

航空城優先產業專用區 I基地第3次標售說明會

113年6月12日



說明會開始 主席致詞

航空城優先產業專用區 標售說明

簡報大綱

- 
- 1 航空城計畫簡介
 - 2 優先產業專用區
 - 3 招商資訊
 - 4 標售期程

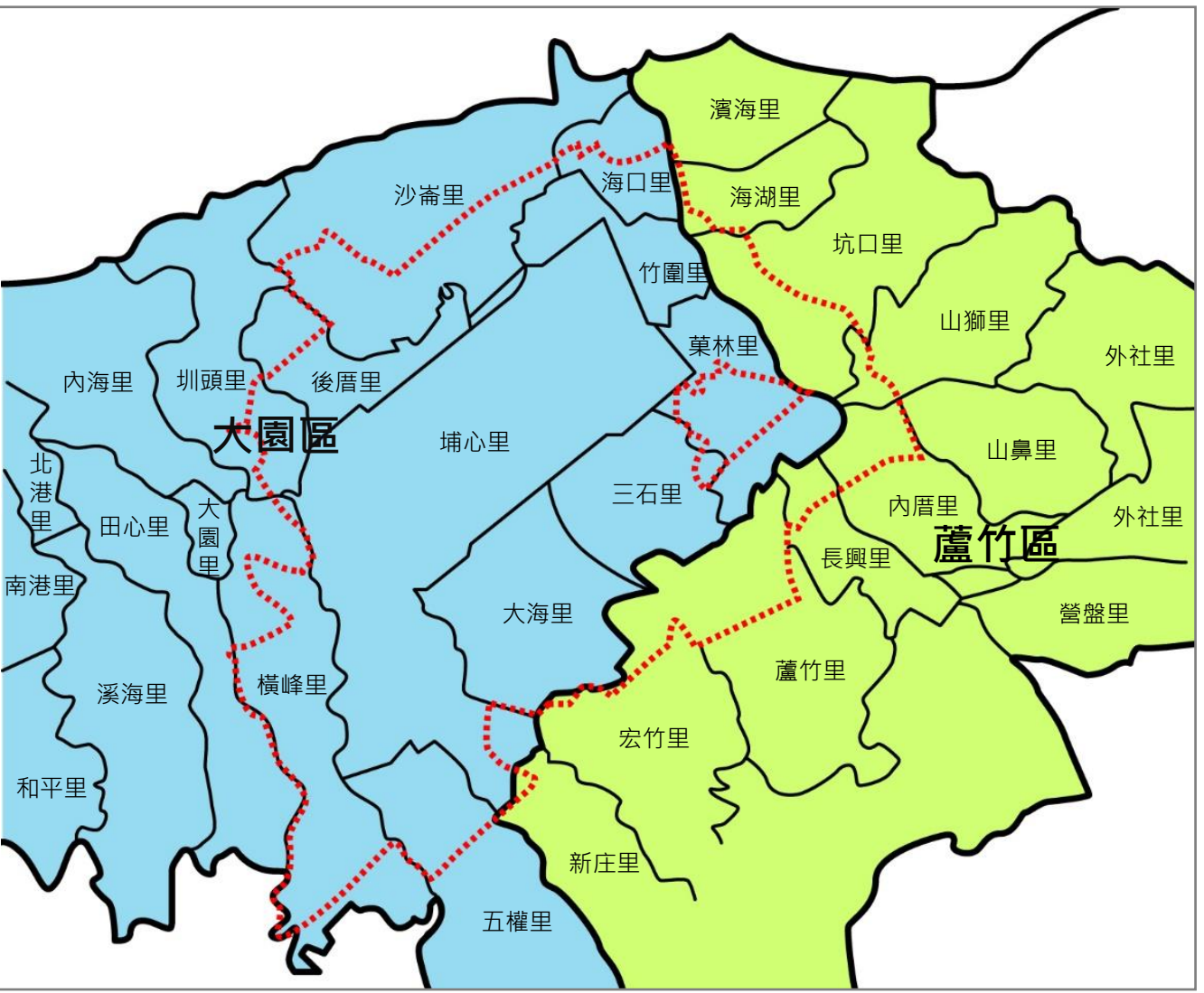
航空城計畫緣起

