



郵政物流園區 資訊中心 公開招租案

招租說明會

2021/08/25 星期三



CBRE

招租單位：中華郵政股份有限公司
招租顧問：世邦魏理仕有限公司台灣分公司



招租說明會大綱

- ❶ 基地區位條件
- ❷ 招租標的說明
- ❸ 租賃契約重要條款說明
- ❹ 投標、評選與選配流程
- ❺ 廠商意見交流

1

基地區位條件



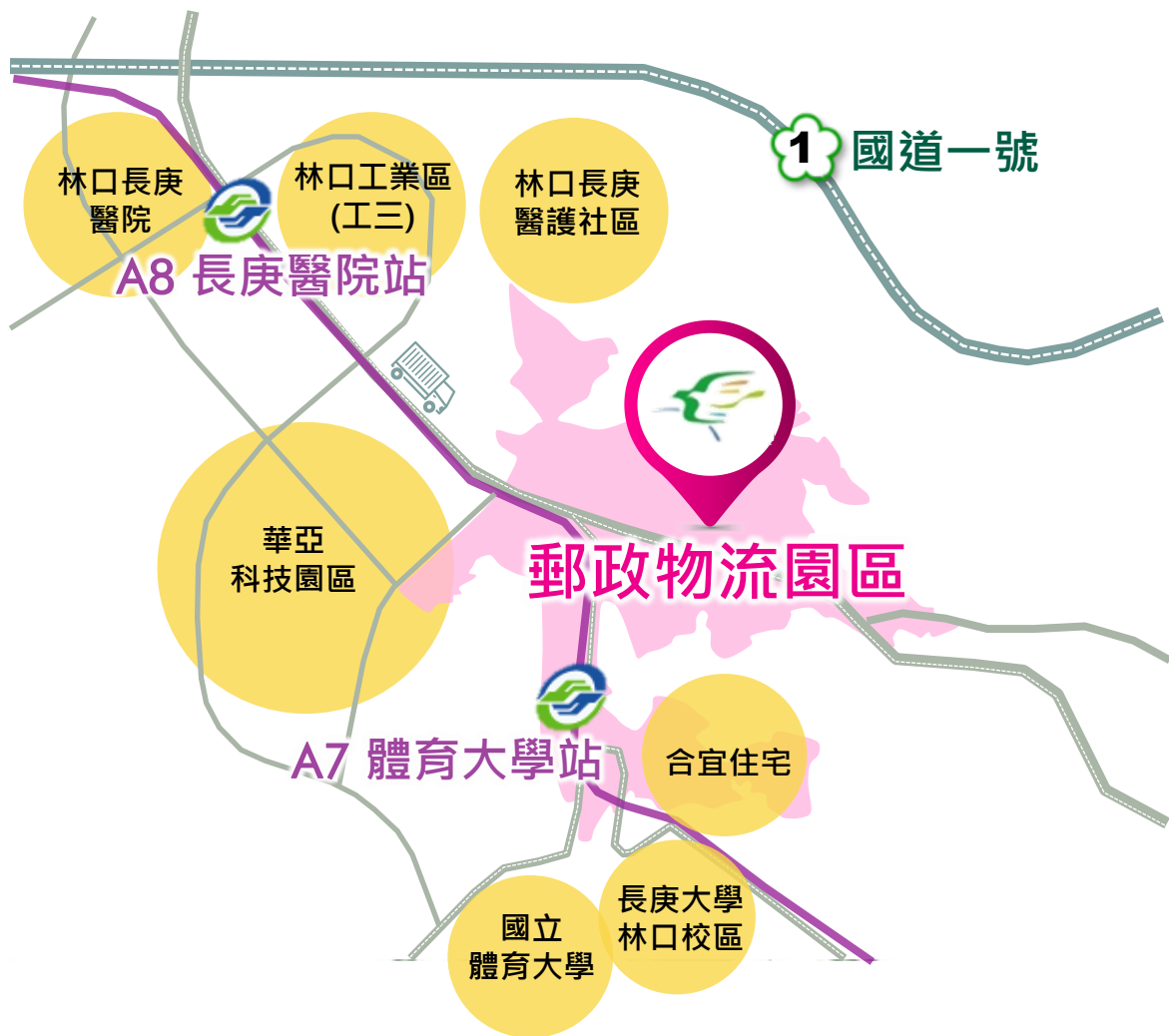
CBRE

林口A7計畫區位於北部工商業主要發展軸帶

位於重要的交通樞紐，工商業軸帶中心、緊鄰國道一號，車程30分鐘內可至台北、桃園、機場、港口等節點



鄰近林口工業區及華亞科技園區，周邊產業發展成熟



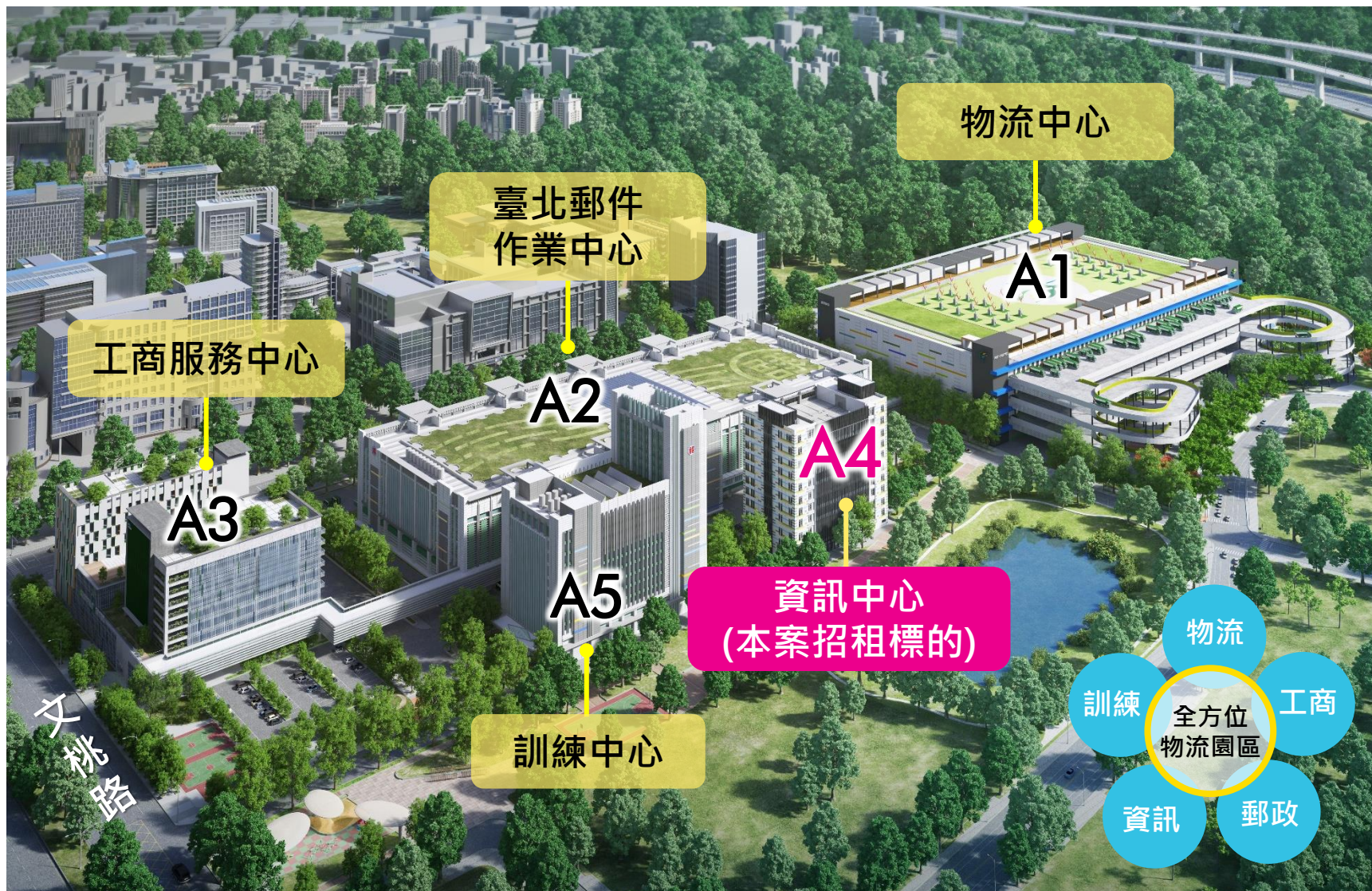
10萬工作人口

- 郵政物流園區 4,500人
- A7產業園區2萬人
- 林口工業區(工三) 7,000人
- 華亞科技園區 2.5萬人
- 大專院校師生約 1.5萬人
- 林口長庚醫院 1萬人

