



桃園市幼獅國際青年創業村暨馬達·矽谷園區案 招商座談會



桃園市政府
Taoyuan City Government

民國109年02月17日



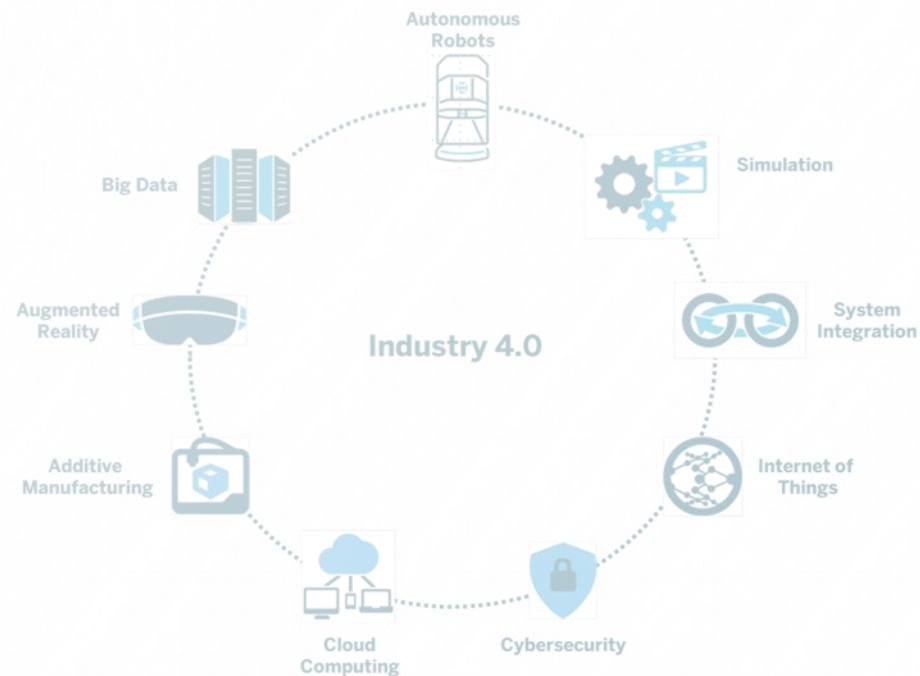
大綱

壹 計畫說明

貳 初步規劃資訊

參 興建及營運需求

肆 招商資訊



找資金



創業空間



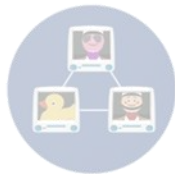
創業懶人包



活動看板



青年創業個案



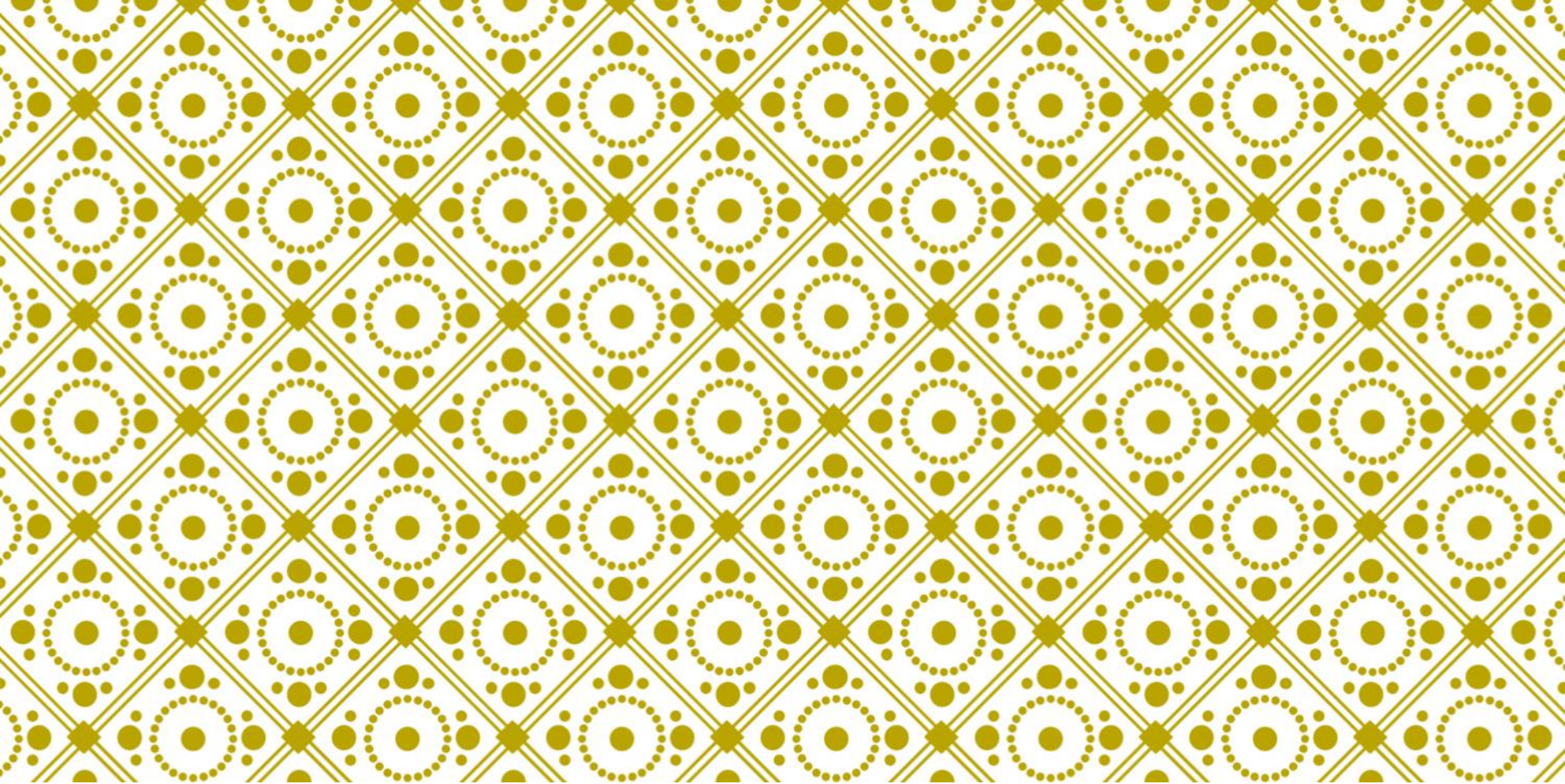
創業社群



社會企業專區



創意實現平臺



壹 計畫說明

前言

□ 計畫背景

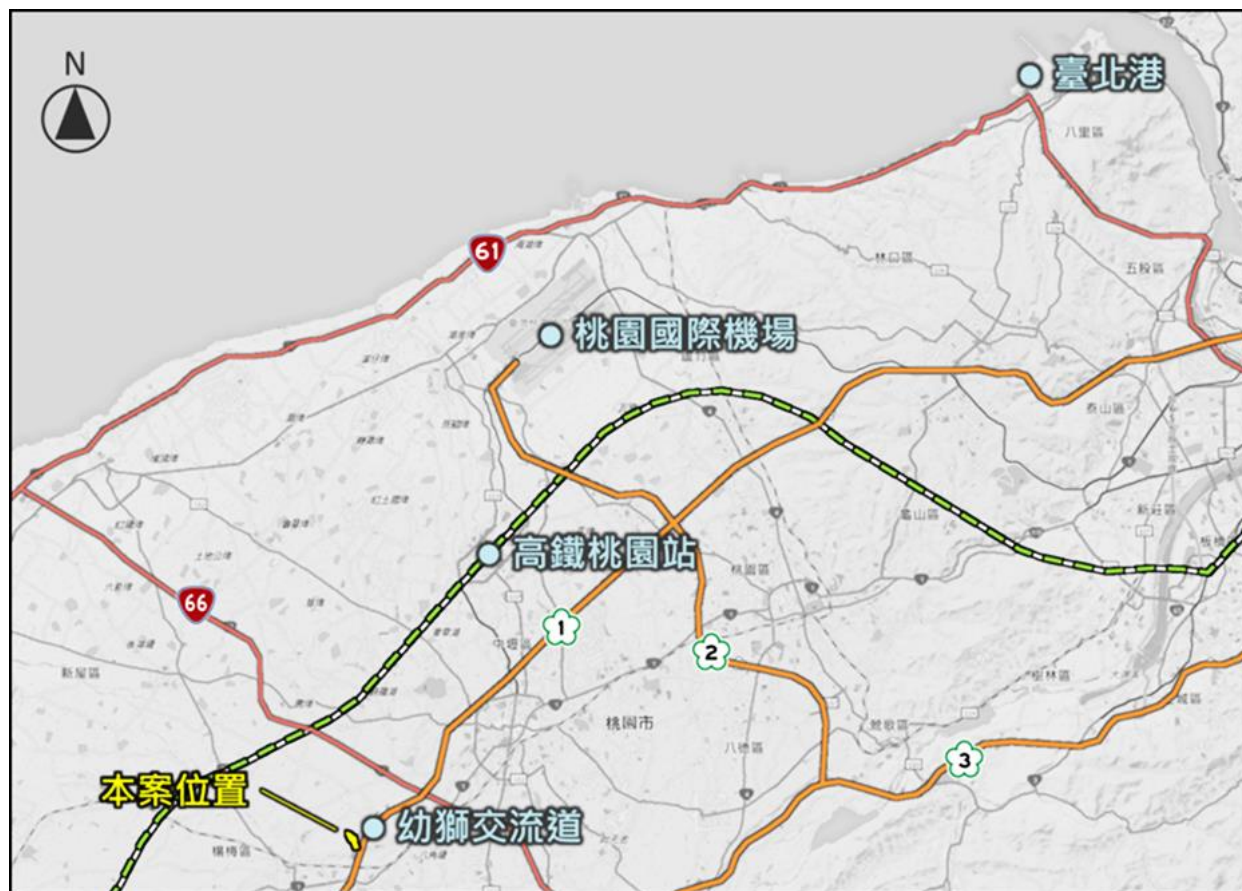


□ 計畫目標

- 配合地方政府施政政策，釋出國有土地使用權，帶動創新創業發展，創造聚集效益，活絡經濟。
- 有效提高土地利用效率，增裕政府財政，使全民共享土地利用效益。

