

「新竹市成功段22、23地號及大學段320-1、320-2、322地號等5筆土地設定地上權案」 招商說明會

報告單位：台灣中油股份有限公司

報告日期：108年9月17日



簡報大綱

- 一. 本案興辦目的
- 二. 基地基本資料
- 三. 基地開發潛力
- 四. 招商時程及招標文件重點
- 五. 結論

一、本案興辦目的

一、本案與辦目的

本案新竹市中心精華地區千坪土地以
『公開招標設定地上權』方式引進民間
廠商開發營運

提高資產
使用效率

有效挹注
公司收益

引進民間
開發動能

增加國民
就業機會

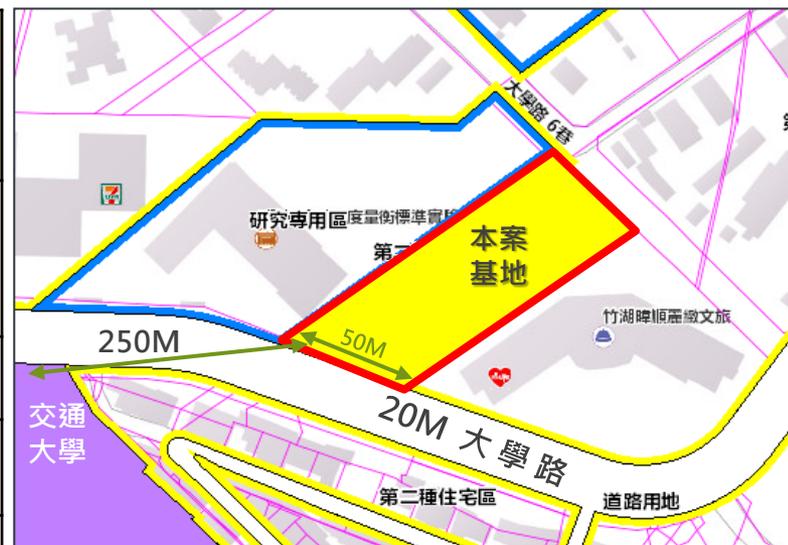
多元活絡
經濟發展

二、基地基本資料

1. 區位及面積
2. 基地現況
3. 使用分區管制規定

1. 區位及面積

區位	新竹市東區，臨大學路 距交通大學正門約250M
基地地號	新竹市成功段22、23地號及大學段 320-1、320-2、322地號等5筆
土地面積	4,826.62m ² ，約1,460.05坪
使用分區	第二種住宅區
建蔽率	60%
容積率	200%
法定可開發容積	2,920坪
臨路條件	20M大學路，面寬約50M
交通條件	距國道1號光復路交流道約350M
108公告現值	57,000元/m ² ，總值約2.75億元
使用現況	空地



2. 基地現況



2. 基地現況



2. 基地現況



2. 基地現況



3. 使用分區管制規定

依「都市計畫法台灣省施行細則」有關住宅區規定辦理

■ 允許使用

- ✓ **住宅**：獨立、雙併住宅、多戶住宅...
- ✓ **辦公室**：一般事務所、自由執業事務所...
- ✓ **小型零售商業**：樓地板面積500m²以下之商店或樓地板面積300m²以下之飲食店

■ 附條件允許使用

- △ **證券金融分支機構**：樓地板面積500m²以下之證券及期貨業，以及樓地板面積700m²以下之金融/保險業分支機構；須臨12m以上道路、限於1F~3F及B1F
- △ **零售商業**：樓地板面積超過500m²之大型商場或樓地板面積超過300m²之飲食店
- △ **旅館**：經目的事業主管機關審查核准者

■ 禁止使用

- x 不得為製造加工...等工業或含危險物質之使用、娛樂設施或特種行業使用，並禁止申請設置資訊休閒業

三、基地開發潛力

- 1.基地開發條件分析
- 2.建議開發產品定位

1. 基地開發條件分析

權屬單純

- 基地為本公司所有，無地上物，開發迅速
- 使用分區為住宅區，可直接開發住宅使用

交通便捷

基地位置臨大學路，近光復路，可快速連接國道一號新竹交流道(約350m)

需求穩定

- 竹科上班族及洽公人士眾多、付租與消費能力強，具潛在會議中心及旅宿需求
- 鄰近大學學生與教職員工總數約3萬名，有穩定的住宿需求

2. 建議開發產品定位

- 於不開放出售住宅及使用權住宅產品考量下，本案基地開發建議可以出租及日常消費為主，以出租住宅大樓搭配沿街面低樓層店舖等零售業之規劃，或可考量規劃部分作辦公室或旅館使用



