，並取得參與住宅基地價格標開標資格之申請人。

2.1.14住宅基地最高標價

指評選合格申請人所提出住宅基地價格標單中之最高投標價格。

2.1.15承受價格

指住宅基地最高標價所形成之價格，並作為評選合格申請人承受住宅基地之議價基準。

2.1.16承受順位

指投資計畫書評選結果之排序順位。

2.1.17第一順位承受人

指投資計畫書評選排名第一序位之評選合格申請人。

2.1.18第二順位承受人

指投資計畫書評選排名第二序位之評選合格申請人。後續順位依此類推。

2.1.19最優申請人

指第一順位承受人同意以住宅基地最高投標價格承受住宅基地，並取得本案議約資格之申請人。第一順位承受人放棄承受或喪失資格時，由後續順位承受人依序遞補。

2.1.20得標人

指完成議約及簽約程序，並取得本案開發權利之申請人。

2.1.21專案公司

得標人應於簽約日次日起6個月內成立僅一家之專案公司，依中華民國法律所設立登記地址應位於桃園市，並由該專案公司承受得標人於產二基地合作開發契約及住宅基地附條件標售契約之全部權利義務。專案公司設立後，仍不免除得標人原應負擔之責任及義務。

2.1.22履約保證金

指得標人依本投標須知、合作開發契約及附條件標售契約規定繳納之保證金，作為履行本案各項義務之擔保。

2.1.23合作開發契約

指辦理單位與得標人就產二基地土地開發、規劃設計、投資興建、權益分配、招商營運及履約管理等事項所簽訂之契約。

2.1.24附條件標售契約

指住宅基地辦理附條件標售所簽訂之契約。

2.1.25投資計畫書

指申請人依本投標須知規定，針對產二基地暨住宅基地整體開發所合併提送之申請文件，並作為評選、合作開發契約及附條件標售契約履約管理之依據。

2.1.26產二基地土地開發計畫書

指得標人依投資計畫書、評選委員會意見、議約結論及合作開發契約約定事項編製，並於合作開發契約簽訂日次日起 60 日內提送辦理單位審查之文件，作為產二基地開發執行、產業導入及履約管理之依據。

2.1.27住宅基地土地開發計畫書

指得標人依投資計畫書、評選委員會意見、議約結論及附條件標售契約約定事項編製，並於附條件標售契約簽訂日次日起 60 日內提送桃園市政府審查之文件，作為住宅基地開發執行、星級觀光旅館開發及履約管理之依據。

2.1.28評選委員會

指依本案評選須知成立，負責訂定或評定申請案件之評選項目、基準及評定方式，以及辦理投資計畫書評選及審查之委員會。

2.1.29幣別

本投標須知所列金額，除另有規定外，均以新臺幣計算。

2.2 一般說明

2.2.1 期間之計算，除本投標須知另有規定、約定或註明外，均依日曆天計算，包括星期例假日、國定假日、民俗節日、選舉投票日、臨時放假日或其他休息日均應計入。

2.2.2 本投標須知為申請人提送投資計畫書及辦理其他後續事項之依據，對投標人所為之規定或要求，除另有規定者外，均適用於各階段之投標人(包括申請人、資格合格申請人、評選合格申請人、得標人)。申請人提出申請前應詳細審慎研閱本投標須知，其提送申請文件即

表示已同意遵守規定之事項，不得有違反本投標須知規定或提出任何附帶限制條件或但書;若違反本投標須知規定部分,則視為無效。

2.2.3 申請人應於投標前詳細審慎研閱辦理單位所發之文件，俾明瞭一切有關事項；若有疑義須澄清時，應於本案公告規定期限內依規定方式向辦理單位請求釋疑，逾期未提出者亦視為已充分瞭解並同意本投標須知所定之內容。辦理單位所為之書面變更或補充投標文件內容視為本投標須知之一部分，所有疑義及未盡詳盡之處，依辦理單位之解釋為準。

2.2.4 本投標須知所列章、節及條文標題，僅供查閱參考，不作為條文解釋之依據；章節標題如與條文之意義、解釋或規定有衝突時，以條文為準。

2.2.5 本投標須知所引用之法令、規章、行政規則或相關文件，如於本案公告後有修正、廢止或新訂者，應依最新規定辦理，申請人應自行注意最新相關規定或洽詢相關目的事業主管機關並據以辦理。

2.2.6 申請人應自行負擔參與本案公開評選、議約及簽約等各階段所發生之一切費用，無論是否獲選為最優申請人，均不得向桃園市政府或辦理單位請求給付、補償或賠償。

2.2.7 申請人應自行勘查本案基地及周邊環境，並自行瞭解可能影響本案規劃、開發、招商、融資、興建及營運之相關事項。申請人不得以未充分瞭解現場狀況或相關條件為由，向桃園市政府或辦理單位提出任何主張。

2.2.8 本投標須知未盡事宜,依相關法令規定、本案公告文件(本投標須知、評選須知、契約文件)及辦理單位之書面解釋辦理。

2.2.9 本投標須知為契約之一部份。

第3章 基地開發條件

3.1 土地容許使用項目及開發管制

3.1.1 本案基地之土地使用分區、建蔽率、容積率、土地容許使用項目、建築高度限制、停車空間設置標準、都市設計審議規定及其他相關開發管制事項，應依都市計畫書圖、土地使用分區管制要點、都市設計準則、建築技術規則及相關法令規定辦理。

3.1.2 申請人應依都市計畫變更之回饋處理內容，於產二基地留設 15%樓地板面積做為公益性設施項目、規劃集中型開放空間、支應周邊停車空間，細節詳 4.3.8 規定。

3.1.3 申請人應自行瞭解並評估下列事項：

1. 土地使用分區及容許使用項目。
2. 建蔽率及容積率限制。
3. 都市設計審議規定。
4. 建築高度及航空高度限制。
5. 停車空間及交通影響評估規定。
6. 綠建築、智慧建築及相關法令要求。
7. 其他開發許可及法定審查事項。

3.1.4 申請人不得以開發量體、容積獎勵、建築高度或其他開發條件未達預期為由，向桃園市政府或辦理單位主張任何權利或請求補償。

3.2 亞洲・矽谷物聯網創新研發中心（IoT 展廳）

3.2.1 產二基地現況存有亞洲・矽谷物聯網創新研發中心（IoT 展廳）乙棟既有設施，基本資訊如下：

表 3-1 IoT 展廳基本資料表

項目	內容
建築物名稱	亞洲・矽谷物聯網（IoT）展廳
基地位置	中壢區青芝段 159-4 地號
基地面積	3,960.53 平方公尺
建築構造	鋼骨造

樓層數	地上 4 層
使用執照總樓地板面積	4,439.71 平方公尺
建物所有權登記面積 （依地政機關建物登記載為準）	4,392.30 平方公尺
現況設施使用建蔽率	50.33%
現況設施使用容積率	96.08%
所有權人	桃園航空城股份有限公司

3.2.2 申請人應於投資計畫書中說明既有 IoT 展廳之整合、保留、活化、改建、移轉、拆除或其他處理構想，以及其與整體開發構想之關聯性。產二基地含中壢區青芝段 158、159、159-4 地號之容積率與建蔽率得由申請人一併檢討規劃。

3.2.3 既有 IoT 展廳應由得標人(或專案公司)以 244,995,120 元向所有權人取得其所有權，價款給付規定如下，相關權利義務應依本案合作開發契約約定辦理。

1. 第一期款：得標人於產二基地合作開發契約簽訂次日起 30 日內與辦理單位簽訂 IoT 展廳買賣契約書，同時繳納 30%之買賣價金。
2. 第二期款：專案公司於取得依據產二基地土地開發計畫書內所規劃應興建所有建物之建造執照次日起 30 日內繳納 IoT 展廳第二期款(70%之買賣價金)。但專案公司之投資計畫書預定拆除 IoT 展廳，則專案公司應於拆除前 60 日內繳納 IoT 展廳第二期款。

3.2.4 既有 IoT 展廳之建物點交時間，依據得標人於投資計畫書提出之處理構想，若得標人擬拆除 IoT 展廳則點交時間預定為 116 年 12 月 31 日，若得標人不拆除 IoT 展廳則由辦理單位與得標人另行協商定之。

3.2.5 既有 IoT 展廳之建物所有權移轉時間，由專案公司繳清 IoT 展廳買賣價金後，由辦理單位辦理建物所有權移轉登記。

3.2.6 既有 IoT 展廳之建物基礎資料(含使用執照、平面圖)詳附錄 1，供申請人規劃評估使用。

3.3 未來周邊交通建設：捷運青線

3.3.1 捷運青線計畫截至本案公告日止，可行性研究報告提報交通部審議中，未來仍以計畫核定結果為準，得標人應以主管機關最新核定之規劃內容、興建期程、設站位置、開發方式、實施進度及相關規定為準。

3.3.2 捷運青線計畫規劃路線起自桃園田徑場，沿德育街、成功路、三民路西行後轉入永安路行進，跨越國道 2 號與國道 1 號後轉入蘆竹地區中興路西行，於 C09 站設置五級大修機廠，而後續行青昇路後轉入高鐵站前路，續行高鐵南路、公園路及洽溪路後，止於洽溪路與領航北路路口，路線全長約 15.76 公里，設置高架車站 12 座及平面車站 3 座，共計 15 座車站。其中 C15 站位於洽溪路(洽溪路與領航北路口)，採高架車站型式，係鄰本案產二基地，路線圖及計畫資訊詳附錄 2。目前車站位置均尚未定案，僅供參考，未來仍以計畫核定結果為準。

3.3.3 桃園市政府及辦理單位不保證相關建設之最終內容、期程或實施結果。

3.4 開發風險及責任

3.4.1 申請人應自行負責下列事項之調查、分析及風險評估：

1. 市場需求及產業發展趨勢。
2. 投資效益及財務可行性。
3. 建築規劃及工程成本。
4. 產業招商及企業進駐可行性。
5. 旅館營運及商業服務設施營運可行性。
6. 融資取得及資金籌措。
7. 法令變動及開發風險。

3.4.2 除契約另有約定外，申請人不得以市場變動、招商困難、營運效益未達預期或其他商業風險因素，向桃園市政府或辦理單位請求補償或損害賠償。

3.5 基地資料提供原則

3.5.1 本投標須知及相關附件及附錄所載基地資料、圖說、調查成果、參考資料及其他資訊，係供申請人參考使用。

3.5.2 申請人應自行查證其正確性及完整性，並自行評估是否符合投資需求。

3.5.3 前述資料如與主管機關最新公告、法令規定、都市計畫書圖、地政資料或其他正式文件不一致時，應以主管機關正式公告及相關法令規定為準。

第4章 整體開發原則及招商條件

4.1 整體開發原則

4.1.1 本案採產二基地及住宅基地雙基地整體招商、整體規劃及整體開發方式辦理。

4.1.2 申請人應就產二基地及住宅基地提出具整體性、一致性及可執行性之開發構想,並透過產業導入、商務服務及生活支援機能整合規劃,形成具產業發展、國際商務、創新研發及生活服務功能之複合型產業聚落。

4.1.3 申請人所提之投資計畫書，應將產二基地及住宅基地相互整合，不得分別獨立規劃或以互不相關之開發模式辦理。

4.2 產二基地開發方式

4.2.1 產二基地採合作開發方式辦理。

4.2.2 由辦理單位提供土地,申請人負責規劃設計、投資興建、產業招商、營運管理及其他契約約定事項。

4.2.3 申請人應依本投標須知、合作開發契約及相關法令規定辦理開發作業，並提出完整產業導入計畫、企業招商策略及營運管理機制。

1. 發展定位與願景

(1) 本案位處桃園航空城核心發展區，鄰近桃園國際機場、高鐵桃園站及機場捷運，具備國際門戶、交通樞紐及產業發展之區位優勢。

(2) 本案以建構航空城核心產業聚落為發展定位，透過產二基地及住宅基地整體開發，引進企業總部、區域營運中心、研發中心、指標型企業（Anchor Enterprise）、國際企業、創新應用場域、星級觀光旅館及商業服務設施，打造兼具產業發展、國際商務、創新研發及生活服務功能之複合型產業聚落。

(3) 本案應以產業發展為核心，並以企業進駐、產業群聚、商務服務及長期營運為主要發展方向。

2. 產業發展方向

(1) 本案以高附加價值、低環境負荷、具創新研發能力及國際市場發展潛力之產業為主要發展方向。

(2) 優先發展產業列舉如下，細節詳合作開發契約附件 17：

A. 人工智慧及數位科技產業。

B. 半導體及供應鏈相關產業。

C. 智慧製造、智慧應用及工業 4.0 相關產業。

D. 智慧健康、生技醫療及精準健康相關產業。

E. 未來能源、綠色科技及永續發展產業。

F. 航空城發展所需之國際商務服務產業。

G. 其他符合本案發展定位之策略性新興產業。

(3) 申請人得依市場需求及產業發展趨勢，提出具前瞻性及產業帶動效益之產業發展構想。

3. 產業聚落發展構想

(1) 本案應以企業總部、區域營運中心及研發中心為主要招商目標，並透過產業鏈結、技術合作、展示交流、創新研發及商務服務等機制，形成具規模之產業聚落。

(2) 申請人應提出產業聚落發展構想，說明目標產業、目標企業、產業合作模式、產業支援機能、產業交流平台及預期產業效益。申請人得提出合作意向書、合作備忘錄、租賃意向書、合作協議或其他相關證明文件作為佐證。

(3) 申請人所提規劃內容，應有助於提升企業進駐意願、促進產業合作及帶動區域產業發展。

4.2.4 產二基地開發完成後，雙方權益分配方式、收益機制及相關事項，依合作開發契約約定辦理。

4.3 產二基地招商條件

4.3.1 為確保本案服務品質，專案公司於產二基地投資開發之直接建造成本金額不得低於 200 億元整(不含稅)，直接建造成本不包含間接成本(含規劃設計費、管理費、稅捐及其他負擔、建築利息、IoT 展廳買賣價金、人行立體連通系統)等費用。

4.3.2 專案公司應於簽約日次日起 30 個月內取得依據產二基地土地開發計畫書內所規劃應興建所有建物之建造執照，並於簽約日次日起 6 年內取得前述所有建物之使用執照。專案公司如因故無法於期限內完成者，專案公司得依合作開發契約之約定，以書面向辦理單位申請適度展延期限。辦理單位審酌情形後，得以書面同意延長期限，但以 2 年為上限。

4.3.3 產二基地所有建築物應於使用執照核發日次日起 180 日內，取得新建建築能效標示第 1+級、低碳(低蘊含碳)標示第 1+級、綠建築標章及智慧建築標章達銀級以上，使用具綠建材標章之建材(裝修面積比例為室內 75%、室外 20%)。

4.3.4 專案公司於取得依據產二基地土地開發計畫書內所規劃應興建所有建物之使用執照次日起算滿 5 年之前，不得移轉專案公司權益分配部分之產二基地土地及建物所有權，並應於取得該部分所有權時配合辦理單位辦理預告登記；專案公司取得依據產二基地土地開發計畫書內所規劃應興建所有建物之使用執照次日起算滿 5 年後，辦理單位亦應配合辦理塗銷預告登記。

預告登記之內容：「_____（專案公司）於取得依據產二基地土地開發計畫書內所規劃應興建所有建物之使用執照次日起算滿 5 年之前，不得移轉專案公司權益分配部分之產二基地土地及建物所有權予第三人。」。

4.3.5 專案公司應自使用執照取得起 3 年內，完成相關產業進駐使用之樓地板面積應佔容積樓地板面積之 60%以上，並自第 4 年至滿 15 年間維持該佔比，且配合辦理後續履約管理及查核作業，詳合作開發契約第 15 章規定。產業進駐類別應符合合作開發契約附件 17。

4.3.6 專案公司應就辦理單位權益分配部分與辦理單位簽訂租賃契約並營運 15 年。

4.3.7 專案公司應興建人行立體連通系統，採架空走道且有頂蓋之規劃，將產二基地需與周邊停車場用地（中壢區青芝段 140 地號）、桃園會展中心（中壢區青芝段 162-2、163-2 地號）、住宅基地（中壢區青芝段 162、163 地號）相連接，相關規定列舉如下：

1. 依據都市計畫規定:「商一」、「商二」、「第二種產業專用區」、「公十二」、「公十三」及「R56 住宅區」之開發建築，應配合「高鐵車站專用區」或「捷運車站專用區」及「運動休閒專用區」人行動線之規劃設計作整體之連繫配合，建築物間人行動線之連接得設供公眾使用之架空走道或人行地下道，但不得破壞整體景觀。其有關安全、結構、淨高度等事項，應依有關規定辦理；供公眾使用之架空走道及人行地下道，應經桃園市道路主管機關核准，並經都市設計審議通過，並得免計建蔽率及容積率。

2. 有關 3.3 未來捷運青線計畫，規劃 C15 捷運車站位於洽溪路(洽溪路與領航北路口)，採高架車站型式，鄰本案產二基地，如車站位置經核定，專案公司應依據都市計畫將產二基地與 C15 捷運車站人行動線之規劃設計作整體之連繫配合，未來實際土地使用條件仍以計畫核定結果為準。

3. 人行立體連通系統銜接之兩個街廓或建築基地，由兩造按各自比例負擔，比例依中線至各自基地之架空走道銜接口興建長度計算；若屬先後開發，先開發基地領取使用執照前，須與對向街廓地主協商，共同負擔完成該立體連通系統興建。

4. 專案公司興建人行立體連通系統應依都市計畫土管與建築技術規則等相關規定辦理。除依本條前點按比例負擔外，皆由專案公司負擔維護管理、道路使用費或保證金等相關費用。

5. 專案公司應於產二基地土地開發計畫書中，自行提出人行立體連通系統（應以架空走道且有頂蓋之規劃）之興建時程規

劃及負責後續管理維護之計畫方案，該方案需先經辦理單位同意後，方得送至桃園市都市設計審議會審議。

6. 關於人行立體連通系統，專案公司應充分知悉本條所規範之建築構造物間之連接設施之規劃設計及施作成本，與其於投標前之調查、評估後所為之初步興建成本估算，將因周邊客觀環境設施之完成、申請相關建造或核准時法令之變更等因素，對於實際規劃、設計及施作之成本有大幅增加之可能。專案公司不得以該等規劃、設計與施作成本已逾原估算成本而拒絕配合辦理施作，或以此為由向辦理單位主張相關補償或減免措施。

4.3.8 依一〇七年九月變更高速鐵路桃園車站特定區（文中三用地為第二種產業專用區及文小用地為文教用地)(配合亞洲‧矽谷—創新研發中心）案計畫書所載回饋處理內容，專案公司應於本案產二基地提供公益性設施，服務內部及周邊地區，完善本地生活機能，相關回饋內容列舉如下：

1. 留設 15%樓地板面積做為公益性之設施項目

(1) 物聯網圖書資訊館：提供物聯網相關資訊服務內部相關產業查詢資訊。

(2) 新創、青創空間：提供新創公司、青年創業使用之辦公空間。

(3) 活動型設施：設置人員生活所需活動相關設施如托兒所、診所。

(4) 運動或親子活動中心：提供民眾運動休閒、假日親子娛樂之空間。

2. 規劃集中型開放空間：集中開放空間規劃使用，滿足本案基地內部與周邊居民供市民休閒遊憩、環境綠美化之需求。

3. 支應周邊停車空間:開放 50%之車位提供周邊地區收費使用，以支應周邊停車需求；假日、夜間時段可充足支應周邊棒球場、商場、會展中心外溢停車需求。

4.3.9 前述第 4.3.8 條第 1 點規定所稱公益性設施，並非無償捐贈予桃園市政府之設施，並屬於可營業之設施。專案公司對於產二基地做整體規劃，其中包含 15%樓地板面積應做為公益性設施，產二基地所開發之公益性設施與非公益設施皆為專案公司與辦理單位進行權益分配的範疇。

4.3.10 專案公司應依建築法、建築技術規則、都市計畫、土地使用分區管制規定及其他相關法令，檢討並設置法定汽車及機車停車空間，相關規定列舉如下：

1. 產二基地之汽車停車空間應規劃設置至少 1,700 部汽車停車位；前述 1,700 部係包含依法應設置之法定汽車停車位數量。如依相關法令檢討應設置之法定汽車停車位數量高於 1,700 部者，應依其較高數量設置。
2. 於投標申請階段，申請人如因故無法規劃滿足 1,700 部汽車停車位，申請人應於投資計畫書敘明具體原因，供評選委員會審認；於契約執行階段，得標人(或專案公司)如因故無法規劃滿足 1,700 部汽車停車位，得標人(或專案公司)應依合作開發契約之約定，以土地開發計畫書或書面方式敘明具體原因，向辦理單位提出申請，經辦理單位審酌情形後，得以書面同意調整汽車停車位設置數量。

4.4 地主權益分配及回租規劃

4.4.1 申請人應依本投標須知及合作開發契約規定於投資計畫書提出財務計畫及地主權益分配方案，載明承諾之地主分回比例(即本須知附件 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，並包括分回空間規劃、權益價值分析、收益分配機制等內容。

4.4.2 本案產二基地權益分配比例及地主最低權益價值，均以法定容積率所對應之開發資產總價值為計算基礎，並依權益分配比例承諾書所載比例計算，並以法定容積率 360%估算開發資產總價值約 545 億元為計算基準，辦理單位所獲配之權益價值不得低於表 4-1 所列各地主分回比例對應之地主最低權益價值。

表 4-1 地主最低權益價值對照表

地主分回比例	地主最低權益價值
31.5%	171.675億元
32.5%	177.125億元
33.5%	182.575億元
34.5%	188.025億元
35.5%	193.475億元
36.5%	198.925億元
◯%	◯% * 545億元

4.4.3 申請人得依其投資計畫書自由規劃開發內容、開發量體、產品定位、建築配置及營運模式；惟其提出之財務計畫及地主權益分配方案，其地主權益價值不得低於前項所定之地主最低權益價值。