- ✓ 配合國家政策推動永續發展產業動能，創造群聚效益，活絡經濟。
- ✓ 有效提高土地利用效率，紓解產業用地嚴重不足。

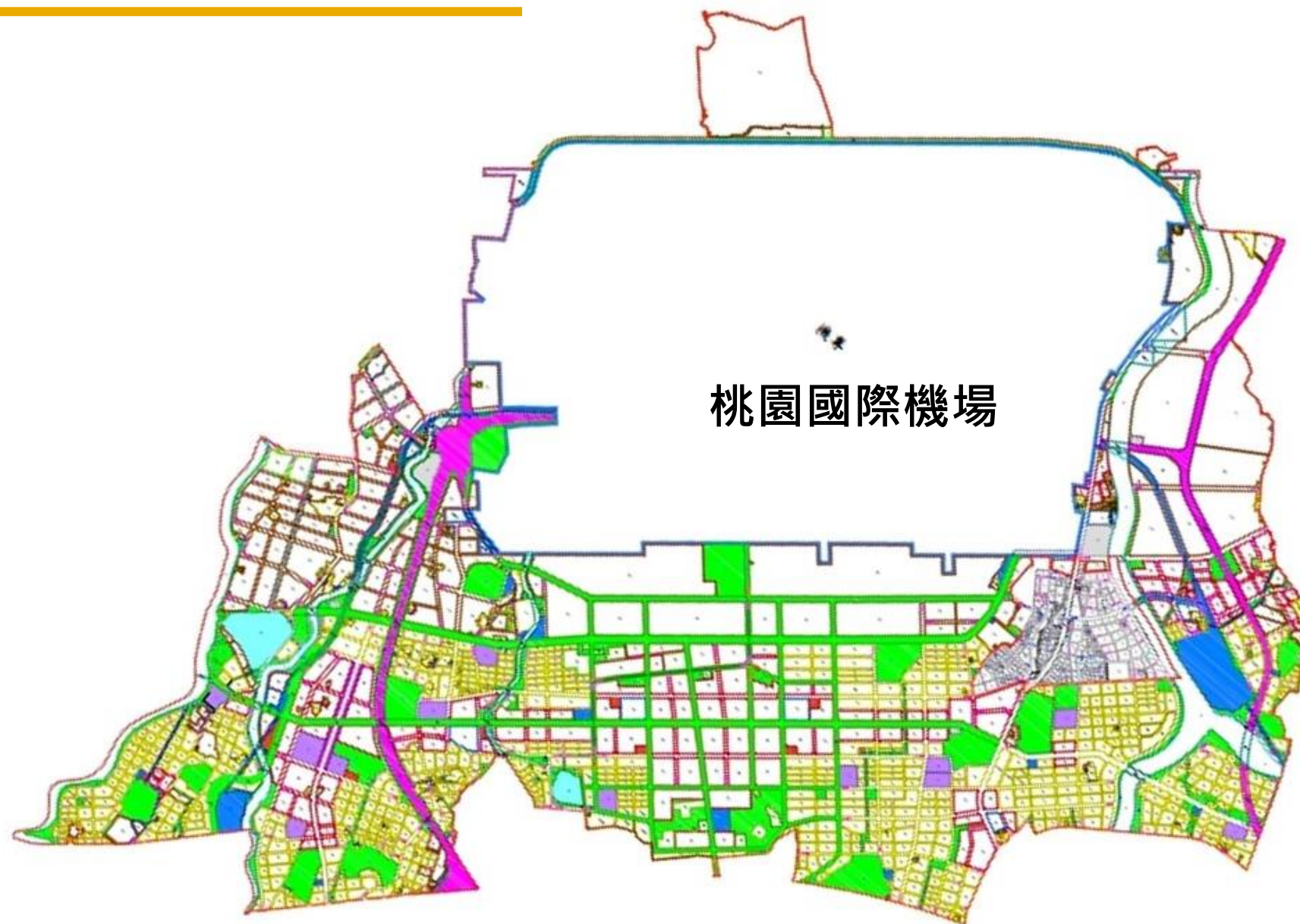
計畫目標



航空城計畫位置



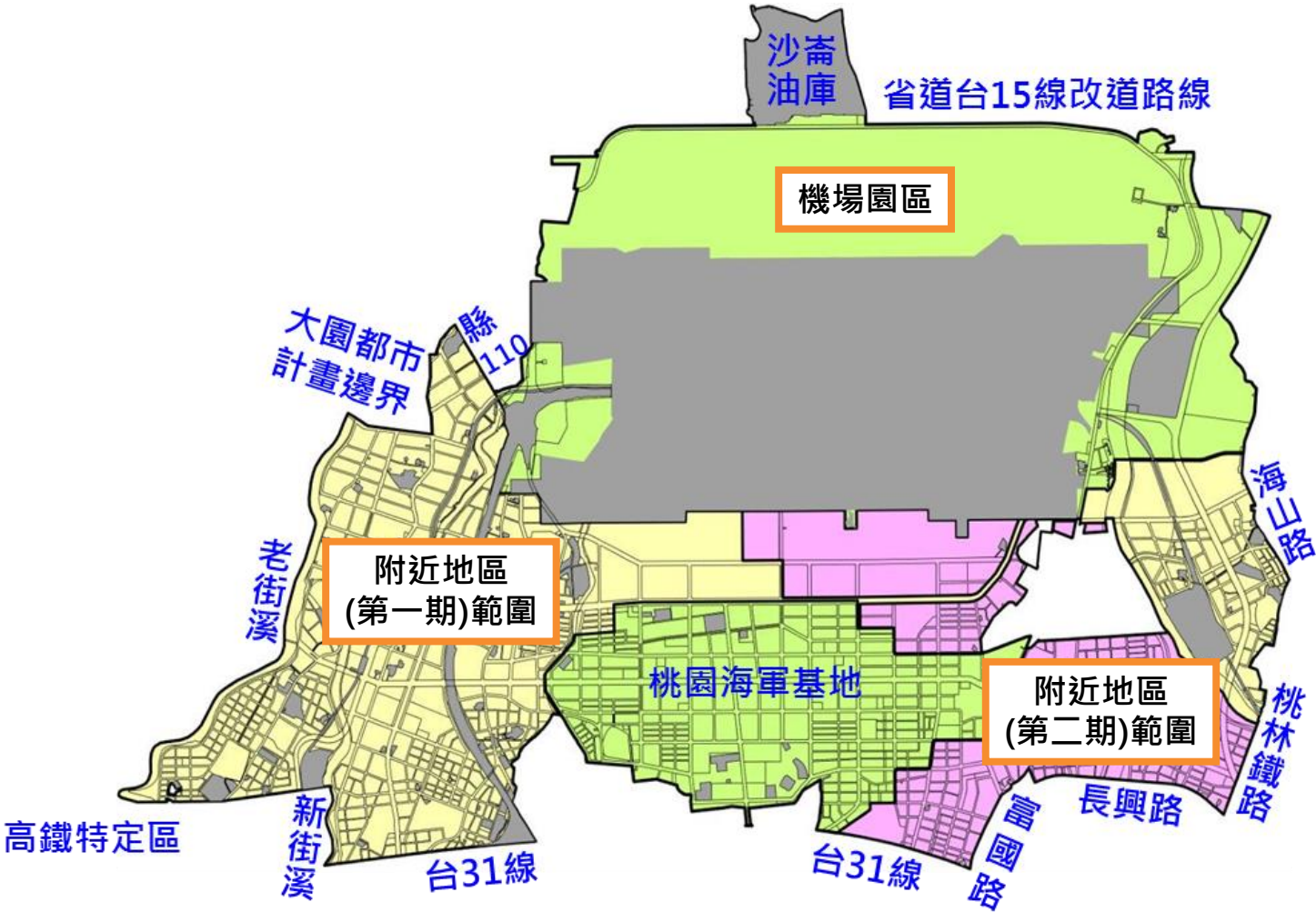
航空城都市計畫範圍



航空城計畫區段徵收範圍