基地位置

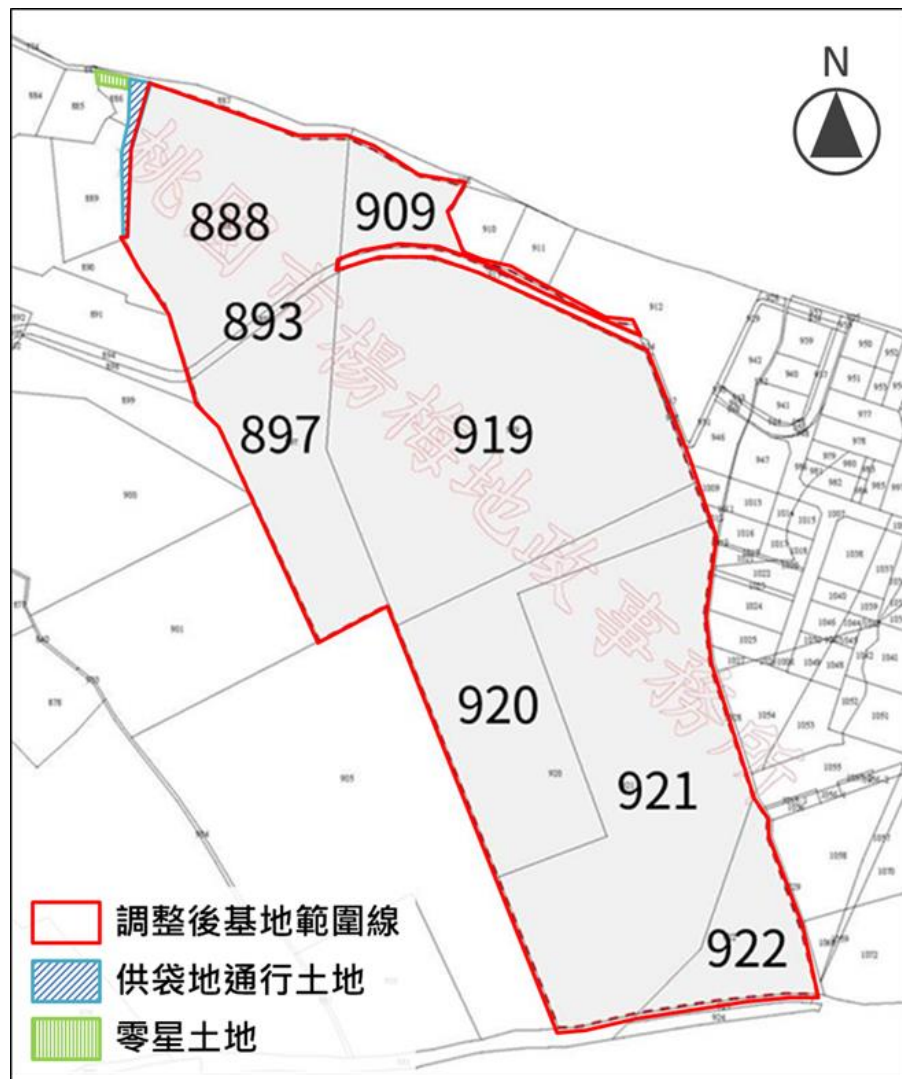
- 基地位於桃園市楊梅區，鄰近國道一號幼獅交流道。
- 經國道一號約20分鐘可抵高鐵桃園站，25分鐘可抵臺灣桃園國際機場，45分鐘可抵臺北港。



基地範圍

- 計畫範圍：高獅段893地號等7筆土地及888地號部分土地
- 計畫面積：113,769.05m²
- 土地所有權人：中華民國
- 管理者：財政部國有財產署

地段	地號	面積(m ²)	備註
楊梅區 高獅段	888	15,115.00	土地總面積15,867.88m ² 剷除供袋地通行與公路聯絡使用628.07m ² 及西北側零星土地124.81m ² 。
	893	688.01	
	897	11,747.09	
	909	3,934.29	
	919	32,953.57	
	920	14,711.81	
	921	28,855.27	
922	5,764.01		
合計		113,769.05	