4.4.4 申請人依法取得之法定容積以外增加之開發量體（包括但不限於增額容積、獎勵容積、容積移轉或其他依法取得之增加容積），其取得成本及相關開發成本均由申請人自行負擔；前開增加之開發量體，不納入地主分回比例及地主最低權益價值之計算基礎。

4.4.5 同 4.3.6 規定，申請人應就辦理單位權益分回部分與辦理單位簽訂租賃契約並營運 15 年。

4.4.6 申請人應提出回租規劃，說明回租範圍、租金條件、租期規劃、租金調整機制及相關配套措施。停車空間（車位）租金應以每部每月計算並載明於回租規劃，惟簽訂租賃契約時不得低於辦理單位委託不動產估價師鑑定之周邊停車位市場租金，鑑價費用由得標人負擔。

4.4.7 地主權益分配及回租規劃應兼顧地主權益保障、開發可行性及長期營運效益。

4.4.8 同 1.7 規定，本案針對辦理單位權益分配比例及回租租金設有最低門檻；辦理單位之權益分配比例底價為 31.5%及辦公空間回租租金底價為 1,200 元/坪/月，細節規定詳合作開發契約。

4.5 住宅基地開發方式

4.5.1 住宅基地採附條件標售方式辦理。

4.5.2 住宅基地土地所有權人為桃園市，管理機關為桃園市政府地政局，申請人應依本投標須知及附條件標售契約規定辦理開發。

4.5.3 申請人應完成星級觀光旅館及相關商業服務設施開發義務，並符合契約約定條件後，取得住宅基地土地。

4.5.4 住宅基地開發內容應與產二基地整體發展需求相互配合，並具備支援產業發展及國際商務服務之功能。

4.6 住宅基地招商條件

4.6.1 有關 3.3 捷運青線計畫，未來擬再延伸往觀音方向，其延伸段鄰本案住宅基地，專案公司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，以配合未來輕軌建設及相關公共設施開發之需要，未來實際土地使用條件仍以計畫核定結果為準。

4.6.2 專案公司應興建人行立體連通系統，採架空走道且有頂蓋之規劃，將住宅基地需與產二基地（中壢區青芝段 158、159、159-4 地號）相連接，相關規定列舉如下：

1. 人行立體連通系統銜接之兩個街廓或建築基地，由兩造按各自比例負擔，比例依中線至各自基地之架空走道銜接口興建長度計算；若屬先後開發，先開發基地領取使用執照前，須與對向街廓地主協商，共同負擔完成該立體連通系統興建。
2. 專案公司興建人行立體連通系統應依都市計畫土管與建築技術規則等相關規定辦理。除依本條前點按比例負擔外，皆由專案公司負擔維護管理、道路使用費或保證金等相關費用。
3. 專案公司應於住宅基地土地開發計畫書中，自行提出人行立體連通系統（應以架空走道且有頂蓋之規劃）之興建時程規劃及負責後續管理維護之計畫方案，該方案需先經桃園市政府同意後，方得送至桃園市都市設計審議會審議。
4. 關於人行立體連通系統，專案公司應充分知悉本條所規範之建築構造物間之連接設施之規劃設計及施作成本，與其於投標前之調查、評估後所為之初步興建成本估算，將因周邊客觀環境設施之完成、申請相關建造或核准時法令之變更等因素，對於實際規劃、設計及施作之成本有大幅增加之可能。專案公司不得以該等規劃、設計與施作成本已逾原估算成本

而拒絕配合辦理施作，或以此為由向桃園市政府主張相關補償或減免措施。

4.6.3 觀光旅館開發條件

1. 專案公司應於簽約日次日起 30 個月內取得興建旅館建物之建造執照，並於簽約日次日起 6 年內取得興建旅館建物之使用執照。專案公司如因故無法於期限內完成者，專案公司得依附條件標售契約之約定，以書面向桃園市政府申請適度展延期限。桃園市政府審酌情形後，得以書面同意延長期限，但以 2 年為上限。
2. 專案公司應於取得興建旅館建物之使用執照次日起 180 日內取得觀光旅館業營業執照及觀光旅館專用標幟，並開始營運，得為一般觀光旅館或國際觀光旅館。專案公司應依據《星級旅館建築設備評鑑基準》申請評鑑，並應於取得使用執照次日起 3 年內，取得五星級以上旅館等級。
3. 專案公司應規劃觀光旅館總客房數不低於 200 房，總樓地板面積不低於 8,000 坪，並應提供符合《觀光旅館建築及設備標準》之國際觀光等級之服務設施。
4. 專案公司規劃旅館建物應於使用執照核發日次日起 180 日內取得新建建築能效標示第 1+級、低碳(低蘊含碳)標示第 1+級、綠建築標章及智慧建築標章達銀級以上及建築物耐震標章。
5. 專案公司規劃旅館建物應於使用執照核發日次日起 3 年內取得環境部核發之環保標章旅宿銀級。
6. 專案公司於旅館建物興建完成之前，非經桃園市政府之同意，不得移轉專案公司規劃旅館建物預定座落之土地地號所有權，並應於取得住宅基地全部地號土地所有權時配合桃園市政府就旅館基地部分辦理預告登記；專案公司於旅館建物興建完成後，桃園市政府亦應配合辦理塗銷預告登記。

預告登記之內容:「本地號土地於旅館建物興建完成前，非經桃園市政府之同意不得移轉土地所有權予第三人。」違反前述事項時，桃園市政府得依旅館建物佔用土地之面積於全部住宅基地面積占比，以得標價格換算出旅館建物土地價格買回之。

7. 專案公司應依自取得觀光旅館業營業執照之日起，持續營運觀光旅館至少 15 年。

8. 專案公司應提出旅館市場分析、旅館定位、品牌規劃、營運模式、營運團隊及開發期程等內容。

9. 專案公司規劃觀光旅館應符合本案國際商務接待、產業交流、會議活動及住宿服務需求，並有助提升桃園航空城整體商務服務能量。

10. 專案公司得提出觀光旅館品牌合作意向、合作備忘錄、品牌授權規劃、管理契約或其他相關證明文件作為佐證。

11. 相關觀光旅館等級、規模、營運要求及履約管理事項，依附條件標售契約文件規定辦理。

4.6.4 商業設施開發條件

1. 住宅基地應規劃設置與產業發展及觀光旅館營運相互配合之商業服務設施。

2. 商業服務設施應以支援企業進駐、商務交流、會議活動、旅館營運及生活服務需求為原則。

3. 申請人應說明商業服務設施定位、目標客群、招商策略、營運模式及與產二基地之整合效益。

第5章 得標人及專案公司權利義務基本原則

5.1 得標人權利

5.1.1 依照得標人之權益分配比例取得產二基地土地所有權、進行土地規劃、投資開發及興建之權利。

5.1.2 取得住宅基地土地所有權、進行土地規劃、投資開發及興建之權利。

5.2 得標人應履行事項

5.2.1 所有投標、前置作業、基地勘查及開發準備所需費用，均由得標人自行負擔。

5.2.2 應遵守本投標須知、補充文件、合作開發契約、附條件標售契約、雙方約定事項及評選委員會決議事項。

5.2.3 本案開發建築及規劃設計內容，應符合都市計畫、建築、水利及其他相關法令規定辦理，並應依投資計畫書擬具土地開發計畫書。

5.2.4 應依核定之土地開發計畫書、合作開發契約及附條件標售契約內容執行開發作業，並於前揭範圍內接受辦理單位或桃園市政府之指示。

5.2.5 本案投資開發期間得標人及專案公司如須變更產二基地或住宅基地土地開發計畫書內所載之各項內容時，應先檢具相關資料文件，敘明變更理由，分別送請辦理單位或桃園市政府審查同意後，方得據以執行。

5.2.6 應遵守中華民國相關法令規章及依法核定事項。

5.3 開發及興建義務

5.3.1 專案公司應負責出資並依核定之產二基地土地開發計畫書及合作開發契約約定，興建施作產二基地範圍內之建物及相關工程。

5.3.2 專案公司應於簽約日次日起 30 個月內取得依據產二基地土地開發計畫書內所規劃應興建所有建物之建造執照，並於簽約日次日起 6 年內取得前述所有建物之使用執照。專案公司如因故無法於期限內完成者，專案公司得依合作開發契約之約定，以書面向辦理單位申

請適度展延期限。辦理單位審酌情形後，得以書面同意延長期限，但以 2 年為上限。

5.3.3 專案公司應負責出資並依核定之住宅基地土地開發計畫書及附條件標售契約約定，興建施作住宅基地範圍內之建物及相關工程。

5.3.4 專案公司應於簽約日次日起 30 個月內取得興建旅館建物之建造執照，並於簽約日次日起 6 年內取得興建旅館建物之使用執照。專案公司如因故無法於期限內完成者，專案公司得依附條件標售契約之約定，以書面向桃園市政府申請適度展延期限。桃園市政府審酌情形後，得以書面同意延長期限，但以 2 年為上限。

5.3.5 預定招商時程(以實際作業為準)

表 5-1 預定招商時程表

預定時間	進度內容
D (115 年 8 月 28 日)	公告招商文件
D+28 (115 年 9 月 24 日)	申請人得於公告日起 28 日內以書面向辦理單位請求釋疑
D+49 (115 年 10 月 15 日)	辦理單位於公告日起 49 日內以書面答覆釋疑
D+150 (116 年 1 月 25 日)	投標截止
D+180	辦理單位審查投標人資格、投資計畫書評選、開價格標、確定得標人
D+210	• 得標人與辦理單位完成產二基地合作開發契約之簽約作業 • 得標人與桃園市政府完成住宅基地附條件契約之簽約作業

5.3.6 預定產二基地開發時程表(以實際作業為準)

表 5-2 預定產二基地開發時程表

預定時間	進度內容
D'-5	得標人應於產二基地合作開發契約簽約日之 5 日前(不含簽約當日)，繳交產二基地履約保證金。
D'	產二基地合作開發契約簽約日

預定時間	進度內容
D'+30	得標人應於產二基地合作開發契約簽約日次日起30日內與辦理單位簽訂IoT展廳買賣契約書，同時繳納IoT展廳第一期款(30%之買賣價金)。
D'+60	得標人應於簽約日次日起 60 日內提交產二基地土地開發計畫書。
D'+120	辦理單位於產二基地土地開發計畫書核定後核發土地使用權同意書。(土地開發計畫書提送至核定約60日估算)
D'+180	得標人應於簽約日次日起6個月內成立僅一家之專案公司，並由該專案公司承受得標人於產二基地合作開發契約及住宅基地附條件標售契約之全部權利義務。
116年12月31日	既有IoT展廳之建物點交時間，依據得標人於投資計畫書提出之處理構想，若得標人擬拆除IoT展廳則點交時間預定為116年12月31日，若申請人不拆除 IoT 展廳則由辦理單位與得標人另行協商定之。
D'+912 (30個月)	專案公司應於簽約日次日起 30 個月內取得依據產二基地土地開發計畫書內所規劃應興建所有建物之建造執照。
D'+942 (31個月)	• 專案公司應於取得依據產二基地土地開發計畫書內所規劃應興建所有建物之建造執照次日起 30 日內繳納IoT展廳第二期款(70%之買賣價金)。但專案公司之投資計畫書預定拆除IoT展廳，則專案公司應於拆除前 60 日內繳納 IoT 展廳第二期款。 • 辦理單位於專案公司繳清IoT展廳買賣價金後，辦理既有IoT展廳所有權移轉登記予專案公司。 • 辦理單位應於專案公司取得依據產二基地土地開發計畫書內所規劃應興建所有建物之建造執照次日起30日內，協助將產二基地依現況點交予專案公司。
D'+2190 (6年)	專案公司應於簽約日次日起6年內取得依據產二基地土地開發計畫書內所規劃應興建所有建物之使用執照。
D'+2280	產二基地建物經辦理單位完成驗屋並取得相關標章後，專案公司得以書面向辦理單位申請退還履約

預定時間	進度內容
	保證金之 10%。(取得使照至驗收合格約 3 個月估算)
D'+2370 (6.5 年)	• 專案公司應於取得依據產二基地土地開發計畫書內所規劃應興建所有建物之使用執照次日起 180 日內，配合辦理單位指定之地政士依照權益分配比例辦理產二基地土地所有權移轉、建物所有權第一次測量與登記，及房屋稅稅籍設立。 • 專案公司應於取得專案公司權益分配部分之產二基地土地及建物所有權時，配合辦理單位辦理預告登記。
D'+2380(約 6.5 年)	專案公司應於完成產權登記次日起 10 日內，就辦理單位分回部分與辦理單位簽訂租賃契約並開始營運。(專案公司應租回辦理單位分回部分空間且營運 15 年。)
D'+4015 (11 年)	• 專案公司取得依據產二基地土地開發計畫書內所規劃應興建所有建物之使用執照次日起算滿 5 年之前，不得移轉專案公司權益分配部分之產二基地土地及建物所有權予第三人。 • 專案公司取得依據產二基地土地開發計畫書內所規劃應興建所有建物之使用執照次日起算滿 5 年後，辦理單位亦應配合辦理塗銷預告登記。
D'+4205 (約 11.5 年)	自專案公司回租辦理單位分回部分空間並開始營運起算第 5 年後，專案公司無缺失違約事項，得以書面向辦理單位申請退還履約保證金之 10%。
D'+5300 (約 14.5 年)	自專案公司回租辦理單位分回部分空間並開始營運起算第 8 年後，專案公司無缺失違約事項，得以書面向辦理單位申請退還履約保證金之 15%。
D'+6395 (約 17.5 年)	自專案公司回租辦理單位分回部分空間並開始營運起算第 11 年後，專案公司無缺失違約事項，得以書面向辦理單位申請退還履約保證金之 15%。
D' +7855 (約 21.5 年)	• 自專案公司回租辦理單位分回部分空間並開始營運起算第 15 年後，專案公司無缺失違約事項，得以書面向辦理單位申請退還剩餘之履約保證金。 • 契約履行完成(專案公司完成租回辦理單位分回部分空間且營運 15 年。)

5.3.7 預定住宅基地開發時程表(以實際作業為準)

表 5-3 預定住宅基地開發時程表

預定時間	進度內容
D”-5	得標人應於住宅基地附條件契約簽約日之 5 日前(不含簽約當日)，繳交住宅基地履約保證金。 得標人應於住宅基地附條件契約簽約日之前，依桃園市政府通知繳納第一期款(土地價款之 10%)。
D”	住宅基地附條件標售契約簽約日
D”+60	• 得標人應於簽約日次日起 60 日內提交住宅基地土地開發計畫書。 • 得標人應於住宅基地附條件契約簽約日次日起 60 日內繳納第二期款(土地價款之 5%)。 • 桃園市政府應於得標人繳納第二期款後，核發土地使用權同意書予得標人。
D”+90	• 桃園市政府核發土地使用權同意書予得標人後，由桃園市政府通知得標人於 30 日內繳納第三期款(土地價款之 15%)。 • 桃園市政府應於得標人繳納第三期款後，將住宅基地依現況點交予得標人。
D”+180	得標人應於簽約日次日起 6 個月內成立僅一家之專案公司，並由該專案公司承受得標人於產二基地合作開發契約及住宅基地附條件標售契約之全部權利義務。
D”+912 (30 個月)	• 專案公司應於簽約日次日起 30 個月內取得興建旅館建物之建造執照。
D”+942 (31 個月)	• 專案公司應於取得興建旅館建物之建造執照之次日起 30 日內繳納第四期款(土地價款之 70%)。 • 桃園市政府應於得標人繳納第四期款後，辦理住宅基地全部地號土地所有權移轉登記予專案公司。 • 專案公司應於取得住宅基地全部地號土地所有權時配合桃園市政府就旅館基地部分辦理預告登記。
D”+2190 (6 年)	• 專案公司應於簽約日次日起 6 年內取得興建旅館建物之使用執照。 • 專案公司於旅館建物興建完成之前，非經桃園市政府之同意，不得移轉得標人(或專案公司)規劃旅館建物預定座落之土地地號所有權予第三人。 • 專案公司於旅館建物興建完成後，桃園市政府應

預定時間	進度內容
	配合辦理塗銷預告登記。
D”+2370 (約 6.5 年)	• 專案公司應於取得興建旅館建物之使用執照次日起 180 日內，取得觀光旅館業營業執照及觀光旅館專用標幟，並開始營運，得為一般觀光旅館或國際觀光旅館。(專案公司應自取得觀光旅館營業執照之日起持續營運觀光旅館至少 15 年。) • 自取得觀光旅館營業執照、開始營運並取得相關標章後，專案公司得以書面向桃園市政府申請退還履約保證金之 10%。
D”+3285 (9 年)	專案公司應依據《星級旅館建築設備評鑑基準》申請評鑑，並應於取得使用執照次日起 3 年內，取得五星級以上旅館等級。
D’+4195 (約 11.5 年)	自取得觀光旅館營業執照並營運滿第 5 年後，專案公司無缺失違約事項，得以書面向桃園市政府申請退還履約保證金之 10%。
D’+5290 (約 14.5 年)	自取得觀光旅館營業執照並營運滿第 8 年後，專案公司無缺失違約事項，得以書面向桃園市政府申請退還履約保證金之 15%。
D’+6385 (約 17.5 年)	自取得觀光旅館營業執照並營運滿第 11 年後，專案公司無缺失違約事項，得以書面向桃園市政府申請退還履約保證金之 15%。
D”+7845 (約 21.5 年)	• 自取得觀光旅館營業執照並營運滿第 15 年後，專案公司無缺失違約事項，得以書面向桃園市政府申請退還剩餘之履約保證金。 • 契約履行完成(專案公司完成自取得觀光旅館營業執照之日起持續營運觀光旅館至少 15 年。)

5.4 土地處分限制及預告登記

5.4.1 產二基地

1. 專案公司於取得依據產二基地土地開發計畫書內所規劃應興建所有建物之使用執照次日起算滿 5 年之前，不得移轉專案公司權益分配部分之產二基地土地及建物所有權予第三人。

2. 專案公司於前述期間內，未經辦理單位書面同意變更產二基地土地開發計畫書，不得任意變更建物之使用用途。
3. 專案公司應於取得專案公司權益分配部分之產二基地土地及建物所有權時，配合辦理單位辦理預告登記。
4. 預告登記內容為：「_____（專案公司）於取得依據產二基地土地開發計畫書內所規劃應興建所有建物之使用執照次日起算滿 5 年之前，不得移轉專案公司權益分配部分之產二基地土地及建物所有權予第三人。」
5. 專案公司取得依據產二基地土地開發計畫書內所規劃應興建所有建物之使用執照次日起算滿 5 年後，辦理單位亦應配合辦理塗銷預告登記。

5.4.2 住宅基地

1. 除依據住宅基地土地開發計畫書規劃觀光旅館預定座落地號土地外，其餘地號土地專案公司於取得所有權登記後得自由處分之。
2. 專案公司於旅館建物興建完成之前，非經桃園市政府之同意，不得移轉專案公司規劃旅館建物預定座落之土地地號所有權予第三人。
3. 專案公司於前述期間內，未經桃園市政府書面同意變更住宅基地土地開發計畫書，不得任意變更旅館建物之使用用途。
4. 專案公司應於取得住宅基地全部地號土地所有權時，配合桃園市政府就旅館基地部分辦理預告登記。
5. 預告登記內容為：「本地號土地於旅館建物興建完成前，非經桃園市政府之同意不得移轉土地所有權予第三人。」違反前述事項時，桃園市政府得依旅館建物佔用土地之面積於全部住宅基地面積占比，以得標價格換算出旅館建物土地價格買回之。
6. 專案公司於旅館建物興建完成後，桃園市政府應配合辦理預告登記塗銷。

5.5 融資及抵押權設定

5.5.1 預告登記未塗銷前，如有融資或土地抵押權設定需求，專案公司應檢附申請書及切結書，就住宅基地向桃園市政府提出申請，就產二基地向辦理單位提出申請。

5.5.2 經審查符合規定者，桃園市政府應出具住宅基地土地抵押權設定同意書；辦理單位應出具產二基地土地抵押權設定同意書。

第6章 投資協助及開發支持措施

6.1 投資協助措施

6.1.1 重大公共建設認定協助

1. 本案符合重大公共建設投資性質，辦理單位將積極協助投資人辦理相關認定程序。
2. 辦理單位將於權責範圍內協助提供相關證明文件、開發資料及申請所需文件，並配合辦理相關行政程序，以協助投資人辦理重大公共建設認定作業。
3. 相關申請費用及應負擔事項由得標人自行負擔。

6.1.2 開發量體提升協助

1. 為提升整體開發效益及土地使用效能，辦理單位得於法令許可範圍內，協助投資人辦理增額容積、都市設計審議及其他相關開發申請事項之行政協調作業，並得協助跨機關協調及法令諮詢服務，以提高開發可行性及投資效益。

6.1.3 產業配置彈性機制

1. 本案產業設施面積原則應符合本投標須知及契約相關規定。
2. 惟因應產業發展趨勢、市場需求變化或整體開發規劃需要，得標人得提出具體調整方案及說明理由，並依契約約定程序報請辦理單位審查。
3. 相關調整內容應符合本案產業發展定位及政策目標，不得影響本案產業發展效益及整體開發目的。

6.2 開發支持措施

6.2.1 土石方交換媒合協助

1. 為降低開發成本並提升區域資源循環利用效益，本案得依「依法核准由民間投資興辦或參與投資之工程土石方交換至航空城作業實施計畫」相關規定辦理土石方交換媒合作業，詳附錄 3。

2. 辦理單位將於權責範圍內協助投資人向相關主管機關申請辦理營建剩餘土石方交換及媒合作業，並提供必要之行政協調與資訊協助。

3. 惟實際媒合結果仍應依相關法令規定及主管機關核准內容辦理。

6.2.2 旅館開發支持措施

1. 考量本案觀光旅館開發需求，桃園市政府得於權責範圍內協助投資人辦理觀光旅館設立、旅館等級評鑑、相關法規適用、審查程序及跨機關協調事項之行政協調作業，並得視實際開發需求協助向主管機關提出相關意見或建議。