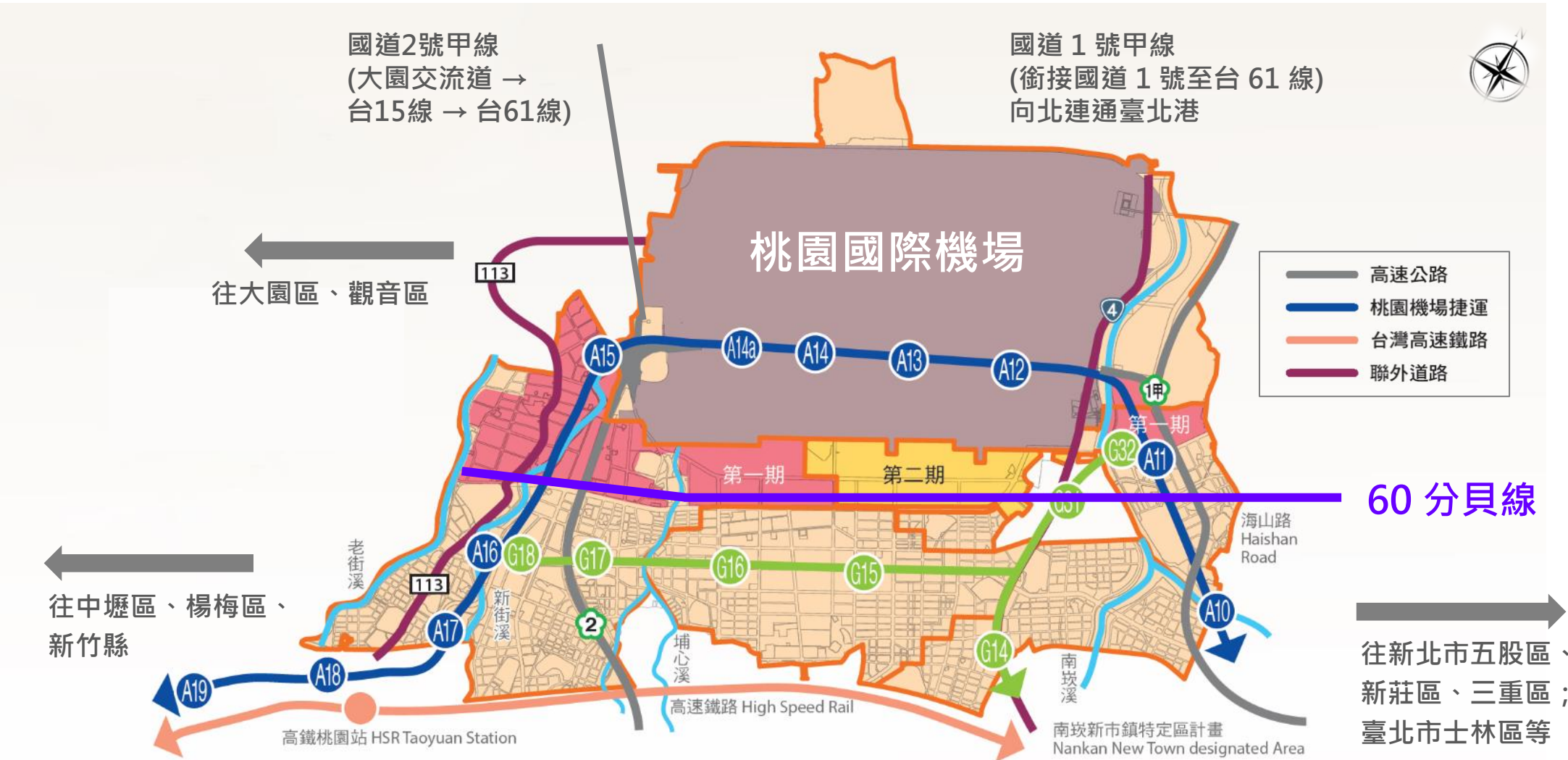
- ✓ 區段徵收面積 **3,148 公頃**
- ✓ 第一期開發範圍達 **2,598 公頃**

開發主體	分期	區徵面積 (公頃)	啟動時機
交通部	第一期	1,413	都市計畫審定後啟動
桃園市政府	第一期	1,185	
	第二期	550	附近地區第一期產業專用區之產業招商權責發生率達 65% 以上，始可啟動