現況環境

- 目前主要出入口為南側高獅路836巷。
- 現況北側高獅路大門為封閉狀態。
- 有一既有水塔，與1至2層樓之零星建物20棟。

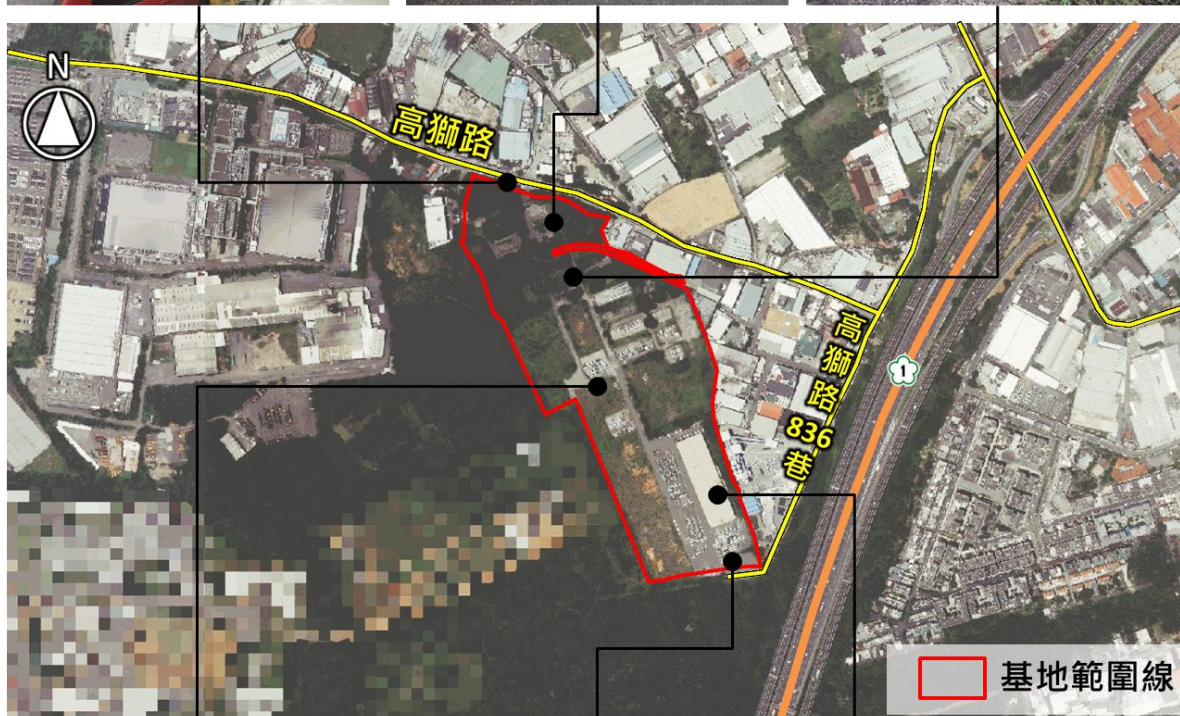
高獅路大門



基地內既有建築



基地內道路



基地內水塔



高獅路836巷大門警衛室

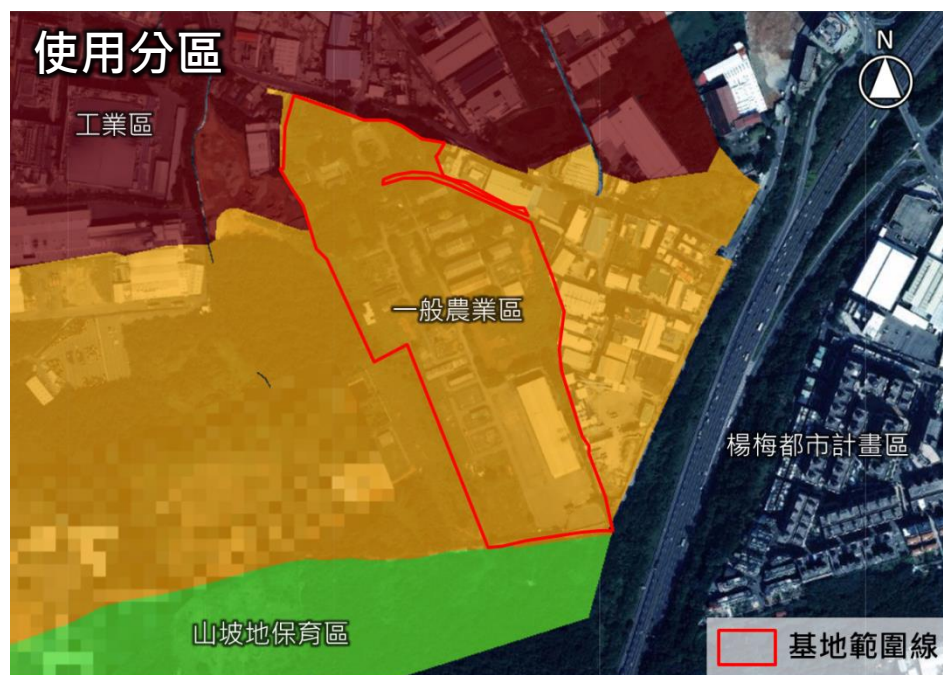


基地內既有建築



使用分區及使用地類別

- 使用分區：一般農業區
- 使用地編定：丁種建築用地
- 東北側夾有石門農田水利會管理之水利用地(高獅段913地號)



容許使用項目及強度

丁種建築用地

建蔽率70%、容積率300%

最大建築面積：79,638.34m²

最大樓地板面積：341,307.15m²

容許使用

■ 非都市土地使用管制規則§6

- 免經申請許可使用項目：「工業設施」、「再生能源相關設施」、「臨時堆置收納營建剩餘土石方」、「水庫、河川、湖泊淤泥資源再生利用臨時處理設施」。
- 需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可使用細目：「交通設施」。