25萬居住人口

- 龜山區15萬人
- 林口區10萬人
- A7計畫區 4萬人
- 合宜住宅 1萬人
- 長庚醫護社區 3,000人

郵政物流園區整體規劃構想



資訊中心交通動線



註：本簡報資料僅供參考，實際仍以正式公告文件為準



2

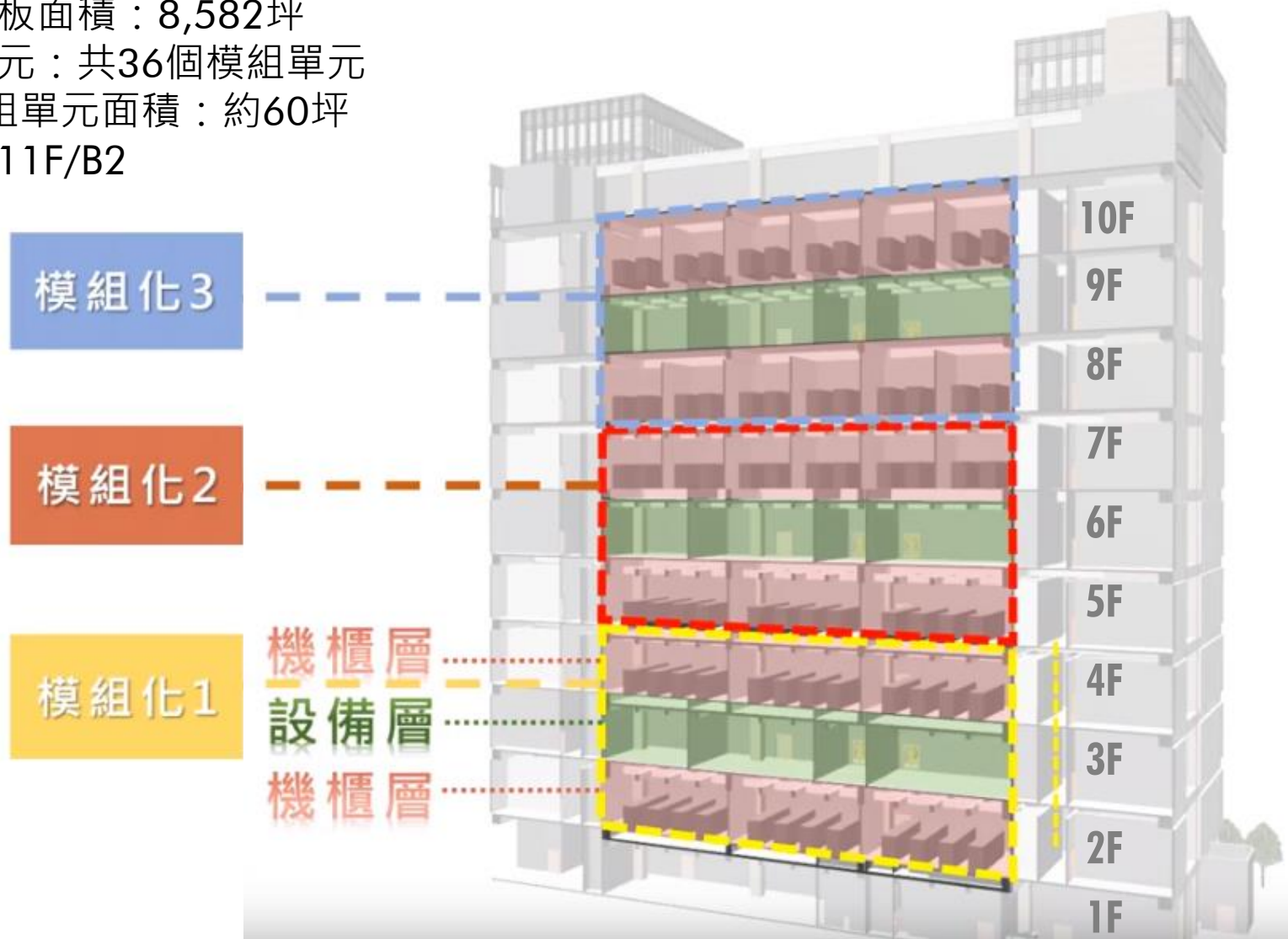
招租標的說明



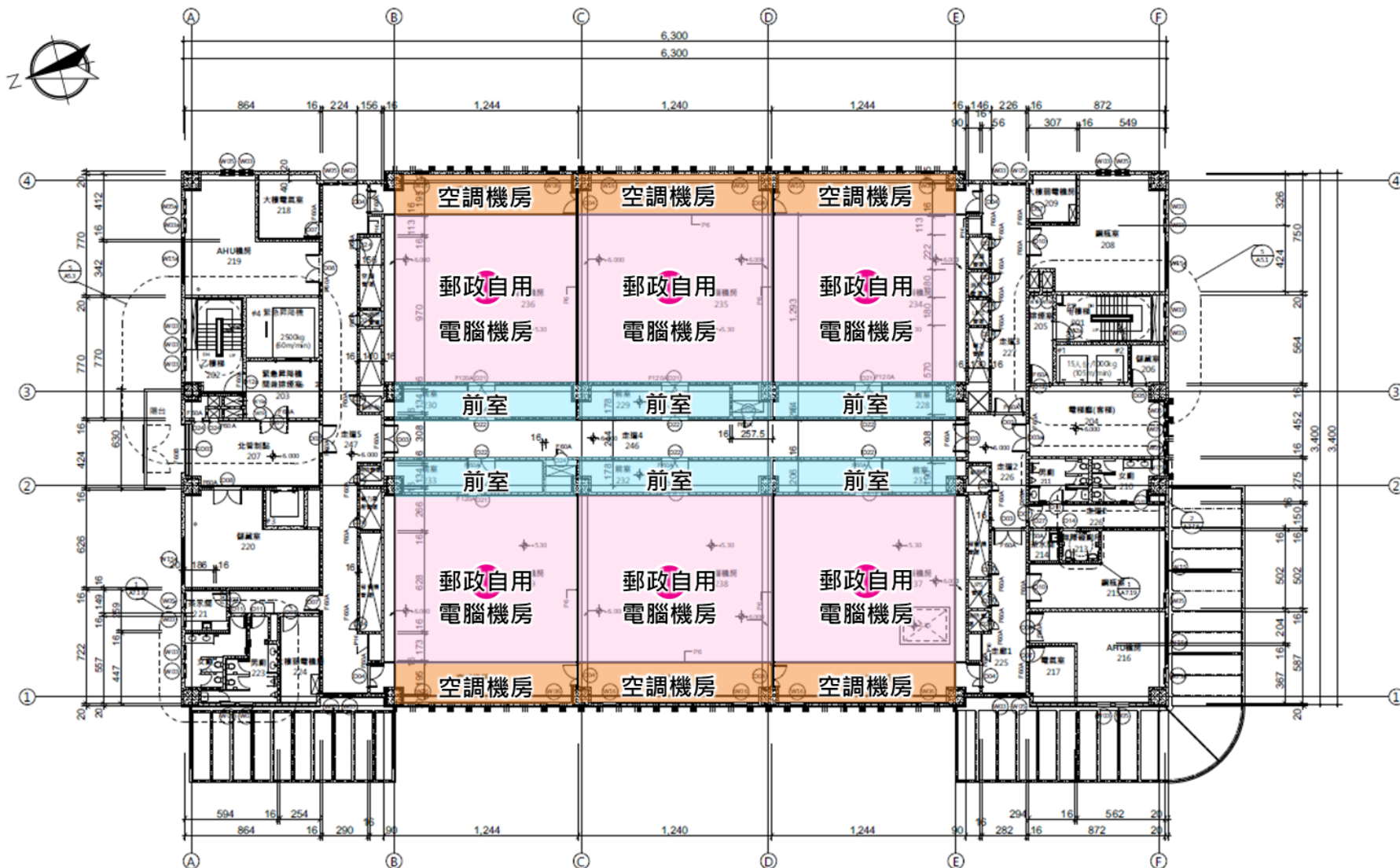
CBRE

資訊中心總樓地板面積共計約8,600坪

- 總樓地板面積：8,582坪
- 模組單元：共36個模組單元
- 每1模組單元面積：約60坪
- 樓層：11F/B2

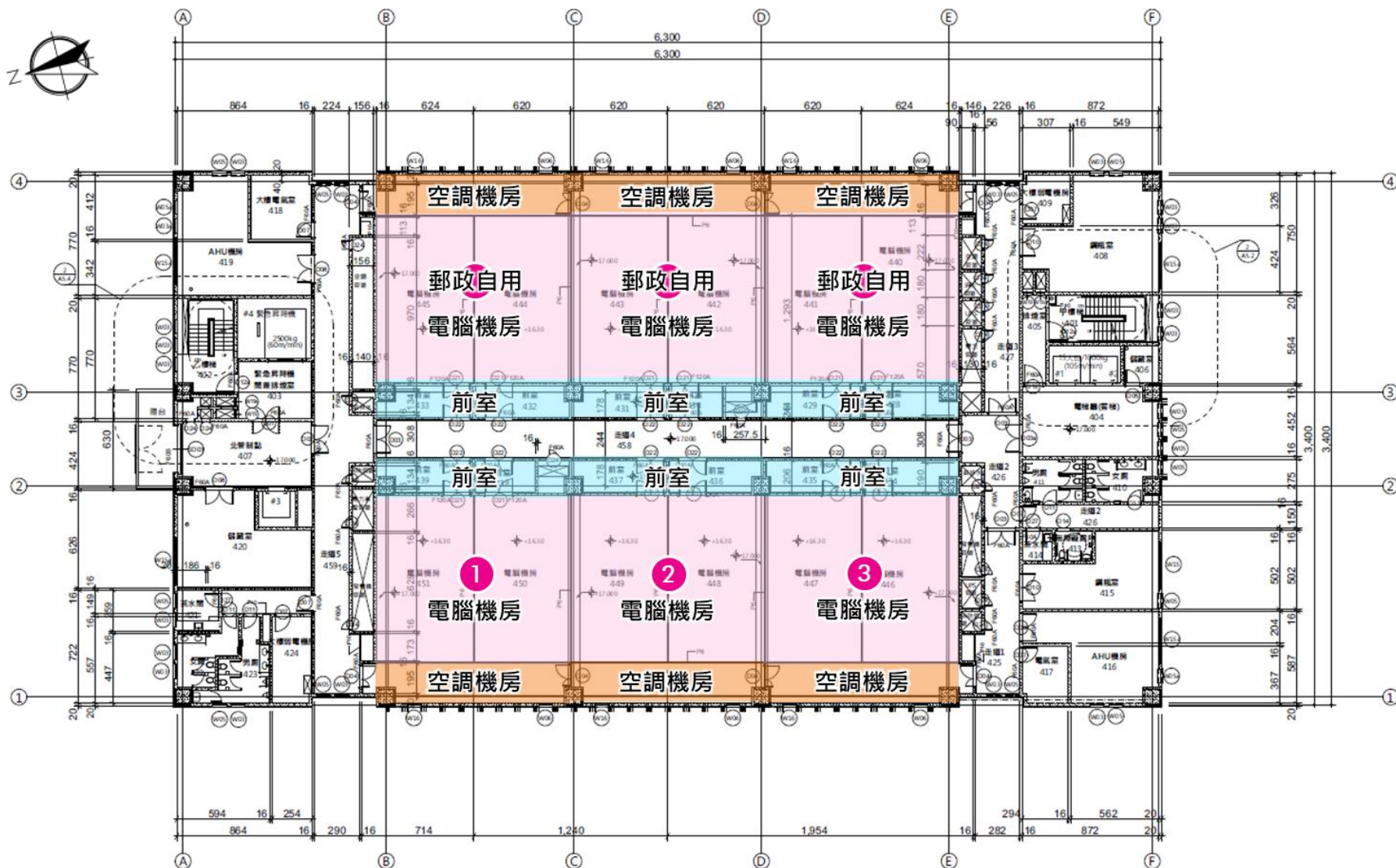


2F平面圖

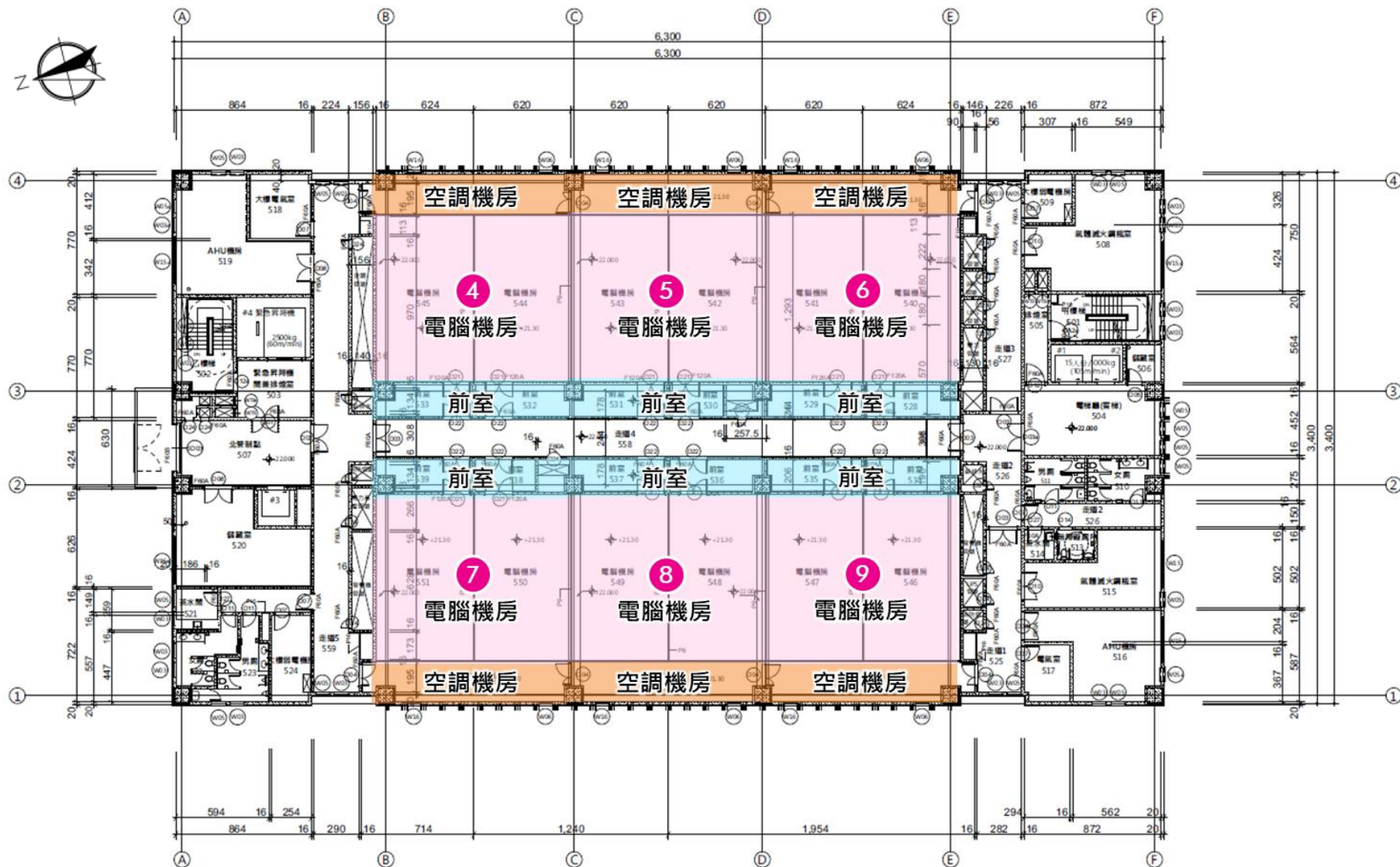


註：本簡報資料僅供參考，實際仍以正式公告文件為準

4F平面圖



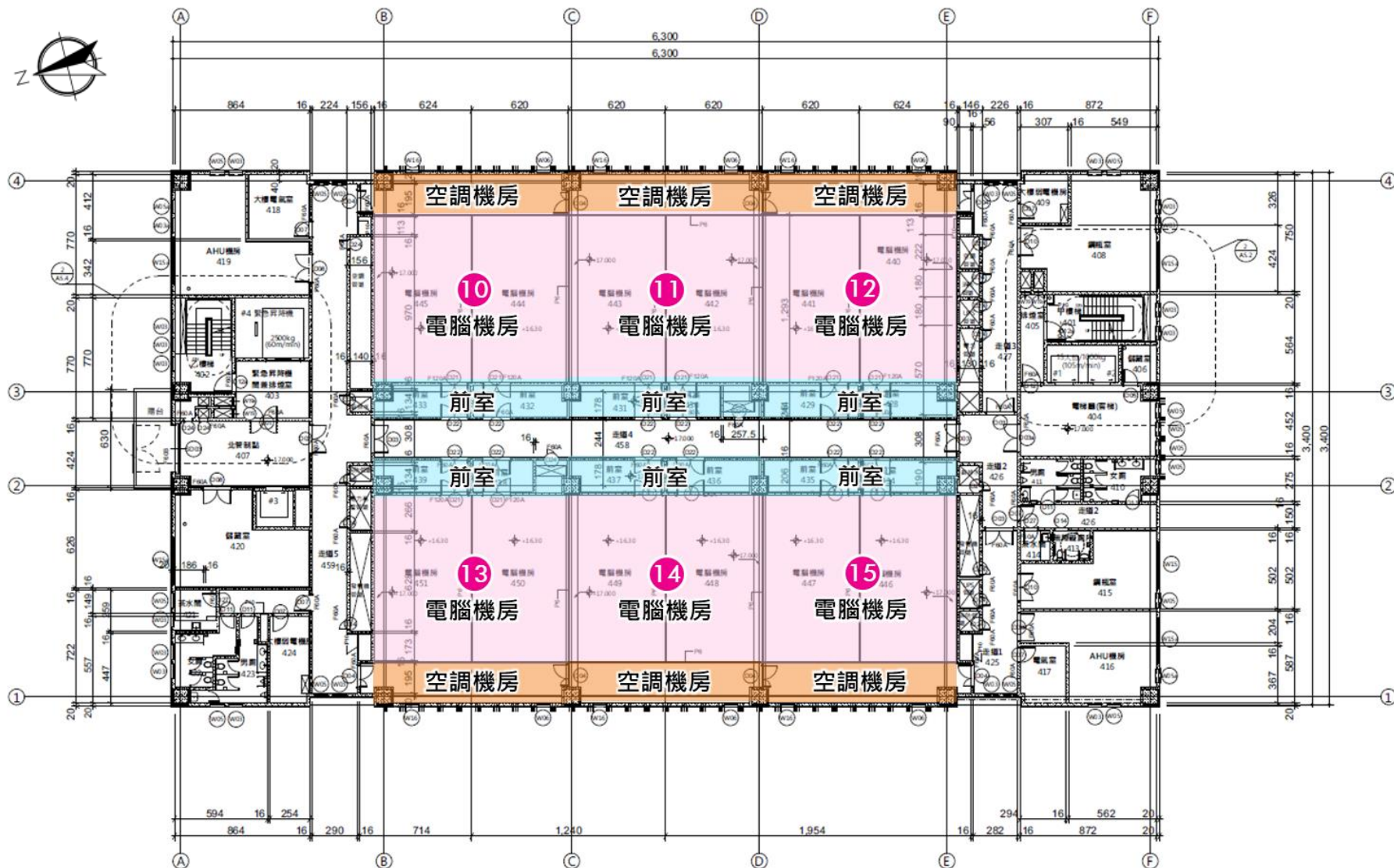