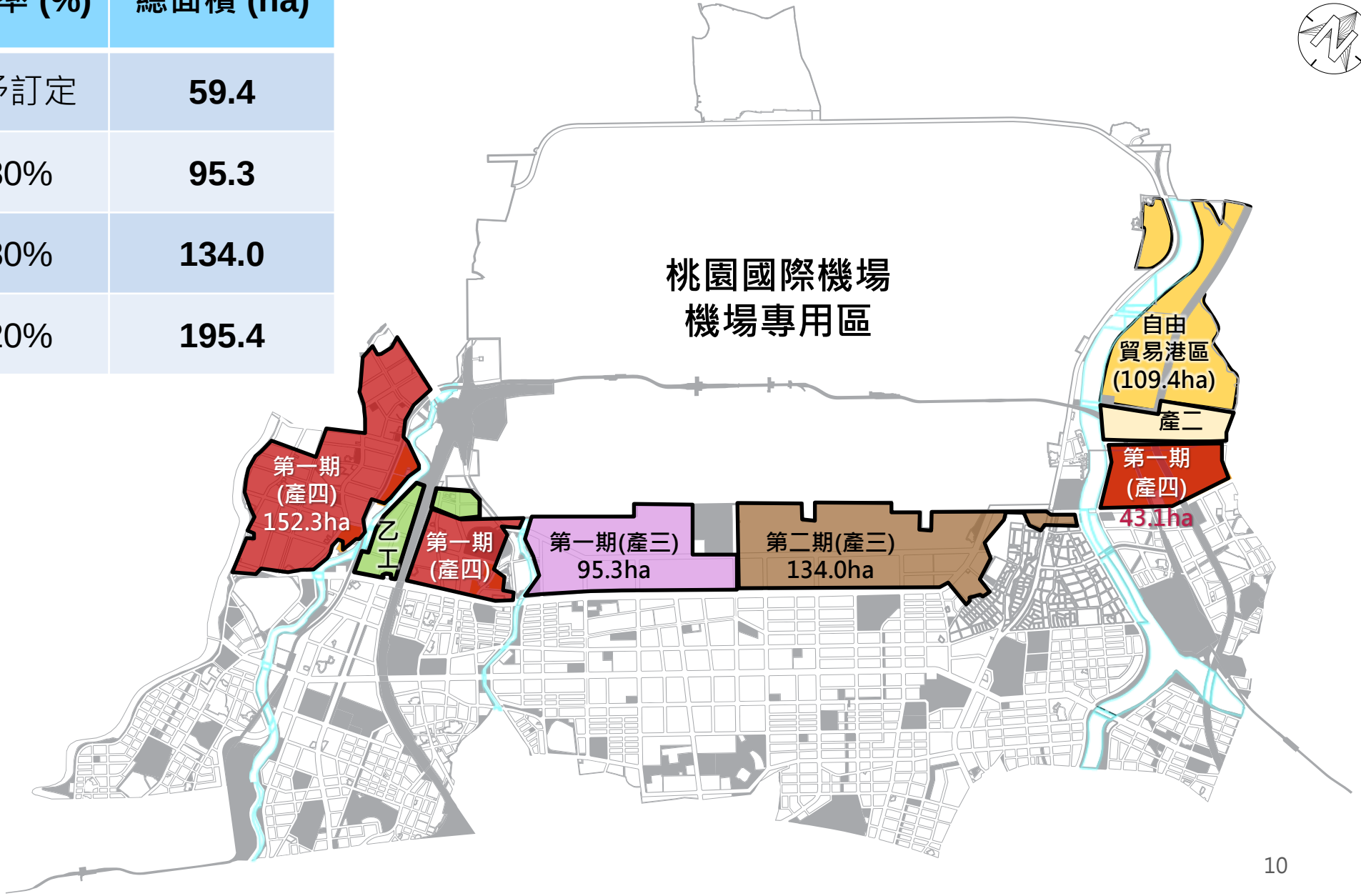
航空城計畫開發範圍交通網絡

第一期產業專用區



航空城產專區土地

土地使用分區類別	建蔽率 (%)	容積率 (%)	總面積 (ha)
產二及產二之一	不予訂定	不予訂定	59.4
產三 (第一期)	70%	280%	95.3
產三 (第二期)	70%	280%	134.0
產四	70%	320%	195.4



用水規劃-修訂產業用地用水計畫，增加工業用水

- 投標人應依經濟部發布之「**用水計畫審核管理辦法**」及桃市府修訂後之「『**修訂「桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫**」用水計畫書」，敘明水用量預估及管理計畫、水資源管理計畫，實際供給水量以相關主管機關核准供給量為準。
- 投標人之用水計畫應符合桃園航空城區域用水計畫所核定之水量，且以不逾每單位面積用水量96.5 CMD/ha（其中自來水佔59.7 CMD/ha；再生水佔36.8 CMD/ha）為原則，同時應於用水計畫中，依需求及相關規定評估使用再生水。
- 投標人計畫用水量達300 CMD以上者，需提報用水計畫申請並取得供水單位之供水同意等證明文件。

航空城電力供應規劃

- 後續由現有**福海變電所**及**五權變電所**輸電至航空城內新設之2處變電所用地，再行供電至本基地範圍內，新設變電所時間約2至5年。
- 全區現行配置22.8kV輸電管線，並規劃於**航空城產專區周邊30M以上計畫道路、南坎溪旁防汛道路及6-61-15M計畫道路**預留161kV電力管線施作空間。
- 企業於得標後須自行依台電公司營業規章等相關規定提出用電計畫申請（如有161千伏特供電之需求者，須專案申請）。