■ 桃園市非都市土地丁種建築用地容許作工業設施使用之低污染事業認定作業要點§3

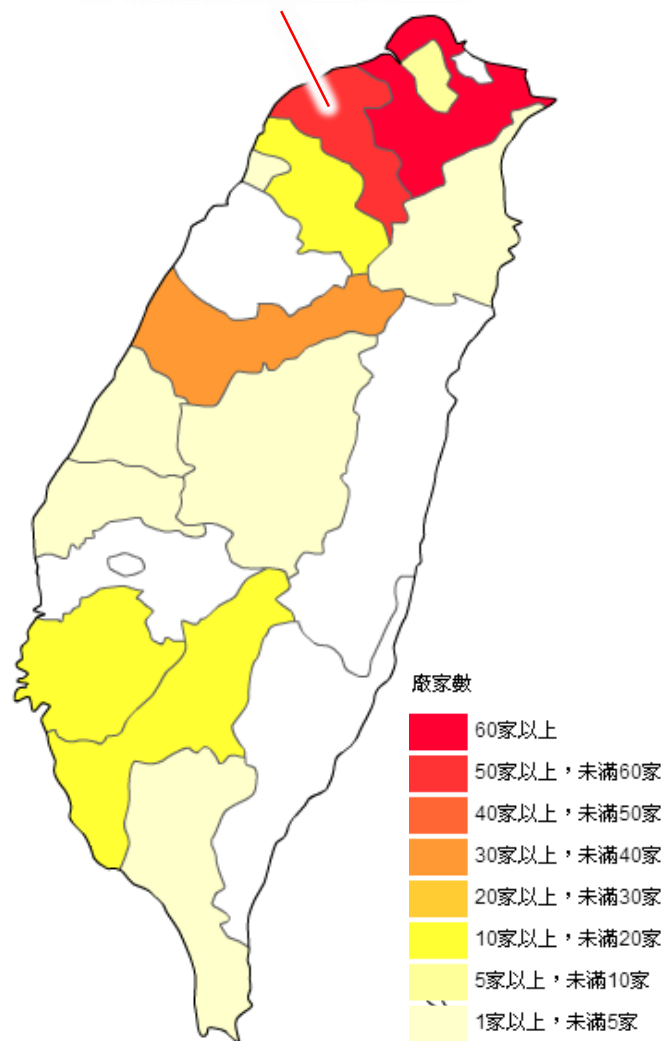
- 引入之產業應屬低污染事業。

積極推動製造業產業升級

- 桃園地區生產馬達及其零組件工廠，約占全國23.87%，顯示桃園市具有馬達相關產業聚集經濟效益。
- 基地周邊工業區已有相關產業發展。



多設廠於北部地區



積極推動製造業產業升級



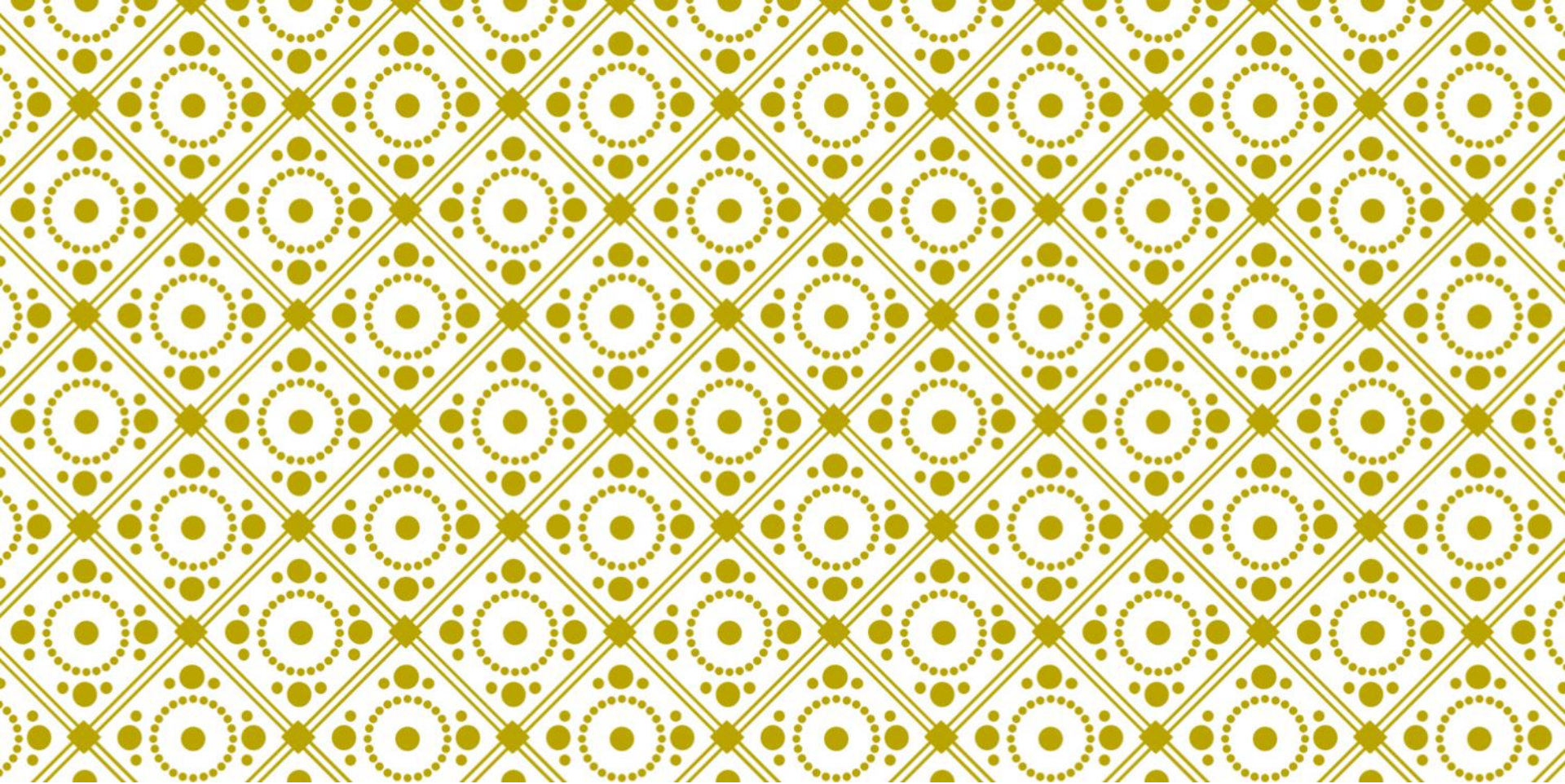
打造桃園成為全國最大的創業聚落



打造桃園成為全國最大的創業聚落

- 青年事務局三大三小青創基地 - 培育領域皆為**高科技產業**。
- 至10月31日止，青創指揮部及安東青創基地共輔導**32**組新創團隊進駐。
- 新明青創基地於108年已招募**13**組新創團隊進駐。





貳 初步規劃設計

計畫構想



幼獅國際青年創業村

供青創辦公室、測試實驗室及共同工作空間等使用，期建構一處成為**矽谷潛力企業的成長夥伴**、智慧應用的研發中心與試驗場域、亞洲區域創新交流樞紐及青年IPO中心。

馬達·矽谷研發生產區用地

提供進駐廠商進行研發、生產，及其他符合政府法令規定與本案開發政策之使用，期能結盟臺灣精實馬達廠商，打造**智慧效能馬達國家隊**，以知識價值與創新服務，面向全球市場需求以形塑完善的全方位智慧型複合馬達專業園區。

