

臺北市北投士林科技園區

北投區軟橋段52、56地號
及新洲美段87地號土地
(T3、T4、T12街廓內)
設定地上權案

招商說明會

招商手冊

主辦單位：臺北市政府

招商機關：臺北市政府地政局土地開發總隊

招商顧問：寰宇國際財務顧問有限公司

電話：02-2755-7791

Email：divh@fan-consultants.com.tw

廣告

本手冊內容僅供評估參考，實際
招商條件以本府正式公告文件為準。

BSTP

目錄



北士科基本資料



基地條件



招商流程及條件

BSTP

PART I

北投士林科技園區 基本資料

1

2

關渡平原

社子島

未來產業儲備基地

北投士林科技園區

開發面積

94.38 公頃

科專區 25.03 公頃

大內湖科技園區

ICT、媒體、新創產業

南港軟體園區

軟體、生技、會展、文創

北士科為串聯南軟內科的重要拼圖
更是未來的科技廊帶核心

臺北科技廊帶

3生優勢 Tech&Green

生活

形塑宜居生活圈

19.83公頃住宅區

社宅供給**500+**戶



①

專案住宅



②

福國社宅



①

生活

生產

生態



生態④

生活

生產

②

⑤

⑥

生態

淨零排放示範區

2050
TAIPEI

溫室氣體抵換

建築能效1+

再生能源、儲能

韌性城市



③

蜆仔港公園

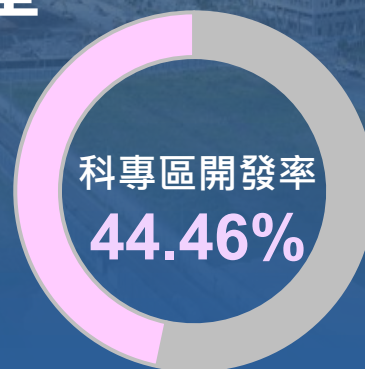


④

福星公園

生產

串聯科技廊帶



⑤

金仁寶總部

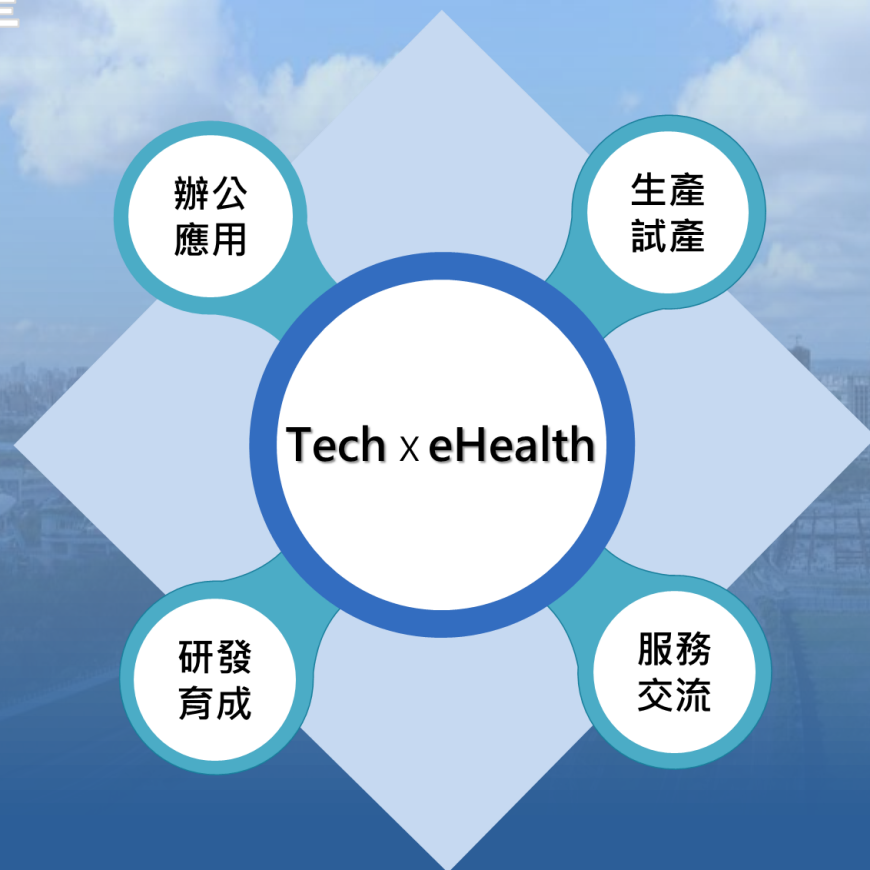