航空城東側優先產專區廢污水處理

- 優先產專區I基地須自行設置廢污水處理設施，處理至放流水標準及總量管制區標準後，排放至申請水污染防治措施相關許可時環保局要求之位置。



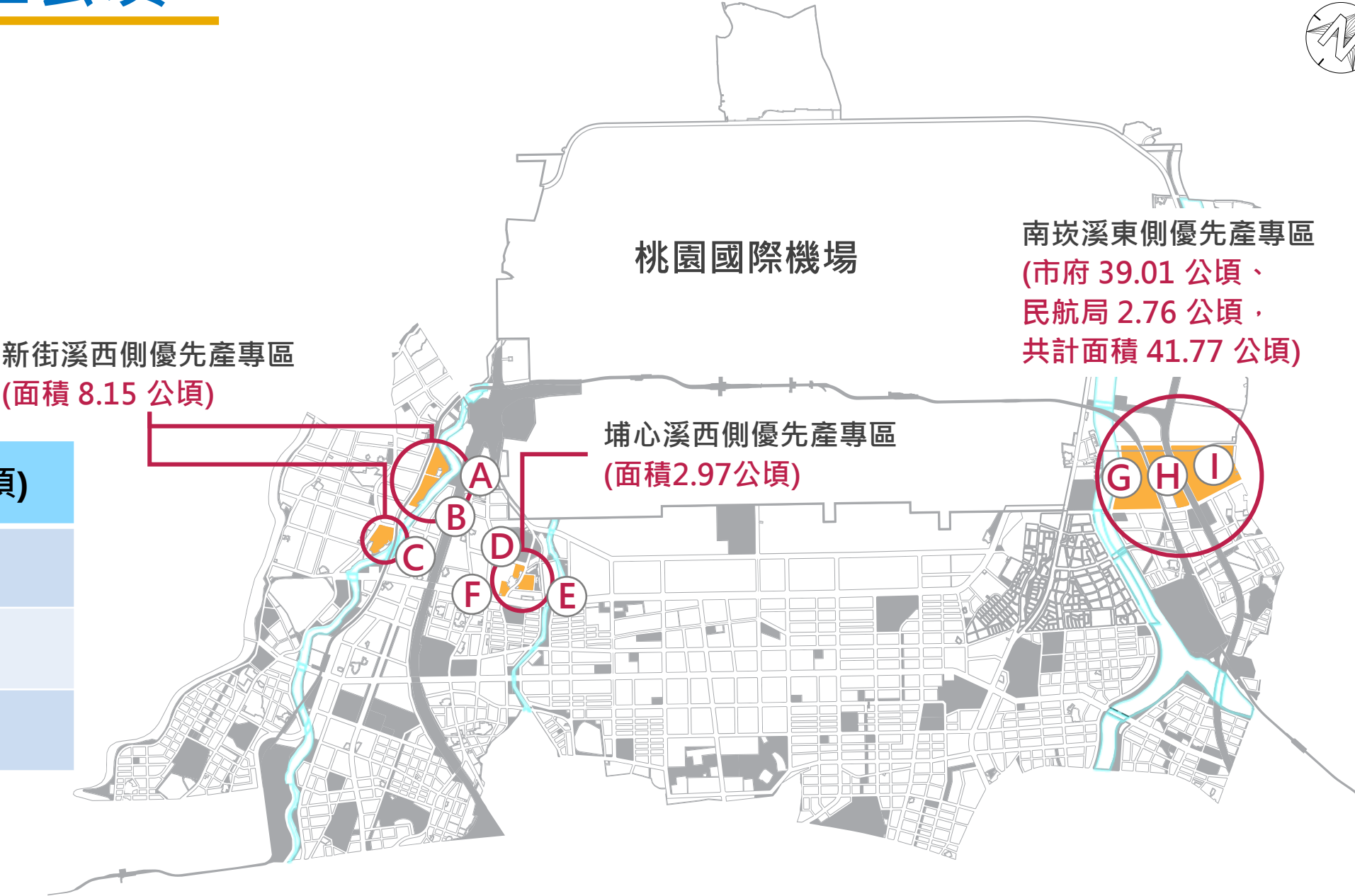


優先產專區52公頃

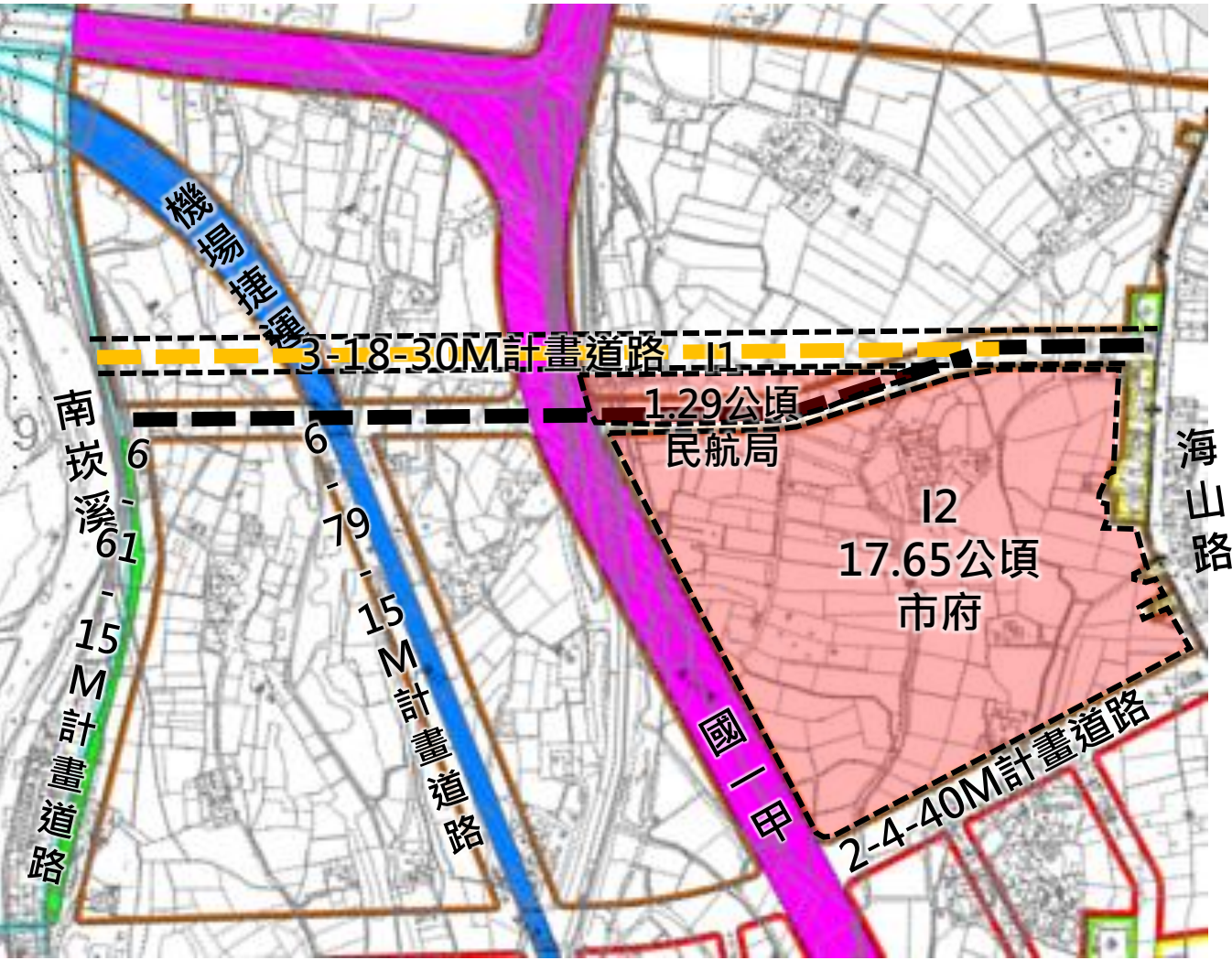
篩選原則：

- 臨既有幹道
- 較少地上物
- 已有水電管路
- 納入優先工區

	面積 (公頃)
市府產專區	50.13
民航局產專區	2.76
共計	52.89

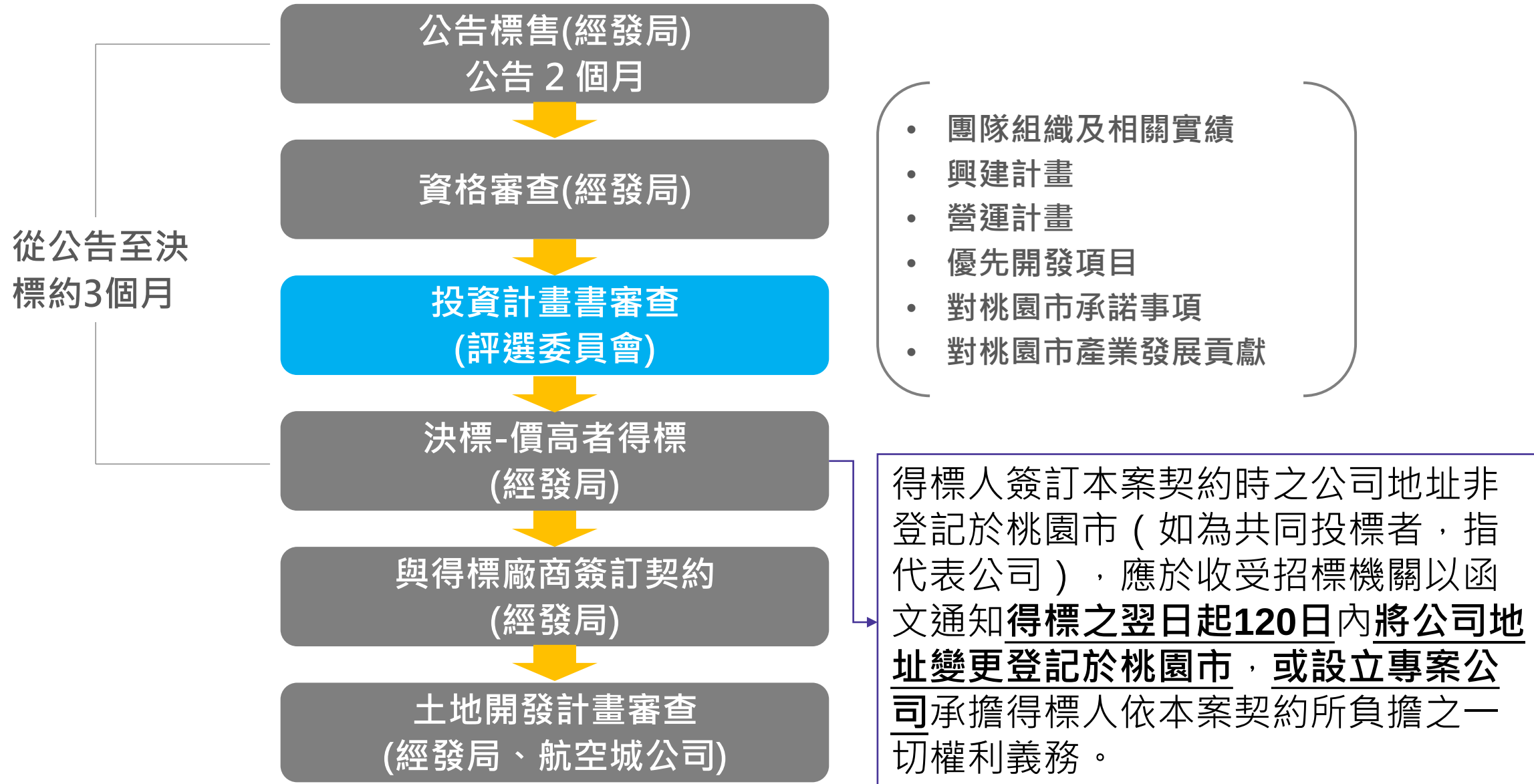


南崁溪東側產專區 I 基地



項目		內容		
土地 使用 計畫	分區	第四種產專區		
	建蔽率	70%		
	容積率	320%		
	現況道路	海山路(寬 7M)		
	計畫道路	2-4-40M 3-18-30M		
面積	I	189,391.13m ²	I1	12870.24m ²
			I2	176520.89m ²
底價	第2次標售單價		62,000 (元/m2)	
	第2次標售底價		117.43 (億元)	
	第3次標售單價		依桃園市政府區段徵收委員會113年度第3次會議結論訂定為主	
	第3次標售底價			

