

2025 投資新北・共創商機

宜商環境 | 首選林口 | 布局新北

新北國際AI+智慧園區招商案
公開標租案(第1次公告)



大綱

01

新北優勢

02

招商資訊

03

投資獎勵

01

新北優勢



1.新北優勢

新北市的人口數約
等同於美國洛杉磯
LOS ANGELES



新北市的面積
相當於1.2個英國倫敦
LONDON



新北市交通便利度
相當於日本東京
TOKYO



地理 位置



新北市位於台灣西北部，
面積約2,052平方公里，占全台面積6%。

人口 勞動力

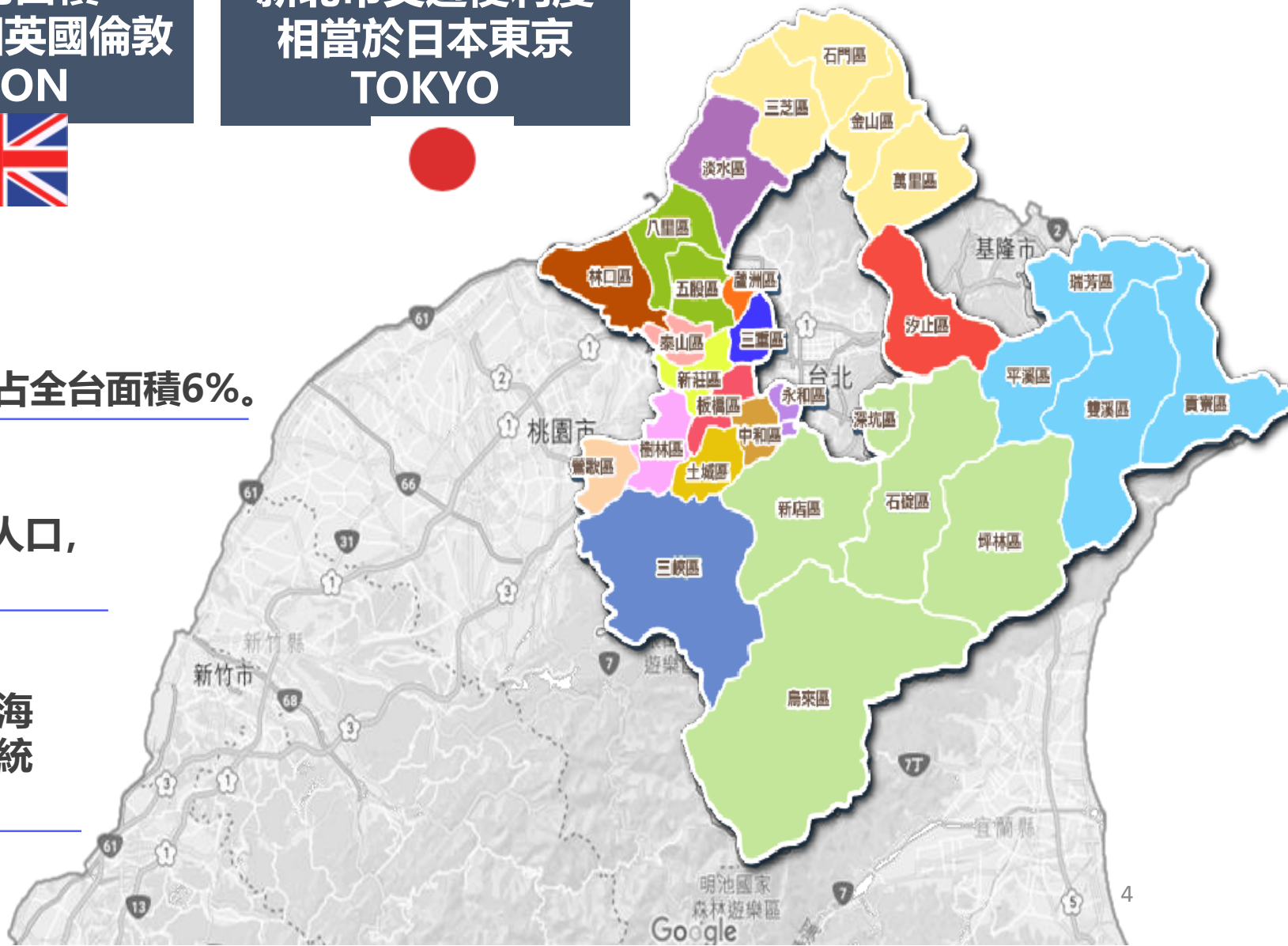


新北市擁有超過404萬人口，
勞動力達207萬人。

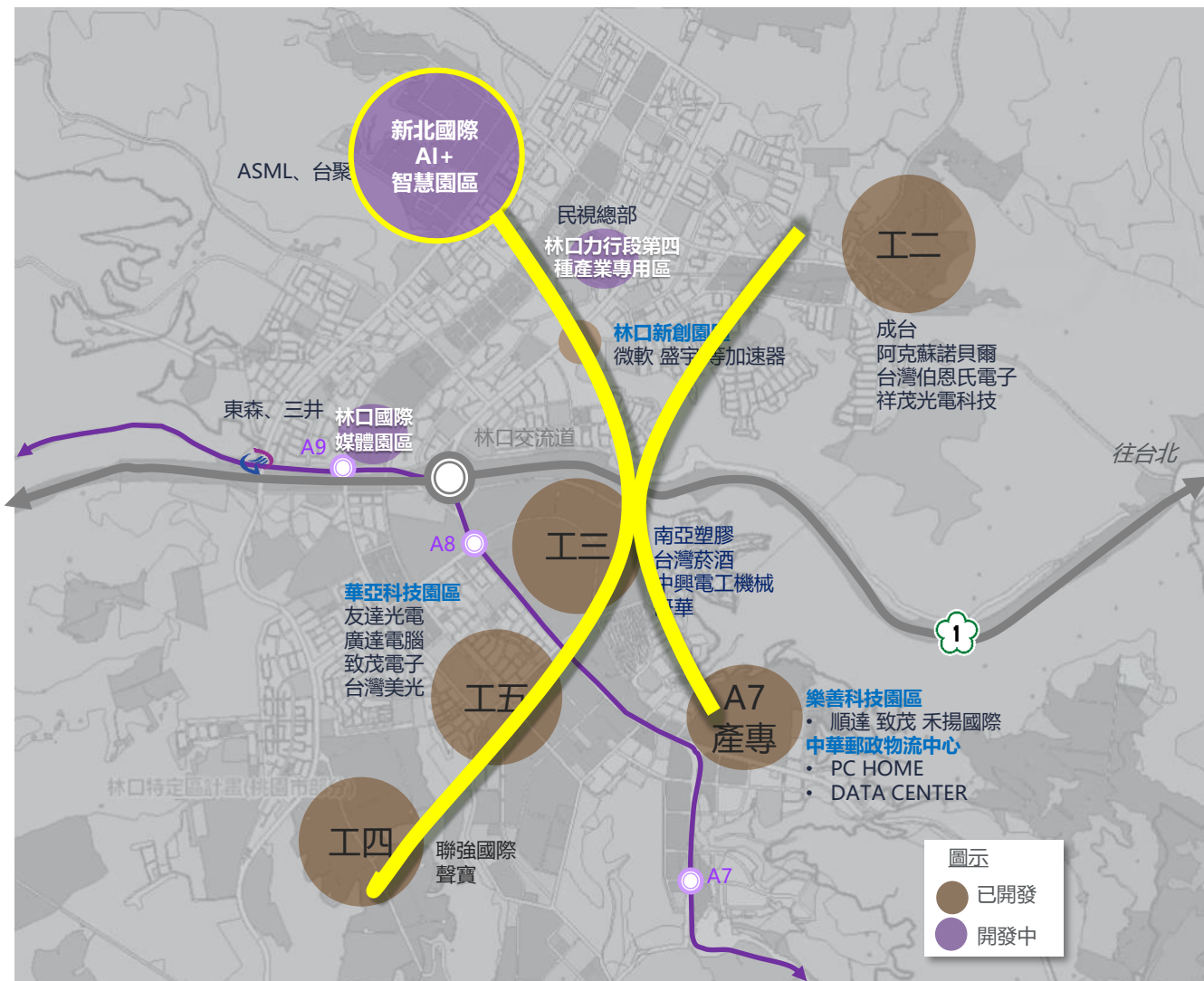
交通 運輸



新北市鄰近雙空港、雙海
港，擁有便捷的捷運系統
連結29個行政區。



1.新北優勢



- 全國第**1**營利事業、公司行號工廠登記數，帶動產業群聚。
- 全國第**1**人口及勞動數，就業人口大專以上約50%，高端創新人力豐沛。
- 新北積極布局AI及晶片應用生態鏈，包含Google、ASML等國際企業相繼設點，並匯聚技嘉、鴻海、研揚等**27**家關鍵業者，新北更擁有全國近四分之一的製造業與資通訊產業聚落，展現雄厚產業能量。
- 新北國際AI+智慧園區周邊具**5**個工業區，已形成產業群聚效應，正是這條黃金廊道上的神經中樞。

1. 新北優勢(林口)

A. 新北國際AI+智慧園區



艾司摩爾智慧廠房

- 亞洲營運中心、EUV精密模組、研發、製造
- 基地面積：約3.3公頃



台灣聚合研發中心

- 創新實驗室、雲端綠能運算中心
- 基地面積：約0.34公頃

C. 林口國際媒體園區



林口站(A9)土地開發案

- 辦公/住宅/旅館/餐飲/購物百貨商場
- 基地面積：約0.5公頃



東森全球營運總部

- 企業總部、文創及展演中心、星級旅館
- 基地面積：約2.17公頃



A.

新北國際AI+智慧園區

ASML 台聚

B. 影視旗艦區

民視
TVBS(規劃中)