註：本簡報資料僅供參考，實際仍以正式公告文件為準



12

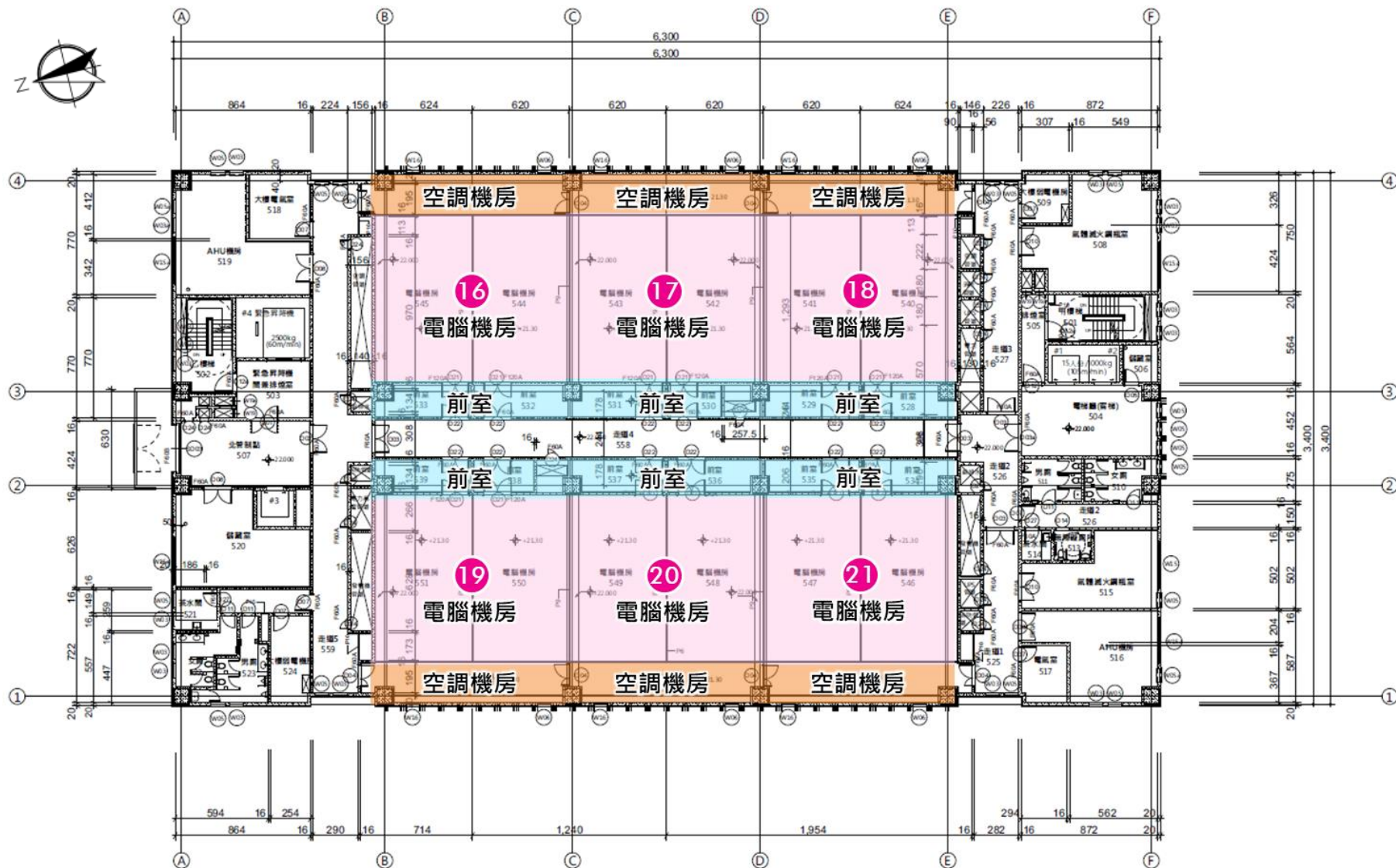


7F平面圖



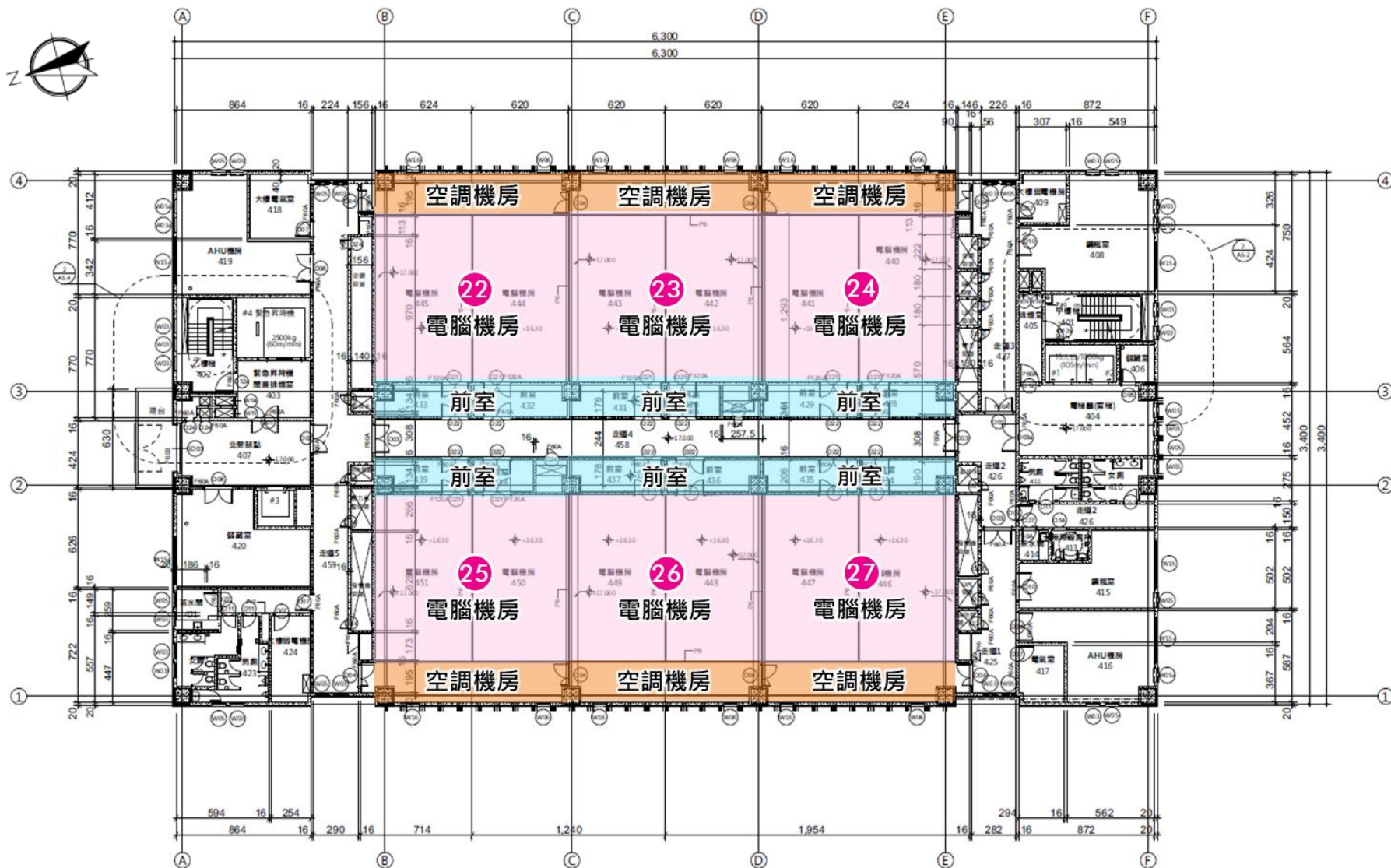
註：本簡報資料僅供參考，實際仍以正式公告文件為準

8F平面圖

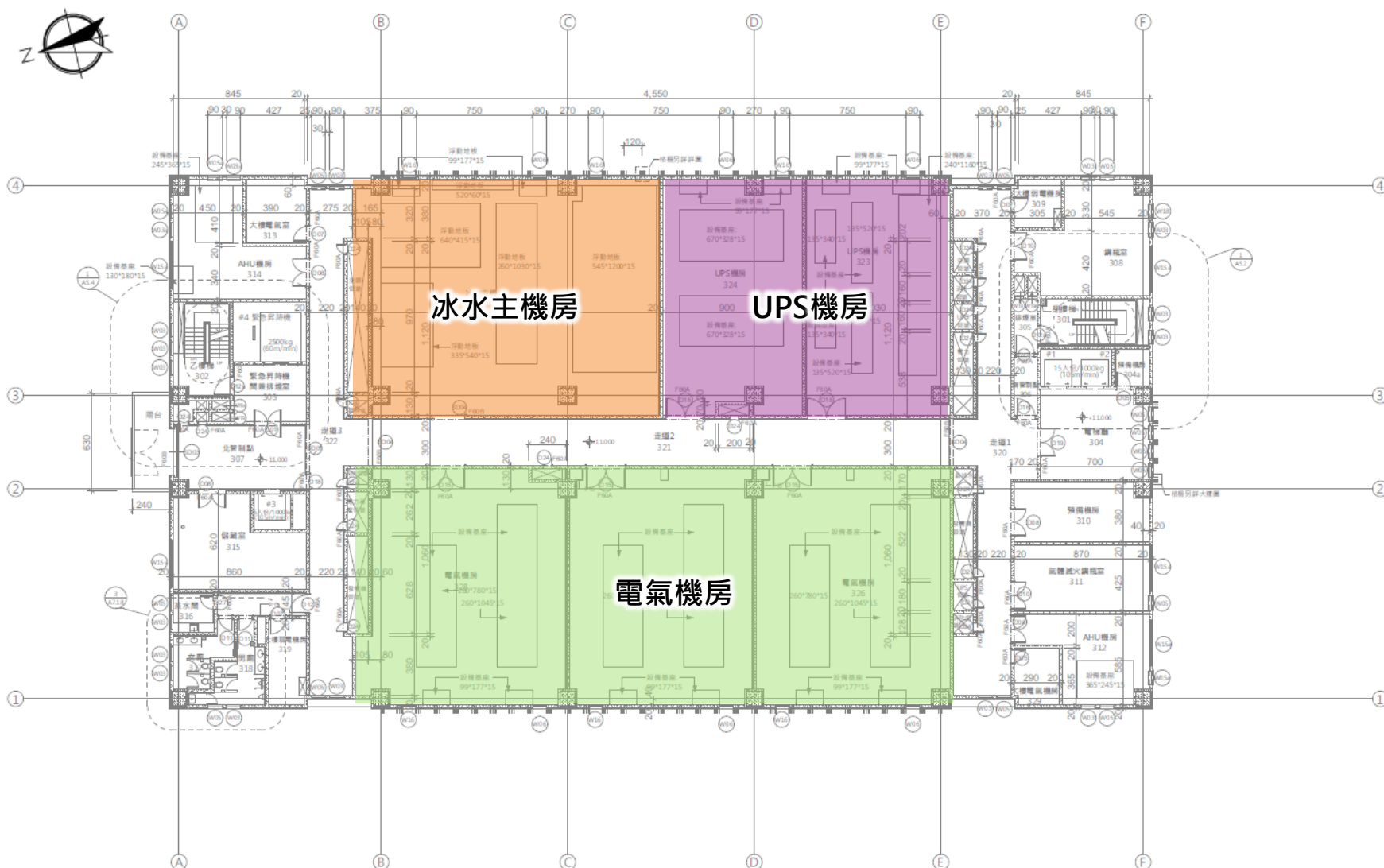


註：本簡報資料僅供參考，實際仍以正式公告文件為準

10F平面圖



設備層平面圖(3F、6F、9F)



註：本簡報資料僅供參考，實際仍以正式公告文件為準

資訊中心取得國際及國內標章與認證



TIA 942
電腦機房分級標準
Rated 3



美國LEED
綠建築認證



資訊安全管理
ISO27001 A.11
(實體及環境安全)



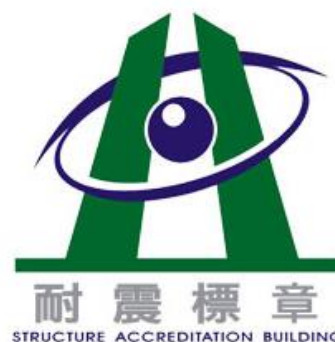
中華民國銀行商業
同業公會全國聯合會
【金融機構資訊系統