6.2.3 捷運青線規劃發展潛力

1. 未來捷運青線延伸段規劃鄰本基地設站，未來如依計畫推動完成後，將有助提升區域交通路網，提升大眾運輸可及性及整體開發效益，路線圖及計畫資訊詳附錄 2。

2. 辦理單位將協助得標人與主管機關進行站體界面、動線串接及周邊開發整合之協調事項。

6.2.4 專案服務及跨機關協調機制

1. 為協助得標人辦理本案相關作業，辦理單位將設置專案服務窗口，提供得標人相關諮詢服務及協助事項。

2. 涉及中央機關、桃園市政府所屬機關（構）或相關單位權責事項者，辦理單位得視需要召開專案協調會議，協助得標人與相關主管機關進行開發、建築、交通、公共設施及其他行政事項之協調。

6.3 土地交付及權利移轉

6.3.1 土地使用權同意書核發

1. 為利得標人辦理開發許可、建造執照申請及相關開發作業，土地所有權人得依本案契約約定及開發進度，核發土地使用權同意書。

2. 土地使用權同意書之核發時間簡述如下，詳細規定依合作開發契約、附條件標售契約及相關規定辦理。

(1) 得標人提交之產二基地土地開發計畫書，經辦理單位核定後，由辦理單位核發產二基地之土地使用權同意書。

(2) 得標人於簽約日次日起 60 日內繳交住宅基地土地買賣價金第二期款（土地價款之 5%）後，由桃園市政府核發住宅基地之土地使用權同意書。

6.3.2 土地點交

1. 辦理土地點交作業之時間簡述如下，詳細規定依合作開發契約、附條件標售契約及相關規定辦理。

(1) 辦理單位應於專案公司取得依據產二基地土地開發計畫書內所規劃應興建所有建物之建造執照次日起 30 日內，協助將產二基地依現況點交予專案公司。

(2) 得標人於桃園市政府核發土地使用權同意書後 30 日內繳交住宅基地土地買賣價金第三期款(土地價款之 15%)後，由桃園市政府協助將住宅基地依現況點交予得標人。

2. 土地面積以土地登記簿記載為準，使用範圍以地政主管機關確認之界址為準。

3. 土地點交後，其管理維護責任及相關費用由得標人（或專案公司）負責。

6.3.3 土地及建物權利移轉

1. 辦理土地及建物所有權移轉之時間簡述如下，詳細規定依合作開發契約、附條件標售契約及相關規定辦理。

(1) 辦理單位於專案公司繳清 IoT 展廳買賣價金後，辦理既有 IoT 展廳建物所有權移轉登記予專案公司。

(2) 專案公司於取得依據產二基地土地開發計畫書內所規劃應興建所有建物之使用執照次日起 180 日內，配合辦理單位指定之地政士依照權益分配比例辦理產二基地土地所

有權移轉、建物所有權第一次測量與登記，及房屋稅稅籍設立。

(3) 專案公司應於取得興建旅館建物之建造執照之次日起 30 日內繳納住宅基地土地買賣價金第四期款（土地價款之 70%）後，由桃園市政府辦理住宅基地全部地號土地所有權移轉登記。

6.4 其他行政協助事項

6.4.1 產業招商協助機制

1. 為協助本案產業發展及企業進駐，辦理單位得於權責範圍內協助投資人辦理產業推廣、招商交流、企業媒合及相關產業合作事項。
2. 辦理單位並得視實際需要提供產業發展資訊、招商活動協助及相關行政支援，以促進產業導入及投資落實。

6.4.2 行政協助事項

1. 為協助本案順利推動，辦理單位得於法令及權責範圍內提供下列行政協助：
   (1) 建造執照及使用執照申請程序之協調事項。
   (2) 用水、用電、瓦斯、電信及通訊等公共設施申請協調事項。
   (3) 周邊公共設施、道路高程、排水系統及相關開發資料之協調提供事項。
   (4) 其他有助於投資計畫推動之行政協調事項。

6.4.3 免責條款

1. 為提升本案投資效益及協助投資人順利推動開發作業，桃園市政府及辦理單位將依相關法令規定及權責範圍，提供投資協助及開發支持措施。
2. 本章所列協助事項，係以促進本案開發推動為目的，實際辦理內容及結果仍應依相關法令規定及主管機關審查結果辦理。

3. 得標人（或專案公司）不得因協助事項未能達成、延遲或未獲主管機關核准，而向桃園市政府或辦理單位主張任何權利、要求補償或請求損害賠償。

第7章 申請資格及申請作業

7.1 申請人資格通則

7.1.1 申請人應同時具備一般資格、財務能力資格以及開發能力資格，並符合本投標須知規定之資格條件；其中開發能力資格得由協力廠商出具，並應符合 7.4.4 之規定。

7.1.2 申請人得以單一公司申請人或合作聯盟方式提出申請。

7.1.3 申請人如為合作聯盟，應於申請時檢附合作聯盟協議書，並指定一成員為代表人（領銜成員），代表全體合作聯盟辦理申請、評選、議約、簽約及履約等相關事宜。

7.1.4 合作聯盟各成員應就本案申請、議約、簽約及履約事項負連帶責任。

7.1.5 單一公司申請人不得同時為其他參與本案之合作聯盟申請人之成員，合作聯盟申請人其成員不得同時為其他參與本案之單一公司申請人或合作聯盟申請人之成員。

7.1.6 合作聯盟於獲選或遞補為最優申請人後，非經辦理單位同意，所有成員及領銜公司皆不得變更。

7.1.7 本案協力廠商不得同時為其他參與本案之單一公司申請人或合作聯盟申請人之成員，且每一協力廠商僅得作為一申請人之協力廠商，如有違反，該協力廠商之協力廠商合作意願書於各申請人均不予審酌，視為各申請人均無該協力廠商。

7.1.8 申請人不得為其他申請人之協力廠商。

7.2 一般資格

7.2.1 單一公司申請人資格

1. 以單一公司方式申請者，申請人應符合下列其中一項規定：

(1) 依中華民國法律設立登記之公司，其營業項目應符合「科技產業園區准許設立在區內營業之事業之種類」或營業項目具有「旅館、辦公室、廠房、大型商用不動產之開發租賃」。

(2) 依外國法律設立並存續之外國公司且在臺灣設立分公司者。惟大陸地區廠商、第三地區含陸資成分廠商、在臺陸資廠商及經濟部(投資審議司)公告之陸資，均不得參與本案之投標。

(3) 依保險法所設立登記經營保險之保險業者。

(4) 依本投標須知第 7.2.5 條規定設立之公司。

7.2.2 合作聯盟資格

1. 以合作聯盟方式申請者，由 2 家以上至多不得超過 5 家公司組成，其個別成員均應符合本投標須知第 7.2.1 條之資格，其組成員應包含領銜公司與一般成員，並分別指明之。

2. 合作聯盟組成成員須提出合作聯盟協議書，協議書內容應包括各成員間之分工、權利義務及各成員於專案公司之持股比例（詳附件 6），並應經中華民國法院公證處或民間公證人公證或認證。

3. 合作聯盟協議書有效期間應持續至本合作聯盟組成之專案公司與辦理單位簽訂合作開發契約及與桃園市政府簽訂附條件標售契約止。

7.2.3 申請人如需指定受任人代理申請相關事宜時，應檢具「委任書」（詳附件 2），合作聯盟申請人各成員須個別簽立委任書，其相關文件始得由該受任人簽署之。合作聯盟申請人之申請事宜由領銜公司之負責人或受任人代理之，相關申請文件由該領銜公司之負責人或受任人簽署。

7.2.4 外國公司法人提出本案申請，應受土地法第 17 條至第 20 條及第 24 條之限制；如外國公司法人參與本案受有其他相關法令之限制時，應先行取得准許參與投資之證明，始得申請。

7.2.5 香港或澳門之居民、法人、團體或其他機構依香港澳門關係條例第 31、41 條、公司法及外國人投資條例等相關法令規定，已於我國設立分公司並得以營業及投資者，除該公司係大陸地區人民、法人、團體或其他機構於香港或澳門投資之公司外，得為本案申請人。

7.2.6 申請人不得有政府採購法第 103 條第 1 項所規定不得參加投標或作為決標對象或分包廠商之情事。

7.3 財務能力資格

7.3.1 實收資本額

1. 單一公司申請人實收資本額總額應達新臺幣 33 億元（含以上）。
2. 申請人為合作聯盟者，其領銜公司之實收資本額應達新臺幣 17 億元(含以上)，且各成員實收資本額之總和不得低於新臺幣 33 億元（含以上）。

7.3.2 單一公司申請人、合作聯盟申請人之每一成員應提出最近一會計年度(指自 114 年 1 月 1 日至 114 年 12 月 31 日止)或最近一年(指民國 115 年 7 月之前最近 12 個月)，經中華民國合格會計師查核簽證之全部財務報告及其所附報表，其內容應合於下列規定（申請人應提出個體財務報表，不得以合併財務報表代之）：

1. 單一公司申請人或合作聯盟申請人之各成員之淨值（權益總額）皆不低於實收資本總額。
2. 單一公司申請人或合作聯盟申請人之各成員之總負債金額皆不超過淨值 3 倍。

7.3.3 單一公司申請人或合作聯盟申請人之各組成員最近 3 年應無退票紀錄及重大喪失債信之情事。但設立未滿 3 年者，應提供設立至本案公告時之無退票紀錄及重大喪失債信資料（查詢日須在本案公告日期之後）。

7.3.4 申請人如為保險業，自有資本與風險資本之比率計算之資本適足性應符合保險法及其相關規定，不受本投標須知第 7.3.2 條規定之限制。其所提送之證明文件依「保險業資本適足性辦法」第 7 條規定應向主管機關申報合格會計師查核之資本適足率相關資料，包括但不限於資本適足率分析表、會計師內部控制制度查核表等。

7.3.5 依法定期繳納營業稅及營利事業所得稅。單一公司申請人、指定合併計算開發能力資格之協力廠商(如有)、合作聯盟申請人之領銜公

司及其成員最近3年已完成繳納營利事業所得稅及申請截止日前最近一期已完成繳納營業稅。

7.3.6 申請人是否具備前述財務能力要求，依本投標須知規定由申請人所提出之財務能力證明文件認定之。

7.4 開發能力資格

7.4.1 產二基地開發能力資格：

於本案申請截止日前 10 年內，單一申請人或合作聯盟任一成員公司曾完成住宅、商業使用（包括但不限於辦公大樓、旅館、百貨商場、餐飲設施）或符合本基地所在都市計畫允許使用項目之建築開發實績，單一個案實績之建築總樓地板面積不得低於 55,000 平方公尺且累計建築總樓地板面積不得低於 140,000 平方公尺，惟如申請人為合作聯盟者，累計建築總樓地板面積得以各成員之實績合併計算。另建築開發實績得以協力廠商實績計入。

7.4.2 住宅基地開發能力資格：

於本案申請截止日前 10 年內，單一申請人或合作聯盟任一成員公司曾完成旅館設施之建築開發實績，累計建築總樓地板面積不得低於 5,000 坪，惟如申請人為合作聯盟者，累計建築總樓地板面積得以各成員之實績合併計算。另建築開發實績得以協力廠商實績計入。

7.4.3 前述實績證明文件中，如同一案有多數公司列名時，申請人應同時提出可供認定申請人本身於該案件中所占實績比例之佐證資料。如依申請人已提供之資料無法確認申請人所占實績比例者，該實績將以使用執照所載實績除以全體公司數後所得之平均值作為申請人之實績。

7.4.4 符合前述第 7.4.1 條及第 7.4.2 條所載資格者如為協力廠商，並應檢附協力廠商合作意願書並經中華民國法院公證處或民間公證人公證或認證。

7.4.5 申請人之協力廠商於產二基地合作開發契約及住宅基地附條件標售契約有效期間不得變更，如於產二基地合作開發契約期間欲更換

該協力廠商時，申請人應於不影響本案設計興建下，即時向辦理單位提出變更請求並檢附必要之證明文件，更換後之協力廠商開發能力資格應不低於原協力廠商，經辦理單位書面同意後始得為之；如於住宅基地附條件標售契約期間欲更換該協力廠商時，申請人應於不影響本案設計興建下，即時向桃園市政府提出變更請求並檢附必要之證明文件，更換後之協力廠商開發能力資格應不低於原協力廠商，經桃園市政府書面同意後始得為之。申請人於申請階段所提專案團隊中如有建築師或營造廠者亦同。

7.5 申請應備文件

7.5.1 委任書（格式參見【附件 2】）

申請人因參與本案申請之需要須指定代理人時，應檢具代理人委任書正本，代理本案申請作業相關事宜。代理人委任書應加蓋申請人及負責人印鑑章，並經代理人簽名或蓋章。

7.5.2 申請書（格式參見【附件 3】）

須填具申請人名稱（公司名稱）、地址、統一編號、聯絡電話及傳真號碼、代表人之姓名、戶籍地址、身分證號碼等資料，並加蓋公司大小章。申請人為合作聯盟者，每一成員均應於同一份申請書上加蓋其公司大小章，申請時應提供正本。

7.5.3 申請人及負責人印模單（格式參見【附件 4】）

1. 單一公司申請人應提出申請人及其負責人印模單。合作聯盟申請人則提出領銜公司及其負責人印模單。前述申請人及負責人印模單應與公司設立（變更）登記表之印章相符。
2. 單一公司申請人或合作聯盟申請人之領銜公司為外國公司者，得由其被授權人以簽名替代印章，並應檢附經公司所在國公證機構及中華民國駐外機構認證之授權書及簽名樣章。
3. 若申請人另使用與公司設立（變更）登記表之印章不同之印章辦理投標時，應同時檢具授權使用印章同意書（格式參見【附件 5】），惟應授權使用且於投標過程中僅能使用同一套印章。

7.5.4 申請人及負責人授權使用印章同意書（格式參見【附件 5】)（無則免付）

7.5.5 合作聯盟協議書（格式參見【附件 6】)（無則免付）

申請人為合作聯盟者，應檢附「合作聯盟協議書」正本，載明各成員之分工、權利及義務等，並加蓋每一成員之申請人及負責人印鑑章。協議書應經且中華民國法院或民間公證人公證或認證。

7.5.6 申請人承諾事項函（格式參見【附件 7】）

由申請人及其代表人簽署之，並提供正本。申請人為合作聯盟者，得由領銜公司及其代表人代表簽署。承諾事項函申請時應加蓋申請人及負責人印鑑章。

7.5.7 查詢信用資料同意書（格式參見【附件 8】）

申請人均應提出。申請人為合作聯盟者，每一成員均應分別出具並加蓋其公司及負責人印鑑章，申請時應提供正本。

7.5.8 中文翻譯與原文書件內容相符之切結書（格式參見【附件 9】，無外文翻譯文件者免附）

申請人依本投標須知出具切結書時，應提供正本，並由申請人及其負責人簽署之，並加蓋申請人及負責人印鑑章。

7.5.9 協力廠商合作意願書(有協力廠商者始須檢附,格式參見【附件 10】)

申請時應提供正本，且應依中華民國法院或民間公證人公證或認證。如申請人以協力廠商為符合本投標須知第 7.4 條所載資格者，應注意必須檢附協力廠商合作意願書，如未檢附或內容缺漏即視為資格不符。

7.5.10 申請保證金繳納證明文件（不得補件及補正）

申請人應於提出申請文件前或同時完成申請保證金之繳納，並於申請文件中提出繳納申請保證金之收據或其他證明文件，申請時應提供正本，如提出收據或其他繳款證明文件時應加蓋申請人及負責人印鑑章。

7.5.11 一般資格證明文件

1. 本投標須知第 7.2.1 條第 1(1)點之申請人應提出合法登記證明文件（如由公司登記主管機關核給之可確認公司登記現況之證明書、公司設立或變更登記事項卡影本)，並加蓋申請人及負責人印鑑章。
2. 本投標須知第 7.2.1 條第 1(2)點之申請人應提出外國公司（變更）登記表及外國分公司設立（變更）登記表或外國公司（事項變更）表及外國分公司（事項變更）表，並加蓋分公司及經理人章。
3. 本案申請人如為保險業者，應依保險法相關規定取得主管機關金融監督管理委員會核准並檢具主管機關核准文件或函文之證明影本。

7.5.12財務能力證明文件

1. 申請人（單一公司申請人、合作聯盟申請人之每一成員）應提出最近一會計年度(指自 114 年 1 月 1 日至 114 年 12 月 31 日止)或最近一年(指民國 115 年 7 月之前最近 12 個月)，經中華民國合格會計師查核簽證之全部財務報告及其所附報表（以無保留意見或修正無保留查核意見報告為限）等相關資料。
2. 申請人如為保險業者，除前述財務能力資格文件外，應再提供依「保險業資本適足性管理辦法」第 7 條規定應向主管機關申報經合格會計師查核之資本適足率相關資料，包括但不限於資本適足率分析表、會計師內部控制制度查核表。
3. 實收資本額應依由公司登記主管機關於本案公告截止日前 1 個月內核發之公司設立（變更）登記事項表抄錄本上所登載之實施資本額為準。

7.5.13信用紀錄證明

申請人應提出財團法人金融聯合徵信中心所出具申請人 3 年內在金融機構無不良授信信用紀錄之信用報告正本（如成立未滿 3 年者，請出具成立至今之信用報告)。信用紀錄證明查詢日期應為本案公告日以後至申請文件截止收件日前。

7.5.14無退票紀錄證明

單一公司申請人、指定合併計算開發能力資格之協力廠商（如有）、合作聯盟每一成員均應提出票據交換機構或金融機構所出具之最近 3 年無退票紀錄證明（如成立未滿 3 年者，請出具成立至今之無退票紀錄證明）之查覆單正本。無退票紀錄證明查詢日期應為本案公告日以後至申請文件截止收件日前。

7.5.15納稅證明

單一公司申請人、指定合併計算開發能力資格之協力廠商（如有）、合作聯盟每一成員均應檢附下列納稅證明以證明無欠稅：

1. 最近一期「營業稅繳款書」收據聯或稅捐稽徵機關核章之最近一期「營業人銷售額與稅額申報書」收執聯影本，並應註記「與正本相符」字樣，並加蓋申請人及負責人印鑑章。如遇申報期間不及提出最近一期納稅證明者，得以前一期代之。
2. 申請文件截止收件日之最近 3 年度「營利事業所得稅結算稅額繳款書」收據聯或主管稽徵機關核章之「營利事業所得稅結算申報書」資料聯影本（應註記「與正本相符」字樣，並加蓋申請人及負責人印鑑章）。設立未滿 3 年之公司，則應提送自公司設立至本案公告時之「營利事業所得稅結算稅額繳款書」收據聯或稅捐稽徵機關核章之「營利事業所得稅結算申報書」資料聯影本（應註記「與正本相符」字樣，並加蓋申請人及負責人印鑑章）。

7.5.16開發能力證明文件

申請人應以下列開發能力證明文件之任一種，證明其具備於本案所要求的申請截止日前 10 年內相當開發實績資格：

1. 投資或開發經驗：申請人曾擔任起造人者，應提出申請人為起造人之使用執照影本證明，如有融資信託，應提供信託契約；皆須註明與正本相符，以及加蓋公司印鑑大小章。
2. 合作聯盟應由領銜公司及其負責辦理開發、興建之成員分別依照前開方式註明並加蓋公司印鑑大小章。

3. 經營或承攬經驗：申請人曾為承造人者，應提出委任或承攬契約書影本證明、公共工程結算驗收證明書，並須註明與正本相符及加蓋申請人公司印鑑大小章。合作聯盟應由領銜公司及其負責辦理開發、興建之成員分別依照前開方式填寫並加蓋公司印鑑大小章。

7.5.17權益分配比例承諾書（格式參見【附件 11】)（不得補件及補正）

本案辦理單位之權益分配比例底價為 31.5%，申請人所填權益分配比例若低於上述公告底價，則不得成為資格合格申請人。

7.5.18回租租金承諾書（格式參見【附件 12】)（不得補件及補正）

本案回租辦理單位就產二基地所開發建物取得所有權之部分中辦公空間之回租租金底價為 1,200 元/坪/月，申請人所填承諾金額若低於上述底價，則不得成為資格合格申請人。

7.5.19投資開發直接建造成本金額承諾書、直接建造成本總表及明細表（格式參見【附件 13】)（不得補件及補正）

產二基地投資開發之直接建造成本金額不得低於 200 億元整(不含稅)，直接建造成本不包含間接成本(含規劃設計費、管理費、稅捐及其他負擔、建築利息、IoT 展廳買賣價金、人行立體連通系統)等費用。申請人應填寫投資開發直接建造成本金額承諾書、直接建造成本總表及明細表。申請人所填承諾金額若低於 200 億元整(不含稅)，則不得成為資格合格申請人。

7.5.20住宅基地標售價格標單（格式參見【附件 14】)（不得補件及補正）

住宅基地標售價格標單應裝入不透明信封袋，黏貼所附之「價格標封」(詳【附件 20】) 並予密封，於價格標階段開啟評選合格申請人之「價格標封」。

7.5.21投資計畫書（撰擬方式參見【本投標須知第 9 章】)（不得補件及補正）

7.6 一般規定

7.6.1 出具證明者為中華民國政府機關時，其所出具之證明文件無須公證或認證。

7.6.2 除另有規定外，出具證明者非中華民國政府機關時，其所出具之證明文件須經我國法院或民間公證人之公證或認證（經中華民國合格會計師簽證之財務報表、信用報告、無退票紀錄證明、經合格會計師查核之資本適足率相關資料除外）。

