



台灣中油股份有限公司
CPC Corporation, Taiwan

新竹市成功段及大學段等五筆土地 設定地上權案 招商說明會

招標單位： 台灣中油股份有限公司

招標顧問：CBRE 香港商世邦魏理仕有限公司台灣分公司

2022/12

簡報 大綱

- 一、基地區位條件
- 二、不動產市場分析
- 三、招標文件重點及招商時程
- 四、廠商意見交流



本案基地

一、基地區位條件

交通與重大建設

- 近年**政府重大建設及民間投資重心**多集中於**竹北地區**，擁有高鐵路新竹站交通優勢，原竹科三期計畫、臺灣知識經濟旗艦園區新竹地區為未來重大綜合開發計畫。
- 本案基地鄰近公道五路竹科X計畫，計畫面積共36公頃，新竹市政府規劃連結本案基地、台肥公司與新竹科學園區創造**新的科技廊帶**。



基地介紹

- 西北方為目前重大開發**竹科X計畫**、南側1公里即為**新竹科學園區**，產業發達。
- 西接國立清華大學、國立陽明交通大學、財團法人工業技術研究院量測技術發展中心等，**衍生商務差旅居住需求**。
- 東臨**國道一號新竹交流道**，便利接連北部生活圈。



基地現況



地號	面積(M ²)	面積(坪)
成功段22地號	3,980.00	1,203.95
成功段23地號	706.00	213.57
大學段320-1地號	15.93	4.82
大學段320-2地號	0.97	0.29
大學段322地號	123.72	37.42
合計	4,826.62	1,460.05



二、不動產市場分析

辦公室市場分析

- 近年新竹辦公室與廠辦市場空置率低，供給需求強健，**規劃為辦公室產品具有相當之市場性**
- 本案基地緊鄰清大、陽明交大與新竹科學園區，具有**與科學園區交通10分鐘以內車程之優勢，可與鄰近科學園區之科技業者合作**，依據相關需求量身打造符合其要求規格，作為其研發、業務單位的辦公室空間