安全基準】



【銅級】



【合格級】



資訊中心基礎規格設計

建築物

- 耐震結構設計達7級以上
- 樓地板載重達每平方公尺1,200公斤
- 機房樓層淨高5公尺
- 資訊人員與基礎設施人員分流
- 採用防尾隨方式設計 (Mantraps)
- 2小時防火時效
- 可供緊急發電機72小時運轉儲油槽

電力系統

- TIA 942 Rated 3等級規劃
- 雙市電 (變電所) 高壓供電
- 高低壓設備2套
- 雙迴路架構
- 緊急發電機採N+1設計
- 不斷電系統 (UPS) 採2N設計
- 每1樓層提供900KW電力供應
- 24小時機電人員駐點

資訊中心基礎規格設計

資通訊

- 1樓設置四大固網業者獨立之電信機房（MDF）
- 3、6、9樓（電腦機房層）設置樓層電信機房（IDF）
- 設置2個垂直管道

消防系統

- 每1模組單元為1防火區劃
- 設置極早期偵煙預警系統
- 自動滅火系統使用環保消防滅火藥劑
- 設置排煙裝置

供水系統

- 園區設置備用儲水槽
- 空調用水：大樓筏基層設置1,500噸儲水槽（可供72小時）

空調系統

- TIA 942 Rated 3等級規劃
- 具備溫、濕度設定(調節)空能

門禁管理

- 6層門禁管制
- 環境監控系統
- 24小時保全值勤

資訊中心預計建置及啟用時程



3 租賃契約重要條款說明



CBRE

租賃標的與租賃年期

詳參租賃契約第2條、第4條

招租標的

- 資訊中心：建築構造為鋼筋混凝土造（RC）及鋼骨鋼筋混凝土（SRC），地下2層、地上11層之本中心建築物。

租賃標的

- 指招租標的之**模組單元編號○至○**，經乙方完成選配並經甲方核定後，出租予乙方。
- 租賃標的面積(每1模組單元約為60坪)應以招租標的施工完竣後各該主管機關核發之使用執照圖說及建物所有權狀之建物面積登載資料為準。

租賃年期

- 本案之租賃期間，自起租日(含)起共計**10年**。
- 完成點交日翌日為租賃標的之起租日。

租金給付與優惠說明

詳參租賃契約第5條

租金給付：承租廠商依「定額月租金總額」給付