⑥

輝達

園區發展—智慧跨域園區

生產 串聯科技廊帶



定位「智慧跨域園區」發展，
目標吸引生技、智慧醫療、AI、機器人等高端產業，進一步延伸臺北科技廊帶能量，帶動周邊產業群聚鏈結。

Tech : ICT、IoT、AI人工智慧、雲端、Big-Data...

eHealth : 應用生技、製藥、醫療器材、健康福祉、醫療保健...

北士科 發展願景

產業群聚

- ◆ T16.1718為科技旗艦核心，鏈結完整AI產業鏈
- ◆ T3.4.12招商啟動

沙盒實證

- ◆ 自駕公車與智慧號誌測試、驗證、商轉

電力到位

- ◆ 仙渡變電所-短期支應
- ◆ 臨時變電所-工期20個月
- ◆ 永久變電所-與台電持續合作

交通升級

- ◆ 福國路、承德路公車專用道
- ◆ 北士科捷運列為「社子-士林-北投-大同整體路網」第一期

算力戰略

- ◆ 算力提供機制
- ◆ 算力基礎建設

人才培育

- ◆ 建構15分鐘生活圈機能
- ◆ 培育國中小、高中職至大學的AI人才

園區發展—產業群聚



和碩聯合科技 總部

關渡

華碩電腦 總部

關渡科技
工業區

石碑

明德

士林電機 總部

芝山

北投士林
科技園區

Google AI基礎建設研發中心

英業達 總部

劍潭
生活圈

劍潭

1 輝達
T1718市有地

2 金仁寶總部
T16市有地

3 T3 4 T4 5 T12
招商中

6 中鼎集團

7 華固創富中心
醫療器材4家、生技4家、
製藥3家、資訊軟體3家

8 正大樂富
資訊軟體1家、能源1家

園區發展—電力到位

- [illegible]