四、招商時程及招標文件重點

- 1.招商辦理時程及投標人資格
- 2.投標方式
- 3.地上權存續期間及得標人需繳付金額
- 4.本基地及建物使用規範及限制
- 5.投標文件內容
- 6.開標及決標程序
- 7.決標後之簽約及點交程序
- 8.得標人未簽約之處理

1. 招商辦理時程及投標人資格

招商時程



投標資格

投標人應依中華民國法令規定得在中華民國領域內取得地上權權利

我國公司

依中華民國
法令設立登記

- 登記機關核准公司登記之核准函或公司登記表影本
- 全國商工行政服務入口網之公司基本資料
- 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

依中華民國
法令經
主管機關
認許

- 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）登記表影本

2. 投標方式

投標方式

單獨
投標

不允許合組企業聯盟或以共同投標方式投標

一標
為限

- 同一投標人就本案之投標以一標為限
- 應使用本公司發售且蓋有印記之投標單正本投標

一次投標，二階段開標

第一階段：開啟資格標封

僅審查一般資格

投標方式：僅開放單獨投標

選出通過資格審查之投標人

第二階段：開啟價格標封

以權利金最高價者得標

投標人於價格標單填寫之投標權利金不得低於權利金底價新台幣2.21億元

3. 地上權存續期間及得標人需繳付金額

地上權
存續期間
50年

- 存續期間自**地上權設定登記送件之日**起算50年屆滿之日止

權利金
底價
2.21億

- 投標金額不得低於底價，經公開競標後以實際得標金額計收
- 得標日次日起**30日**內繳付

土地租金
6.25%

- 以當年**申報地價之6.25%**收取
- 每月**1月底**前繳付當年總額

押標金
1000萬

- 押標金為**1000萬元**，投標時一併檢附
- 押標金不得轉為權利金或履約保證金之一部分

履約
保證金
10%

- 以決標權利金(含營業稅)總額10%計算，得標日次日起**30日**內繳付
- 以現金匯款存入中油公司帳戶或以本票、支票、保付支票、匯票、設定質權之定存單或履約保證金連帶保證書等方式繳付

4. 本基地及建物使用規範及限制

開發項目

- 不得全部或分割出售本基地上之建物所有權，且不得以有償、無償等任何方式移轉本基地上建物之使用權(不得銷售地上權住宅或使用權住宅)
- 得標人應於地上權設定登記完成日起八年內取得全部建物之使用執照(得延長一次)

容積移轉

- 得標人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
- 得標人應自行辦理所需程序及負擔全部費用，且不得以任何理由向本公司要求補償或主張任何權利(存續期間屆滿後容積為本公司所有)

抵押貸款

- 得標人有融資需求者，於報請本公司書面同意後，得將全部地上權連同全部地上建物設定抵押權予融資機構，惟取得之資金僅限用於興建、營運本基地建物(專款專用)

地上權及建物之移轉

- 不得信託移轉：不得將地上權或地上物一部或全部以信託方式移轉第三人
- 移轉條件：(單一公司+繼受全部)
 - 取得建物使照且完成登記後，經其他單一公司承諾繼受地上權契約權利義務，並願一併受讓地上權及建物所有權全部，且經本公司事前書面同意者
 - 得標人將建物之一部或全部提供予第三人自行經營、管理、使用及收益時，僅得以租賃、使用借貸、委託經營三種方式辦理

5. 投標文件內容

資格標封(附件9)

- ✓ 投標聲明書(附件8)
- ✓ 投標人資格證明文件
- ✓ 中文翻譯切結書(附件5，若有外文證明文件)
- ✓ 押標金票據(本票、支票、保付支票、匯票等)

價格標封(附件10)

- ✓ 投標單(附件6)