從科技、產業、世界角度 打造為桃園地區

『國際化智慧樂活產業園區』

生活
生態
生產

「生活」—人性化工作環境之提供

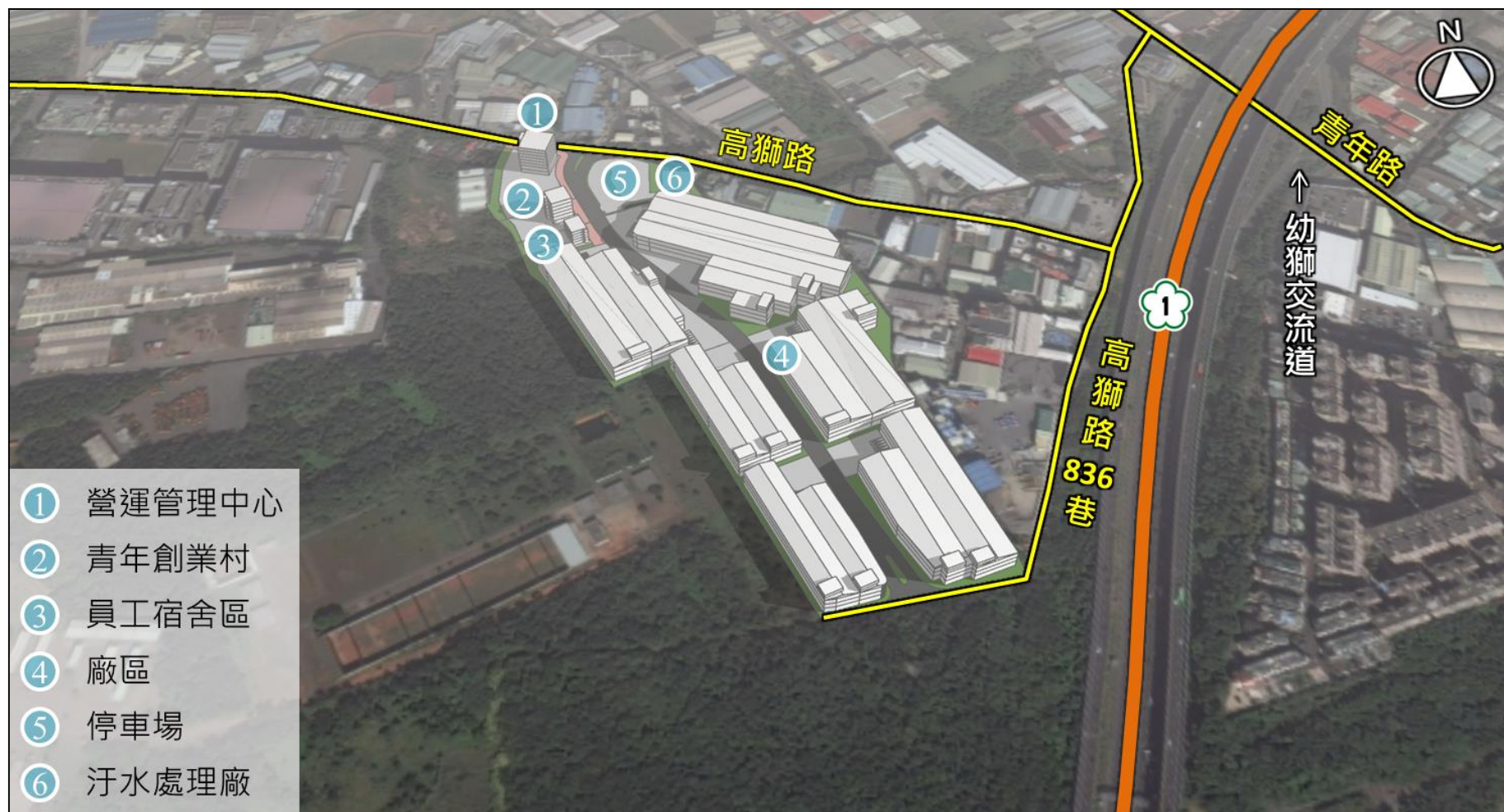
「生態」—尊重環境的空間與景觀規劃

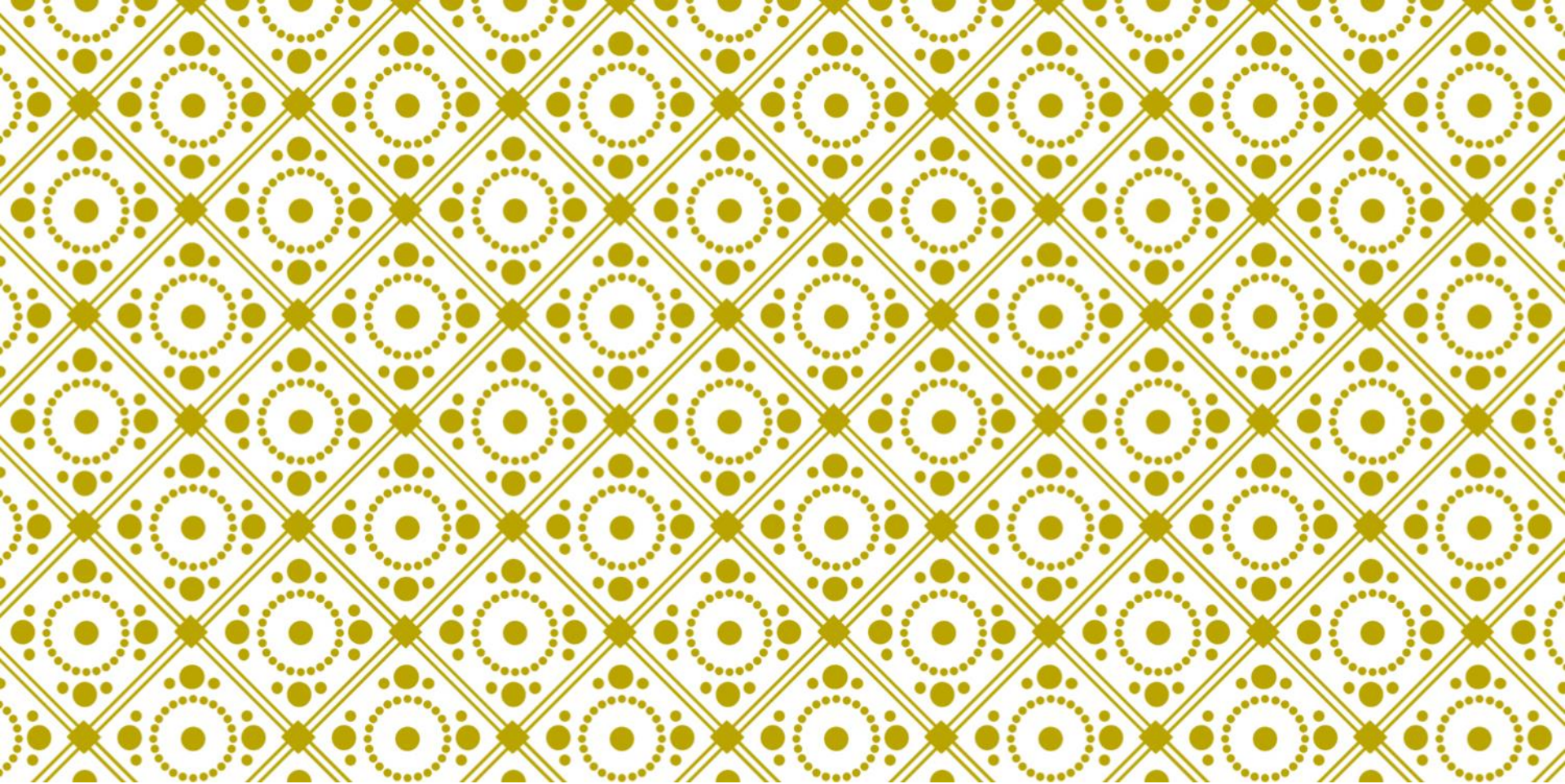
「生產」—高科技產業意象之營造



初步模擬示意圖

後續以廠商規劃為主





興建及營運要求

廠商興建營運範圍

- 需興建、營運馬達及電動機之製造或應用相關設施。
- 需興建、營運幼獅國際青年創業村及其有關設施。
- 需興建、營運服務性公共設施(含污水處理廠、停車場、道路等)之總面積，不得低於本基地土地總面積之20%。
- 其他經本府經濟發展局同意設置之設施。
- 前項各款設施均不得違反非都市土地使用管制規則有關丁種建築用地相關管制規定，且不得違反桃園市非都市土地丁種建築用地容許作工業設施使用之低污染事業認定作業要點或其他有關法令規定之事項。

開發前應辦理事項

決標

- 決標日次日起60日內成立設籍於桃園市之**專案公司**。

簽約

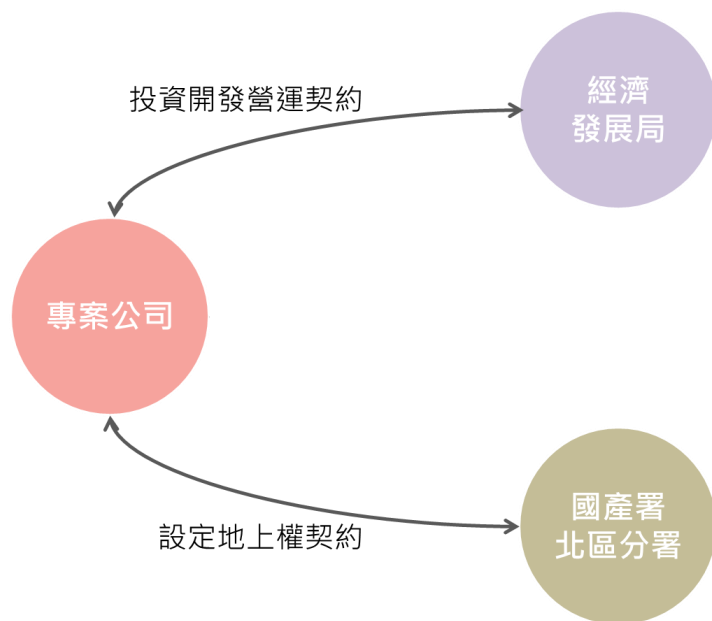
- 由專案公司與經濟發展局及國產署北區分署**簽約**。

土地交付

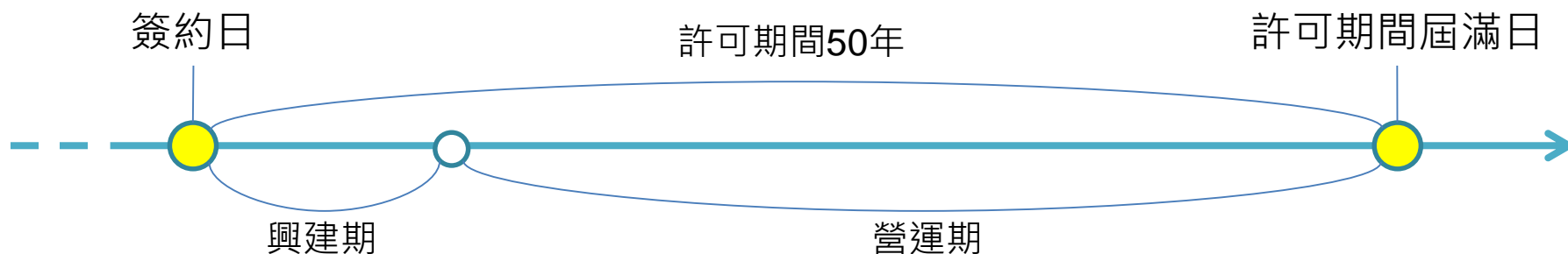
- 簽約後30日內經濟發展局將本基地交付予專案公司。
- 本基地交付後30日內，專案公司須舉行**拆除動工儀式**，拆除既有建築物。