園區發展—交通升級

【洲美快北接大業路】

--118年下半年施工

【社子島聯外橋梁】

--118年9月以後施工

【洲美快南延國道1號】

--116年完成可行性評估



園區發展—捷運路網

- 北士科捷運已列入
社子-士林-北投-大同
整體路網

第一期推動範圍

將加速規劃設計期程

目標於10年內完成。



T12
市有地

洲美國小用地

中鼎總部

洲美快福國匝道

關渡工業區

PART II

招商基地條件

金仁寶總部

輝達總部

福國社宅

T4
市有地

華固富創

T3
市有地

中正高中

福星公園

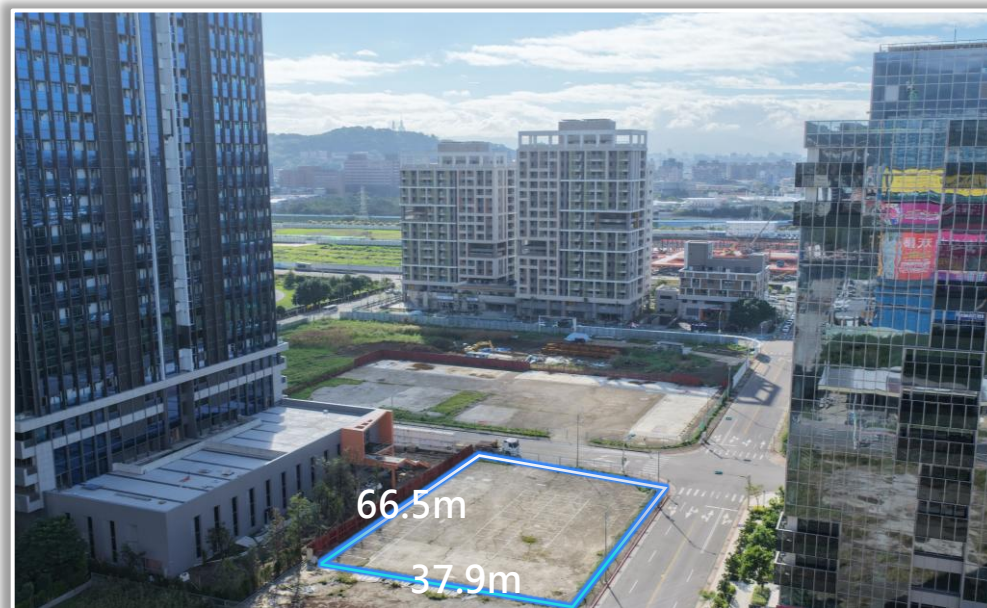
軟橋段52地號(T3街廓內) | 彈性布局，串聯園區創新能量

位於北投士林科技園區T3核心街廓，基地規模適中，適合規劃科技研發、企業辦公室、專業服務或創新應用據點，具備彈性開發與多元配置條件。

周邊已有生技醫療、智慧製造、數位服務及研發辦公室等產業進駐，產業群聚效益逐步成形，可支援企業研發、營運及跨域合作需求。



地號	軟橋段52地號
使用分區(建蔽率/容積率)	科技產業專用區 (50% / 300%)
土地面積	2,500.02 m ² (約756坪)
土地邊長	約 66.5m × 37.9m
基準容積	約2,268坪
預估總樓層數	約10 ~ 15層
周圍路寬	15m / 15m
留設無遮簷人行道	鄰接一般道路須退縮至少1.5m



軟橋段56地號(T4街廓內) | 規模完整，強化產業鏈布局

位於北投士林科技園區T4街廓，為較具規模之科技產業用地，適合導入研發辦公室與企業營運等機能。

周邊產業涵蓋生醫研發、資訊科技、智慧應用及企業營運總部等類型，具備良好互補性，可強化園區科技產業群聚與跨域合作效益。



地號	軟橋段56地號
使用分區 (建蔽率/容積率)	科技產業專用區 (50% / 300%)
土地面積	4,801.80 m ² (約1,453坪)
土地邊長	約 51.3m × 93.7m
基準容積	約4,357坪
預估總樓層數	約10 ~ 15層
周圍路寬	15m / 15m
留設無遮簷人行道	鄰接一般道路須退縮至少1.5m



新洲美段87地號(T12街廓內) | 門戶區位，企業形象基地

位於北投士林科技園區T12街廓，鄰近洲美公園與園區主要道路，兼具交通可及性與環境品質，適合規劃企業總部、研發中心、智慧服務或創新展示場域。

周邊產業以智慧科技、生技醫療、研發設計及新創服務為主，可支援企業展現品牌形象、串聯資源並拓展創新應用。

地號	新洲美段87地號
使用分區 (建蔽率/容積率)	科技產業專用區 (50% / 300%)
土地面積	6,536.27 m ² (約1,977坪)
土地邊長	約 78.9m × 90.3m × 66.2m × 91.2m
基準容積	約5,931坪
預估總樓層數	約12 ~ 14層
周圍路寬	20m / 15m
留設無遮簷人行道	鄰接一般道路須退縮至少1.5m