價格標納入投資計畫審查



價格標決標



最高標價者

- 依桃園市區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法規定。
- 計畫合格投標人最高標價者得標。



最高價
二標以上

- 最高價有二標以上時，以當場比價增加金額最高者得標。
- 無人增加價額時，以公開抽籤方式決定之。

資格審查書件

項次	審查書件
1	投標切結書
2	公職人員利益衝突迴避法第14條第2項公職人員及關係人身分關係揭露表範本（無則免附）
3	登記證明文件
4	最近3年內無退票證明文件
5	最近3年內非拒絕往來戶證明文件
6	財務能力證明文件
7	納稅證明文件
8	代理人委任書
9	押標金票據
10	土地共同投標人名冊
11	代表人國民身分證或護照影本
12	印鑑印模單
13	投資計畫書摘要表
14	桃園航空城計畫優先產業專用區土地標售案價格標單
15	投資計畫書

資格審查

投標人資格	本國公司	• 中華民國公司法設立之本國公司		• 得標廠商若公司登記地址非設籍於桃園市者，應設立設籍於桃園市之專案公司。 • 登記機關核准公司登記之核准函或公司(變更)登記表影本 • 全國商工行政服務入口網之公司基本資料 • 依公司法第392條規定申請主管機關發給登記證明書之公司登記證明文件影本
	外國公司	• 於中華民國設立分公司，且投標人並未預設公司消滅期限 • 應受土地法第18條至第20條及第24條之限制。共同投標者，亦同		
	營業項目及內容	• 應符合本投標須知所列 核心發展產業項目 ，另應規劃有符合本投標須知之 優先開發項目至少應規劃一項		
	投標人	投標	資本額規定	
	單獨投標	1家	實收資本額達本標基地標售底價20%	
	共同投標	2 家 (含) 以上， 3 家 (含) 以下	代表公司之實收資本額應達基地標售底價10%，全體投標人之實收資本額合計應達本標基地標售底價20%	

都計土管允許之核心發展產業

產業項目	細項/說明
國際物流配銷相關產業	
區域技術服務中心	研發服務業、智財服務業等
文化創意產業	工藝、電影、廣告、產品設計、視覺傳達設計、設計品牌時尚、數位內容、創意生活等
航空輔助相關產業	如航空器發動機維修、航電零組件研發製造、內裝零組件、空廚業等
生物科技產業	研發實驗中心、醫材研發製造等
精緻農業加值展銷相關產業	花卉配銷中心、活鰻包裝運銷中心、檢疫、認證、分級包裝等
雲端運算產業	雲端應用軟體產業，雲端運算平台產業、雲端基礎設施產業等
智慧車輛產業	動力零組件、傳動零組件、制動零組件、相關零組件研發等
綠能產業	LED、太陽能光電、電動車輛動力電池、電動車輛馬達等
工商會議及展覽產業	
複合式休閒相關產業	大型主題樂園及相關附屬設施、觀光旅遊、相關娛樂活動等

政策說明

本案土地為第四種產業專區用地，故投標人規劃於本案土地之主要營業項目，須符合本投標須知第2-4.2條所列之核心產業項目。

另考量本案土地鄰近住宅區、大眾捷運站及自貿港區，地利甚佳，投標人尚需肩負公共利益、帶動地方經濟發展及促進地方就業等責任，故投標人規劃之開發項目應至少包含一項本投標須知第2-4.3條所列之優先開發項目。

優先開發項目定義

1. **觀光遊憩設施類**：依「觀光遊樂業管理規則」核准設立之觀光遊樂業，且至少須包含遊憩（樂）設施、住宿、餐飲等相關設施供大眾使用。
2. **體育設施類**：指可供舉辦國際或職業型賽事，觀眾固定座席至少8,000人以上，且需符合「運動設施規範及分級分類參考手冊」等相關規範之多功能運動場館。
3. **商業設施類（須同時包含下列2項，且可複合使用）**：
 - I. 購物中心：結合觀光、購物、休閒、文化、娛樂、飲食、展示（演）及資訊等設施於一體（商業設施樓地板面積須達30,000平方公尺）。
 - II. 商業辦公大樓：可供商業及辦公使用。

優先開發項目(期程)

得標人（或專案公司）應於115年8月31日前針對所規劃之全部優先開發項目取得建造執照、完成申報開工作業且實際開始興建工作，並於申報開工日之翌日起3年內，取得該建物之使用執照。得標人（或專案公司）如因故無法於期限內完成者，得標人（或專案公司）得依本案契約之約定，以書面向招標機關申請適度展延期限。招標機關審酌情形後，得以書面同意延長期限，但以2年為上限。

預告登記

得標人（或專案公司）自取得本案土地所有權之日起至針對優先開發項目所興建完成之建築物取得使用執照滿3年止，不得移轉本案土地所有權，且不得變更優先開發項目建物之用途，並應於取得土地所有權時配合招標機關及交通部民用航空局辦理預告登記；得標人（或專案公司）取得優先開發項目建物之使用執照翌日起算滿3年後，招標機關及交通部民用航空局亦應配合辦理塗銷預告登記。

預告登記之內容：「_____（得標人/專案公司）自取得土地所有權之日起至針對優先開發項目所興建完成之建築物取得使用執照滿3年止，不得移轉土地所有權。違反前述事項時，桃園市政府及交通部民用航空局得依原得標價格買回。」。

廠商承諾事項(設籍桃園)

得標人與招標機關及交通部民用航空局完成本案契約之簽約事宜時，其公司地址非登記於桃園市者（如為共同投標，指代表公司），應於收受招標機關以函文通知得標之翌日起120日內將公司地址變更登記於桃園市，並將相關資料報請招標機關備查，或依中華民國公司法及本案投標須知等相關規定完成專案公司之設立登記，並以專案公司與得標人、招標機關及交通部民用航空局完成本案契約承擔協議書之簽約事宜。

