

台灣糖業股份有限公司中彰區處 土地合建開發業務作業說明

臺中市南屯區寶文段 35-2 地號土地合建案



合建作業大綱

- 壹、合建基地介紹
- 貳、合建作業說明
- 參、問題與說明 (Q&A)

壹：合建基地介紹(1)-摘要

縣市	鄉鎮市區	段	地號	面積 (m ²)	使用分區	建蔽率	容積率	109年 公告現值 (元/m ²)
臺中市	南屯區	寶文段	35-2	4,683.81	第二種 住宅區	60%	220%	39,600
合計			1筆	4,683.81				約 130,909 元/坪

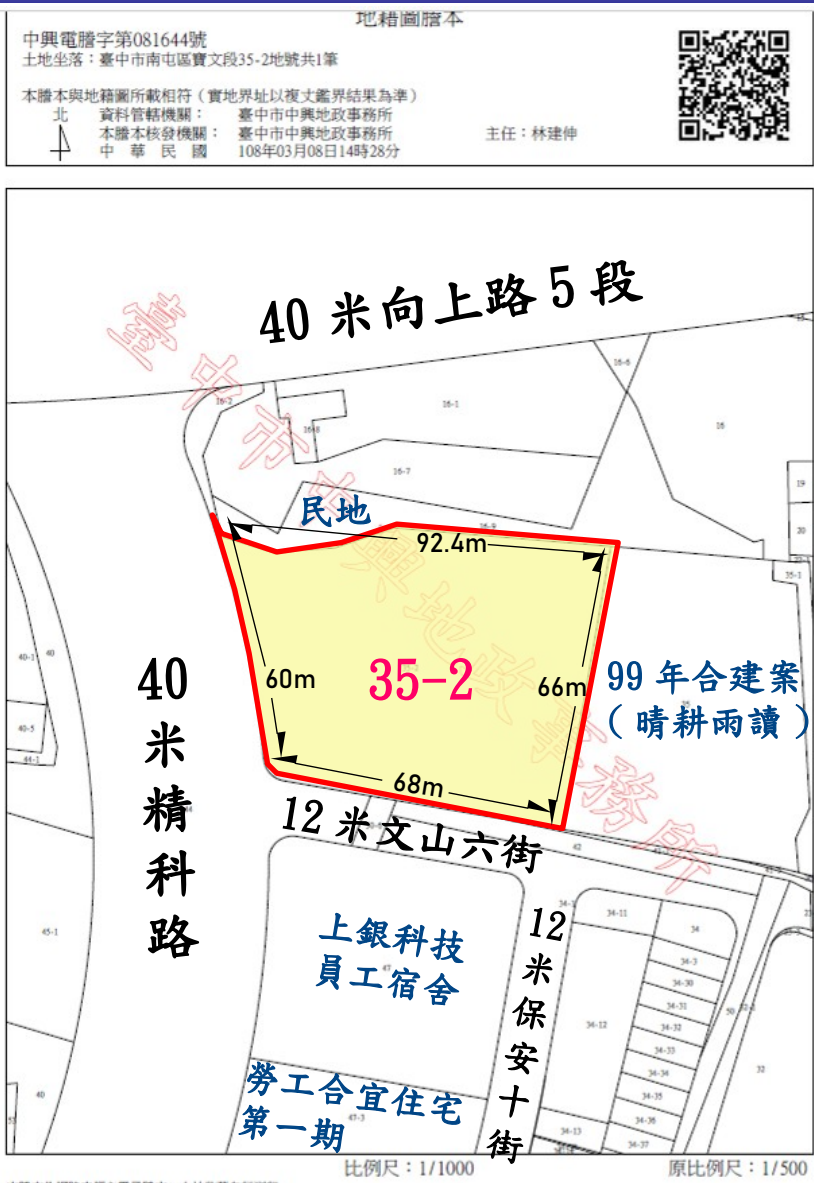
壹：合建基地介紹(2)-摘要

- ◆本案位於「臺中精密機械科技創新園區」，使用分區為第二種住宅區。
- ◆地勢略呈梯形，西北側稍微不方整，地勢由西向東傾斜，現況為空地。
- ◆基地西面臨 40 米精科路，南面臨 12 米文山六街，東面臨本公司於 99 年辦理之合建案（目前已結案），北面臨民地。
- ◆周邊有勞工合宜住宅第一期、第二期，社會住宅，國立臺中科技大學南屯校區，保安公園，生活機能完備。