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{定額月租金總額} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{各模組單元} \\ \text{定額月租金} \\ \text{(依廠商模組單元單位定} \\ \text{額租金標單報價金額計算)} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{承租模組單元數} \\ \hline \end{array}$$

為提升廠商投標與承租意願，設計租金優惠項目

營運初期優惠

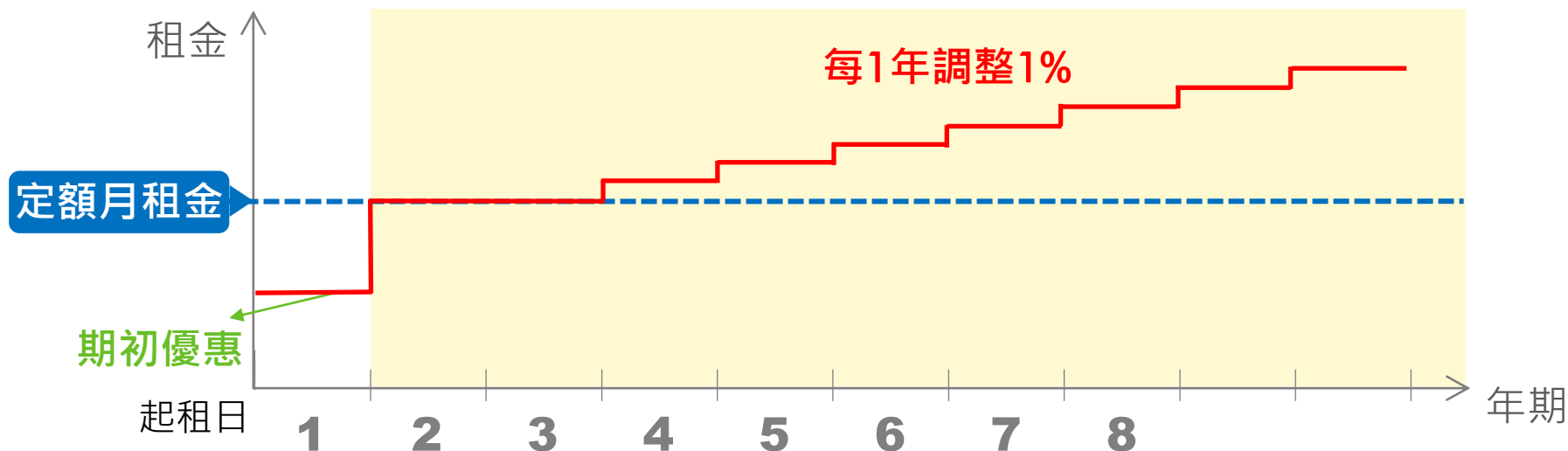
- 本契約定額月租金總額自起租日起算，再按下列不同階段優惠費率計收：
 1. 第一階段：起租日起算第1年，實際應繳租金按本條本款第一目規定方式計算後，再折減50%後給付。
 2. 第二階段：起租日起算第2年起，應按本條本款第一目規定給付定額月租金總額。