7.6.3 出具證明者為他國政府機關、私人機構或個人時，其所出具之證明文件須檢附中譯本，並經該國公證機構及中華民國駐外機構認證。

7.6.4 申請人檢附合法之證明文件，如有偽造或變造相關文件，經查明屬實者，如在簽訂合作開發契約前，應撤銷其資格。

7.6.5 申請人提出之資格審查文件，除另有規定外，均以影本為原則，惟評選會及辦理單位得要求申請人提供文件正本以供檢核。

7.7 申請保證金

7.7.1 申請人應依本投標須知規定繳納申請保證金，申請保證金為押標金性質。

7.7.2 申請保證金之金額、繳納方式、返還條件及沒收規定，依本投標須知及附件規定辦理。

7.7.3 為確保本案順利進行，申請人應於提送申請案件前或提送時繳交申請保證金新臺幣 870,355,000 元。其金額係由住宅基地標售底價不低於 10%計新臺幣 570,355,000 元（千元以下無條件進位），加計產二基地最低投資開發直接建造成本 1.5%計新臺幣 300,000,000 元，兩項合計新臺幣 870,355,000 元。

7.7.4 申請保證金之繳交方式

1. 申請人得以下列方式擇一繳交申請保證金，並將繳納證明或相關票據附於申請文件中：

(1) 金融機構簽發之本票、支票或保付支票，並以「桃園航空城股份有限公司」為受款人。

(2) 中華郵政股份有限公司所簽發及兌付之郵政匯票，並以「桃園航空城股份有限公司」為受款人。

(3) 本國銀行出具之連帶保證書（格式參見【附件 15】），應記載「桃園航空城股份有限公司」為被保證人。其有效期間自保證書簽發日起，至辦理單位通知發還時止。

(4) 設定質權之金融機構定期存款單（格式參見【附件 16】），應以「桃園航空城股份有限公司」為質權人。金融機構應同意於質權消滅前不對質權標的物之存款債權行使抵銷權（格式參見【附件 17】）。辦理單位認為有必要時，得要求申請人更換提供設定質權之定期存款單之金融機構，申請人應立即配合更換。

7.7.5 以金融機構簽發之本票或支票、保付支票繳納，或以郵政匯票繳納者，應為即期。以設定質權之金融機構定期存款單、銀行出具之書面連帶保證書繳納者，其格式應符合中央目的事業主管機關之規定。相關支票、本票、郵政匯票、設定質權之金融機構定期存款單、銀行出具之書面連帶保證書正本等應附於申請文件。

7.7.6 申請保證金之發還

1. 除本投標須知另有規定者外，就資格不合格之申請人、未通過評選之資格合格申請人，辦理單位應於資格審查、評選委員會作成決定後 30 日內無息發還申請保證金。

2. 最優申請人已繳交履約保證金並完成簽約程序後，無息發還申請保證金。申請保證金不得轉作產二基地合作開發契約或住宅基地附條件標售契約規定履約保證金。

3. 辦理單位與得標人完成產二基地合作開發契約及桃園市政府與得標人完成住宅基地附條件標售契約簽訂後 30 日內，無息發還其他評選合格申請人之申請保證金。

4. 發還方式

(1) 申請保證金可予發還時，將按下列原則並參考申請人要求之方式辦理，由第三者代申請人繳納者亦同：

A. 以票據繳納者，以票據繳納其尚未提出交換者，得免入帳，僅保留票據影本，原票據發還繳納人。

B. 以設定質權之金融機構定期存款單繳納者，解除質權設定後發還原繳納人。

C. 以金融機構之書面連帶保證書繳納者，發還原繳納人。

(2) 單一公司申請人辦理申請保證金領回時，應委任代理人持公司及負責人印章及代理人被授權證明文件辦理。合作聯盟申請人辦理申請保證金領回時，應委任代理人持領銜公司及負責人印章及代理人被授權證明文件辦理。

7.7.7 申請保證金之沒收

1. 申請人有下列情事之一者，辦理單位得沒收全部申請保證金，申請人不得異議，若已發還者，並予追繳。

(1) 申請人以偽造、變造之文件申請者。

(2) 申請人另行借用或冒用他人名義或證件申請者。

(3) 申請人提送之證明文件經查證與事實不符，致影響評選結果者。

(4) 申請人撤回申請者。

(5) 申請人違反本投標須知及補充文件規定，且經評選會認定情節重大者。

(6) 申請人經評定通過為資格合格申請人、評選合格申請人或最優申請人後放棄資格者。

(7) 以違反法令之行為，擬使申請人或其他第三人獲得本案之最優申請人資格者。

(8) 可歸責於申請人之事由，致獲選或遞補為本案最優申請人後，未於指定期限內辦理簽約或其他相關事宜者（經辦理單位限期通知而未辦理者，亦同）。

(9) 未依規定繳足本案之履約保證金者。

(10) 其他一切可歸責於申請人之事由，致生損害於土地所有權人之情事發生。

(11) 經辦理單位認定有影響本案公平之違反法令行為者。

7.8 公告及提送

7.8.1 公告時間

本案公告時間自民國 115 年 8 月 28 日至 116 年 1 月 25 日止，共計 150 日。

7.8.2 領取招標文件

招標文件包含本投標須知、合作開發契約、附條件標售契約及其他相關文件，於辦理單位公告之日起至民國 116 年 1 月 25 日（星期一）下午 5 時止，由申請人自行至桃園航空城股份有限公司網站（https://www.taoyuan-aerotropolis.com）－訊息公告－最新消息、或桃園市政府地政局網站（https://land.tycg.gov.tw/）－土地開發－區段徵收－土地標售專區下載。

7.8.3 提送時間

1. 受理申請文件期間自本投標須知公告日起(民國 115 年 8 月 28 日）至截止收件日止（民國 116 年 1 月 25 日止）上班期間內（週一至週五，上午 9 時至 12 時；下午 1 時 30 分至 5 時，遇星期例假日、國定假日或其他休息日則當日暫停收件)，逾期不予受理。
2. 截止收件日為辦公日而該日因故停止辦公者，則以其次一辦公日之同一截止收件時間代之，停止辦公半日者以一日計。

7.8.4 提送方式及地點

申請人應於第 7.8.3 條規定時間內，以掛號郵寄、快遞或專人送達申請應備文件至辦理單位（桃園市中壢區高鐵站前西路一段 286 號 2 樓)，逾期不受理，送達時間以辦理單位收文郵戳或收文章戳認定。申請人一經申請後，不得撤回。

7.8.5 申請應備文件提送形式

1. 申請人之資格證明文件正（影）本應依據本投標須知第 7.5.1 至 7.5.19 條依序排列合併裝入不透明信封袋或容器內，黏貼所附之「資格證明文件套封」(詳【附件 19】)，並予密封，套封上應註明申請人資料並應加蓋申請人及負責人印鑑章。
2. 住宅基地標售價格標單應裝入不透明信封袋，黏貼所附之「價格標封」(詳【附件 20】) 並予密封，套封上應註明申請人資料並應加蓋申請人及負責人印鑑章。
3. 投資計畫書應每份分別裝訂，分別併同含投資計畫書全部內容 PDF 檔之光碟片（含權益分配與財務計畫 Excel 檔）各乙份，不須單獨封箱。
4. 將前述「資格證明文件套封」、「價格標單套封」及投資計畫書裝入自備之信封、紙箱或不透明之容器內，並將「申請文件套封」(詳【附件 21】) 黏貼於包裝外面一起提送，並於黏貼處加蓋騎縫章。
5. 除上述規定外，申請人應依照申請文件檢核表(詳【附件 1】)，自行檢查申請文件之提送及封裝方式是否均已符合本投標須知所定之要求。本申請文件檢核表應同前項規定裝箱密封。

7.8.6 申請文件之返還

申請人申請本案所提送之文件資料、投資計畫書，不論評選結果，均不退還。

7.8.7 申請人提送申請書件有缺漏時，應依下列規定補正：

1. 申請人應於接獲辦理單位書面補正通知後，依通知期限將補正資料掛號郵寄或自行送達辦理單位（桃園市中壢區高鐵站前西路一段 286 號 2 樓)，提送補正書件日期以辦理單位收文郵戳或收文章戳認定，逾期不予受理，補正以 1 次為限。
2. 申請人對未通知補正之書件不得補正或要求更換，辦理單位審查時仍以原提送者為準，非通知補正者不予採用，申請人對已送達之補正書件亦不得要求抽換。

7.9 釋疑與回覆

7.9.1 本投標須知內容以及各項附錄、附件、附圖等文件，以辦理單位之解釋或中央目的事業主管機關解釋函為依據。申請人如對本投標須知內容有疑義者，應於本案公告日起 28 日內（民國 115 年 9 月 24 日止）(時間以辦理單位收受郵戳或收文章戳認定為準)，以書面(格式參見【附件 18】) 掛號郵寄或自行送達辦理單位請求釋疑，逾期不予受理。

7.9.2 辦理單位對於申請人釋疑之請求，應於本案公告日起 49 日內（民國 115 年 10 月 15 日止）(以辦理單位發文之日為準)，以書面統一回覆;若涉及變更或補充本投標須知內容者,辦理單位應另行公告，視為本投標須知之一部分，並得視需要延長公告截止收件期限。

7.9.3 如有因法令規定或政策變更，致須停止本案招標程序者，辦理單位有權停止招標，且不給予任何補償，申請人應自行查閱辦理單位網站有無補充公告、釋疑回覆或停止招標等相關訊息。

7.10 現場查勘及聲明事項

申請人負有自行赴本案基地現場查勘之義務，以瞭解現場之各種環境狀況及相關法令限制條件。如有需求可連繫辦理單位（聯絡人：郭昱賢、電話 03-287-0900 #36）或自行至現場查勘。

7.11 異議處理

7.11.1 申請人對於本案申請及審核程序，認為有違反本投標須知，致損害其權利或利益者，得依本投標須知相關規定向本辦理單位提出異議。

7.11.2 辦理單位應自收受異議之次日起 15 日內為適當之處理，並將處理結果以書面通知異議人。異議處理結果涉及變更或補充公告本投標須知及招商文件者，辦理單位將另行公告，並得視需要延長申請期限。

7.12 其他

依據公職人員利益衝突迴避法第 14 條第 2 項，申請人屬公職人員或關係人者，請填寫附表（格式參見【附件 22】）。非屬公職人員或關係人者，免填此表。

第8章 開標、評選及決標

8.1 開標、評選及決標程序

8.1.1 本案評選程序依下列階段辦理，流程如圖 8-1 所示。

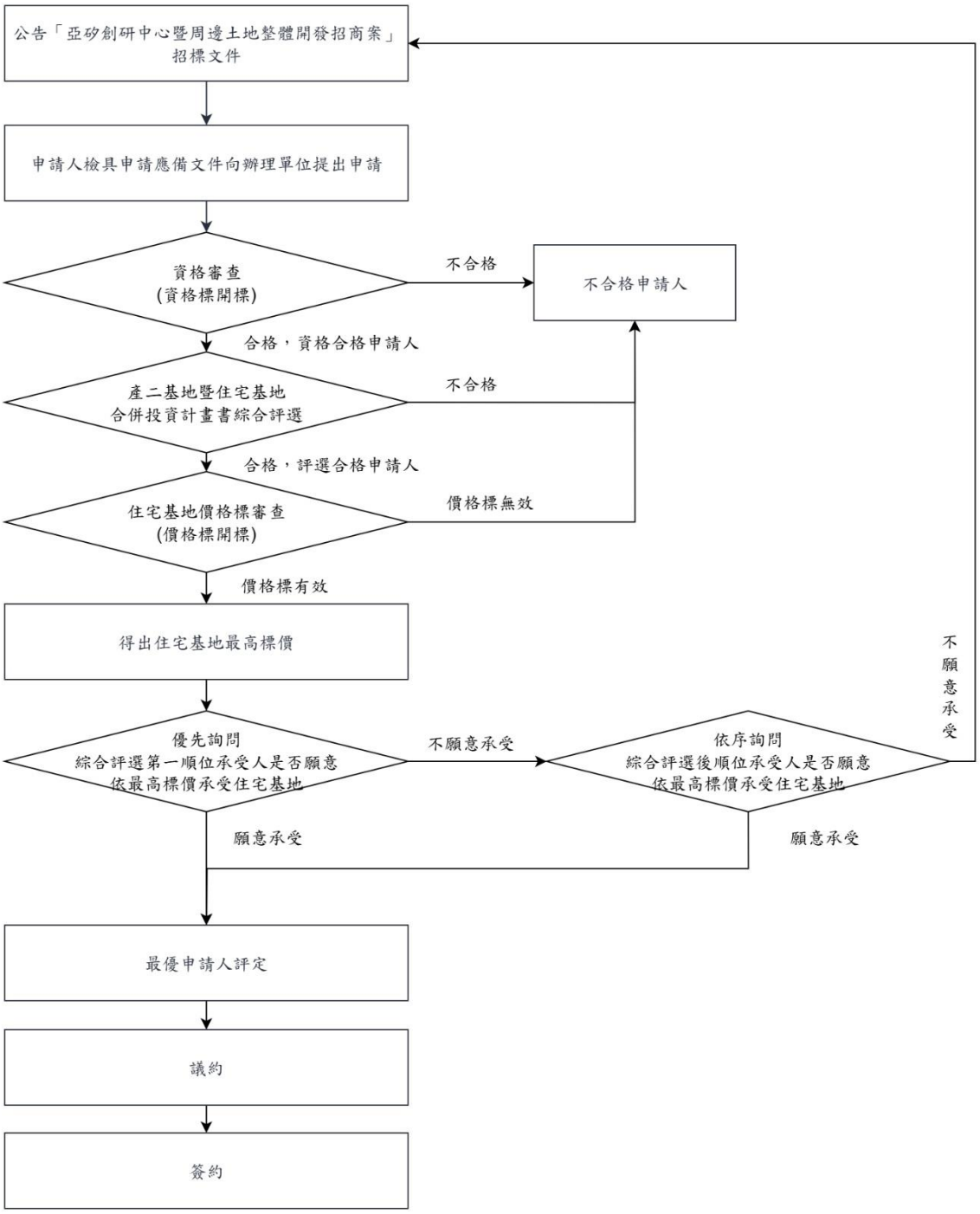


圖 8-1 招標作業流程圖

8.1.2 資格審查(資格標開標)

1. 辦理單位將於截止收件日之次一個辦公日時進行資格審查。本案申請人達 1 家（含）以上時，即進行資格審查。開標時間為民國 116 年 1 月 26 日(星期二)14 時，桃園航空城股份有限公司會議室，由辦理單位視需求會同有關單位，當場當眾開標，資格審查通過者，始得參與「產二基地暨住宅基地合併投資計畫書綜合評選」。
2. 申請人得到場參加資格審查，惟參加資格審查者限申請人負責人或經申請人授權由代理人參加資格審查，代理人應隨身攜帶委任書（詳附件 2）以供查驗。每一申請人不得超過 2 人出席，並應出示身分證件確認。出席者應遵守開標場所秩序，如有妨礙開標工作進行者，辦理單位得取消其申請資格並勒令退出會場。
3. 資格審查時，有下列情形之一者，為資格審查不合格：
   (1) 依本投標須知第 7.5 條規定應備申請文件缺漏，且未能依本投標須知第 7.8.7 條完成補正者。
   (2) 申請應備文件未依規定裝封、密封或載明相關資訊者。
   (3) 權益分配比例承諾書之權益分配比例低於公告底價者。
   (4) 回租租金承諾書之承諾金額低於公告底價者。
   (5) 投資開發直接建造成本金額承諾書之承諾金額低於200億元整(不含稅)。
   (6) 未提送投資計畫書、提送投資計畫書份數不足。
   (7) 檢附文件經查證與事實不符者。
   (8) 借用或冒用他人名義或證件，或以偽造、變造之文件申請。
   (9) 偽造或變造公告徵求文件者。
   (10) 同一申請人與其分公司、子公司或關聯企業重複申請；或申請人之實質負責人為同一人或關係人，經資格審查認為將影響評選公平者。

4. 資格標開標後辦理單位宣布資格合格申請人，辦理單位將通知資格合格申請人參加投資計畫書綜合評選會議。

8.1.3 產二基地暨住宅基地合併投資計畫書綜合評選

由評選委員會就資格合格申請人依本投標須知規定提送之「投資計畫書」內容進行評選。評選結果達評選委員會所定合格分數之評選合格申請人，始得進入「住宅基地之價格審查」。其中評選合格申請人依照序位法按序位總和由低至高排序，作為住宅基地之價格標最高標承受順位。

8.1.4 住宅基地價格標審查(價格標開標)

1. 經綜合評選為評選合格申請人者，始開啟其價格標套封進行住宅基地之價格審查。
2. 「住宅基地價格標開標及最優申請人評定」時間及地點另行由辦理單位通知，以公開方式進行。
3. 評選合格申請人應於辦理單位所定之時間、地點，攜帶公司登記證明文件及委任書(詳附件 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」。
4. 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。

8.1.5 最優申請人評定

1. 於有效之價格標單且標價金額高於底價者之中，得出住宅基地最高標價。

2. 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。

3. 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。

8.2 評選原則

8.2.1 本案以引進具產業整合能力、開發執行能力、產業招商能力及長期營運能力之投資人為目的，透過公開、公平及客觀之評選程序，遴選最符合本案發展願景、發展定位及計畫目標之申請人。

8.2.2 本案評選應兼顧產二基地之產業發展效益、產業導入能力、企業進駐可行性、整體開發構想、財務合理性、營運管理能力，以及住宅基地星級觀光旅館、商業服務設施及整體開發支援效益。

8.2.3 申請人提送之產二基地暨住宅基地合併投資計畫書，應作為本案評選、議約及後續履約管理之重要依據。

8.2.4 申請人於投資計畫書、簡報答詢或評選過程中所提出之開發構想、產業導入計畫、招商承諾、進駐企業規劃、旅館品牌及營運構想、財務計畫、營運管理機制及其他經評選委員會評定並納入評選結果之重要承諾事項,得納入後續議約內容、契約附件及履約管理事項。

8.2.5 本案以產業發展效益、產業導入能力、開發可行性、營運管理能力及整體開發效益為主要評選原則，不以住宅基地價格標高低作為最優申請人評定之唯一依據。

8.2.6 詳細規定依評選須知、評選程序及作業說明規定辦理。

8.3 評選重點及合格標準

8.3.1 本案評選項目及評分基準如下，詳細規定依評選須知、評選程序及作業說明規定辦理。

表 8-1 評選項目及評分基準表

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	12

	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	
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

8.3.2 合格標準

申請人「評選平均總評分達 80 分以上」、「壹、產業導入與生活配套評選項目達 22 分以上」以及「貳、整體開發與空間規劃評選項目達 20 分以上」者，得列為評選合格申請人。

第9章 投資計畫書編製原則

9.1 編製原則

9.1.1 申請人應依本投標須知規定，編製「投資計畫書」，並於申請時一併提送，作產二基地暨住宅基地合併投資計畫書綜合評選。

9.1.2 投資計畫書應充分展現雙基地整體開發構想、產業導入策略、商務服務機能、星級觀光旅館規劃、整體財務計畫及營運管理模式，以達成本案整體開發效益。

9.1.3 投資計畫書內容應具完整性、合理性、可行性及可執行性，並符合本案發展願景、發展定位、計畫目標、招商條件、評選須知、評選程序及作業說明及相關契約文件規定。

9.1.4 投資計畫書所載內容，經評選委員會評定並納入評選結果者，應作為後續議約、土地開發計畫書審查、契約履行及履約管理之重要依據。

9.1.5 申請人於投資計畫書中所提出之開發內容、產業導入、企業招商、旅館品牌、營運管理、財務規劃、履約期程及其他承諾事項，不得與本投標須知、評選須知、評選程序及作業說明、契約文件或相關法令規定牴觸。

9.2 投資計畫書

9.2.1 申請人應撰寫並提送「投資計畫書」，總頁數 150 頁為限（包括摘要、內容、圖表，但不包括封面、封底、目錄、各章隔頁紙及附件）。投資計畫書由左邊裝訂成冊，並以 A4 紙張格式、中文橫式書寫，相關圖表得以 A3 紙張製作，惟裝訂時須內摺成 A4 大小；封面應註明申請人名稱、本案名稱及提出日期）。

9.2.2 申請人應填寫「評選評分項目對應投資計畫書章節對照索引表(附件23)」，裝訂於投資計畫書目錄之前，該頁碼表頁數不計入前述投資計畫書總頁數內。

9.2.3 投資計畫書若未依本投標須知規定格式製作時，評選委員得視其情形，給予評比相對較低分數。

9.2.4 申請人應提供投資計畫書 25 份及全部內容 PDF 檔光碟片 25 份(含權益分配及財務計畫 Excel 檔)。

9.2.5 「權益分配比例承諾書」及「回租租金承諾書」及「投資開發直接建造成本金額承諾書、直接建造成本總表及明細表」與「投資計畫書」(含附件)之內容不一致者,應以「權益分配比例承諾書」及「回租租金承諾書」及「投資開發直接建造成本金額承諾書、直接建造成本總表及明細表」所載為準。

9.2.6 申請人應依本投標須知,就產二及住宅基地進行整體開發規劃設計,提出產二基地暨住宅基地合併投資計畫書,至少應包括但不限於以下章節:

表 9-1 投資計畫書章節表

章節	內容
1. 整體投資構想與策略	(1) 產二及住宅基地整體定位 (2) 雙基地整體開發架構 (3) 產業聚落與生活支援機能
2. 開發與空間規劃	(1) 整體配置構想 (2) 產業設施與商業空間規劃 (3) 建築設計與地標意象 (4) 人行動線與開放空間 (5) 景觀與公共空間規劃
3. 產業導入與招商計畫	(1) 核心產業與目標企業 (2) 企業合作與進駐規劃 (3) 招商策略與導入機制 (4) 商務服務與交流平台 (5) 長期持有與營運管理
4. 旅館與商業營運計畫	(1) 國際旅館規劃構想 (2) 旅館品牌導入策略 (3) 招商策略與品牌規劃 (4) 人流與場域活化機制 (5) 長期營運與資產管理
5. 投資計畫與財務分析	(1) 整體投資規模 (2) 開發成本分析