D. 林口新創園區

微軟 盛宇 等加速器

C. 國際媒體園區
東森、三井

林口交流道

B. 林口產業專用區

民視林口數位媒體總部

- 規劃地上14層/地下2層·數位電視節目生產及研發創新中心
- 基地面積：約1.4公頃



新北市林口區力行段第四種產業專用區土地

- 基地面積：約1.34公頃



TVBS數位雲端媒體總部-規劃中

- 基地面積：約1.4公頃

D. 林口新創園區

林口新創園

- 提供新創辦公室、住宿空間、共同工作空間及展演空間等設施
- 使用面積：約14,618坪



林口三井OUTLET

- 影城/餐飲/購物複合式商場
- 基地面積：約6.47公頃

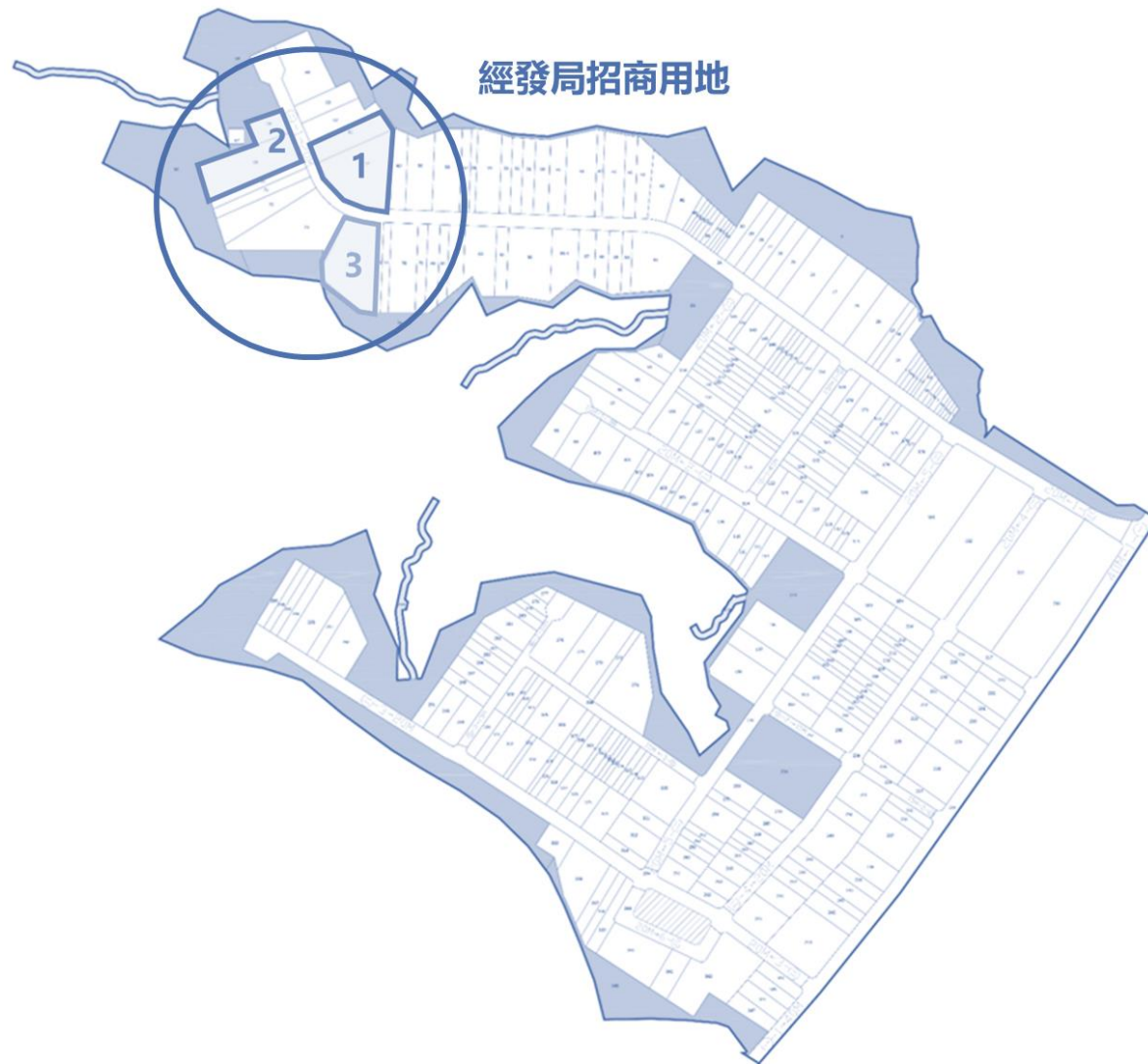
三井二期商場

- 國際級親子數位娛樂與多媒體互動體適能設施
- 基地面積：約2.75公頃



02

招商資訊



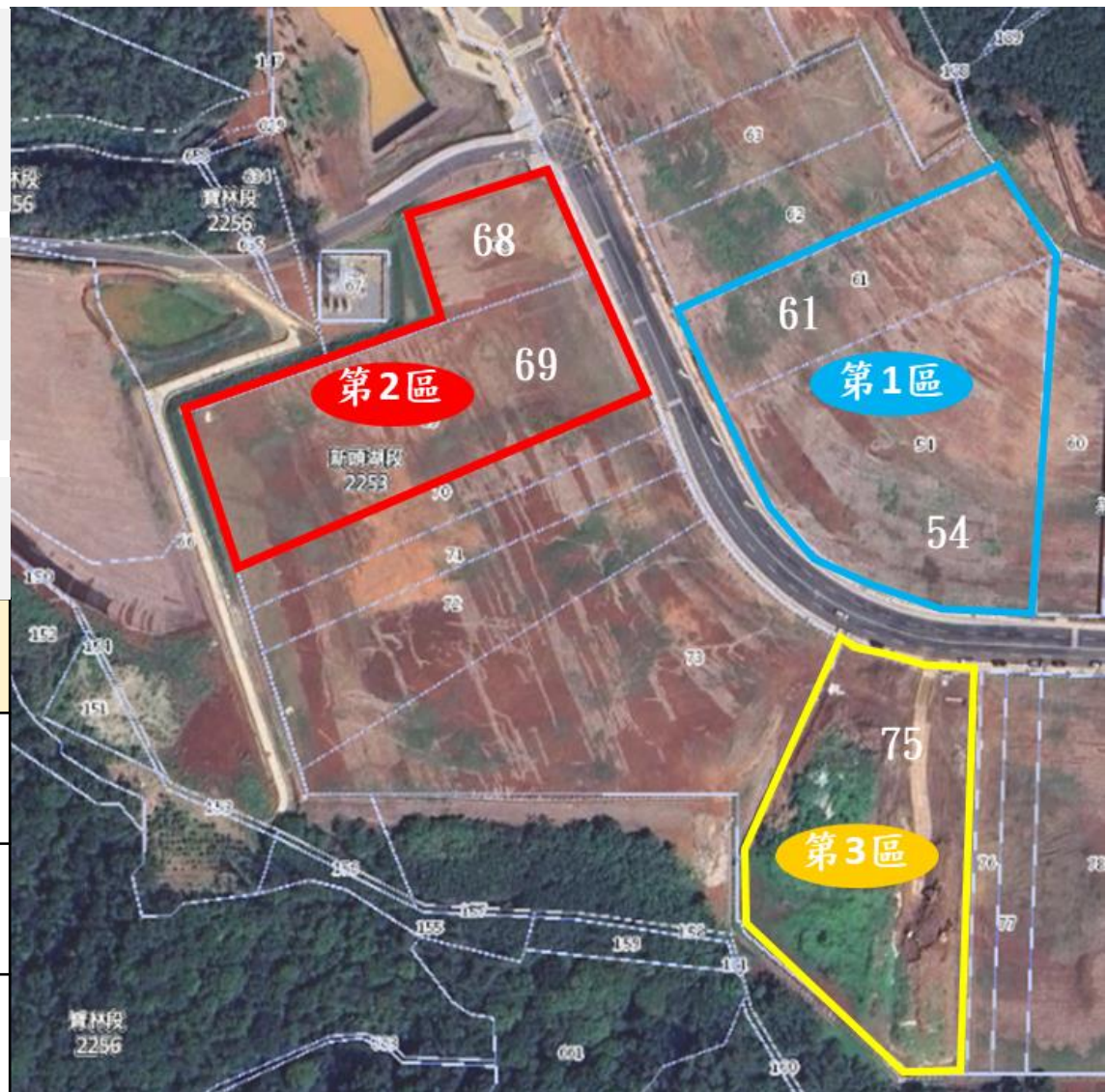
2.招商資訊