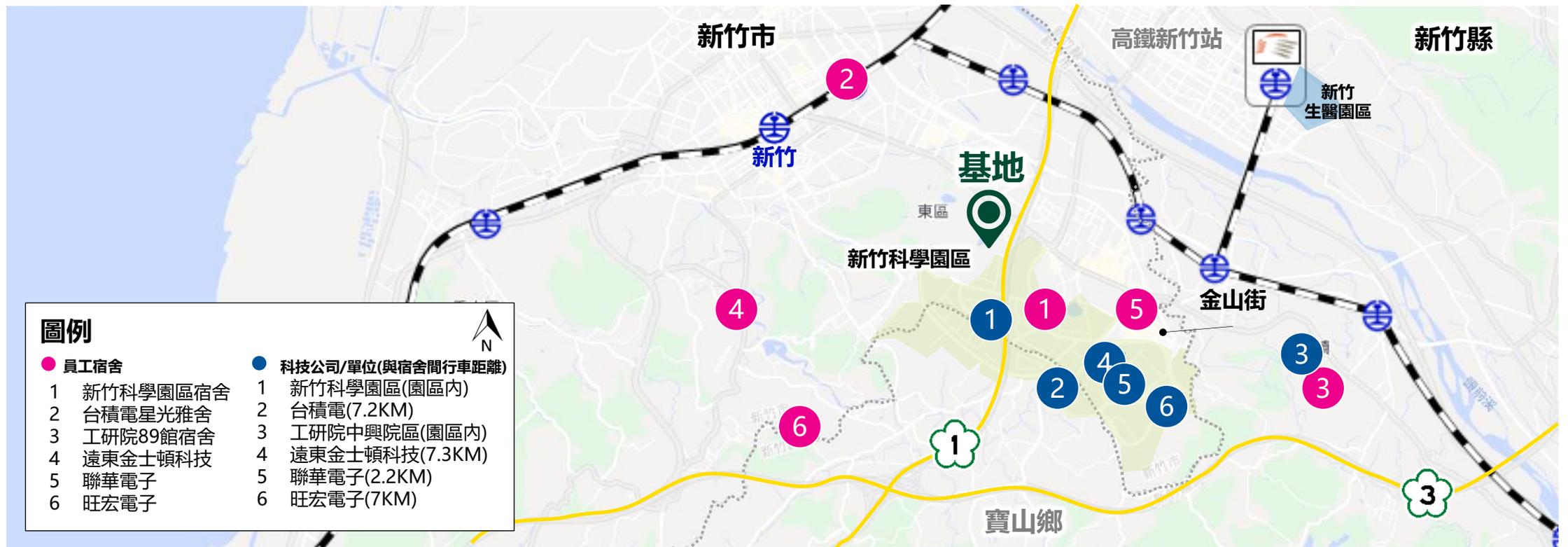
資料來源: 2022 H3 CBRE整理分析

辦公商圈	公道五路周邊
租金行情 (元/坪/月)	900-1,300
區位路段	公道五路、埔頂路、光復路
調查物件	<p>商辦： 台肥TFC ONE、帝國經貿大樓、科技財經大樓、昌益事業群大樓</p> <p>廠辦： 萊恩廣場A棟、南山新竹科技大樓、中國人壽新竹科技大樓、南山新竹創新大樓、MIT幻象科技總部、豐邑雲智匯</p>

資料來源: 2022 Q3 CBRE整理分析

出租住宅市場分析

- 本案鄰近清大與交大並與新竹科學園區行車時間僅10分鐘以內，區域環境內**住宅產品受園區員工宿舍與學生宿舍之住宿剛性需求支撐，租賃住宅市場性佳**
- 本案開發後產權單一，條件適合規劃整棟式出租住宅，並**委由單一經營管理業者管理對外出租，或與園區內企業合作開發企業員工宿舍等方式具備潛力**



資料來源: 2022 Q3 CBRE整理分析

旅館市場分析

- 新竹新竹市旅館以洽公需求的商務型飯店為主，多分布於新竹車站附近。
- 本案基地附近商務型飯店多座落於光復路二段，附近房價約有\$2,800~3,500元/晚/間之水準，服務周邊商務客戶。



資料來源：交通部觀光局、2022 Q3 CBRE整理分析

本案特色與投標優勢

① 區位優越

- 鄰近國道、科學園區與國立大學，**延伸之產品需求為辦公室、出租住宅與旅館**
- 竹科內土地進駐率已達全滿且缺乏新供給，辦公需求產生外溢效果

③ 權利金可分期

- 投標權利金**可選擇分期繳納方案，降低期初一次繳納資金壓力**
- 權利金分為10期，年繳一期，方便投資人財務規劃

② 彈性存續期間

- 50年存續期間，**無違規事項可續約一次，最長增加20年**
- 最長可達70年地上權設定期限，增加廠商收益使用年限

④ 已通過開發許可審議

- **中油公司已先行通過都市計畫開發許可審議**，不需再另外投入時間與資金成本
- 符合都市計畫規定之使用包含出租住宅、零售商業設施、辦公室與旅館皆可規劃

規劃容許使用與量體模擬參考

① 基地條件

- 土地面積：1,460.05坪
- 使用分區：第二種住宅區
- **建蔽率/容積率：60%/200%**
- 容許使用：辦公室、旅館、出租住宅等
- 可申請都市計畫建築容積獎勵，與容積移轉移入容積等

② 量體初步規劃

- **樓上八層/地下三層**
- 總銷售面積為**8,227.20坪**
- 每層建物面積約為**720坪**
- 共**327個**坡道平面式車位
- 全棟規劃公設比約**32%**