章節	內容
	(3) 收益與營運效益分析 (4) 財務效益評估 (5) 現金流分析 (6) 情境與敏感度分析
6. 資金籌措與財務結構	(1) 自有資金配置 (2) 融資規劃架構 (3) 地主分配比例規劃 (4) 回租租金與收益機制 (5) 財務穩健性與風險控管
7. 開發時程與風險管理	(1) 整體開發時程 (2) 分期開發策略 (3) 設計與施工計畫 (4) 風險控管措施
8. 團隊組織與履約實績	(1) 投資人與團隊介紹 (2) 組織架構與分工 (3) 產業開發實績 (4) 複合營運實績

9.3 應檢附之佐證文件

9.3.1 申請人得檢附具產業合作意願之合作意向文件至少一份作為產業引進佐證資料，以及具旅館品牌合作意願之合作意向文件至少一份作為旅館品牌導入佐證資料，並檢附開發實績、營運實績及其他足資證明申請人開發能力、招商能力、財務能力及營運能力之文件，供評選委員綜合評估。

9.3.2 申請人應將直接建造成本總表及明細表(詳【附件 13】)作為產二基地投資開發金額之說明資料，供評選委員綜合評估。

9.3.3 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。

第10章　議約、簽約及專案公司設立

10.1 議約及簽約原則

10.1.1最優申請人應依辦理單位通知期限辦理議約及簽約作業。

10.1.2議約應以本投標須知、評選須知、評選程序及作業說明、投資計畫書、評選結果及契約文件為基礎辦理。除發生下列情事外，應依產二基地合作開發契約及住宅基地附條件標售契約辦理簽約：

1. 本投標須知內容有不一致、矛盾或不清楚情形，為使文義明確化而為之修改。
2. 本案公告後及雙方簽約前發生情事變更，致依原本投標須知內容履行顯不符公共利益或公平合理者。
3. 最優申請人於評選委員會中所為之承諾或回饋事項。

10.1.3議約內容以確認契約執行事項、履約管理機制及投資計畫書承諾事項為原則，不得變更下列事項：

1. 本案公告之重要招商條件。
2. 評選結果及評選順位。
3. 住宅基地最高標價及承受價格。
4. 經評選委員會認定納入評選結果之重要承諾事項。
5. 其他影響評選公平性之事項。

10.2 簽約期限

最優申請人應於辦理單位通知後 30 日內完成與辦理單位完成產二基地合作開發契約之簽約作業，及與桃園市政府完成住宅基地附條件標售契約之簽約作業。得標人投資本案土地，依相關法令規定須事前取得政府機關必要之同意或許可者，應於簽約前主動將政府機關同意或許可之證明文件函送辦理單位及桃園市政府備查，並註明與正本相符且經得標人大小章用印。得標人如因不可歸責於其之事由致無法於期限內完成簽約者，得標人得以書面向辦理單位及桃園市政府申請適度展延期限。

10.3 專案公司設立

10.3.1得標人於簽約日次日起 6 個月內成立僅一家之專案公司，依中華民國法律所設立登記地址應位於桃園市，並由該專案公司承受得標人於產二基地合作開發契約及住宅基地附條件標售契約之全部權利義務，並以專案公司及得標人分別與辦理單位完成產二基地合作開發契約承擔協議書之簽訂事宜(詳合作開發契約附件 4)，以及與桃園市政府完成住宅基地附條件標售契約承擔協議書之簽訂事宜(詳附條件標售契約附件 8)。

10.3.2專案公司依中華民國法律所設立登記地址應位於桃園市。專案公司設立後，仍不免除得標人原應負擔之責任及義務。

10.3.3專案公司之設立期限、實收資本額、股權結構、持股比例、控制權維持、董事席次及股權移轉限制等事項，依契約文件規定辦理。

10.3.4未經辦理單位及桃園市政府書面同意，不得擅自變更控制權、移轉主要股權或以其他方式影響履約能力。

10.4 喪失資格及遞補機制

10.4.1最優申請人有下列情形之一者，辦理單位得取消其最優申請人資格，不予議約或簽約：

1. 有詐欺、脅迫、賄賂、對重要評選項目提供不實資料或為不完全陳述，足以影響評選結果。
2. 未依通知期限完成議約及簽約作業。
3. 未依本投標須知規定期限完成合作開發契約及附條件標售契約簽約，且未事先取得辦理單位或桃園市政府書面同意展延，或未於核准展延期限內完成簽約。
4. 因可歸責於其之事由致無法完成簽約。
5. 未繳納履約保證金。

10.4.2最優申請人有前項情形者，辦理單位得通知後續順位承受人依序遞補，後續順位承受人應依照住宅基地最高標價承受住宅基地，並辦

理議約及簽約。無適格之後續順位承受人可遞補時，辦理單位得宣布廢標或重新公告辦理。

10.5 履約保證金

履約保證金之金額、繳納方式、有效期間、返還條件及相關事項，悉依產二基地合作開發契約及住宅基地附條件標售契約規定辦理。

第11章　履約管理機制

11.1 履約管理原則

11.1.1為確保本案開發目標、產業發展效益、投資承諾事項及公共利益得以落實，辦理單位及桃園市政府應分別依產二基地合作開發契約及住宅基地附條件標售契約規定辦理履約管理及查核作業。

11.1.2得標人應依投資計畫書、評選承諾事項、土地開發計畫書及契約規定辦理開發、招商、營運及相關履約事項。

11.2 履約管理項目

11.2.1履約管理項目包括但不限於：

1. 開發進度及開發期程。
2. 投資金額及財務執行情形。
3. 產業導入及招商成果。
4. 產業使用比例及使用情形。
5. 企業總部、研發中心及重要進駐企業承諾事項。
6. 星級觀光旅館開發及營運事項。
7. 地主權益分配及回租事項。
8. 營運管理及永續經營事項。
9. 其他經評選委員會認定之重要承諾事項。

11.3 開發進度管理

11.3.1得標人應依契約規定完成規劃設計、建造執照申請、開工、取得使用執照及正式營運等重要里程碑。

11.3.2辦理單位及桃園市政府得要求得標人定期提送開發進度報告、工程執行成果及相關證明文件。

11.4 投資金額管理

11.4.1得標人應依投資計畫書及契約約定落實投資計畫書。

11.4.2辦理單位得要求提供會計師簽證資料、財務報表、工程估驗資料、資金到位證明或其他相關文件，以查核投資執行情形。

11.4.3涉及重大投資計畫變更、投資金額重大調整或影響履約能力事項者，應依契約規定辦理

11.5 產業導入及招商管理

11.5.1得標人應依投資計畫書及產二基地合作開發契約規定辦理產業導入及招商作業。

11.5.2投資計畫書所提出之企業總部、區域營運中心、研發中心、指標型企業（Anchor Enterprise）、國際企業、產業合作機構或其他重要招商承諾事項，得納入履約管理範圍。

11.5.3辦理單位得要求得標人定期提送招商成果、進駐企業名單及相關執行情形說明。

11.6 產業使用比例管理

11.6.1產二基地應以產業發展及產業使用為主要目的。

11.6.2得標人應依契約規定維持產業使用比例及產業使用功能。

11.6.3辦理單位得依下列資料綜合認定產業使用情形：

1. 租賃契約。
2. 實際進駐情形。
3. 營運使用情形。
4. 使用執照及室內裝修用途。
5. 公司登記、營業登記或相關營運資料。
6. 其他足資證明產業使用之文件。

11.7 重要招商承諾事項管理

11.7.1得標人於投資計畫書、簡報答詢或評選過程中所提出之重要招商承諾事項，得納入履約管理。

11.7.2涉及企業總部、研發中心、指標型企業（Anchor Enterprise）、國際企業、策略合作夥伴或其他重要承諾事項者，辦理單位得依產二基地合作開發契約約定辦理查核。

11.8 星級觀光旅館履約管理

11.8.1得標人應依投資計畫書及住宅基地附條件標售契約規定完成星級觀光旅館開發及營運。

11.8.2旅館品牌、客房數量、營運模式、開發期程、開幕時程及營運年限等事項，得納入履約管理範圍。

11.8.3未經桃園市政府同意，不得任意變更旅館品牌、營運模式或其他重要承諾事項。

11.9 財務監督機制

11.9.1辦理單位及桃園市政府得依契約規定查核得標人財務執行情形及重大財務變動事項。

11.9.2涉及重大融資計畫變更、財務結構異常、債務重整、清算或其他可能影響履約能力之事項者，得標人應主動通知辦理單位及桃園市政府。

11.10 專案公司管理

11.10.1 專案公司應依契約規定維持股權結構、控制權及履約能力。

11.10.2 涉及重大股權異動、控制權變更、合併、分割、解散或其他重大事項者，應依契約規定辦理。

11.11 定期報告及查核機制

11.11.1 辦理單位及桃園市政府得要求得標人定期提送開發、招商、營運及財務相關報告。

11.11.2 辦理單位及桃園市政府得採書面查核、實地查核、履約訪查、履約管理會議或其他方式辦理履約管理。

11.11.3 得標人應配合提供相關資料及接受查核。

11.12 改善機制

11.12.1 得標人有履約進度落後、未達履約目標或其他履約缺失情形者，辦理單位及桃園市政府得要求限期改善。逾期未改善者，辦理單位或桃園市政府得分別依產二基地合作開發契約第 17 章、第 18 章；住宅基地附條件標售契約第 14 章、第 15 章之相關規定辦理。

11.12.2 得標人應於期限內提出改善計畫及改善成果說明。

附錄 1：既有 IoT 展廳之建物基礎資料(含使用執照、平面圖)

桃園市政府　使用執照					(112)桃市都施使字第壢00502號
起造人	姓名	桃園航空城股份有限公司			
	住址	桃園市中壢區高鐵站前西路一段286號2樓			
設計人	姓名	鄒永廉	事務所	鄒永廉建築師事務所	
監造人	姓名	孫文郁	事務所	孫文郁建築師事務所	
承造人	姓名	林秀琴	營造廠	華邦營造有限公司	
基地概要	地　號	中壢區青芝段159-4地號 等1筆			
	地　址	桃園市中壢區芝芭里13鄰領航北路一段100號			
	使用分區	第二種產業專用區(附)			
	基地面積	騎樓地 ***	其　他	3960.53 ㎡	
		退縮地 ***	合　計	3960.53 ㎡	
建物概要	層棟戶數	地上4層 1幢 1棟 1戶	法定空地面積	1584.21 ㎡	
	建蔽率	50.33 %	總樓地板面積	4439.71 ㎡	
	容積率	96.08 %	建物高度	14.75 m	
	建造類別	新建	構造種類	鋼骨造	
	建築面積	騎樓面積 ***	其　他	1993.34 ㎡	
	防空避難面積	地上 ***	地　下	***	
	停車輛數	停車輛數 室內 地上 ***	獎勵停車輛數 室內 地上 ***		
		地下 ***	地下 ***		
		室外 24 輛	室外 ***		
		法定停車輛數 24 輛	實設停車輛數	24 輛	
	雜項工程	（如附表）			
	工程造價	肆仟玖佰陸拾柒萬捌仟肆佰伍拾玖元整($49,678,459)			
	發照日期	112年06月08日			
建造執照	發照日期	112年02月07日(第一次：111年04月15日)	建照號碼	(111)桃市都建執照字第會壢00398-02號	
	開工日期	111年05月17日	竣工日期	112年04月13日	
	供公眾使用建築物		無保留地		
備註	【適用法令概要】 1.建築物防火及防火避難設施適用110年7月19日發布建築技術規則版本 2.建築物耐震設計適用內政部100年1月19日建築物耐震設計規範及解說版本 【備註事項】 ・ 等如附表				

桃園市政府 使用執照樓層附表

(112)桃市都施使字第壢00502號

本附表共 1 頁（樓 1 ）

建築概要				
建築要項	棟別	申請面積（㎡）	高度（M）	各層用途
地上001層		49.04	6.80	門廊
地上001層		1858.90	3.40	D2展示廳(公益服務設施)
地上002層		334.65	3.40	機械室
地上003層		1715.45	3.45	D2展示廳(公益服務設施)
地上004層		299.00	3.95	D2展示廳(公益服務設施)
突出物001層		182.67	3.15	樓梯間、機械室
以下空白				
總計	4439.71 ㎡			

桃園市政府 使用執照雜項工作物附表

(112)桃市都施使字第壢00502號

本附表共 1 頁（雜 1 ）

序號	工作項目	工作物概要
1	挖方	1193.92m3*130元=155,209元
2	排水溝	長度201.99m，寬度0.6m，RC，201.99m*1,640元=331,263元
	以下空白	

桃園市政府 使用執照加註附表　　(112)桃市都施使字第壢00502號

本附表共　1　頁（註　1　）

加　　註　　內　　容

【適用法令概要】

1. 建築物防火及防火避難設施適用110年7月19日發布建築技術規則版本
2. 建築物耐震設計適用內政部100年1月19日建築物耐震設計規範及解說版本

【備註事項】

1. 併案申請室內裝修竣工。
2. 本案機車位實設24輛，法定24輛。
3. 依建築技術規則第59－1規定及(111)桃市都建執照字第會壢0816號建築執照加註事項第5項，本案法定停車位汽車位24輛及機車位24輛，移至該建築執照規劃設置，續併納入產權交代。
4. 本案經本府核發使照後，請貴公司依建築法第77條第1項：「建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全。」規定執行使用管理。(加註執照)
5. 基地內現場設施項目，日後使用者須依法做經常性維護措施，倘現地之設施遭破壞、毀損或須補強者，應自行維護管理修繕，以維護基地內下水道設施能保持功能及暢通。（加註執照）
6. 本案建物如係以買賣、交換或贈與方式取得者，請於使用執照核發之日起60日內申報繳納契稅，以免逾期受罰。(加註執照)
7. 請在本建物自核發使用執照之日起30日內向房屋所在地之地方稅務局申報房屋設籍有關事項及使用情形。

以下空白

面積計算表

基地座落	桃園市中壢區青芝段159地號		
土地使用分區	第二種產業專用區		
使用類組	D2－展示廳		
謄本面積	33088.97㎡	保留地面積	29128.44㎡
其他面積	3960.53㎡		
法定建蔽率	60%	設計建蔽率	51.48%
法定容積率	360%	設計容積率	97.66%
法定空地	3960.53x(1−60%)=1584.21㎡		
允許建築面積	3960.53*60%=2376.32㎡		
允許容積樓地板面積	3960.53*360%=14257.91㎡		

面積及檢討　計算式

		樓地板面積	樓層高度	用途	戶數
樓地板面積	門廊	48.69㎡	6.1m		一戶
	壹層	1852.94㎡	3.4m	展示廳	
	貳層	400.97㎡	3.4m	機械室	
	參層	1717.10㎡	3.45m	展示廳	
	肆層	299.59㎡	3.95m	展示廳	
	屋突一層	183.74㎡	3.15m	梯間，機械室	
	總計	4503.03㎡			
	建築面積	2038.80㎡			
	建蔽率	建蔽率 2038.80/3960.53*100%=51.48%<60%,OK			

		樓地板面積(A)	機電設備(B)	安全梯(C)	通梁(D)	合計(A−B−C+D)
容積樓地板面積	門廊	48.69㎡				48.69㎡
	壹層	1852.94㎡	83.75㎡	22.57㎡	12.97㎡	1759.59㎡
	貳層	400.97㎡	189.38㎡	25.83㎡	0㎡	185.76㎡
	參層	1717.10㎡	0㎡	25.69㎡	0㎡	1691.41㎡
	肆層	299.59㎡	98.26㎡	25.69㎡	6.89㎡	182.53㎡
	總計	4319.29㎡	371.39㎡	99.78㎡	19.86㎡	3867.98㎡

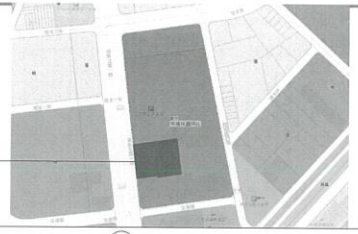
安全梯及機電設備面積	371.39+99.78=471.17㎡ < 3960.53*360%*10%=1425.79㎡,OK
屋頂突出物面積	183.74㎡ < 2038.80*12.5%=254.85㎡,OK
容積樓地板面積	3867.98㎡ < 3960.53*360%=14257.91,OK
容積率	3867.98/3960.53*100%=97.66% < 360%,OK

停車空間檢討：依據 變更高速鐵路桃園車站特定區細部計畫(第二次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)(第一階段)案計畫書

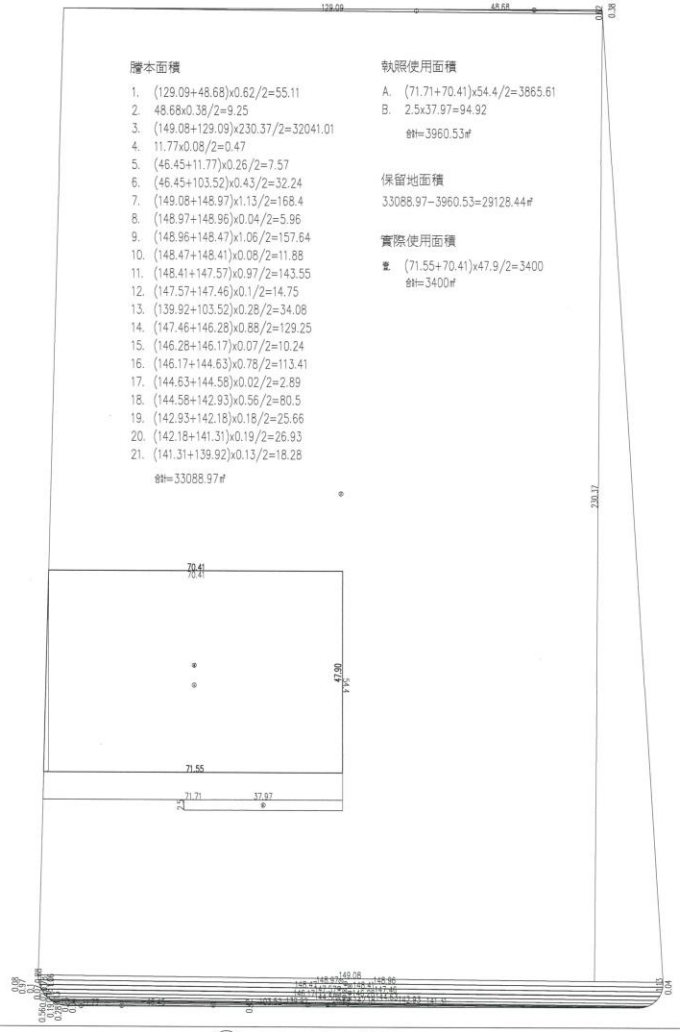
應設停車位數量：(3899.21−250)/150=24.33取 25輛 < 實設停車位數量：汽車25輛；機車25輛(各含1輛無障礙車位),OK

身心障礙者停車位數量：依建築技術規則第167−6條，依法設有停車空間者，至少應設置一處無障礙停車位，本案實設汽車1輛；機車1輛。

法定工程造價	建築物		4503.03x11080=49,893,572元
	雜工項作物	挖方	14.88x130=1,934元
		排水溝	201.99x1640=331,263元
	合計		50,226,769元



① 基地位置圖



謄本面積

1. (129.09+48.68)x0.62/2=55.11
2. 48.68x0.38/2=9.25
3. (149.08+129.09)x230.37/2=32041.01
4. 11.77x0.08/2=0.47
5. (46.45+11.77)x0.26/2=7.57
6. (46.45+103.52)x0.43/2=32.24
7. (149.08+148.97)x1.13/2=168.4
8. (148.97+148.96)x0.04/2=5.96
9. (148.96+148.47)x1.06/2=157.64
10. (148.47+148.41)x0.08/2=11.88
11. (148.41+147.57)x0.97/2=143.55
12. (147.57+147.46)x0.1/2=14.75
13. (139.92+103.52)x0.28/2=34.08
14. (147.46+146.28)x0.88/2=129.25
15. (146.28+146.17)x0.07/2=10.24
16. (146.17+144.63)x0.78/2=113.41
17. (144.63+144.58)x0.02/2=2.89
18. (144.58+142.93)x0.56/2=80.5
19. (142.93+142.18)x0.18/2=25.66
20. (142.18+141.31)x0.19/2=26.93
21. (141.31+139.92)x0.13/2=18.28