標租目的 | 為活化公有土地，提供廠商用地需求，促進產業發展，帶動林口區經濟活絡及就業機會增加，辦理本招商案。

招標模式 | 招標方式為公開招標(綜合評選)。本機關「不允許」投標廠商以「共同投標」方式參與本案。

基地說明 | 林口區新頭湖段 (第三之二種產業專用區)

地號	面積(平方公尺)	投標區域	區域面積(平方公尺)
54	8508.94	第1區	12,541.07
61	4032.13		
68	1946.29	第2區	9,347.60
69	7401.31		
75	8509.04	第3區	8,509.04



投標人資格

- 依中華民國法律成立之我國公司（包含外國公司在我國成立之子公司，但不含大陸地區之營利事業在我國成立之子公司）。
- 依中華民國法令經經濟部認許及核准，並辦理分公司登記之外國公司。

進駐產業 規定

光學精密儀器產業 | 電子通訊產業

電子零組件製造業 | 機械設備製造業

2.招商資訊

租賃期間(年)



本案租賃期間1次簽訂
自簽訂租賃契約之日起
算30年(含)
包括興建期間及營運期間。

續租期間1次簽訂10年，續租次數至多以2次為限

2.招商資訊

租金訂定方式

**每月
每平方公尺
租金**
(四捨五入至小數點第二位)

底價

163.65_(元)
(基礎租金)

+

當年度
每月每平方公尺
公告地價 $\times$ 1%

報價
金額

每月每平方公尺
報價金額_(元)
(基礎租金)

+

當年度
每月每平方公尺
公告地價 $\times$ 1%

**每年
租金**
(四捨五入至整數)

每月
每平方公尺租金 $\times$ 12個月 $\times$ 選定區域面積_(平方公尺)

本標的114年公告地價為6,900/平方公尺，
每月每平方公尺公告地價乘以1%=5.75元，每月每平方公尺租金倘加總低於169.4元，以169.4元計。

土地租金 隨物價調整

- ① 簽約日第5個會計年度(含簽約年度)起，依行政院主計總處公布之台灣地區消費者物價指數(總指數)為基準，以「前一年度之簽約日相當月份」和「簽約日月份」相比之漲幅比例調整「**基礎租金**」。
- ② 每3年調整一次租金，上限為5%，如物價下跌或持平，則維持前期「**基礎租金**」。