設定地上權

- 本基地交付後30日內，專案公司須**提出設定地上權之申請**。



許可期間

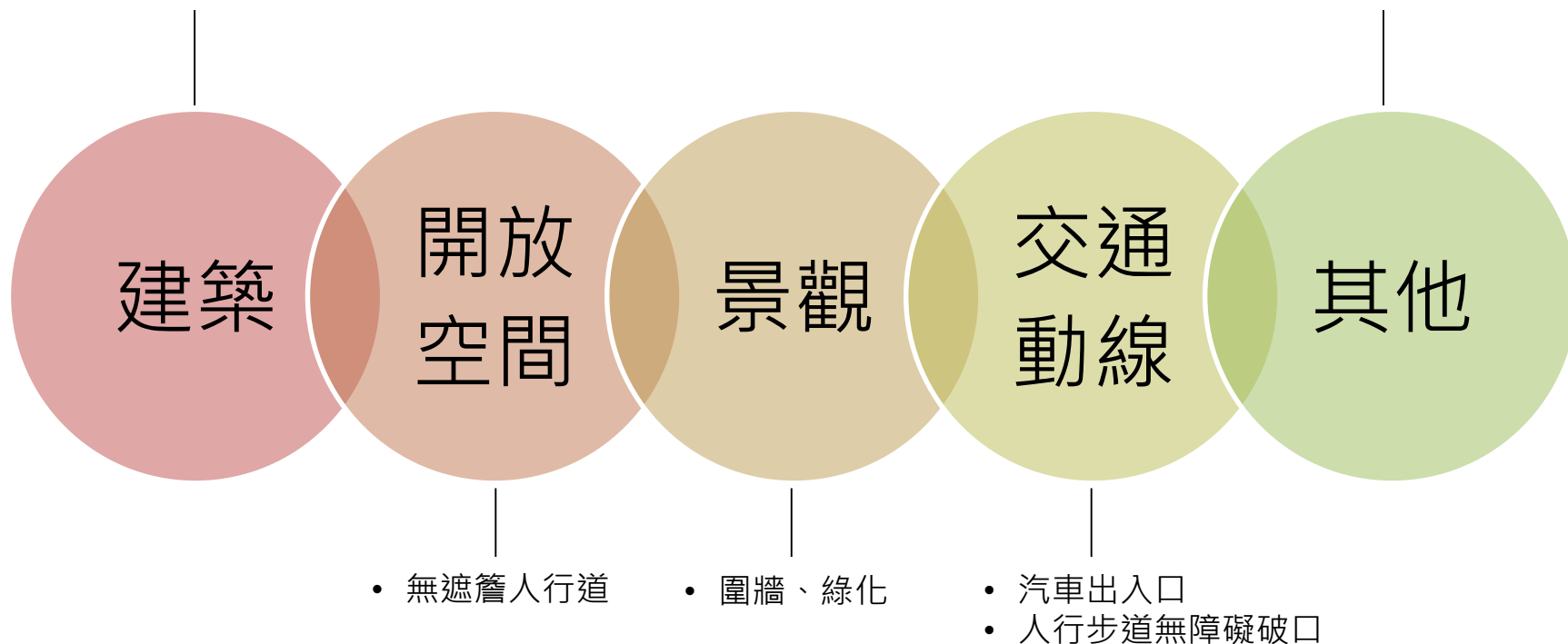


- 一次開發：自簽約日起不得超過5年。
- 分期開發：需於投標階段提出分期開發計畫，且不可超過二期。
 - 第一期：自簽約日起算，不得超過5年；且需開發本基地土地面積50%（含國際青年創業村）。
 - 第二期：自簽約日起算，不得超過8年。

- 自興建期結束日次日起算，至許可期間屆滿(或終止)日止。
- 於興建期內，本基地建築物取得建築執照時，該建築物實際使用之土地部分視為營運期(依建築執照登記之土地面積為準)。

興建要求

- 耐用年限**50年以上**之構造。
- 服務性公共設施取得**合格級以上之綠建築**標章。
- **建物所有權第一次登記**：地上權消滅時，建物所有權移轉予國產署北區分署。
- 施工紀錄、工地安管。



營運要求

委託經營

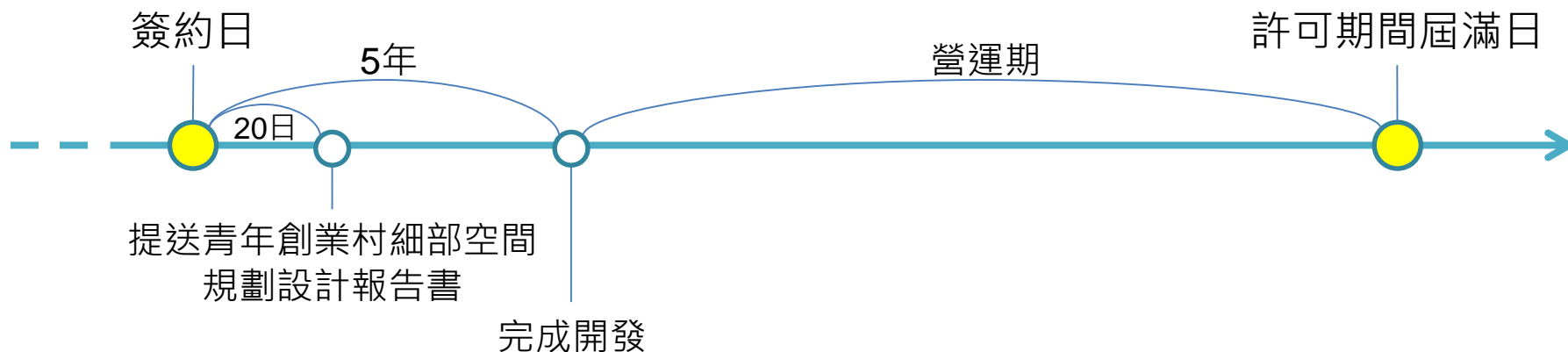
- ❑ 土地、建築物、設施之一部或全部，以轉讓、出租，或其他類似方式交由第三人營運，**需經本府同意**。
- ❑ 經本府同意者，廠商與第三人之委託經營契約副本需送本府備查。
- ❑ 委託經營契約之營運範圍、許可期間等規定不得違反本案相關契約之規定。
- ❑ 本案許可期間屆滿前終止時，本府有權承受廠商於委託經營契約之權利義務。
- ❑ 於委託經營部分，廠商對本府負連帶責任。
- ❑ 投標時預期委託第三人，須檢附廠商進駐意向書。

營運績效評估

- ❑ 於營運期內，每年辦理一次營運績效評估。
- ❑ 評估內容包含公共設施與廠房建物維護管理情形、營運計畫執行情形、營運場域之衛生與安全管理、國際青年創業村之管理情形、以及與市府配合度。
- ❑ 本府可依每年查核情形，調整評估內容及權重；調整後10日內以書面通知廠商。
- ❑ 符合營運績效良好時，廠商有**優先定約**權利，與本府另訂新約。

青創村興建要求

監督管理機關：青年事務局

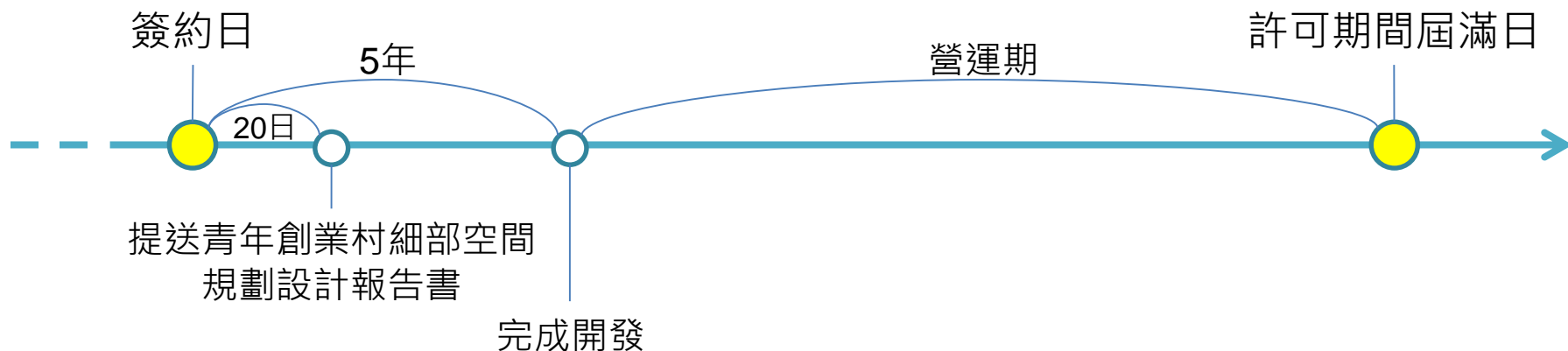


使用空間

- ❑ 具**獨立性**，與馬達·矽谷園區區隔。
- ❑ 總樓地板面積不得少於**3,000坪**。
- ❑ 須設置「營運辦公室1間」、「獨立新創團隊辦公室10~25間」、「小、中、大型會議室各1間」、「大、中、小型測試實驗室總計7間」、「試作工作坊10~20間」、「多功能展演廳1間(至少容納100人席位)」、「共同工作空間1區(至少容納30席)」外，另應包含開放交流空間、戶外測試區、展示區、倉儲區、餐廳及其他必要公共設施空間。