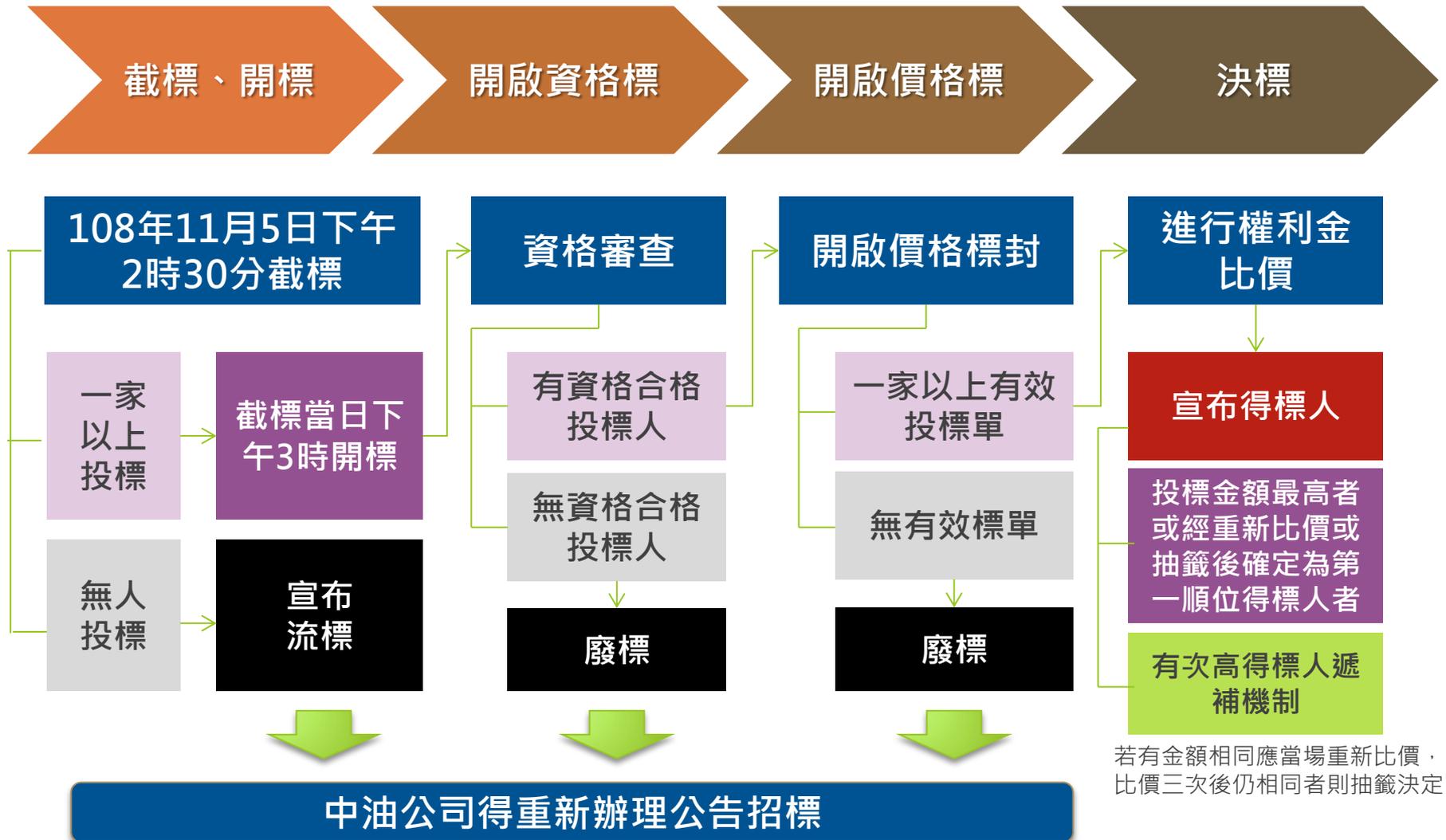
一併裝入

- 各標封封口均需加蓋與投標單相同之大、小章且妥予密封
- 本案投標文件應以郵寄方式於108年11月5日下午2時30分以前寄達「11058台北信義郵局68號信箱」，逾期寄達、親送或其他方式均不予受理
- 投標後不得要求發還、撤回、更改投標文件內容
- 所有投標文件均不得補正、補件