BSTP 都市計畫

土地使用分區管制規定

依本府113年6月6日公告實施「修訂『擬定臺北市北投士林科技園區(區段徵收範圍)細部計畫案』土地使用分區管制案(第三次修訂)」

01

生產製造空間

供「臺北市土地使用分區管制自治條例」第51組：公害最輕微之工業、第52組：公害較輕微之工業、第53組：公害輕微之工業、第54組：公害較重之工業，以及第55組：公害嚴重之工業之(二十)化學材料製造業(二十二)原料藥製造業及(二十三)生物製劑製造業有關之設施使用。

惟為免污染性產業進入，本地區得由本府訂定相關申請條件。

02

辦公室

供第51組至第55組之辦公室使用

供生物技術及服務產業、資訊及網路多媒體產業、通訊及電子產業等產業之辦公處所，及兼辦之批發、零售業務辦公室與支援之創投、法律服務、貿易、倉儲、運輸、顧問、技術服務業辦公室使用。

本府已於113年6月7日公告上述生物技術及服務產業、資訊及網路多媒體產業、通訊及電子產業等產業使用項目。

03

生技醫療應用設施

第7組：醫療保健服務業之
(一)醫院、診所、藥局、精神醫療機構
(二)健康服務中心
(三)醫事技術業使用

04

企業總部

經主管機關認定屬企業營運總部及其關係企業者

BSTP

都市計畫

土地使用分區管制規定

依本府113年6月6日公告實施「修訂『擬定臺北市北投士林科技園區(區段徵收範圍)細部計畫案』土地使用分區管制案(第三次修訂)」

05

目的事業主管機關核准

經本府認定屬推動科技產業專用區及產業發展必要者，或其他經市府目的事業主管機關核准之職業訓練、創業輔導、試驗研究等與工業發展有關之設施使用，及從事業務產品之研發、設計、修理、國際貿易及與經濟部頒公司行號營業項目同一種類之批發業務

06

支援性服務業

以下組別及使用項目之允許使用條件為限於第1層、第2層及地下1層樓。

- (1)第17組：日常用品零售業(營業樓地板面積300m²以下者)
- (2)第18組：零售市場之(二)超級市場(營業樓地板面積未達300m²者)
- (3)第21組：飲食業(營業樓地板面積150m²以下者)。
- (4)第22組：餐飲業(不含(二)飲酒店)。
- (5)第33組：健身服務業(不含(六)營業性浴室(含三溫暖)、(七)傳統整復推拿、按摩、腳底按摩及瘦身美容業(營業樓地板面積超過150m²者)及(八)刺青)。

作支援性服務業使用之樓地板面積，合計不得超過總容積樓地板面積30%

07

比照第3種工業區

除本計畫規定外，其餘相關管制比照「臺北市土地使用分區管制自治條例」第3種工業區之規定辦理。

08

不得作為住宅使用

第1組：獨立、雙併住宅、第2組：多戶住宅、第3組：寄宿住宅。

BSTP

PART III

招商流程及條件

※ 以正式公告招商文件為準

契約及地上權存續期間

契約期間

- 自契約簽訂之日起至地上權存續期間屆滿之日止。

地上權存續期間

- 地上權存續期間為**50年**(以土地登記簿記載為準)。
- 地上權設定登記日起**3年內申報開工**，**6年內取得建物使用執照**(得申請展延1次，並以1年為限)。
- 契約屆滿前6年至前5年止，得提出書面申請**延長存續期間**，惟不得超過20年。



權利金及土地租金

權利金

- 分**6期繳付**：
 - 第1期：簽約日起**10日內**繳付權利金總額之**20%**。
 - 第2期：簽約日起**滿1年**前，繳付權利金總額之**16%**。
 - 第3期：簽約日起**滿2年**前，繳付權利金總額之**16%**。
 - 第4期：簽約日起**滿3年**前，繳付權利金總額之**16%**。
 - 第5期：簽約日起**滿4年**前，繳付權利金總額之**16%**。
 - 第6期：簽約日起**滿5年**前，繳付權利金總額之**16%**。
- 本府之權利金收入依法應繳納營業稅，得標人所繳之**權利金應外加該營業稅後一併繳付**。