租金調整說明

詳參租賃契約第5條

租金調整

- 定額月租金總額調整：自租賃期第3年當年起，**每年按1%調高次年度定額月租金總額**

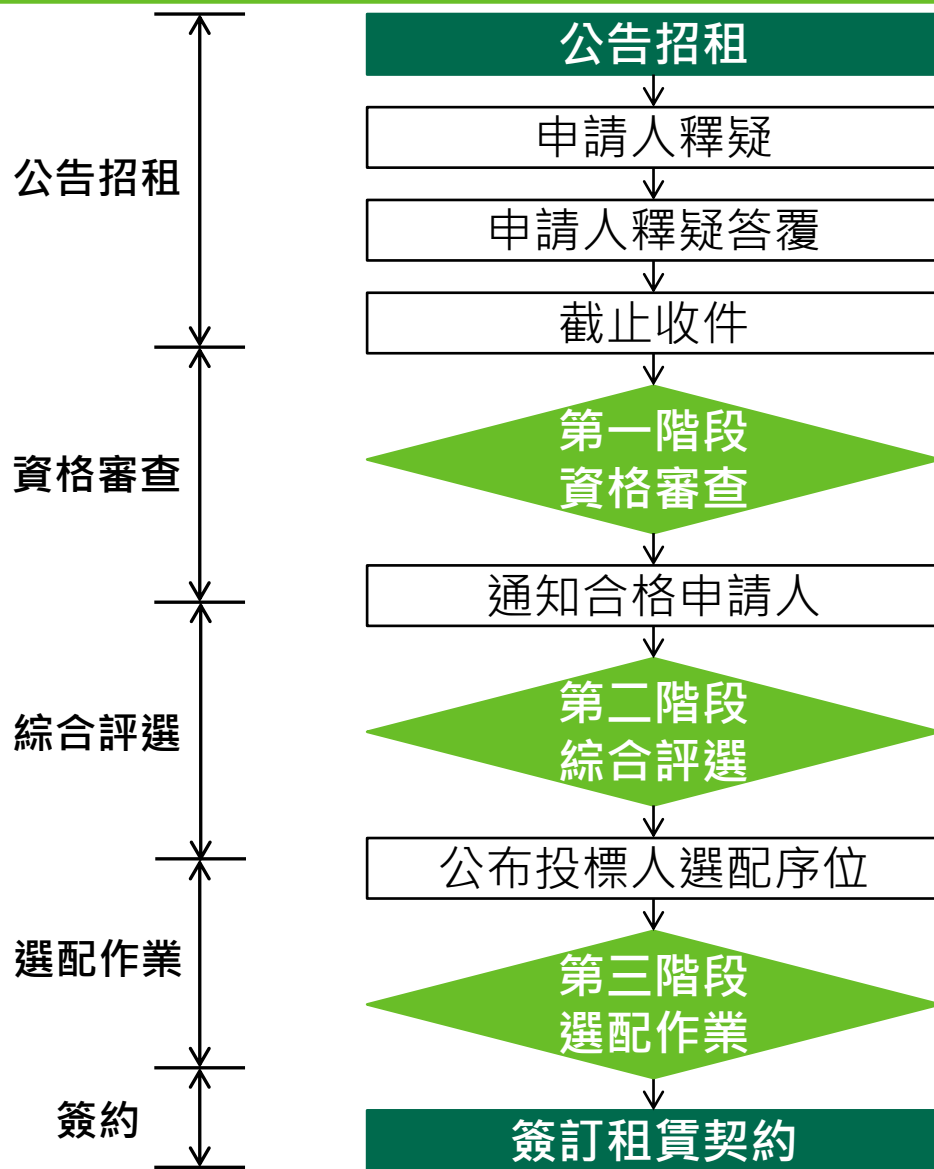


4 投標、評選與選配流程



CBRE

投標流程



第一階段：投標廠商資格限制

詳參投標須知第五點

項目	內容	證明文件
基本資格	1. 投標廠商應為依中華民國法律成立之我國公司或已依中華民國法令辦理分公司登記之外國公司。 2. 本案不允許大陸地區廠商、第三地區含陸資成分廠商、在臺陸資廠商(含經濟部投資審議委員會公告之陸資資訊服務業者)參加投標。	投標期限截止日前3個月以內主管機關所核發之公司設立(變更)登記表(含全部附件)或目的事業主管機關核發之法人許可證明文件。
財務資格	1. 無拒絕往來紀錄且無重大喪失債信之情事。 2. 最近3年依法繳納營利事業所得稅及營業稅。	1. 信用紀錄。 2. 納稅證明。
其他限制	1. 投標廠商辦理本案投標有關事務，所涉人員不得為本公司承辦、監辦招租業務人員之配偶、二親等以內親屬，或共同生活家屬。 2. 本案不允許廠商共同投標	

第一階段：押標金

詳參投標須知第九點

項目	金額	繳納時間	繳納方式
押標金	■ 預計承租模組單元數為1~5個者：150萬元 ■ 預計承租模組單元(N)數為6個以上者，依下表公式計算：押標金 = 150萬元 + (N-5)*30萬元	投標廠商應將押標金票據正本連同其他投標文件一併裝入資格封內寄達或由專人送達本公司。	1. 以郵政匯票或國內金融機構所簽發之本票或支票、保付支票繳納。 2. 投標廠商不得以自行簽發之本票或支票繳納。 3. 不得使用現金繳納。

第一階段：履約保證金

詳參投標須知第十點

項目	金額	繳納時間	繳納方式
履約保證金	乙方所承租模組單元之 定額月租金總額 X 6個月	1. 決標次日起10個日曆天內繳付70%。 2. 起租日起10日內繳付30%。	1. 國內金融機構所簽發之本票、支票或保付支票。 2. 中華郵政股份有限公司所簽發及兌付之郵政匯票。 3. 本國銀行出具之履約保證金連帶保證書，其有效期間應持續至本案租賃標的返還之日起算6個月後之末日為止。 4. 設定質權之國內金融機構定期存款單。 5. 乙方已繳納之押標金，得轉換為第一期履約保證金之一部分。

第一階段：投標文件補正及補件注意事項

詳參投標須知附件3

資格項目	本別	補正	補件
公司設立登記證明	正本或影本	☒	☒
無不良授信信用紀錄	正本或影本	☒	☒
營業稅繳納證明	正本或影本	☒	☒
營利事業所得稅繳納證明	正本或影本	☒	☒
押標金	正本	☐	☐
營運企劃書	正本	☐	☐
模組單元單位定額租金標單	正本	☐	☐