註：實際依投資人自行規劃為主



三、招標文件重點及招商時程

投標人資格與投標方式



我國公司

- 登記機關核准公司登記之核准函或公司登記表
- 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

- 全國商工行政服務入口網之公司基本資料
- 外國公司認許（事項變更）表影本及外國公司分公司設立（變更）登記表
- **禁止中國大陸公司參與本案投標**

單獨投標

- **不得由 2 家（含）以上公司合組企業聯盟或以共同投標方式投標。**
- 同一投標人就本案**同一版本之投標以一標為限。**

投標方式

- 投標人將**「資格標封」及「價格標封」一併裝入「投標封」**並於封口加蓋與投標單相同之大章及小章且妥予密封。
- 投標文件一經投標後，投標人不得要求發還投標文件、撤回投標、更改投標文件或內容；且開標日現場不收受任何投標文件。

權利金繳納版本與底價

	權利金一次繳納版	權利金分期繳納版
優先順序	優先開標	-
權利金底價 (未含營業稅)	權利金總額 新臺幣1.88億元	每期權利金 新臺幣2,113萬元
地租	<ul style="list-style-type: none"> 以當期申報地價6.25%計算 隨每期申報地價調整而變動 (註：依111年申報地價計算約新臺幣350萬元)	
押標金	新臺幣900萬元	
履約保證金	得標權利金10%計	計算10期得標權利金 總額10%計