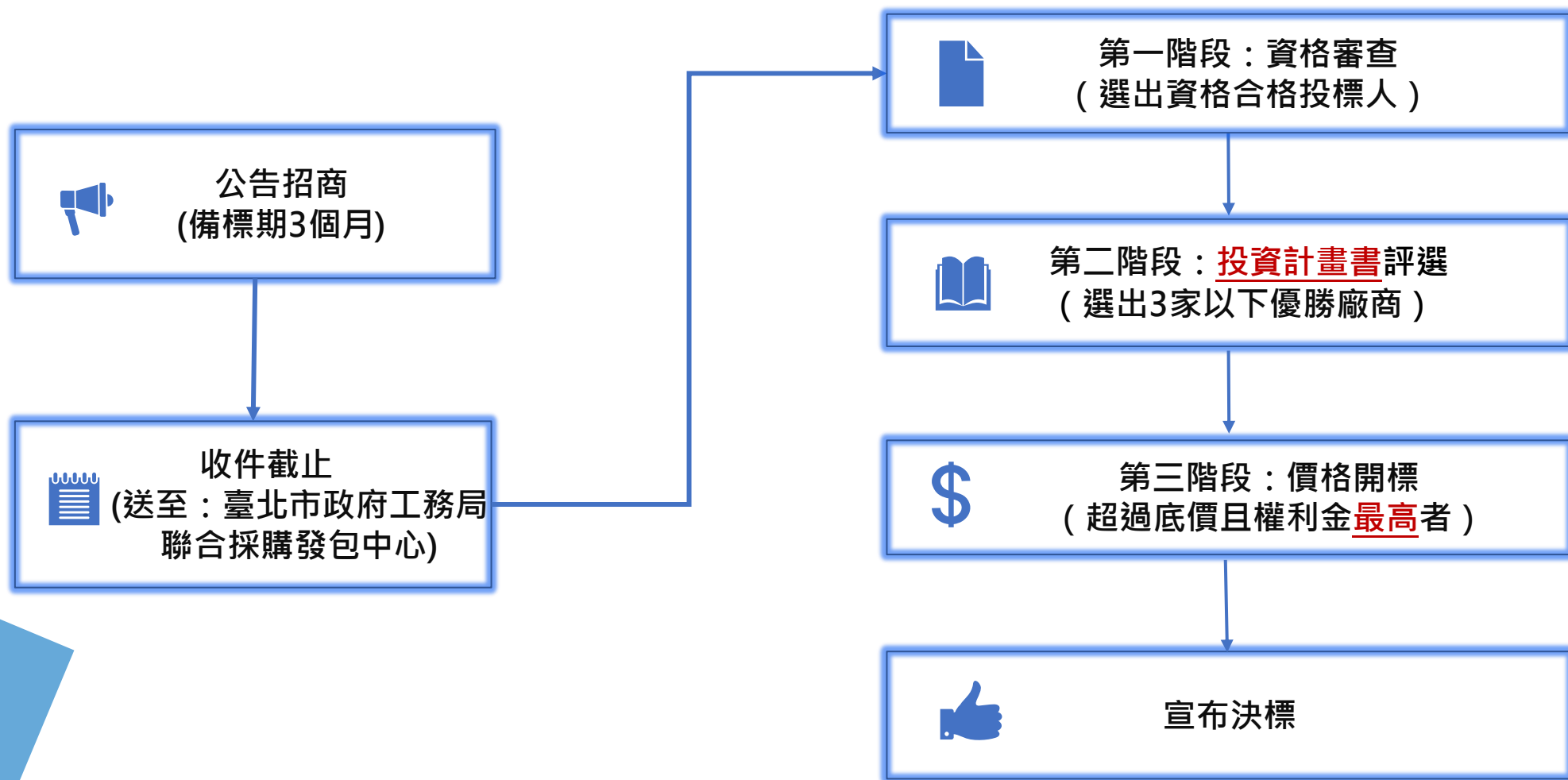
租金

- 自完成地上權設定登記之日起算。
- 土地租金，依下列約定加總計收，惟低於依法應繳納之地價稅時，改按地價稅計收：
 - 1.按契約**簽訂當年度土地申報地價年息2.5%**計收(申報地價調整時，不隨同調整)。
 - 2.按**當年度土地申報地價年息1%**計收。申報地價調整時，應於申報地價調整之日起隨同調整(但地租較前一年度增加逾6%者，超出部分不予計收)。
- 依法應繳納營業稅，所繳之**土地租金應外加營業稅後一併繳付**。

BSTP

三階段開標

| 一次遞件，資格審查+計畫書評選+開啟價格標



投標人一般資格

■ 投標方式

- 得單獨投標或合作聯盟投標
- 於各基地標案內，同一投標人之投標以1標為限(同一廠商不得為其他投標人或其他合作聯盟之成員)

■ 單獨投標

- 投標人資格：我國公司、外國公司、財團法人
- 應檢附公司 / 法人登記證明文件

■ 合作聯盟

- 2家（含）以上之法人
- 聯盟成員應包含授權代表法人與一般成員，各成員資格均應為：我國公司、外國公司、財團法人
- 應檢附公司 / 法人登記證明文件

■ 產業資格

- 引進符合園區定位之產業進駐

投標人財務資格

單位：新臺幣

- 投標人須具備本案投資、營運及履約所需財務能力，並檢具資格證明。
- 本國公司、財團法人與外國公司按照單一投標人或合作聯盟，依基地而不同，其**資本額、登記財產總額或境內營運資金**之限制詳右頁。
- 外國公司得以四大會計師事務所簽證之最近一年度財報替代，並須經我國會員所或聯盟所會計師確認及中譯。
- 外國公司營運資金以流動資產減流動負債計算，且須符合財務資格規定。