第二階段：綜合評選內容

詳參評選須知第三點

綜合評選及格分數為60分

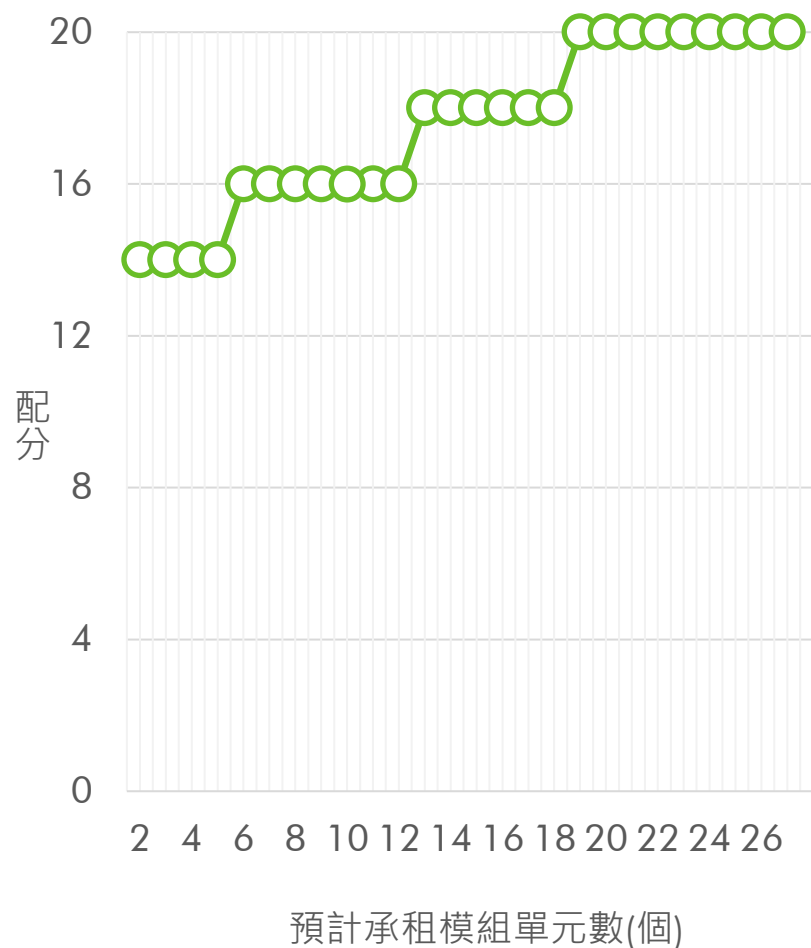
項次	評選項目	評選要項	配分(分)
1	投標廠商背景	(1) 投標廠商簡介 (2) 投標廠商經營規模、營運狀況、聲譽及財務狀況	25
2	營運及管理計畫	(1) 營運目標說明 (2) 營運模式 (3) 提供服務及管理說明	25
3	預計承租模組單元數	依預計承租模組單元數採級距配分	20
4	模組單元單位定額租金數額	依模組單元單位定額租金標單所載「模組單元單位定額租金」按計算表評分	20
5	簡報及答詢	現場簡報說明及答詢	10
總 計			100

第二階段：預計承租模組單元數

詳參評選須知附件二

各投標廠商依承租單元數量取得對應之配分

預計承租模組單元數	配分
1~5個	14
6~12個	16
13~18個	18
19個以上	20



第二階段：模組單元單位定額租金數額

詳參評選須知附件二

配分採線性公式計算

模組單元單位定額租金(R)	分數(Y)
底價(R1) ≤ R	12.00分 ≤ Y ≤ 20.00分

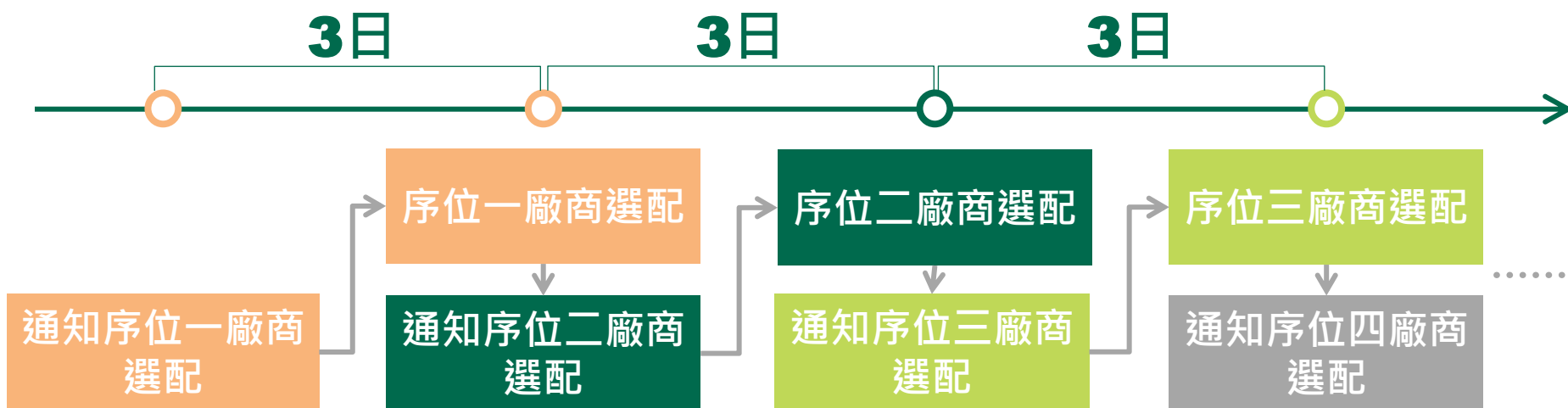
1. 模組單元單位定額租金底價為新臺幣〇〇〇(R1)，對應分數為12.00分。
2. 超過模組單元單位定額租金每增加〇〇〇元，增加1分(取四捨五入至小數點後2位)，最多增加8分。

第三階段：選配作業

詳參評選須知第七點

通知程序

- 於綜合評選後，由本公司依序通知入圍廠商（由選配排序序位值最低之入圍廠商開始優先選配）預計承租模組單元之選配日期與地點。通知方式包含但不限於電子郵件、傳真回簽、網站公告或函文等方式。
- 前一序位廠商完成模組單元選配作業後，本公司預計於當日通知後一序位廠商，通知日至該廠商選配日，以間隔3日內為原則（本公司得依實際作業情況調整通知時程）。



第三階段：選配作業

詳參評選須知第七點

選配原則

序位一廠商選配

廠商選配原則

須依投標之
承租模組單元數選配

序位二及其後廠商選配

廠商選配原則

1. 依投標單元數量選配。
2. 選配日期前一日下午5時前，以書面向郵政公司為放棄選配之通知者，無息領回押標金(序位值最低者除外)。

- 依營運企劃書所載「**預計承租模組單元數**」進行選配
- 按模組單元**編號1號**開始按編號順序選配，且編號不得間斷為原則。
- 除序位值最低之入圍廠商外，如剩餘之模組單元數合計小於入圍廠商預計承租之模組單元數時，入圍廠商經本公司同意後，得更換承租模組單元之數量。
- 於核定前，得請求本公司協助召開會議**協商**更換承租模組單元之位置，次數以一次為限。

22	23	24	25	26	27	10F
16	17	18	19	20	21	8F
10	11	12	13	14	15	7F
4	5	6	7	8	9	5F
1	2	3				4F

預計公告時間



預計10月正式公告，敬請期待！



廠商提問Q&A





謝謝您的參與
歡迎踴躍投標

如對招租內容有任何疑問請洽：

中華郵政股份有限公司

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

林苑茹 副理

CBRE VAS, Taiwan

+886 2 7706 9546

crystal.lin@cbre.com

如針對今日之招商
說明會有任何疑問
請掃描QR Code→