註：分期版為每年一期，共分十期

投標注意事項提醒



投標單僅允許書寫

附件六

權利金分期繳納版
投標單

案號	111-D42-S01		
案名	新竹市 成功段 22、23 地號及大學段 320-1、320-2、322 地號土地設定地上權案		
投標人名稱			

中油股份有限公司
資產管理處
管理處



投標封得以電腦打字

附件十一

權利金分期繳納版
「投標封」

專 限
送 時

郵遞區號
□ □ □ □ □

11058 台北信義郵局 68 號信箱

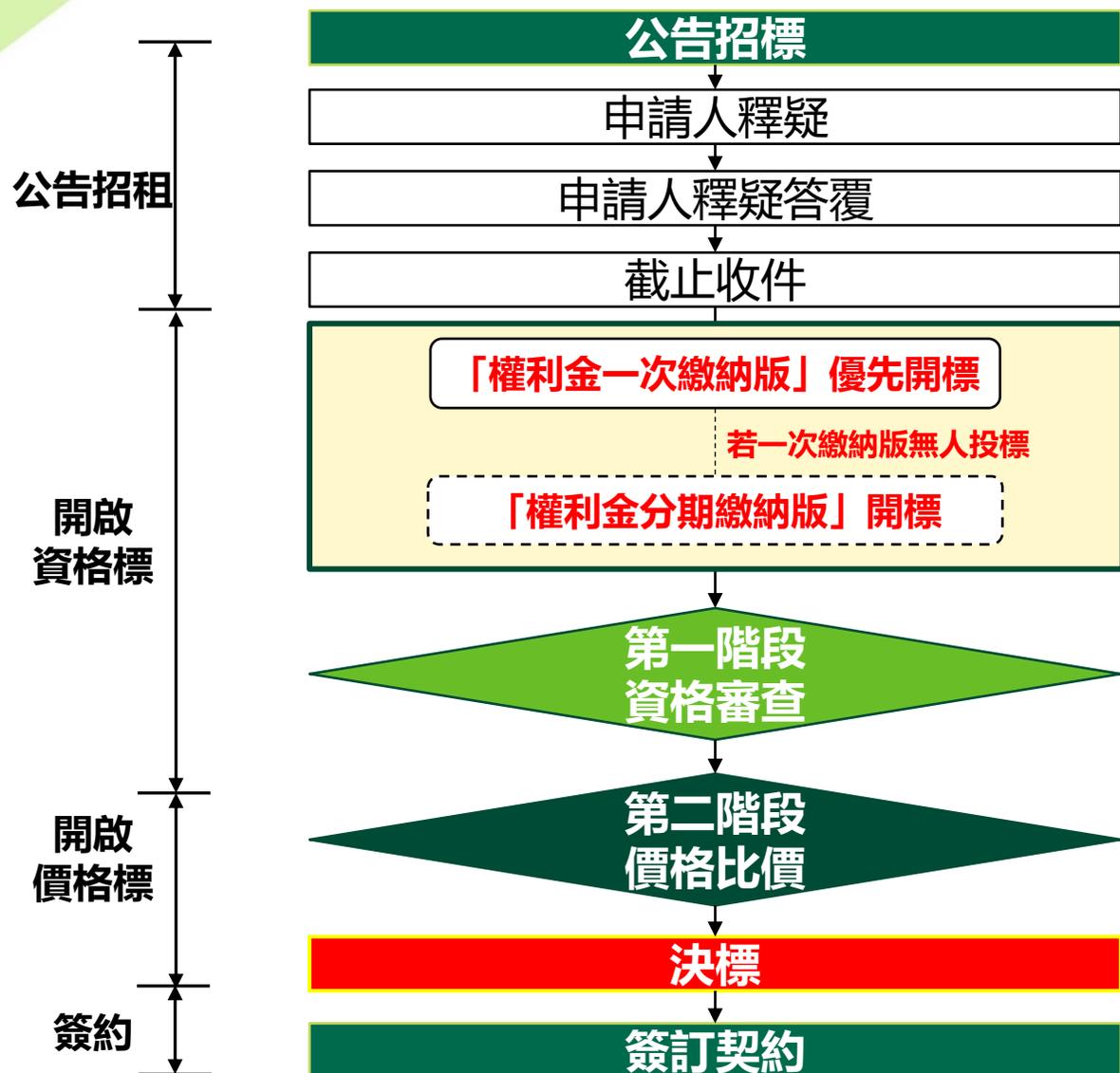
開標編號

新竹市 成功段 22、23 地號及大學段

- 務必確認「投標單」與「投標封」為**同一權利金繳納版本**
- 投標單需以「**正體中文大寫**」書寫