合計=33088.97㎡

執照使用面積

A. (71.71+70.41)x54.4/2=3865.61
B. 2.5x37.97=94.92

合計=3960.53㎡

保留地面積

33088.97−3960.53=29128.44㎡

實際使用面積

壹. (71.55+70.41)x47.9/2=3400

合計=3400㎡

② 面積計算圖 S:1/500

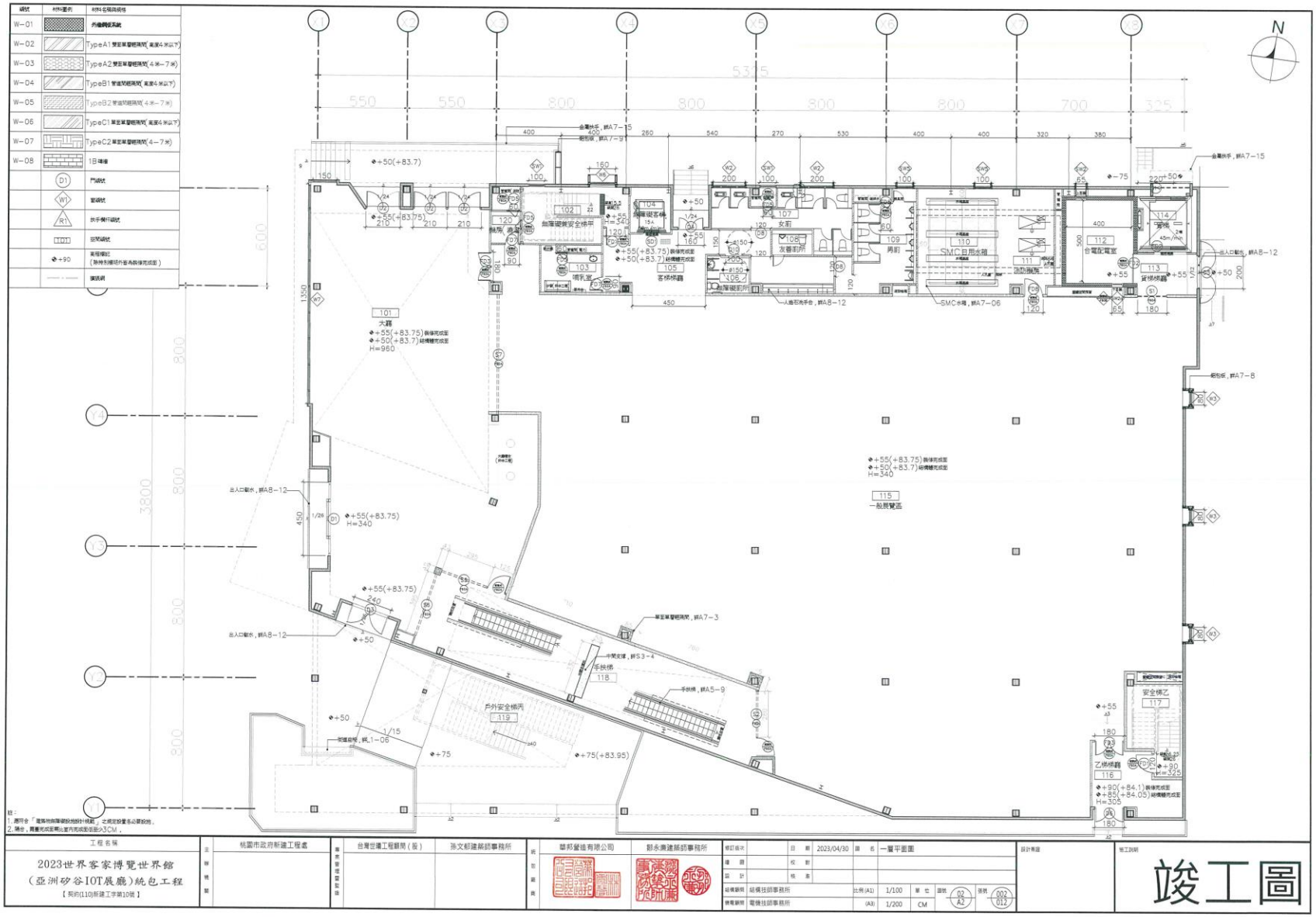
工程名稱	桃園市政府新建工程處	台灣世曦工程顧問(股)	孫文郁建築師事務所	華邦營造有限公司	鄒永廉建築師事務所	修訂版次 日期 2023/04/30	圖名 面積計算表、基地位置圖、面積計算圖
2023世界客家博覽世界館(亞洲矽谷IOT展廳)統包工程【契約(110)新建工字第10號】						建築 校對 設計 核准	
						結構顧問 知成土木結構技師事務所	比例(A1) 1/500 單位 圖號 01 A1 張號 001 019
						機電顧問 鴻圖工程顧問有限公司	(A3) 1/1000 CM

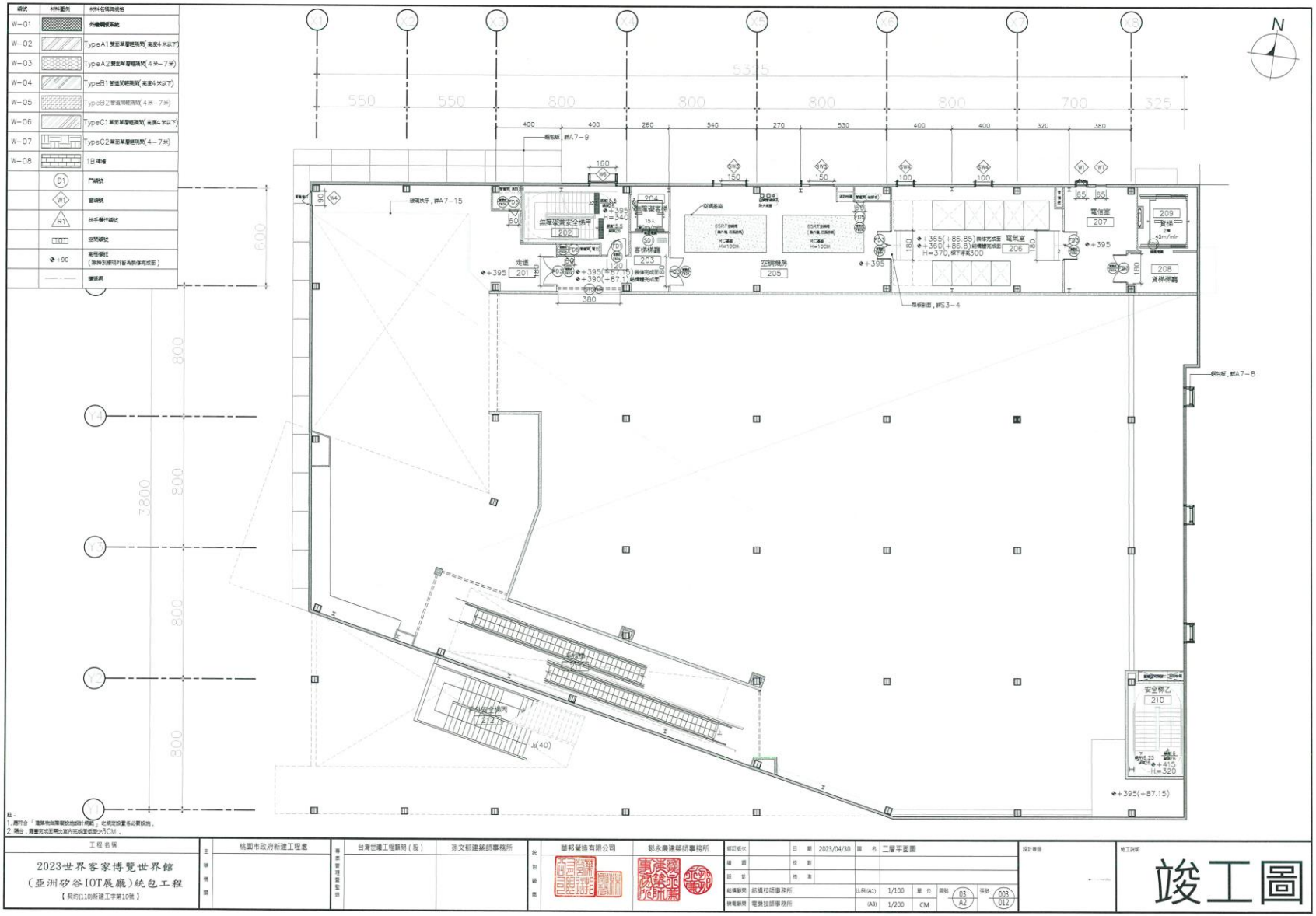
設計簡圖

施工說明

竣工圖

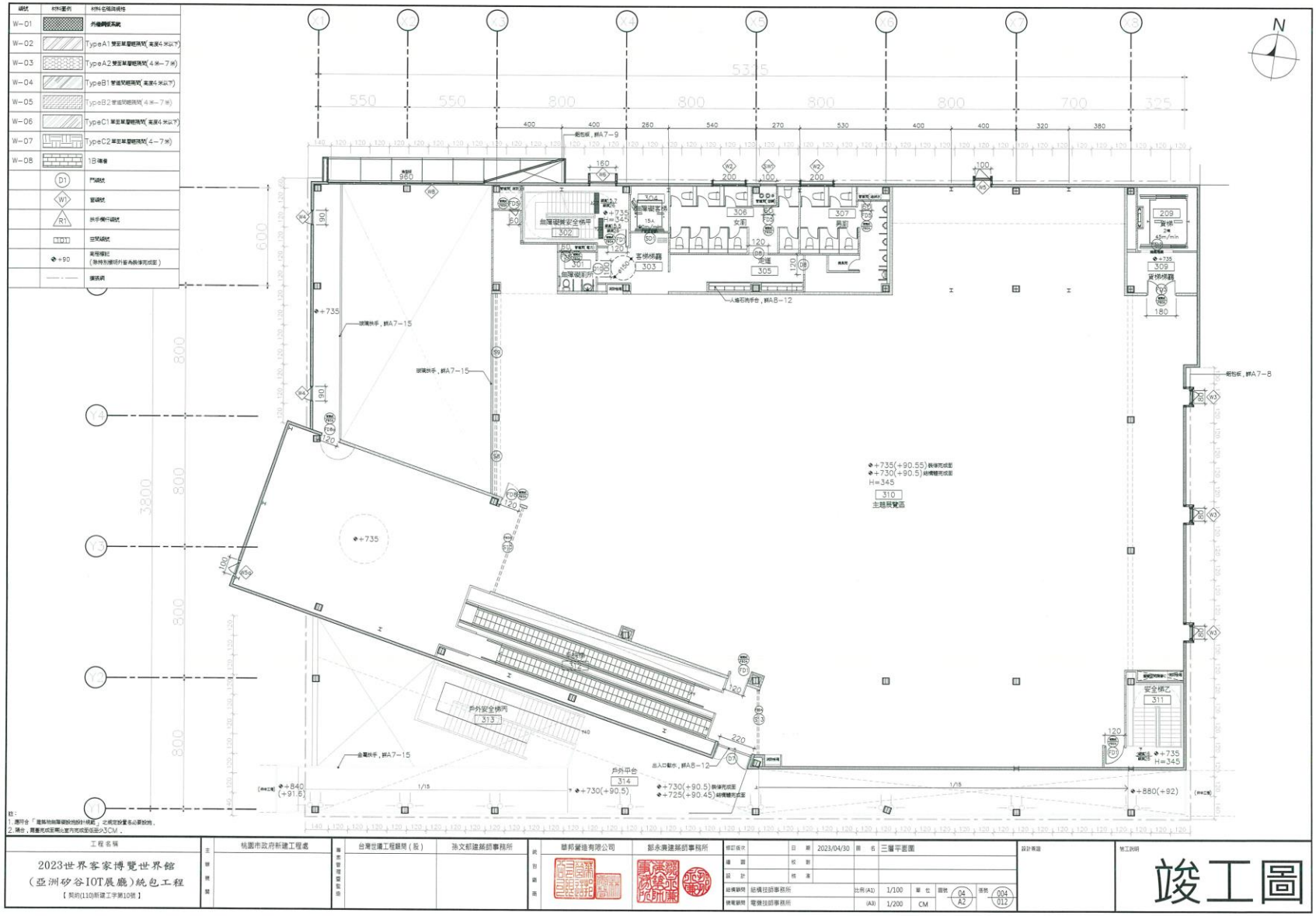
投標須知附件 -5


2023世界客家博覽世界館
（亞洲矽谷IOT展廳）統包工程
【契約(110)新建工字第10號】
桃園市政府新建工程處
台灣世曦工程顧問（股）
張文郁建築師事務所
華邦營造有限公司
鄭永廣建築師事務所
一層平面圖
2023/04/30
1/100
1/200
竣工圖



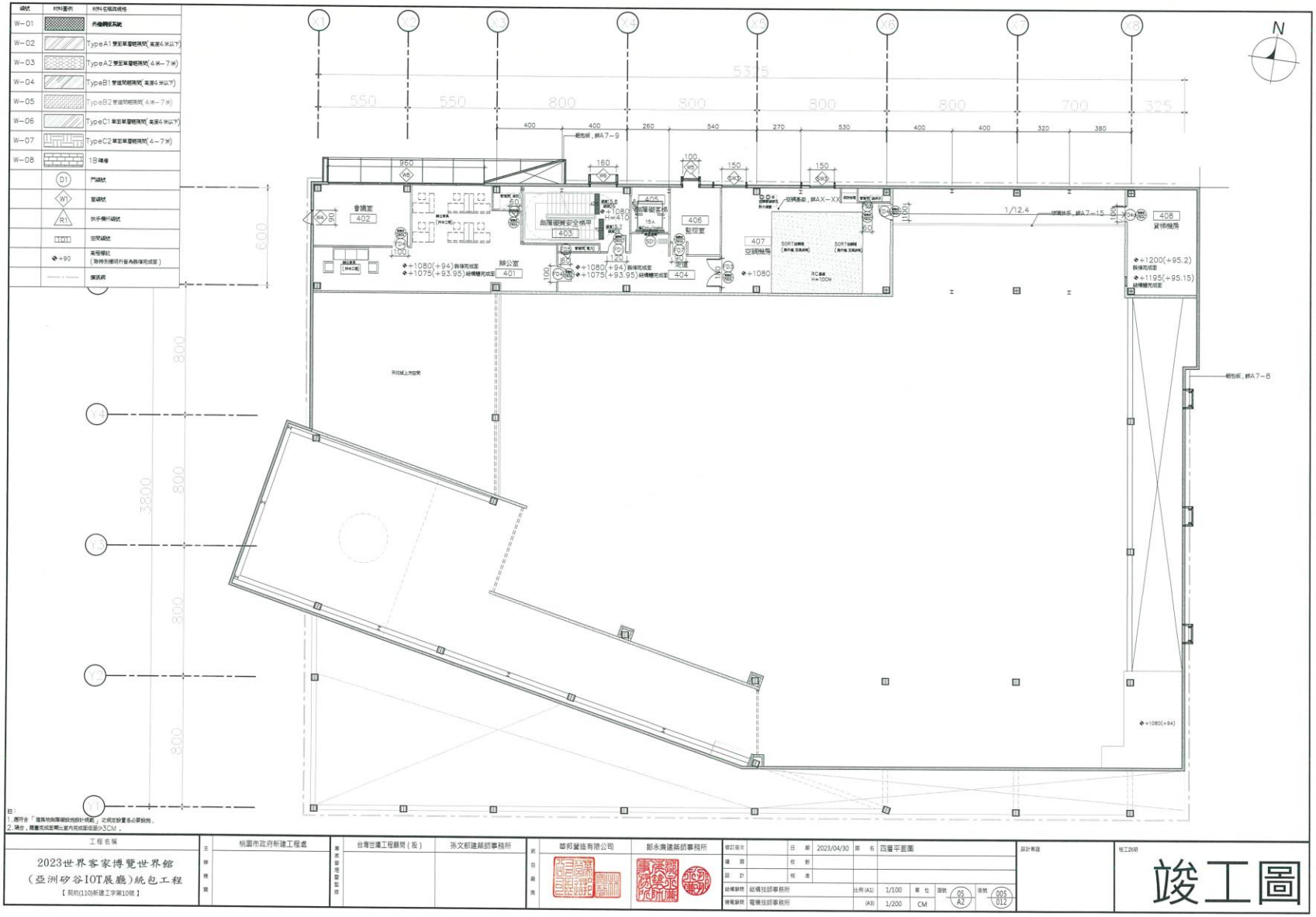
工程名稱
2023世界客家博覽世界館
(亞洲矽谷IOT展廳)統包工程
【契約(110)新建工字第10號】
桃園市政府新建工程處
台灣世曦工程顧問(股)
孫文郁建築師事務所
華邦營造有限公司
鄒永廣建築師事務所
2023/04/30
二層平面圖
1/100
1/200
CM
03
A2
003
012
竣工圖

投標須知附件 -7



工程名稱
2023世界客家博覽世界館
(亞洲矽谷IOT展廳)統包工程
【契約(110)新建工字第10號】
桃園市政府新建工程處
台灣世曦工程顧問(股)
孫文郁建築師事務所
華邦營造有限公司
鄒永廣建築師事務所
2023/04/30
三層平面圖
結構技師事務所
電機技師事務所
1/100
1/200
CM
04
A2
004
012
竣工圖

投標須知附件 -8



工程名稱
2023世界客家博覽世界館
(亞洲矽谷IOT展廳)統包工程
【契約(110)新建工字第10號】
桃園市政府新建工程處
台灣世壩工程顧問(股)
孫文郁建築師事務所
華邦營造有限公司
鄒永廣建築師事務所
四層平面圖
2023/04/30
1/100
1/200
CM
竣工圖

投標須知附件 -9



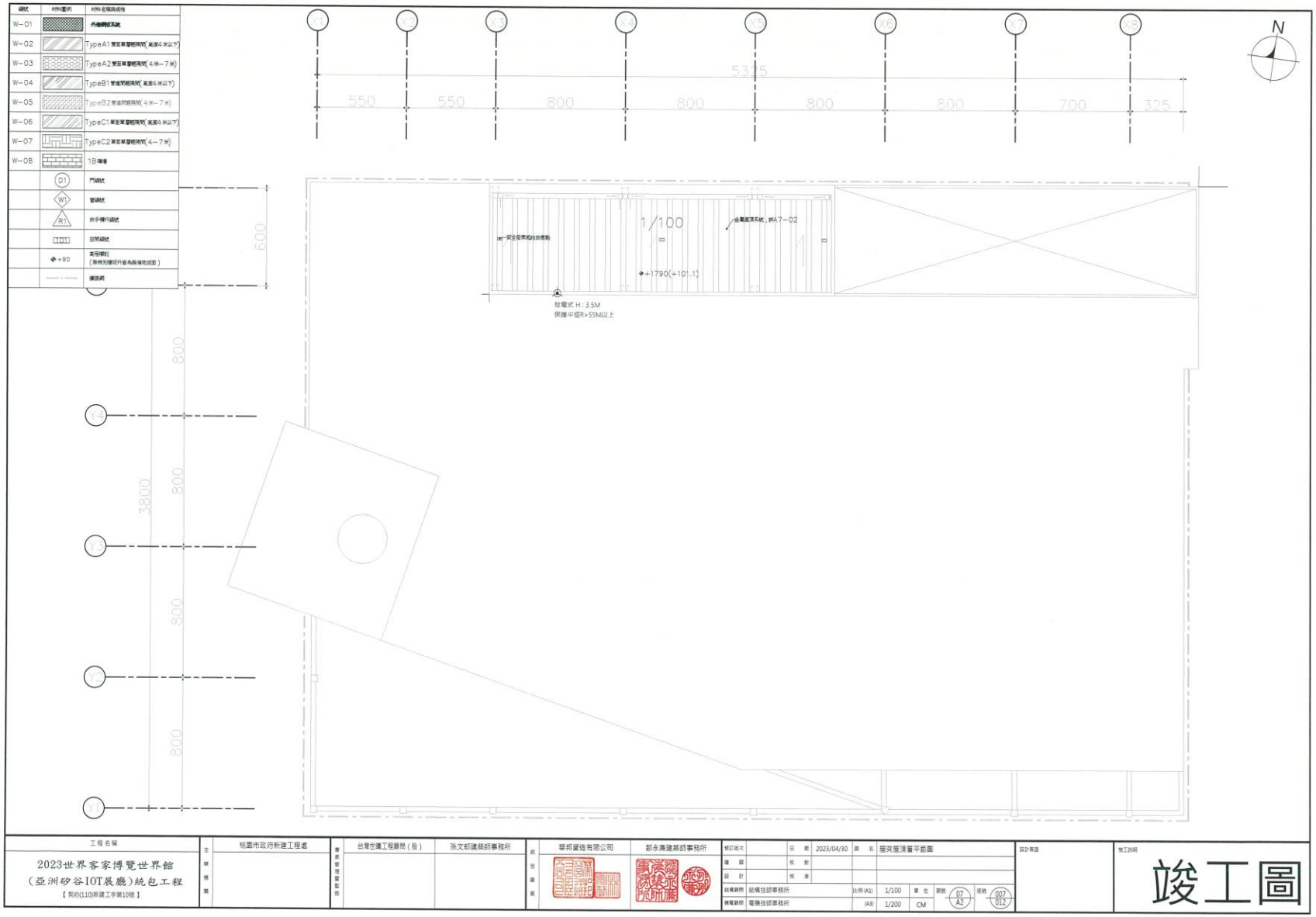
工程名稱	主辦機關	桃園市政府新建工程處	專案管理暨監造	台灣世曦工程顧問(股)	孫文郁建築師事務所	統包廠商	華邦營造有限公司	鄒永廉建築師事務所
2023世界客家博覽世界館 (亞洲矽谷IOT展廳)統包工程 【契約(110)新建工字第10號】								

修訂版次		日期	2023/04/30	圖名	屋突層平面圖
繪圖		校對			
設計		核准			
結構顧問	結構技師事務所	比例(A1)	1/100	單位	圖號 06/A2	張號 006/012
機電顧問	電機技師事務所	(A3)	1/200	CM		

設計專證

施工說明

竣工圖



W-01
W-02
W-03
W-04
W-05
W-06
W-07
W-08
TypeA1
TypeA2
TypeB1
TypeB2
TypeC1
TypeC2
1B
D1
W1
R1
+90
X1
X2
X3
X4
X5
X6
X7
X8
550
550
800
800
800
800
700
325
5325
600
800
800
800
800
3800
Y1
Y2
Y3
Y4
1/100
+1790(+101.1)
放電式 H：3.5M
保護半徑R>55M以上
N
工程名稱
2023世界客家博覽世界館
(亞洲矽谷IOT展廳)統包工程
【契約(110)新建工字第10號】
桃園市政府新建工程處
台灣世曦工程顧問(股)
孫文郁建築師事務所
華邦營造有限公司
鄭永廉建築師事務所
2023/04/30
屋突屋頂層平面圖
1/100
1/200
CM
007
012
竣工圖

附錄 2：未來周邊交通建設-捷運青線相關資料

1. 資料來源：桃園市政府捷運工程局-捷運青線

2. 路線圖



3. 車站及位置一覽表

站號	位置	車站型式
C01	桃園田徑場(三民路口西側)	高架
C02	市議會(成功路二段路口北側)	高架
C03	新永和市場(自強路口西側)	高架
C04	三民路(中正路路口)	高架
C05	永安路(力行路路口)	高架
C06	永安路(大興西路路口西側)	高架
C07	永安路(1360 巷路口東側)	高架
C08	中興路(中興四街口)	高架
C09	中興路(龍安街口東側)	高架
C10	中興路一段(116 巷口東側)	平面
C11	中興路二段(中正東路路口東側)	高架
C12	高鐵桃園站(高鐵站前東路路口南側)	高架
C13	高鐵南路(高鐵南路一段90 巷口)	平面
C14	公園路(青塘園)	平面
C15	洽溪路(洽溪路與領航北路口)	高架