稅費 負擔

- ① 除**地價稅**外其餘各項稅捐概由承租人負擔。
- ② 廠商應自行繳納增值型營業稅。

租金 優惠

簽約日起**3**年內

「**承租面積**(單位:平方公尺)***(當年度公告地價乘以1%)**」(四捨五入至整數位)，
本租金優惠不因其他因素展延，餘依前述規定計收租金。

開標

**基本及資格
文件審查**

綜合評選

**區域選定及
得標**

2.招商資訊

評選項目

項次	評選項目	評選重點	配分
1	投標團隊介紹、經歷與實績	1.投標人及協力廠商(如有)之公司組織、背景介紹 2.投標人財務及經營狀況 3.投標本案動機及過去營運經驗	15
2	產業類別、未來產業規劃發展	光學精密儀器產業、電子通訊產業、電子零組件製造業、機械設備製造業，且對周邊產業聚落成形之可能性或衍生效益。	20
3	土地使用及興建施工計畫	土地使用及興建施工計畫包含但不限於規劃理念、發展定位、土地使用計畫、建築量體及建築空間配置、建築經費概算、開發期程及控管方式(請具體敘明規劃取得使用執照並開始營運之期限，為簽約之日起60個月內，此將成為契約之一部分，請確實填寫)、資金來源、是否申請綠建築/智慧建築標章等。	15
4	營運管理計畫	經營理念、市場分析、人力組織架構、財務計畫、資產及設備管理計畫、風險管理計畫、移轉及返還計畫	15
5	睦鄰及回饋計畫	設置或認養公共設施、提供一定比例在地就業機會或其他具體、量化之實質回饋	5
6	每月每平方公尺報價金額	以基礎租金163.65元作為報價，163.65元對應分數為17.5分，每增加5元為一個級距，分數增加0.5分，可增加至該項滿分為止。	25
7	簡報及答詢	1.廠商簡報 2.廠商答詢	5
總評分			
序位(總評分最高者序位為1，次高者序位為2，依此類推)			

得標區域選定說明：

評分 序位名次	公司		租金標價單 投標區域	得標說明
1	B公司	最優 承租人	第一區	所選定之投標區域，最優先得標。
2	C公司	次優 承租人	第一區 + 第二區	因為第一區已由最優承租人得標，若C公司於 標價單表格同意 以填寫之「每月每平方公尺租金標價」選定其他投標區域，惟區域數必須相同或低於原選定投標區域數，所以C公司可以單獨選擇第二區或選擇第二區+第三區得標。
3	A公司	第三 承租人	第一區 + 第三區	若C公司僅選擇第二區，A公司則可以選擇第三區得標；若C公司選擇第二區+第三區，A公司則無法選擇。

03

投資獎勵



- 新市鎮開發條例第25條

建築物興建完成後

房屋稅

地價稅

税賦優恵

第一年免徵

第二年減徴80%

第三年減徵60%

第四年減徵40%

第五年減徵20%

投資林口加碼優惠

- 新市鎮開發條例第24條

數位經濟相關產業

創新創業

- 研究發展服務業
- 資訊軟體服務業
- 產業育成業

智慧製造

- 電子零組件製造業
- 一般儀器製造業
- 機械設備製造業

智慧物流

- ・無店面零售業
- ・倉儲業

影視文創及文化內容產業

電視節目製作業

衛星頻道節目供應事業

音樂展演空間業

藝文服務業業

投資抵減

- ◆ 於公告劃定範圍之日起5年內申請核發投資抵減證明。
 - ◆ 按核定投資計畫購置全新機器、設備及建築物之總額15%抵減當年度應納營利事業所得稅額，當年度不足抵減時，得在以後4年度內抵減。
 - ◆ 於第6~10年申請者，提供7.5%抵減優惠，第11年起不予優惠。
- EX. 總投資金額10億元，可5年內抵減1.5億元營利事業所得稅

稅捐減免方案



2025

投資新北·共創商機

宜商環境 | 首選林口 | 布局新北

新北國際AI+智慧園區招商案
公開標租案(第1次公告)

把握投資良機 共創產業發展未來