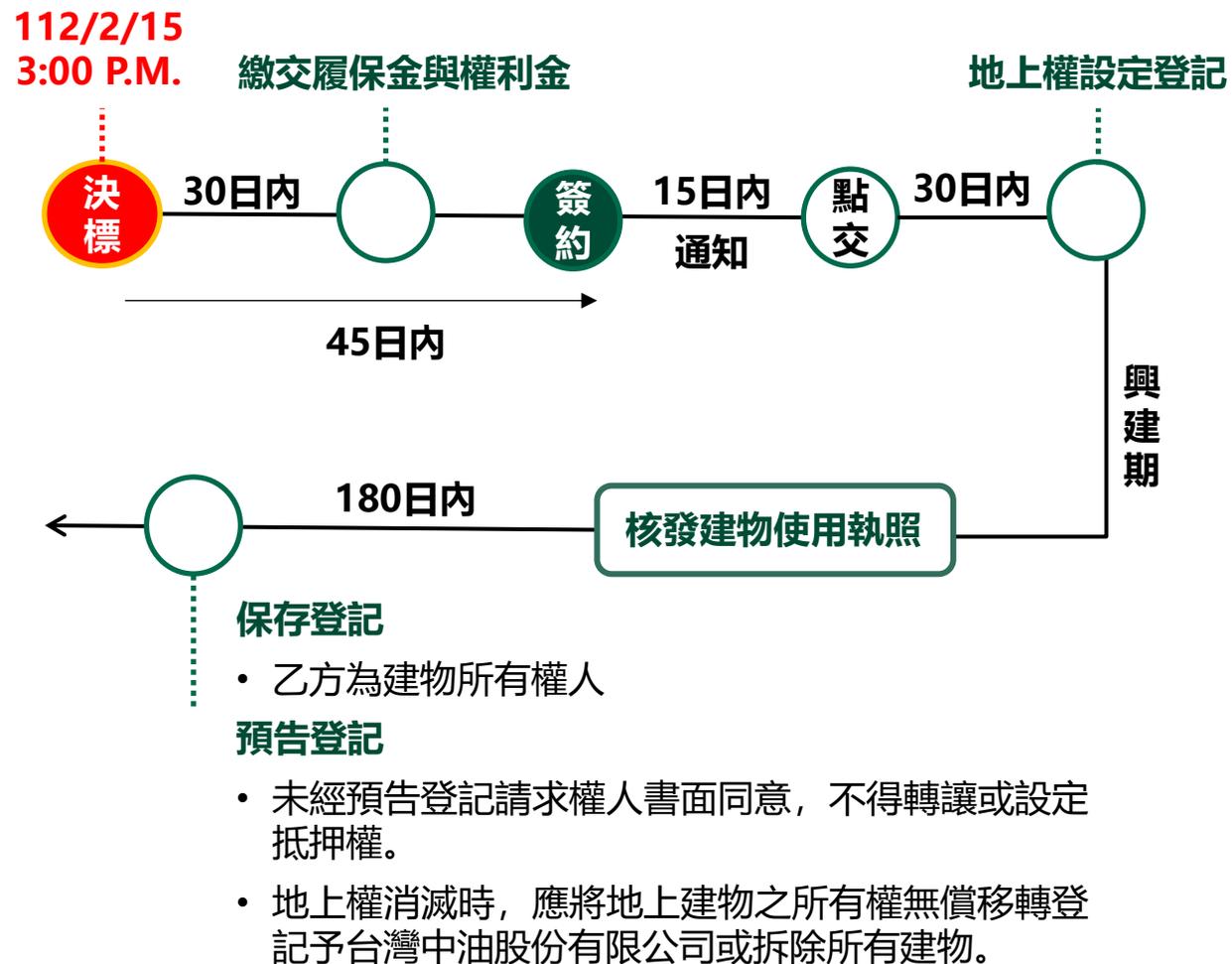


開標及決標程序



※ 依本案正式公告之招標文件內容為主

決標後重要事項及時點



開標及決標作業說明

「權利金一次繳納版」 投標人達1家（含）以上時方進行開標作業；若無人投標，招標機關應接續辦理 **「權利金分期繳納版」** 開標作業

- **開標日期** | 民國112年2月15日 下午3點整
- **開標地點** | 臺北市信義區松仁路3號5樓511室
- **到場人數規定** |
各投標人最多派2名自然人代表或代理投標人（未到場者，不影響其投標文件效力）
- **攜帶文件** |
 - **公司代表人**：代表人本人國民身分證正本、與投標單相同之投標人公司印章（大章）及投標人公司代表人印章（小章）
 - **指派代理人**：授權書、該代理人本人國民身分證正本及授權書上授權之代用印章