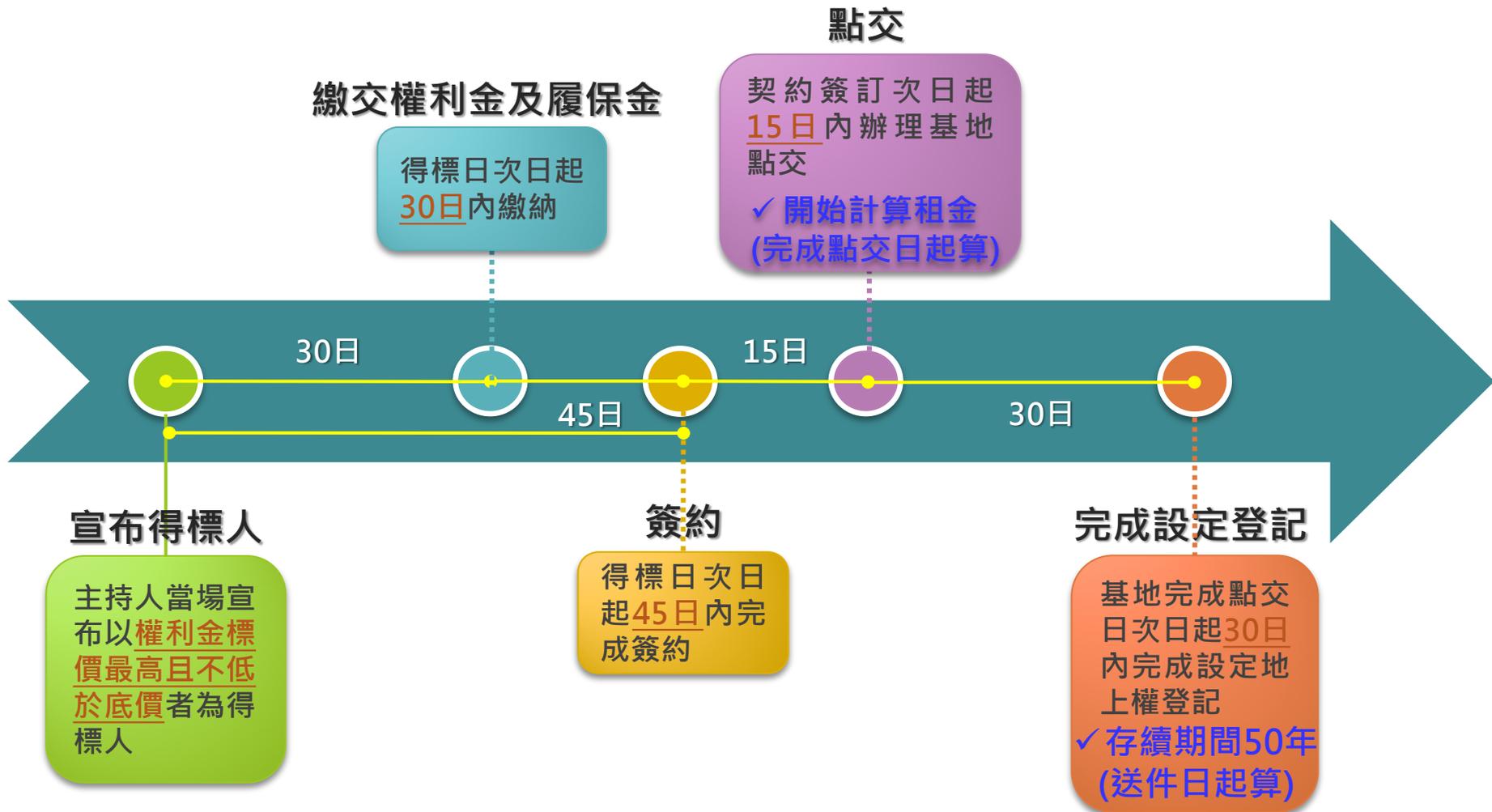
投標封(附件11)

- ✓ 資格標封
- ✓ 價格標封

6. 開標及決標程序



7. 決標後之簽約及點交程序



8. 得標人未簽約之處理

得標人未於規定期限內繳交權利金、履約保證金或有其他情事致未能完成簽約，視為拋棄得標權利，除不予退還押標金外，招標機關通知由次高得標人照原得標人之最高標價取得得標權

- 無次高得標人、或次高得標人不願照原得標人之最高標價取得得標權
- 次高得標人未於規定期限繳交原得標人應繳之權利金或履約保證金

招標機關
得重新辦
理招標

五、結論

歡迎各位投資人踴躍參與投標

投標重點資訊

截標日期

108年

11月5日

(下午2時30分)

權利金

底價

2.21億

地租

申報地價

6.25%

押標金

1,000萬

地上權

存續期間

50年

履約

保證金

投標金額(含稅)

10%

投標須知洽購

- 如須洽購投標須知，應自本案招商公告後至108年11月4日止（上午9時至下午4時）向中油公司資產營運管理處（臺北市信義區松仁路3號20樓，聯絡電話：02-87258139）購買，每份工本費新臺幣伍佰元整，逾期不予受理
- 函購者可於108年10月25日前附工本費及限時掛號回郵寄「台灣中油股份有限公司資產營運管理處（臺北市信義區松仁路3號20樓）」，並書寫公司全名、公司統一編號及公司地址以利中油公司開立發票，逾期不予受理

投標須知釋疑申請期限

- 投標人對本案投標須知內容有疑義者，應於108年10月4日下午5時前，以書面函文向中油公司申請釋疑
- 中油公司將以書面回覆之，回覆期限為截止收件日前一日，並公告於中油公司全球資訊網(<https://www.cpc.com.tw>)之「最新訊息」處供投標人下載

簡報完畢，敬請指教