青創村營運要求

監督管理機關：青年事務局

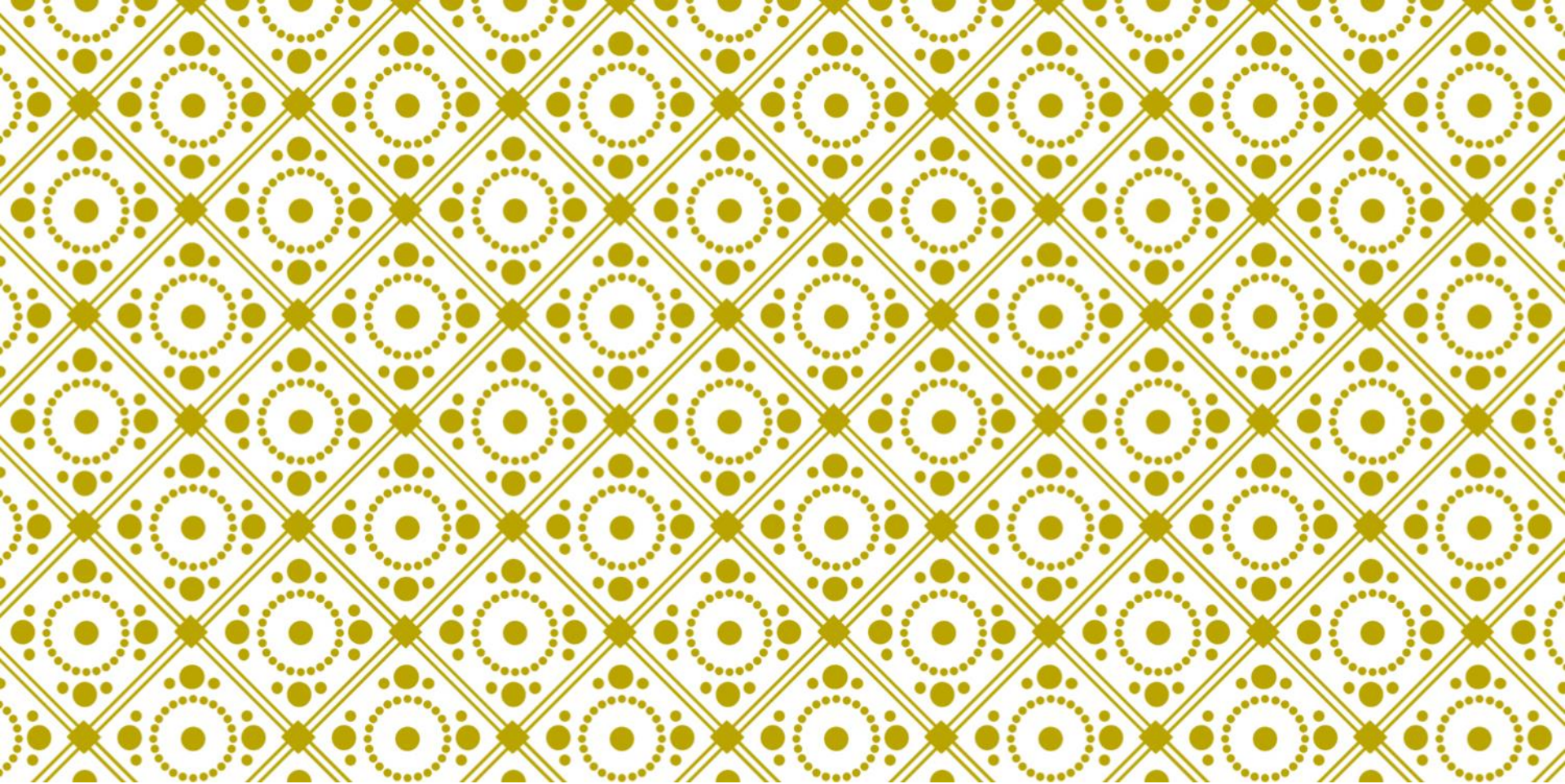


管理維護

- ❑ Logo設計。
- ❑ 開幕記者會、創新創業成果展。
- ❑ 整體宣傳行銷。
- ❑ 建置青年人力資料庫、個人資料維護、滿意度調查暨統計分析。
- ❑ 訂立青年創業村場地空間使用管理規則。
- ❑ 訂立青年創業村營運管理辦法：營運時間、場地收費標準、場地租借規定。
- ❑ 聘任專責人力：至少5人。

協助進駐之新創團隊

- ❑ 定期招募進駐團隊：制訂分期招募計畫。
- ❑ 紀錄進駐團隊發展情形：每季函送進駐團隊發展資料(營運狀況、成長情形)。
- ❑ 業師輔導：提供經營管理、財務、法務、行銷、市場分析等業師諮詢服務。
- ❑ 每月回報追蹤關懷及調查紀錄。
- ❑ 協助申請貸款、取得募資或創投基金。
- ❑ 不定時舉辦創新交流聚會、產業媒合對接活動。



肆 招商資訊

招商條件

許可年期

50年+20年

優先訂約

符合營運績效良好評定

申請保證金

3,000萬元(可轉為履約保證金)

履約保證金

7,500萬元

一般資格

單一廠商 / 合作聯盟

財務資格
(實收資本額)

單一廠商：3億元
合作聯盟：總和3億元
(授權代表1億5,000萬元)

土地租金

興建期：申報地價年息**1%**，並隨地價調整
營運期：申報地價年息**3%**，其中**2%**以簽約時之公告地價之固定比率計算土地租金，另外**1%**隨申報地價調整計算土地租金

權利金
(投標廠商報價)

開發權利金：不得低於**9.5億元**，可採一次付清或分期繳納

申請人資格

一般資格

- 以單一廠商方式申請，或以合作聯盟方式申請，其申請人及合作聯盟成員應具備下列資格之一：
 - 依**公司法**成立之我國公司或外國公司
 - 於公告前依中華民國公司法第**386**條申請備查，並設置代表人辦事處之外國公司



單一廠商



合作聯盟

申請人資格

財務能力

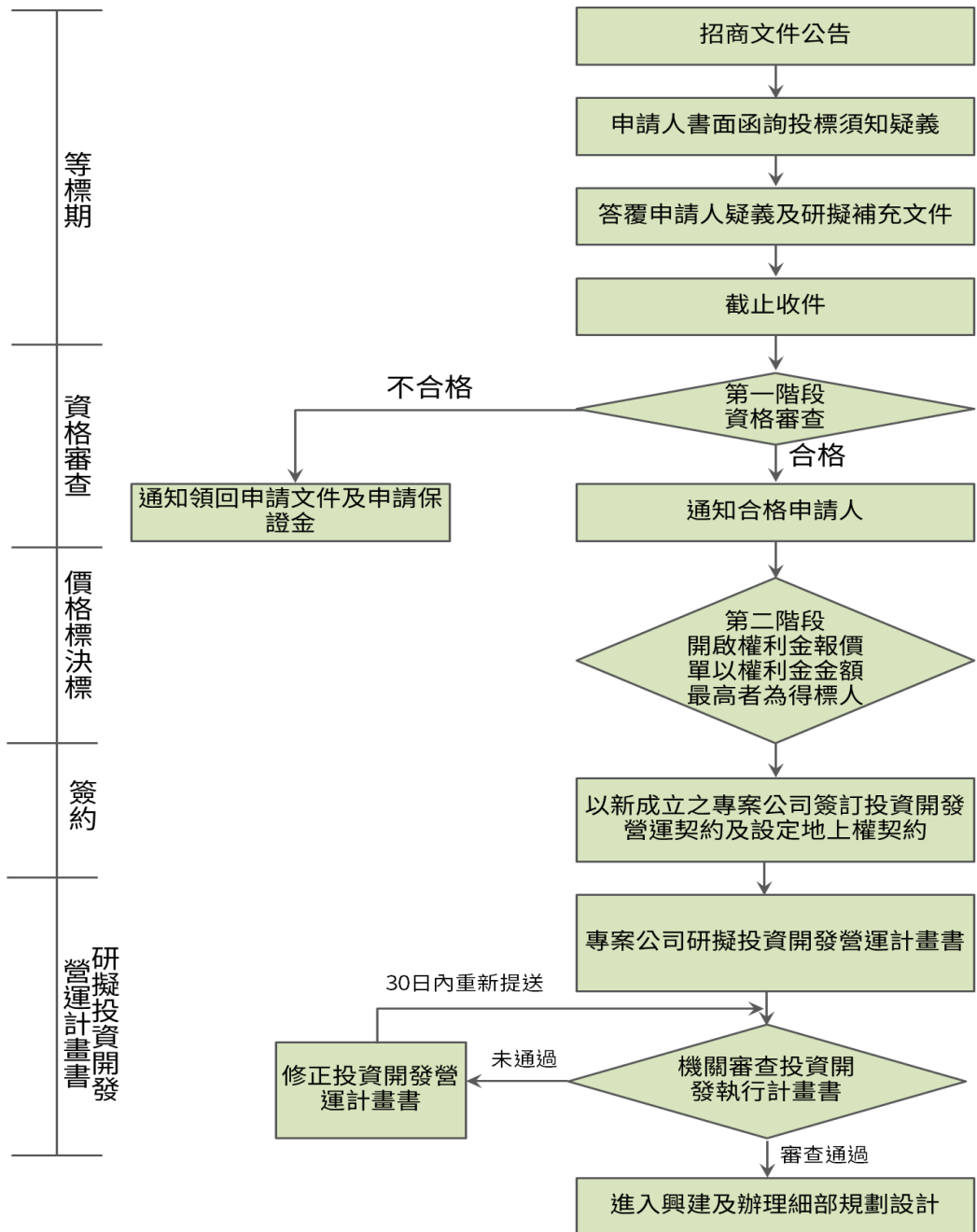
- 公告招標截止日前，申請人為單一廠商，其實收資本額應高於新臺幣3億元(含)以上。
- 公告招標截止日前，合作聯盟之授權代表法人實收資本額應高於新臺幣1億5,000萬元(含)以上，聯盟各成員全部實收資本額合計為3億元(含)以上。
- 申請人及合作聯盟成員經會計師簽證最近3年度財務報告及其所附報表
 - 淨值不得為負值。