開標作業說明

先開啟「資格標封」

通過資格審查之投標人達1家（含）以上時，招標機關應接續進行開啟「價格標封」作業。

開啟「價格標封」

如未有通過資格審查之投標人或所有通過資格審查投標人之投標單均為無效者，視為廢標，招標機關應接續辦理「權利金分期繳納版」開標。

以權利金標價高者得標

得標人須繳付之金額與時點

權利金

一次繳納版

履約保證金

- 得標權利金10%計

權利金

- 底價新臺幣1.88億元
依權利金實際得標金額繳納

地租

- 以當期申報地價6.25%計算
- 隨每期申報地價調整而變動

112/2/15
3:00 P.M. 30日內繳納



押標金

- 新臺幣900萬元

決標

每年1月31日前繳付



地上權存續50年

優先續租1次
最長+20年

※須與中油協議

權利金

分期繳納版

履約保證金

- 計算10期得標權利金總額10%計

權利金

- 每期權利金底價新臺幣2,113萬元
依每期權利金實際得標金額繳納

地租

- 以當期申報地價6.25%計算
- 隨每期申報地價調整而變動

權利金

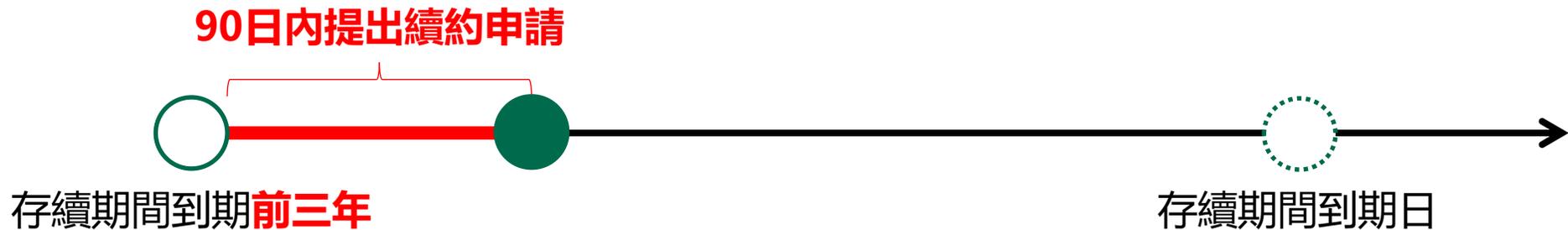
- 依每期權利金實際得標金額繳納

招標文件特別注意事項

契約第4.2條：優先續約

於本契約簽訂後至地上權**存續期間屆滿3年前之期間內**，如乙方並無構成本契約第 15.1 條未依甲方所訂期限內完成改善或第 16.1 條契約終止之情形者，**乙方得自存續期間屆滿前 3 年起算 90 日內，以書面向甲方提出續約申請。**

甲方得視土地未來利用及政策方向，決定是否與乙方協商續約事宜，乙方應於接獲甲方同意協商續約之書面通知後90日內，與甲方完成續約條件包括但不限於續約年期、地租與權利金等之協商。**續約以1次、期間最長以20年為上限。**



招標文件特別注意事項

契約第10.1條：土地及建物使用規範

本基地之所有建物應依建築技術規則及相關法令辦理檢討，建物使用應符合**都市計畫相關法令**規定，不得從事違法之使用。

契約第10.5條：容積移轉規範

乙方不得以本基地為容積移轉之送出基地，但得依據現行容積移轉相關法規規定，申請本基地為容積移轉之接受基地並取得移入容積，且不得再移轉至其他土地，並應自行辦理所需程序及負擔全部費用，乙方並應承諾移入之容積應無條件贈與甲方所有，且不得以任何理由向甲方要求補償或主張任何權利。

契約第13.1.1條：地上權移轉第三人

乙方經甲方事前書面同意後，得於**取得本案全部建物之使用執照並辦理完成建物所有權第一次登記後**次日起，經其他第三方單一公司**承諾繼受本契約之各項權利義務，並願一併受讓地上權及建物所有權之全部**，乙方得將本契約一切權利義務、地上權及建物所有權全部移轉予該第三方之單一公司。

招標文件特別注意事項

契約第13.1.2條：地上權設定他項

乙方於本基地興建、營運建物時有融資必要者，於**取得甲方書面同意後，得將地上權及地上建物設定抵押權予融資機構**，惟乙方融資取得之資金應辦理信託並僅限用於興建、營運本基地建物。乙方應於融資契約書及信託契約書簽訂日之次日起30日內，將融資契約書及信託契約書副本提送甲方備查，其後有修正時亦同。

契約第13.2.2條：允許供他人非建築使用

乙方得將本基地或建物以**租賃、使用借貸、委託經營三種方式供他人為非建築使用**，但其使用期間不得超過地上權存續期間。

契約第15.1條：違約之罰則

除本契約另有約定外，本契約簽訂後至地上權存續期間屆滿前，**乙方如有違反本契約之約定，甲方得通知乙方限期改善**。如乙方於期限內未依甲方所訂標準完成改善，自甲方所訂之改善期限屆滿次日起，甲方得視違約情節按日處罰乙方新臺幣拾萬元整之懲罰性違約金，並得連續處罰至乙方改正並經甲方認可之日為止，但每單一違約事件**最高以一百八十日為限**。



台灣中油 與您共創美好未來

廠商提問Q&A





公告招標文件下載

**謝謝您的參與
歡迎踴躍投標**

如對招商內容有任何疑問請洽：

台灣中油股份有限公司

CBRE世邦魏理仕 估價及諮詢服務部

張維升 副董事

CBRE VAS, Taiwan

+886 2 7706 9548

vincent.chang@cbre.com

陳良榕 資深規劃師

CBRE VAS, Taiwan

+886 2 7706 9547

mego.chen@cbre.com