投資計畫書評選

➤ 採及格制，平均分數 85 分以上為計劃合格投標人

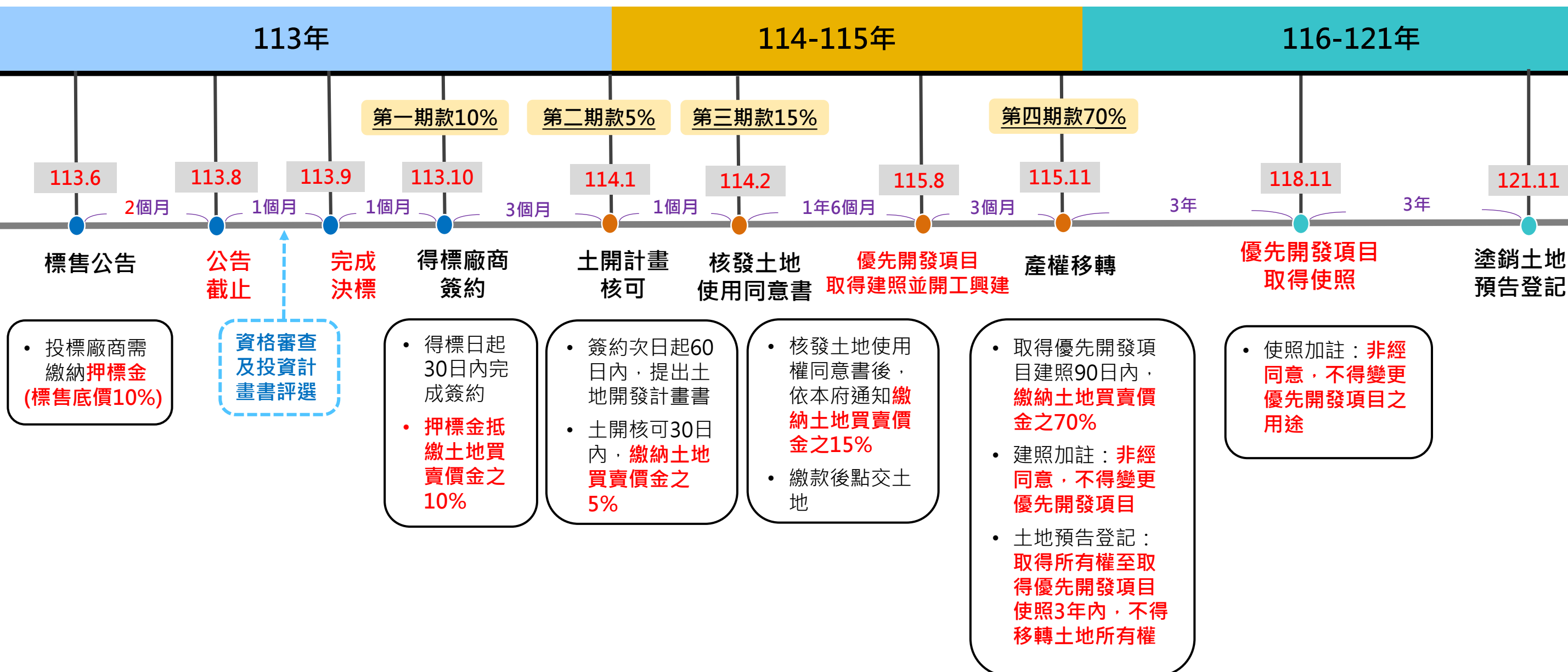
評分項目	評分重點	配分
團隊組織及相關實績	1. 投標人公司組織、相關企業、商譽、財務及經營狀況。2. 投標人股權結構及股東成員。3. 經營團隊之學經歷。4. 特定產業實績。5. 專案公司籌組計畫說明。6. 合作廠商簡介、特定產業實績。	10
興建計畫	1. 計畫目標。2. 投資開發理念。3. 整體發展構想。4. 建築計畫。5. 地標意象設計。6. 綠建築規劃與淨零園區智慧永續機能構想。7. 施工計畫及品質管理。	25
營運計畫	1. 預計營業項目及內容。2. 財務計畫與風險管理。3. 環境污染評估。4. 電用量預估及管理計畫。5. 水用量預估及管理計畫。6. 水資源管理計畫。	20
優先開發項目	需包含觀光遊憩設施、體育設施、商業設施等優先開發項目至少一項，配分如下： 興建右列開發項目，每興建一項可得7分，觀光遊憩設施(7分)、體育設施(7分)、商業設施(7分) 為鼓勵投標人興建優先開發項目，三者皆興建可再得4分	25

投資計畫書評選

➤ 採及格制，平均分數 85 分以上為計劃合格投標人

評分項目	評分重點	配分
對桃園市承諾事項	1. 投標人承諾事項。2. 居民優惠方案。3. 會議或活動空間免費使用場次、複合休閒設施之提供。4. 當地居民優先就業機會及對桃園市民文化、教育或健康福祉助益。5. 其他創意或回饋事項。	8
對桃園市產業發展貢獻	1. 進駐產業發展策略及方式。2. 投資完成後短期、中期、長期可創造之就業機會規模及預估產值，促進地方就業之貢獻程度、人數、在地人才培根或吸引國際交流效益等。3. 與桃園市在地產業之鏈結、對桃園市及航空城相關產業升級、發展之貢獻及效益，與帶動地方生活機能與人文環境完備或產業社經發展之貢獻程度。	7
簡報及答詢		5
總分		100

標售預定期程及付款方式



簡報結束，敬請指教



桃園市政府經濟發展局
Department of Economic Development, Taoyuan



意見交流