(目前車站位置均尚未定案，僅供參考，未來仍以計畫核定結果為準)

4. 路線說明與簡介

(以下計畫資訊尚未定案，僅供參考，仍以中央核定之綜合規劃為準)

(1) 計畫緣起：

本計畫係因應桃園市都會核心、青埔高鐵特定區社經發展及交通問題，提供桃園與青埔地區間一車直達之大眾運輸系統，連結桃園都會核心至高鐵桃園車站特定區之運輸走廊，以健全桃園都會區交通路網。

(2) 計畫內容：

本計畫規劃路線起自桃園田徑場，沿德育街、成功路、三民路西行後轉入永安路行進，跨越國道 2 號與國道 1 號後轉入蘆竹地區中興路西行，於 C09 站設置五級大修機廠，而後續行青昇路後轉入高鐵站前路，續行高鐵南路、公園路及洽溪路後，止於洽溪路與領航北路路口，路線全長約 15.76 公里，設置高架車站 12 座及平面車站 3 座，共計 15 座車站。

本計畫研析桃園至青埔高鐵站之運輸需求，並整體考量都市發展、大眾運輸及交通規劃、沿線地形、工程可行性、建造成本與財務效益，及地方民眾意見等，提出適合的路線及車站可行方案。

5. 計畫辦理情形

(1) 本計畫已於 114 年 2 月 11 日至 13 日、3 月 7 日及 11 月 3 日至 4 日召開 6 場地方說明會向民眾說明。

(2) 目前為可行性研究階段，可行性研究報告於 115 年 2 月 12 日報請交通部審議，交通部於 115 年 6 月 29 日提供書面審查意見，8 月提報修正報告書予交通部，後續將配合交通部及行政院審查程序，以積極爭取行政院核定。

附錄 3:依法核准由民間投資興辦或參與投資之工程土石方交換至航空城作業實施計畫

依法核准由民間投資興辦或參與投資
之工程土石方交換至航空城作業實施計畫

114 年 12 月 9 日府工航土字第 1140344717 號函訂定

一、依法核准由民間投資興辦或參與投資之工程土石方交換至航空城作業實施計畫。

二、本實施計畫用詞定義如下：

(一)依法核准由民間投資興辦或參與投資之工程：包含獎勵民間參與交通建設條例、促進民間參與公共建設法、桃園市獎勵投資興建都市計畫公共設施辦法、大眾捷運系統土地開發辦法、國有財產法、國有非公用土地設定地上權作業要點、財政部國有財產署結合目的事業主管機關辦理國有非公用不動產改良利用作業原則、農田水利非事業用不動產活化收益辦法、都市更新條例、桃園市受理民間申請公辦都市更新專案計畫、商港法、電業法、再生能源發展條例、停車場法辦理之民間投資興辦或參與投資案件。

(二)出土工程主辦機關(以下稱主辦機關)：依前項法令辦理並申請出土之政府機關（含國/公營事業機構)。

三、交換媒合：

(一)由依法核准由民間投資興辦或參與投資工程之主辦機關向本府申請營建剩餘土石方交換媒合。

(二)僅交換桃園市境內之工程，土質為 B1 至 B3 類之剩餘土石方，各類土質應先處理、分類及分離，含水量應低於（不含）百分之十五，且不含廢棄物。

四、由政府機關擔任出土工程主辦機關並依「桃園市營建剩餘土石方管理自治條例」第 4 章規定辦理，交換進場之作業依「桃園航空城計畫區段徵收工程公共工程土石方交換作業實施計畫」第三點至十二點辦理。清潔管理費依下列原則辦理：

(一)本府所屬機關學校擔任出土工程主辦機關者，收取每立方公尺新臺幣 0 元。。

(二)非本府所屬機關學校擔任出土工程主辦機關者，收取每立方公尺新臺幣 420 元。

五、非由政府機關擔任出土工程主辦機關者，應依「桃園市營建剩餘土石方管理自治條例」第 3 章規定辦理，交換進場之作業及土石方費用依「桃園航空城計畫區段徵收工程非公共工程土石方交換作業實施計畫」辦理。

六、經本府同意辦理土石方交換者，主辦機關應考量與民間機構間投資契約是否因此有額外利潤之情形，自行訂定相關回饋機制。

七、本實施計畫自公告日起實施。

1

附件

依法核准由民間投資興辦或參與投資之工程
土石方交換至航空城作業同意書

＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿(機關全名)所屬＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

(工程名稱)與桃園市政府航空城工程處執行桃園航空城計畫區段徵收工程辦理土石方交換作業，同意以下事項：

一、 桃園市境內非屬桃園市政府所屬機關學校之工程主辦機關，交換土石方至桃園航空城計畫區段徵收工程每立方公尺收取清潔管理費 420 元，作為設施（地磅、洗車台及監控設備等）及環境（裸露地面噴灑水、周邊道路抑塵措施及水費等）等必要費用，收費係依據隨車土石方運送憑證所載數量為準，本府航空城工程處(下稱本處)每月辦理進場土石方清潔管理費結算，各工程主辦機關應於接獲繳費單十五日內將土方清潔管理費匯入「桃園航空城區段徵收開發案 013-002-00051-7（臺灣土地銀行桃園分行)」，本處得視實際管理成本及物價指數等因素定期檢討後，公告調整費率。

二、派駐管理人員、土石方業者或載運車輛(及司機) 違反「桃園航空城計畫區段徵收工程土石方交換作業實施計畫」規定，依下列方式辦理：

（一） 出土工程主辦機關派駐管理人員違反實施計畫第六點各項規定，每次違規記點 1 點。

（二） 出土工程主辦機關載運車輛(及司機)違反實施計畫第八、九及十點規定，每次違規記點 1 點。

（三） 出土工程主辦機關每次申請進場，違規記點累計達 3 點，暫停該公共工程土石方交換作業 5 作業日，30 天內無違規記點事項，重新累計。

（四） 出土工程主辦機關派駐管理人員、土石方業者或載運車輛(及司機)屢違反規定或相關法令，或違規情節嚴重者，本處將暫停該工程土石方交換，通知出土工程主辦機關提出書面說明，並撤換相關人員、業者或車輛。

機關全名：ＯＯＯＯＯＯＯＯＯＯ

印

中　華　民　國　　年　　月　　日

1

附件 1：申請文件檢核表

「亞矽創研中心暨周邊土地整體開發招商案」

申請文件檢核表

項目	項次	應提出之文件	內容說明	份數	封裝方式	申請人自行檢核(請打勾)
資格審查文件						
資格證明文件	1.	委任書	請使用本投標須知所提供之格式	正本1份	合併密封為一袋，封面貼附「資格證明文件套封」	
	2.	申請書	請使用本投標須知所提供之格式	正本1份		
	3.	申請人及負責人印模單	請使用本投標須知所提供之格式	正本1份		
	4.	申請人及負責人授權使用印章同意書	請使用本投標須知所提供之格式（無則免附）	正本1份		
	5.	合作聯盟協議書	請使用本投標須知所提供之格式（無則免附）	正本1份		
	6.	申請人承諾事項函	請使用本投標須知所提供之格式	正本1份		
	7.	查詢信用資料同意書	請使用本投標須知所提供之格式	正本1份		
	8.	中文翻譯與原文書件內容相符之切結書	請使用本投標須知所提供之格式（無則免附）	正本1份		
	9.	協力廠商合作意願書	請使用本投標須知所提供之格式（無則免附）	正本1份		
	10.	申請保證金繳納證明文件	申請保證金之繳交憑證正本（不得補正/補件）	正本1份		
	11.	一般資格證明文件	（申請人逕依規定提供）	正本或影本1份		
	12.	財務能力證明文件	（申請人逕依規定提供）	正本或影本1份		
	13.	信用紀錄證明	（申請人逕依規定提供）	正本1份		
	14.	無退票紀錄證明	（申請人逕依規定提供）	正本1份		
	15.	納稅證明	（申請人逕依規定提供）	影本1份		
	16.	開發能力證明文件	（申請人逕依規定提供）	正本或影本1份		
	17.	權益分配比例承諾書	請使用本投標須知所提供之格式（不得補正/補件）	正本1份		
	18.	回租租金承諾書	請使用本投標須知所提供之格式（不得補正/補件）	正本1份		
	19.	投資開發之直接建造成本金額承諾書、直接建造成本總表及明細表	請使用本投標須知所提供之格式（不得補正/補件）	正本1份		
	20.	住宅基地標售價格標單	請使用本投標須知所提供之格式（不得補正/補件）	正本1份	單獨密封，封面貼附「價格標單套封」	

項目	項次	應提出之文件	內容說明	份數	封裝方式	申請人自行檢核(請打勾)
綜合評選文件						
評選文件	21.	投資計畫書及光碟	（申請人逕依規定提供） （不得補正/補件，惟如光碟無法讀取者，得補件）	各25份 （含光碟電子檔25份）	不須單獨封箱，將「資格證明文件套封」、「價格標單套封」及投資計畫書裝入自備之信封、紙箱或不透明之容器內，並將「申請文件套封」黏貼於包裝外面一起寄送。	

注意事項：

1. 申請人之各項繳交文件項目請依順序列放置於本表之後，以影本替代之證明文件應加蓋申請人及負責人印鑑章，並標示「與正本相符」。

2. 前述各項文件依序裝箱，外封套應黏貼所附之「申請文件套封」。

附件 2：委任書

「亞矽創研中心暨周邊土地整體開發招商案」

委任書

申請人＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿（單一公司申請人或合作聯盟申請人之領銜公司）係依中華民國法律籌組設立且現仍合法存續之公司，設址於＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿，為申請參加桃「亞矽創研中心暨周邊土地整體開發招商案」，茲委任下列受任人全權代理申請人參與開（決）標及相關事宜，該受任人資料如下：

委任人

公司名稱：　　（公司印鑑）

公司統一編號（或證明文件號碼）：

公司地址：

公司電話：

公司負責人（代表人）：　　（公司負責人印鑑）

公司負責人（代表人）

身分證字號：

受任人

受任人名稱：

身分證字號：

電話：

注意事項：

申請人負責人或代理人參與本案相關事宜時，應依下列規定出示身分證明文件及本委任書：

附件 3：申請書

「亞矽創研中心暨周邊土地整體開發招商案」

申請書

受文者：桃園航空城股份有限公司

主　旨：為參與「亞矽創研中心暨周邊土地整體開發招商案」（以下簡稱「本案」），檢送本申請書及相關文件，請查照。

說　明：

一、依據桃園航空城股份有限公司（以下簡稱「辦理單位」）○年○月○日公告本投標須知暨其附件（以下簡稱「本投標須知」）及相關規定辦理。

二、本申請人已詳讀本投標須知內容及公告期間辦理單位公布之有關本投標須知內容之解釋、補充或修正並同意遵守本投標須知內所規定之全部事項。

三、本申請人同意辦理單位依據本投標須知與辦理單位及評選會所決定之方法暨程序，評估本申請人之資格是否符合要求。本申請人同意辦理單位及其授權人員有權以任何方式查證本申請人所提之一切資料。本申請人同意辦理單位、評選會除就法律或本投標須知已有明文規定之特定事項，應依相關規定辦理。本申請人如有不同意見，除循法定程序處理外，對於辦理單位及評選會或其人員依據法規與本投標須知執行之事項，本申請人承諾不進行任何主張或訴求。

四、本申請人已勘查本基地狀況及查對有關之土地登記等記錄；對於本案之性質、地點、基地之一般與局部狀況，以及其他影響本案投資開發經營所有事項均已充分瞭解。本申請人已充分明瞭對相關資料之檢核為本申請人應自行負責事項。

五、本申請人所提送申請文件暨其記載事項均有效且屬真實。如有虛偽，所發生之任何糾紛及後果，概由本申請人自行負責。

六、本申請人保證所提出申請文件之內容，不侵犯第三人的智慧財產權。辦理單位及評選會或其人員，若因本申請人所提供之資料而涉及侵害智慧財產權之訴訟、仲裁或相關法律爭議程序時，本申請人除應協助進行相關程序，並應負擔辦理單位及評選會或其人員因訴訟、仲裁或爭議結果，或因本申請人與該第三人達成和解所需支付之賠償費用（包含但不限於訴訟費用與律師費）。若因此類爭訟事件延滯本案之推動，本申請人應負完全責任，並賠償相關機構或人員因此所受之損害（包括但不限

於訴訟費用與律師費）。

七、本申請人聲明無政府採購法第103條第1項所規定不得參加投標或作為決標對象或分包廠商之情事。

八、除依法令或本投標須知之規定外，本申請人對本申請文件不得以任何理由撤回(銷)、解除、補正或為其他變更行為。

九、本申請人如獲選為最優申請人，同意依本投標須知之規定辦理後續簽約等相關事宜。

十、如本申請人經評定最優申請人並簽約後，辦理單位若因第三人提出異議或訴訟經行政救濟或司法程序之確定決定或判決，應撤銷或變更原評選結果或程序時，本申請人同意辦理單位得依行政救濟或司法確定裁判之結果撤銷或變更原評選結果或程序並以書面通知專案公司及最優申請人，且不補償因參與本案公開評選程序之準備費用及簽約後所衍生之一切費用。

十一、隨本申請書茲檢送下列有關文件：

1. 委任書。

2. 申請人及負責人印模單。

3. 申請人及負責人授權使用印章同意書（無則免附）。

4. 合作聯盟協議書（申請人為合作聯盟者，應出具「合作聯盟協議書」，無則免附）。

5. 申請人承諾事項函。

6. 查詢信用資料同意書。

7. 中文翻譯與原文書件內容相符之切結書（所提出之申請文件中有外語文件，應配合提供中文翻譯者適用）（無則免附）。

8. 協力廠商合作意願書（無則免附）。

9. 申請保證金繳納證明文件。

10. 一般資格證明文件。

11. 財務能力證明文件。

12. 信用紀錄證明。

13. 無退票紀錄證明。

14. 納稅證明。

15. 開發能力證明文件。

16. 權益分配比例承諾書。

17. 回租租金承諾書。

18. 投資開發之直接建造成本金額承諾書、直接建造成本總表及明細表。

19. 住宅基地標售價格標單（價格標單套封）。

20. 投資計畫書及光碟。

十二、本申請書中所用之「本案」及「評選委員會」等用語，悉與本投標須知相同。

十三、本投標須知所有條款視為本申請書之一部分，對本申請人具有拘束力。

申請人（**單一公司申請人/合作聯盟申請人之領銜公司**）

公司名稱：　　（公司印鑑）

地址：

統一編號：

電話號碼：

傳真號碼：

負責人姓名：　　（公司負責人印鑑）

戶籍地址：（外國人者為在臺居住地址）

身分證字號：（外國人者為護照號碼）

聯絡人姓名：

職稱：

電話號碼：

傳真號碼：

電子郵件：

注意事項：

本申請書格式之文字內容不得變更修正，否則不具獲選為合格申請人資格。

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

附件 4：申請人及負責人印模單

「亞矽創研中心暨周邊土地整體開發招商案」

申請人及負責人印模單

申請人（單一公司申請人/合作聯盟申請人之領銜公司）

公司名稱：　　（公司印鑑）

地址：

統一編號：

電話號碼：

傳真號碼：

負責人姓名：　　（公司負責人印鑑）

戶籍地址（外國人者，為在台居住地址）：

身分證字號（外國人者，為護照號碼）：

（申請人印鑑章）　　（負責人印鑑章）

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

備註：單一公司申請人應提出申請人及負責人印模單，合作聯盟申請人則提出領銜公司及負責人印模單，前述印模單應與公司設立（變更）之公司印章及領銜公司負責人印章相符。

附件 5：申請人及負責人授權使用印章同意書

「亞矽創研中心暨周邊土地整體開發招商案」

申請人及負責人授權使用印章同意書

申請人（單一公司申請人或合作聯盟申請人之領銜公司）公司，為申請參加「亞矽創研中心暨周邊土地整體開發招商案」之公開評選，謹授權於各相關文件使用以下公司及其代理人印章。申請人同意凡蓋有以下公司及其代理人印章之文件，均為申請人所出具，其效力等同於蓋用申請人公司設立（變更）登記表上之印章。

此致

桃園航空城股份有限公司

授權使用之申請人公司印章暨代理人印章：

（授權使用申請人公司印鑑章）　　（授權使用代理人印鑑章）

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

附件 6：合作聯盟協議書

「亞矽創研中心暨周邊土地整體開發招商案」

合作聯盟協議書

立協議書人＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿（公司名稱）、＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿（公司名稱）、＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿（公司名稱）、＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿（公司名稱）、＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿（公司名稱）同意共同組成【合作聯盟申請人名稱】（以下簡稱本合作聯盟），為共同合作參與「亞矽創研中心暨周邊土地整體開發招商案」（以下簡稱「本案」），茲願意於本合作聯盟獲選或遞補為本案最優申請人後，籌組專案公司，辦理後續籌辦、開發、規劃設計、興建等相關工作，共同協議之內容如下：

一、除簽署合作開發契約及附條件標售契約外，本合作聯盟同意由＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿（合作聯盟申請人領銜公司名稱）為本合作聯盟之領銜公司，代表本合作聯盟參與本案評選及一切相關事宜（包括但不限於處理本案各階段申請、評選、議約及一切與本案有關之事宜等）。任何由領銜公司具名代表本合作聯盟之行為，均視為本合作聯盟全體之行為。桃園航空城股份有限公司對領銜公司之通知，與對本合作聯盟所有成員之通知具同等效力。

二、各立協議書人之分工、權利義務及出資比例：

＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿（即領銜公司）；

＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿；

＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿；

＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿；

＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。（請依實際協議內容填載）

三、籌組專案公司與責任：

立協議書人同意於本合作聯盟獲選為本案最優申請人後，依上述出資比例與相關規定組成專案公司，由該專案公司承受得標人於產二基地合作開發契約及住宅基地附條件標售契約之全部權利義務，辦理相關工作。

四、本協議書內容之變更：

本協議書之內容不得變更，否則本合作聯盟即喪失申請人之資格。

五、對領銜公司之授權：

本合作聯盟對領銜公司之授權，非經事先書面通知桃園航空城股份有限公司者，不得以其變更事項或授權之限制對抗桃園航空城股份有限公司。

六、本協議書之有效期間：

本協議書自各成員之負責人或其代理人共同簽署，分別加蓋各成員及其負責人之印鑑章並經公證或認證後生效，持續至桃園航空城股份有限公司通知本合作聯盟非為本案最優申請人止；或本合作聯盟所組成之專案公司承受得標人於產二基地合作開發契約及住宅基地附條件標售契約之全部權利義務之日止，本協議書即行終止。

立協議書人（合作聯盟申請人各組成員）：

領銜公司名稱：　　（公司印鑑）

公司地址：

公司統一編號：

代表人或負責人：　　（公司負責人印鑑）

戶籍地址：

身分證字號：

電話/傳真號碼：

公司名稱：　　（公司印鑑）

公司地址：

公司統一編號：

代表人或負責人：　　（公司負責人印鑑）

戶籍地址：

身分證字號：

電話/傳真號碼：

公司名稱：　　（公司印鑑）

公司地址：

公司統一編號：

代表人或負責人：　　（公司負責人印鑑）

戶籍地址：

身分證字號：

電話/傳真號碼：

公司名稱：　　（公司印鑑）

公司地址：

公司統一編號：

代表人或負責人：　　（公司負責人印鑑）

戶籍地址：

身分證字號：

電話/傳真號碼：

公司名稱：　　（公司印鑑）

公司地址：

公司統一編號：

代表人或負責人：　　（公司負責人印鑑）

戶籍地址：

身分證字號：

電話/傳真號碼：

備註：

1. 本協議書應由合作聯盟全體成員共同簽署，並經公證或認證。

2. 本協議書表內合作聯盟成員欄位如不敷使用，請自行製作填載。

3. 本協議書所列項目，為本投標須知所規定之必要記載項目，請依規定覈實議定。

4. 合作聯盟如有其他協議，請覈實填載。

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

附件 7：申請人承諾事項函

「亞矽創研中心暨周邊土地整體開發招商案」

申請人承諾事項函

一、本申請人已審閱「亞矽創研中心暨周邊土地整體開發招商案」投標須知及招商期間桃園航空城股份有限公司議決公佈之有關本投標須知內容之解釋與補充，本申請人若獲選或遞補為最優申請人，絕對遵照本案招標文件及相關法令規定之要求完成本案。

二、申請人自提其他有利開發進行事項：

(一) 申請人應提出分回權益部分之經營利潤分潤構想，如分潤抽成：

_____；

(二) 其他(由申請人自行提出)：

_____；

_____；

_____。

申請人（單一公司申請人/合作聯盟申請人之領銜公司）

公司名稱：　　（公司印鑑）

地址：

統一編號：

電話號碼：

傳真號碼：

負責人姓名：　　（公司負責人印鑑）

戶籍地址（外國人者，為在台居住地址）：

身分證字號（外國人者，為護照號碼）：

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

附件 8：查詢信用資料同意書

「亞矽創研中心暨周邊土地整體開發招商案」

查詢信用資料同意書

立同意書人申請參與「亞矽創研中心暨周邊土地整體開發招商案」（以下簡稱「本案」）之審核，茲同意如有為評估立同意書人是否符合本投標須知要求之需要時，同意桃園航空城股份有限公司及其授權人員得逕向金融機構查詢立同意書人申請繳納或退還申請保證金、履約保證金、帳戶相關往來資料（例如：申請人、匯出入銀行帳戶名稱及帳號等），向財團法人金融聯合徵信中心或中華民國各縣市票據交換所查詢本申請人之交易信用資訊，或向關係人或有關單位查詢本申請人之交易信用資訊，或向關係人或有關單位查證立同意書人申請文件內所記載之內容，以作為認定基礎。