壹：合建基地介紹(3)-位置示意圖



壹：合建基地介紹 (4)- 地籍圖 (1/500)



本謄本係網路申領之電子謄本，由林欣慕自行列印



壹：合建基地介紹 (5)- 現況照片



貳：合建作業說明 (1)

一、辦理方式：合建分屋附買回

→ 台灣糖業股份有限公司與得標廠商，為合作興建房屋，由台糖公司提供所有土地，廠商提供資金並買回台糖所分得之房地，且負責委託設計、發包、興建與銷售、交屋、保固等。

貳：合建作業說明 (2)

二、廠商投標資格條件

本案需具備資格如下（每案依招標須知內容而定）：

- 1/ 公司實收資本額應達新台幣 **5,000** 萬元以上。
- 2/ 最近 **5** 年內（**104** 年至 **108** 年）之任 **1** 年其營業收入曾達新台幣 **1** 億元以上者或累計營業收入達新台幣 **3** 億元以上者。
- 3/ 最近 **3** 年內在票據方面上無退票紀錄且未欠繳稅者。
- 4/ 截止投標日之前 **1** 年內，未因參加本公司公開招標徵求投資開發商合作興建房屋得標後無正當理由而不訂約者或雖有訂約但因違約經終止契約者，或其他經政府採購公報刊登為拒絕往來廠商者。

貳：合建作業說明 (3)

合作興建房屋流程 (1) 合建分屋附買回

一般而言主要程序如下（以每案契約內容而定）：

- 1、決標後 25 日內簽約（須與符合承攬資格營造廠商簽訂合作協議書、保證廠商辦理連帶保證並繳交履約保證金）。
- 2、得標廠商規劃設計與完成房地分配協議。
 - ✓ 按申請建造執照設計圖說擬定各房屋單元主、附屬建物面積及擬售價格總表，決定雙方應分得之部份，並由本公司依廠商決標金額內優先選擇。
- 3、廠商申請建照，台糖與廠商就分得房屋分別擔任起造人。

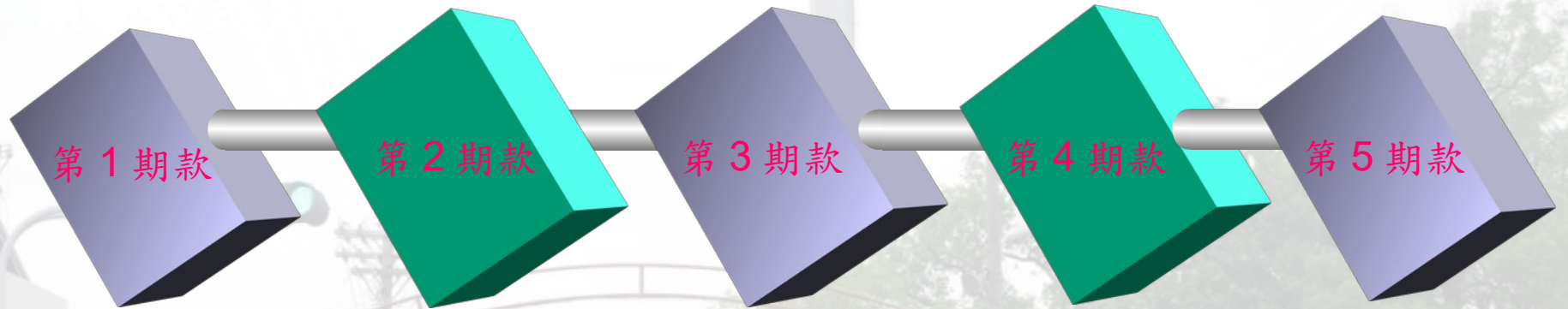
貳：合建作業說明 (4)

合作興建房屋流程 (2)

- 4、工程興建，廠商依契約規定之工程期程繳交期款。
- 5、台糖取得房屋所有權第一次登記後，建商分得部分土地移轉。
- 6、廠商繳清各期款後，移轉台糖分得部分之房地產權。
- 7、完成房地產權移轉登記後退還履約保證金。