T3 基地

軟橋段52地號

單一公司不得低於

預計1億元

合作聯盟 授權代表不得低於 / 合計不得低於

預計5,000萬元 / 1億元

T4 基地

軟橋段56地號

單一公司不得低於

預計2億元

合作聯盟 授權代表不得低於 / 合計不得低於

預計1億元 / 2億元

T12 基地

新洲美段87地號

單一公司不得低於

預計3億元

合作聯盟 授權代表不得低於 / 合計不得低於

預計1.5億元 / 3億元

BSTP 評選與決標

投資計畫書評選

- 資格合格投標人達 1 家以上者，即進入評選程序。
- 評選內容包含投資計畫書項目及簡報答詢。

價格決標

- 經投資計畫書評選出3家以下優勝廠商，開啟價格標，以**超過底價且權利金最高者**得標。

投資計畫書項目	內容重點
團隊組織及相關實績	組織、背景、商譽、相關企業、財務及經營狀況、開發營運實績、經營團隊專業經理人資歷
產業規劃及開發構想	計畫目標、開發經營理念、產業規劃構想(引入產業、與本案定位關聯)、政策連結、產業創新與效益、開發構想、規模及量體、城市發展加值效益
規劃設計及施工計畫	建築規劃設計、交通分析與規劃、綠建築及智慧科技運用計畫、施工及品管、製作開發營運項目使用樓地板面積檢討表
營運執行計畫	整體營運管理構想、經營管理、針對本案特殊需求之規劃(如有)、人力組織架構、維護管理、安全管理與防災應變等
財務計畫及風險分析	財務假設、興建投入與營運收支(含重增置成本預估)、資金籌措(自有資金及融資)、效益分析、預估財務報表、敏感度分析、風險管理及保險

札記 | 留下靈感，布局未來

札記 | 留下靈感，布局未來

札記 | 留下靈感，布局未來