此致

桃園航空城股份有限公司

立同意書人（即單一公司申請人/合作聯盟申請人各成員）

公司名稱：　　（公司印鑑）

負責人姓名：　　（公司負責人印鑑）

統一編號：

電話：

地址：

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

附件 9：中文翻譯與原文書件內容相符之切結書

「亞矽創研中心暨周邊土地整體開發招商案」

中文翻譯與原文書件內容相符之切結書

具切結書人＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿（單一公司申請人或合作聯盟申請人之領銜公司）承諾所提送書件中之中文翻譯均與原文書件內容相符，如有不實，致造成評選作業有所違誤，概由具切結書人負責，並賠償桃園航空城股份有限公司因此所受之一切損害，特立此切結書為憑。

此致

桃園航空城股份有限公司

具切結書人

具切結書人名稱：　　（請加蓋公司印鑑）

統一編號（或證明文件編號）：

具切結書人地址：

具切結書人電話：

具切結書人傳真：

負責人（代表人）：　　（請加蓋公司負責人印鑑）

身分證字號：（外國人者為護照號碼）

戶籍地址：（外國人者為在臺居住地址）

注意事項：

本切結書文字內容不得變更修正，否則不具獲選為合格申請人資格。

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

附件 10：協力廠商合作意願書

「亞矽創研中心暨周邊土地整體開發招商案」

協力廠商合作意願書

1、立合作意願書＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿（以下簡稱立書人）茲為＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿（單一公司申請人或合作聯盟申請人名稱）申請「亞矽創研中心暨周邊土地整體開發招商案」（以下簡稱「本案」）事宜，願於（申請人）成為最優申請人並與桃園航空城股份有限公司簽訂合作開發契約及與桃園市政府簽訂附條件標售契約後，就＿＿＿＿＿＿＿＿（協力事項）協助＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿（申請人）履約。

2、立書人已詳讀本投標須知內容，及公告期間桃園航空城股份有限公司公佈之有關本投標須知內容之解釋、補充或修正並承諾遵守本投標須知內所規定之全部事項。

3、立書人承諾就本案所提出予申請人之各項計畫構想之智慧財產權，授權其於參與本案申請、評選及契約執行之使用目的與範圍內利用。

4、本承諾及切結書所填資料全部屬實，若有不實，立書人願自行負責。

立書人

名稱：　　（公司印鑑）

負責人：　　（公司負責人印鑑）

電話：

地址：

統一編號：

注意事項：

本意願書應經公證或認證，簽立本意願書者如為本國公司，應加蓋公司及負責人印鑑；如為外國公司者，得由被授權代表該公司之人以簽名替代印鑑章，並應檢附經該公司所在國公證機構及中華民國駐外機構認證之授權書。

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

附件 11：權益分配比例承諾書

權益分配比例承諾書

本申請人已詳閱及同意「亞矽創研中心暨周邊土地整體開發招商案」投標須知及其書面澄清、補充公告，並依本投標須知規定提出本承諾書(納入合作開發契約附件)，本申請人若獲選為最優申請人，承諾就「產二基地」之土地所有權人權益分配依下列比例得分回之建築物及土地：

申請人承諾桃園航空城股份有限公司分回建築物及土地，依下列進行權益分配比例：

十位數	個位數	點	十分位數	百分位數
		.		

註1：【以中文大寫（零、壹、貳、參、肆、伍、陸、柒、捌、玖）逐位填寫至小數點以下第二位】

註2：本案公告底價為桃園航空城股份有限公司權益分配比例31.5%，申請人所填權益分配比例若低於上述公告底價，則不得成為資格合格申請人；申請人所提之投資計畫書中所載權益分配比例與權益分配比例承諾書上記載不一致者，應以權益分配比例承諾書上所載為準。

此致

桃園航空城股份有限公司

申請人/合作聯盟領銜公司：　　（簽章）

合作聯盟成員：　　（簽章）

合作聯盟成員：　　（簽章）

合作聯盟成員：　　（簽章）

合作聯盟成員：　　（簽章）

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

附件 12：回租租金承諾書

回租租金承諾書

本申請人已詳閱及同意「亞矽創研中心暨周邊土地整體開發招商案」投標須知（下稱本投標須知）及其書面澄清、補充公告，並依本投標須知規定提出本承諾書（納入合作開發契約附件），本申請人若獲選為最優申請人，承諾就「產二基地」之回租部分中辦公空間依下列承諾金額承租：

申請人承諾桃園航空城股份有限公司分回建築物及土地中之辦公空間，依下列進行承諾金額回租：

承諾金額	仟　佰　拾　元/坪/月

註1：【以中文大寫（零、壹、貳、參、肆、伍、陸、柒、捌、玖）逐位填寫至個位數】

註 2：本案辦公空間回租租金底價為 1,200 元/坪/月，申請人所填承諾金額若低於上述底價，則不得成為資格合格申請人；申請人所提之投資計畫書中所載回租金額與回租租金承諾書上記載不一致者，應以回租租金承諾書上所載為準。

此致

桃園航空城股份有限公司

申請人/合作聯盟領銜公司：　　（簽章）

合作聯盟成員：　　（簽章）

合作聯盟成員：　　（簽章）

合作聯盟成員：　　（簽章）

合作聯盟成員：　　（簽章）

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

附件 13：投資開發直接建造成本金額承諾書、直接建造成本總表及明細表

投資開發直接建造成本金額承諾書

本申請人已詳閱及同意「亞矽創研中心暨周邊土地整體開發招商案」投標須知（下稱本投標須知）及其書面澄清、補充公告，並依本投標須知規定提出本承諾書（納入合作開發契約附件），本申請人若獲選為最優申請人，承諾就「產二基地」直接建造成本依下列承諾金額投資開發：

申請人承諾「產二基地」直接建造成本，依下列進行承諾金額投資開發：

承諾金額	億　仟　佰　拾　萬　仟　佰　拾　元整

註1：【以中文大寫（零、壹、貳、參、肆、伍、陸、柒、捌、玖）逐位填寫至個位數】

註 2：產二基地投資開發之直接建造成本金額不得低於 200 億元整(不含稅)，申請人所填承諾金額若低於 200 億元整(不含稅)，則不得成為資格合格申請人；申請人所提之投資計畫書中所載直接建造成本金額與投資開發直接建造成本金額承諾書上記載不一致者，應以投資開發直接建造成本金額承諾書上所載為準。

此致

桃園航空城股份有限公司

申請人/合作聯盟領銜公司：　　（簽章）

合作聯盟成員：　　（簽章）

合作聯盟成員：　　（簽章）

合作聯盟成員：　　（簽章）

合作聯盟成員：　　（簽章）

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

直接建造成本總表

項次	工作項目	金額	備註

註：

1. 本表由申請人自行增列。
2. 本表除了作為資格文件外，也請納入投資計畫書，供評選階段評估申請人對直接建造成本評估之合理性。

直接建造成本明細表

項次	工作項目	金額	備註

註：

1. 本表由申請人自行增列。
2. 本表除了作為資格文件外，也請納入投資計畫書，供評選階段評估申請人對直接建造成本評估之合理性。

附件 14：住宅基地標售價格標單

<table>
<tr><td colspan="2">標　　別</td><td>住宅基地價格標</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">投標總金額</td><td>新台幣　　億　仟　佰　拾　萬　仟　佰　拾　元整
（投標土地總價款請以中文大寫：零、壹、貳、參、肆、伍、陸、柒、捌、玖填寫）</td></tr>
<tr><td>NT$
（小寫）＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿</td></tr>
<tr><td rowspan="3">申請人</td><td>公司名稱</td><td></td></tr>
<tr><td>營利事業統一編號</td><td></td></tr>
<tr><td>地　　址</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">公司代表人</td><td>姓　　名</td><td></td></tr>
<tr><td>身分證字號</td><td></td></tr>
<tr><td>地　　址</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">共同投標土地
應有部分比例</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">簽　　章</td><td>（申請人/合作聯盟領銜之公司印鑑章及公司代表人印鑑章）</td></tr>
<tr><td colspan="3">本公司願以上開金額標購本案土地，一切手續悉願依照本投標須知及契約規定辦理。
如因填寫錯誤或遺漏而更正者，應於更正處加蓋申請人/合作聯盟領銜代表相同之印章，且字跡須清晰足以辨認。
如中文大寫金額與小寫金額不相符時，以中文大寫金額為準。</td></tr>
<tr><td colspan="3">中　　華　　民　　華　　年　　月　　日</td></tr>
</table>

附件 15：本國銀行出具之申請保證金連帶保證書

「亞矽創研中心暨周邊土地整體開發招商案」

申請保證金連帶保證書

一、立連帶保證書人(保證人)＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿銀行＿＿＿＿＿＿＿＿分行(以下簡稱「本行」)茲因申請人＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿參與「亞矽創研中心暨周邊土地整體開發招商案」(以下簡稱「本案」)，依本投標須知規定應向桃園航空城股份有限公司繳納申請保證金新臺幣〇〇〇〇元整(下稱保證總額)，該申請保證金由本行開具本連帶保證書負連帶保證責任。

二、桃園航空城股份有限公司依本投標須知認定有不發還申請人申請保證金之情形者，一經桃園航空城股份有限公司書面通知本行後，本行當即在前開保證總額內，依桃園航空城股份有限公司書面通知所載金額無條件如數撥付至桃園航空城股份有限公司帳戶，絕不推諉拖延，且無需經過任何法律或行政程序。本行亦絕不提出任何異議，本行並無民法第745條之權利。

三、本保證書如有發生訴訟時，本行同意以中華民國臺灣桃園地方法院為第一審管轄法院。

四、本保證書有效期間自本保證書簽發日起12個月止（至民國　　年　　月　　日止）。

五、本保證書正本壹式貳份，由桃園航空城股份有限公司及本行各執壹份，副本壹份由申請人存執。

六、本保證書由本行負責人或代表人簽署，加蓋本行印信或經理職章後生效。

連帶保證銀行：　　（請加蓋印鑑）

地址：

電話：

負責人或代表人：　　（請加蓋印鑑）

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

附件 16：金融機構定期存款單質權設定申請書

「亞矽創研中心暨周邊土地整體開發招商案」

定期存款單質權設定申請書

一、貴行（機構）開發後列定期存款存單（以下簡稱「存單」）業由存款人（出質人）為債務人提供質權人桃園航空城股份有限公司作為質物，以擔保質權人對於「亞矽創研中心暨周邊土地整體開發招商案」（以下簡稱「本案」）之申請保證金之質物債權，茲由存款人申請辦理質權設定登記，請貴行（機構）於註記後將該存單交付存款人提供質權人，嗣後非經質權人向貴行（機構）提出質權消滅通知，不得解除其質權之登記，請查照辦理見復為荷。

二、存款人茲聲明：茲授權質權人得就本設定質權之存單隨時向貴行（機構）表示中途解約，以實行質權，並由貴行（機構）逕依質權人提出之實行質權通知書所載實行質權金額而為給付，貴行（機構）無需就該實行質權為實體上之審核，存款人絕無異議。

三、後列存單，貴行（機構）同意於質權消滅前不對質權標的物之存款債權行使抵銷權。

四、後列存單質權設定後，質權人同意存款人向貴行（機構）辦理續存。但應領之中間利息，非經質權人同意，出質人不得向貴行（機構）領取。

此致

_____銀行（金融機構）

存款人（出質人）：　　（請加蓋原留存單印鑑）

地址：

債務人：

地址：

質權人：桃園航空城股份有限公司　　（請加蓋印鑑）

地址：

質物明細表

存單種類	帳單或存單/號碼	起迄日期	利率	存單本金金額（大寫）	備註
				新臺幣	
				新臺幣	
				新臺幣	

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

附件 17：定期存款單質權設定覆函

「亞矽創研中心暨周邊土地整體開發招商案」

定期存款單質權設定覆函

一、中華民國____年__月__日定期存款存單（以下簡稱「存單」）質權設定申請書敬悉。

二、後列存單係以擔保質權人對於「亞矽創研中心暨周邊土地整體開發招商案」之申請保證金之質物債權。

三、本行（機構）已將後列質物明細表所載存單辦妥質權登記（登記號碼：民國年月日字號　），嗣後質權人實行質權或質權消滅時，應檢附存單、本覆函影本並以「實行質權通知書」或「質權消滅通知書」通知本行（機構），否則不予受理。

四、本行（機構）同意於質權消滅前不對質權標的物之存款債權行使抵銷權。

五、後列存單應領之中間利息，非經質權人同意，出質人不得向本行（機構）領取。

此致

桃園航空城股份有限公司（質權人）

銀行（金融機構）　　（請加蓋印鑑）

地址：

質物明細表

存單種類	帳單或存單/號碼	起迄日期	利率	存單本金金額（大寫）	備註
				新臺幣	
				新臺幣	
				新臺幣	

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

附件 18：申請釋疑表格

「亞矽創研中心暨周邊土地整體開發招商案」

申請釋疑表格

申請人名稱：

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議
1			一、 （一） 1. （1）
2			一、 （一） 1. （1）
3			一、 （一） 1. （1）

附件 19：資格證明文件套封

案名	「亞矽創研中心暨周邊土地整體開發招商案」

資格證明文件套封

說明：

一、本套封應予密封。

二、本套封應裝入資格證明文件。

申請人名稱（單一公司申請人或合作聯盟之領銜公司）：　　（公司印鑑）

申請人地址：

申請人電話：

申請人負責人：

（公司負責人印鑑）

附件 20：價格標套封

案名	「亞矽創研中心暨周邊土地整體開發招商案」

價格標套封

說明：

一、本套封應予密封。

二、本套封應裝入住宅基地標售價格標單乙式乙份。

申請人名稱（單一公司申請人或合作聯盟之領銜公司）：　　（公司印鑑）

申請人地址：

申請人電話：

申請人負責人：

（公司負責人印鑑）

附件 21：申請文件套封

案　名：「亞矽創研中心暨周邊土地整體開發招商案」

寄件人：申請人名稱（單一公司申請人或合作聯盟之領銜公司）：　　（公司印鑑）

申請人地址：

申請人電話：

負責人名稱：　　（公司負責人印鑑）

聯絡人及電話：

收件機關：桃園航空城股份有限公司　　收

寄達或送達申請文件地址：桃園市中壢區高鐵站前西路一段 286 號 2 樓

說明：

一、本套封應予密封，並於密封處加蓋騎縫章。

二、本套封應裝入資格證明文件套封(內含各項資格證明文件)、價格標單套封(內含住宅基地標售價格標單)、投資計畫書乙式 25 份（含光碟電子檔 25 份）。

三、本套封應於截止申請期限前依本投標須知規定地點寄達或送達，如逾期寄送達，不予受理，原件退回。

附件 22：公職人員及關係人身分關係揭露表

【A.事前揭露】：本表由公職人員或關係人填寫

（公職人員或其關係人與公職人員服務之機關團體或受其監督之機關團體為補助或交易行為前，應主動於申請或投標文件內據實表明其身分關係）

※交易或補助對象屬公職人員或關係人者，請填寫此表。非屬公職人員或關係人者，免填此表。

表 1：

參與交易或補助案件名稱：	案號：　　（無案號者免填）
本案補助或交易對象係公職人員或其關係人：	
□公職人員（勾選此項者，無需填寫表2） 姓名：＿＿＿＿服務機關團體：＿＿＿＿職稱：	
□公職人員之關係人（勾選此項者，請繼續填寫表2）	

表 2：

公職人員： 姓名：　　服務機關團體：　　職稱：		
關係人（屬自然人者）：姓名 關係人（屬營利事業、非營利之法人或非法人團體）： 名稱＿＿＿＿統一編號＿＿＿＿代表人或管理人姓名		
	關係人與公職人員間係公職人員利益衝突迴避法第3條第1項各款之關係	
□第1款	公職人員之配偶或共同生活之家屬	
□第2款	公職人員之二親等以內親屬	稱謂：
□第3款	公職人員或其配偶信託財產之受託人	受託人名稱：

□第4款 （請填寫abc欄位）	a.請勾選關係人係屬下列何者： □營利事業 □非營利法人 □非法人團體	b.請勾選係以下何者擔任職務： □公職人員本人 □公職人員之配偶或共同生活之家屬。姓名： □公職人員二親等以內親屬。 親屬稱謂：_____（填寫親屬稱謂例如：兒媳、女婿、兄嫂、弟媳、連襟、妯娌） 姓名：	c.請勾選擔任職務名稱： □負責人 □董事 □獨立董事 □監察人 □經理人 □相類似職務：
□第5款	經公職人員進用之機要人員	機要人員之服務機關：_____職稱：	
□第6款	各級民意代表之助理	助理之服務機關：_____職稱：	

填表人簽名或蓋章：

（填表人屬營利事業、非營利之法人或非法人團體者，請一併由該「事業法人團體」**及**「負責人」蓋章）

備註：

填表日期：　　年　　月　　日

此致機關：

※填表說明：

1.請先填寫表1，選擇補助或交易對象係公職人員或關係人。

2.補助或交易對象係公職人員者，無須填表2；補助或交易對象為公職人員之關係人者，則須填寫表2。

3.表2請填寫公職人員及關係人之基本資料，並選擇填寫關係人與公職人員間屬第3條第1項各款之關係。

4.有其他記載事項請填於備註。

5.請填寫參與交易或補助案件名稱，填表人即公職人員或關係人請於簽名欄位簽名或蓋章，並填寫填表日期。

※相關法條：

公職人員利益衝突迴避法第 2 條

本法所稱公職人員，其範圍如下：

一、總統、副總統。

二、各級政府機關（構）、公營事業總、分支機構之首長、副首長、幕僚長、副幕僚長與該等職務之人。

三、政務人員。

四、各級公立學校、軍警院校、矯正學校校長、副校長；其設有附屬機構者，該機構之首長、副首長。

五、各級民意機關之民意代表。

六、代表政府或公股出任其出資、捐助之私法人之董事、監察人與該等職務之人。

七、公法人之董事、監察人、首長、執行長與該等職務之人。

八、政府捐助之財團法人之董事長、執行長、秘書長與該等職務之人。

九、法官、檢察官、戰時軍法官、行政執行官、司法事務官及檢察事務官。

十、各級軍事機關（構）及部隊上校編階以上之主官、副主官。

十一、其他各級政府機關（構）、公營事業機構、各級公立學校、軍警院校、矯正學校及附屬機構辦理工務、建築管理、城鄉計畫、政風、會計、審計、採購業務之主管人員。

十二、其他職務性質特殊，經行政院會同主管府、院核定適用本法之人員。

依法代理執行前項公職人員職務之人員，於執行該職務期間亦屬本法之公職人員。

第 3 條

本法所定公職人員之關係人，其範圍如下：

一、公職人員之配偶或共同生活之家屬。

二、公職人員之二親等以內親屬。

三、公職人員或其配偶信託財產之受託人。但依法辦理強制信託時，不在此限。

四、公職人員、第一款與第二款所列人員擔任負責人、董事、獨立董事、監察人、經理人或相類似職務之營利事業、非營利之法人及非法人團體。但屬政府或公股指派、遴聘代表或由政府聘任者，不包括之。

五、經公職人員進用之機要人員。

六、各級民意代表之助理。

前項第六款所稱之助理指各級民意代表之公費助理、其加入助理工會之助理及其他受其指揮監督之助理。

第 14 條

公職人員或其關係人，不得與公職人員服務或受其監督之機關團體為補助、買賣、租賃、承攬或其他具有對價之交易行為。但有下列情形之一者，不在此限：

一、依政府採購法以公告程序或同法第一百零五條辦理之採購。

二、依法令規定經由公平競爭方式，以公告程序辦理之採購、標售、標租或招標設定用益物權。

三、基於法定身分依法令規定申請之補助；或對公職人員之關係人依法令規定以公開公平方式辦理之補助，或禁止其補助反不利於公共利益且經補助法令主管機關核定同意之補助。

四、交易標的為公職人員服務或受其監督之機關團體所提供，並以公定價格交易。

五、公營事業機構執行國家建設、公共政策或為公益用途申請承租、承購、委託經營、改良利用國有非公用不動產。

六、一定金額以下之補助及交易。

公職人員或其關係人與公職人員服務之機關團體或受其監督之機關團體為前項但書第一款至第三款補助或交易行為前，應主動於申請或投標文件內據實表明其身分關係；於補助或交易行為成立後，該機關團體應連同其身分關係主動公開之。但屬前項

但書第三款基於法定身分依法令規定申請之補助者，不在此限。

前項公開應利用電信網路或其他方式供公眾線上查詢。

第一項但書第六款之一定金額，由行政院會同監察院定之。

第 18 條

違反第十四條第一項規定者，依下列規定處罰：

一、交易或補助金額未達新臺幣十萬元者，處新臺幣一萬元以上五萬元以下罰鍰。

二、交易或補助金額新臺幣十萬元以上未達一百萬元者，處新臺幣六萬元以上五十萬元以下罰鍰。

三、交易或補助金額新臺幣一百萬元以上未達一千萬元者，處新臺幣六十萬元以上五百萬元以下罰鍰。

四、交易或補助金額新臺幣一千萬元以上者，處新臺幣六百萬元以上該交易金額以下罰鍰。

前項交易金額依契約所明定或可得確定之價格定之。但結算後之金額高於該價格者，依結算金額。違反第十四條第二項規定者，處新臺幣五萬元以上五十萬元以下罰鍰，並得按次處罰。

附件 23：評選評分項目對應投資計畫書章節對照索引表

評選項目（配分）	對應計畫書章節與內容
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	
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	
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	

評選項目（配分）	對應計畫書章節與內容
3.2 地主權益分配承諾	
3.3 回租租金收益保障	
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	
伍、簡報與答詢	
5.1綜合評選簡報說明與現場詢答表現	

附記：請將本頁列入投資計畫書目錄之前。