貳：合建作業說明 (5)

各期期款



簽訂契約後
10 日內

工程申報開
工日起 7 日
內

屋頂配筋完
畢，建築主
管機關勘驗
完成日

房屋使用執
照核發日起
7 日內

房屋接通水
電日起 30
日內

給付總價款 5% 給付總價款 10% 給付總價款 10% 給付總價款 15% 給付總價款 60%

貳：合建作業說明 (6)

逾期遲延利息

逾期部分須按當期應付金額依自原定應付款日起算按中華郵政股份有限公司1年期定期存款額度未達新臺幣500萬元之固定利率加1.5%計算，計繳遲延利息，於補交時一併繳清。

計算式：期款 * (固定利率 + 1.5%) / 365 * 逾期天數

註：目前中華郵政1年期未滿500萬元之固定利率為0.780%

貳：合建作業說明 (7)

土地增值回饋金

房屋使用執照取得期限自簽約日起算達3年以上者，除因第21條所定不可歸責於乙方之事由，並取得甲方書面同意展延外，不論乙方是否已提前給付第1款尚未屆至約定給付期限之款項，乙方均應另以上述尚未屆至約定給付期限款項之金額作為計算基準（以下簡稱計算基準），依使用執照取得逾3年之天數，按日加計土地增值回饋金（營業稅外加）予本公司。

上述土地增值回饋金，應以依下列二公式計算所得之每日金額較高者，為計付標準：

1. 計算基準乘以簽約時至繳款當期止之公告土地現值每年漲幅之加總平均的一半後，再除以365所得之金額。
2. 計算基準乘以繳款當期之台灣銀行基準利率後，再除以365所得之金額。

貳：合建作業說明 (7-1)

土地增值回饋金計算式

第一式：未屆約定繳款金額 * (公告現值每年漲幅之加總平均的一半 / 365)
* 使照取得逾 3 年之天數

第二式：未屆約定繳款金額 * (臺灣銀行基準利率 / 365) * 使照取得逾 3 年之天數

註：目前臺灣銀行基準利率為 2.366%

貳：合建作業說明 (8)

公告公開方式

1. 政府電子採購網：財務變賣類查詢
2. 公告函送鄰近縣市之不動產開發商業同業公會、中華民國及台灣省不動產開發商業公會同業公會聯合會、中華民國營造工程業、不動產仲介經紀業及建築師公會全國聯合會
3. 台糖全球中文入口網：
業務公告→資產/合建查詢公告→招標資訊
4. 張貼於本區處公告欄

參：問題與說明 (1)

Q1：台糖公司如何決定合建各自分回房地比例？

Ans：

依據契約第9條規定，廠商簽約後須擬定各戶土地、建物面積與擬售價格表，台糖公司完成核定程序後，依標價金額優先選擇房地單元。標價金額就是廠商全數承購台糖分得房地總價款，與一般民間土地合建時討論房地各自分回比例並不相同。

參：問題與說明 (2)

Q2：台糖公司如何選定房地戶別戶數？

Ans：

本公司核定廠商提送各戶房地單元售價後，依標價金額總數選定房地單元，如有不足1單元時，由本公司分得該單元，雙方互不找補金額。一般而言依個案而定，但以選擇房地單元總價調整後等於標價為原則。

參：問題與說明 (3)

Q3：合建契約之工作期限計算方式為何？

Ans：

一般而言是依照房屋建照規模區別，可分為5樓以下透天與6樓以上大樓兩類，相關工期規定如下（惟仍以每案契約內容而定）：

第1次建照取得期限：透天是以簽約日起第90日曆天，大樓是以簽約日起第120日曆天為「預定第1次建照核發日」。

房屋使照取得期限：透天4樓為「預定第1次建照核發日」起255日曆天，每增減1樓層就順延或遞減60日。地上10樓地下1樓之大樓為「預定第1次建照核發日」起610日曆天，如有增減，地上1樓層順延或遞減40日曆天，地下1樓層順延或遞減90日曆天。基地面積達6,000 m²且興建戶數120戶以上者，順延90日曆天

觀迎來電詢問合建相關事項
04-8852111 分機 315