甄選程序

□ 自資格合格且評選合格申請人中選出權利金報價最高者決標。

□ 甄選程序

- 第一階段：資格審查
- 第二階段：開啟權利金價格報價單



第一階段：資格審查

基本文件

- ❑ 投資申請書
- ❑ 投標切結書
- ❑ 投資計畫書
- ❑ 押標金繳交證明文件
- ❑ 代理人委任書
- ❑ 債信能力聲明書
- ❑ 投標廠商聲明書
- ❑ 設定地上權權利金報價單

----- 合作聯盟投標另備文件 -----

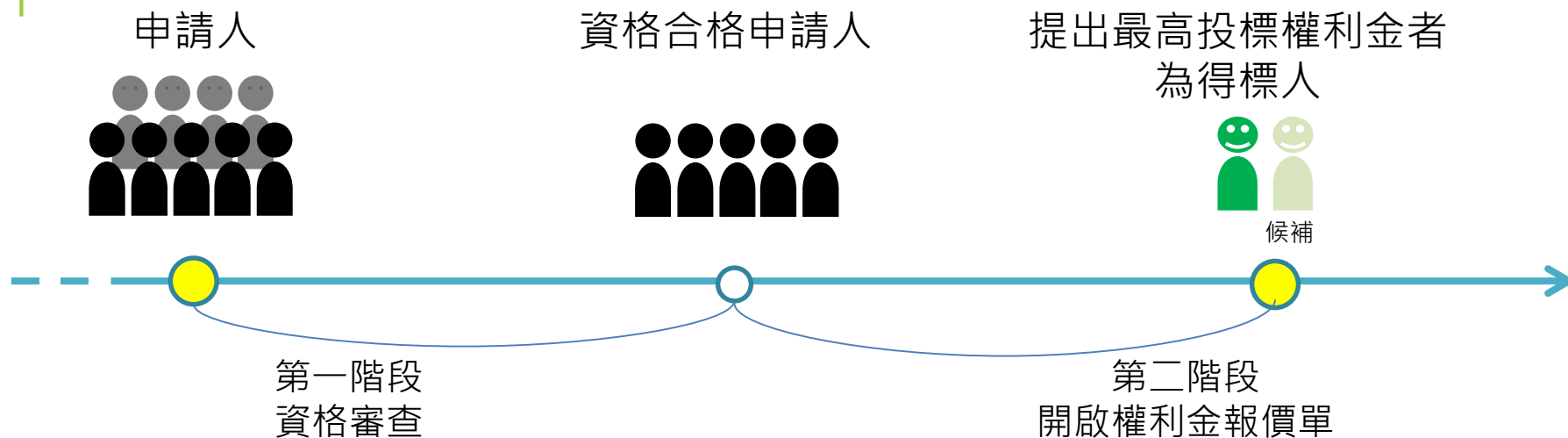
- ❑ 合作聯盟授權書
- ❑ 合作聯盟及其股份協議書

資格證明文件

- ❑ 廠商設立或登記之證明(申請截止日1個月前經主管機關核發之商業登記或公司登記證明文件)
- ❑ 廠商納稅證明(營業稅或所得稅)
- ❑ 廠商信用證明(非拒絕往來戶、無退票紀錄)
- ❑ 實收資本額證明文件
- ❑ 經會計師簽證最近三年度財務報告及其所附報表

第二階段：開啟權利金報價單

決標



- 選出資格合格申請人後，依申請人投標順序，依序開啟權利金價格報價單
- 以權利金價格報價最高者決標，由主持人當場宣布提出最高投標權利金者為得標人，提出次高者為候補得標人。
- 如最高標價有二標以上金額相同時，由各該最高標者當場填寫比價金額後再行比價，以出價較高且已超出原投標價者得標，未到場者，視同放棄比價，由其餘到場之最高標者比價。如僅一人到場，仍應進行比價，由到場者依比價後之最高標價得標。
- 如最高標價相同之評選合格申請人均未到場致無法進行比價時，由主持人當場以抽籤方式決定得標人及候補得標人。

投資開發營運計畫書擬撰內容

章節	主要內容
第一章 專案公司組織 架構及相關團 隊	1.公司簡介 2.營運團隊籌組說明 3.其他協力廠商簡介 4.公司組織架構及職掌 5.股權結構及股東成員
第二章 整體開發構想	1.整體發展及空間機能構想 2.規劃引入產業類型 3.規劃構想及開發規模(青創村及公共設施部分應以專節說明) 以上項目應以必要之圖說(不限於配置圖、透視圖等)清楚表達規劃設計概念
第三章 建築及公共設 施配置計畫	1.基地拆除及整地計畫 2.建築及公共設施配置計畫(包含道路、 停車場、管理中心等) 3.青創村建築計畫 策 4.交通動線規劃與交通衝擊分析與因應對 5.地標意象 6.綠建築設計及綠色能源規劃 7.綠化暨景觀計畫 以上項目應以必要之圖說(包括但不限於配置圖、透視圖等)清楚表達規劃設 計概念及建築物之使用機能與效益
第四章 興建計畫	1.分期分區計畫 2.工程管理組織及施工管理計畫 3.施工時程計畫 4.興建經費及成本控制計畫 5.施工安全及環境保護計畫 6.施工期間交通維持計畫 (青創村及公共設施之施工管理計畫、施工時程計畫、興建經費及成本控制計 畫應以專節說明)

投資開發營運計畫書擬撰內容

章節	主要內容
第五章 營運管理計畫	1.招商計畫 2.經營管理構想及空間配置計畫(含人力配置) 3.行銷推廣計畫 4.基地管理及維護計畫(含公共空間及公共設施) 5.安全管理計畫 6.青創村室內裝修計畫及經營管理計畫 7.營運期間公共設施(含青創村)及資產之設備維護計畫 8.契約屆滿時及契約屆滿前之資產移轉及返還計畫
第六章 財務計畫	1.基本假設參數 2.開發經費預估 3.營運收入及成本、費用預估 4.資金籌措計畫 5.財務效益分析 6.風險管理及保險計畫 7.權利金支付內容及支付計畫
第七章 其他事項	1.廠商回饋計畫暨睦鄰計畫 2.配合政府行銷計畫(青創村等) 3.雇用地員工比例 4.其他創意事項



簡報結束
敬請指教