

歡迎蒞臨



璀璨台糖，中彰區處加油

台灣糖業股份有限公司中彰區處 土地合建開發業務招商說明會

新竹市東區東橋段600、601號土地合建案

報告人 陳永松

中華民國111年04月22日



璀璨台糖，中彰區處加油

說明會大綱

- 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	111年公告現值 (元/m ²)
新竹市	東區	東橋	600	835.81	道路 用地	-	-	49,400
			601	3,880.30	第二種 住宅區	60%	200%	49,400
合計			2筆	4,716.11				平均49,400元/m ² (約163,300元/坪)

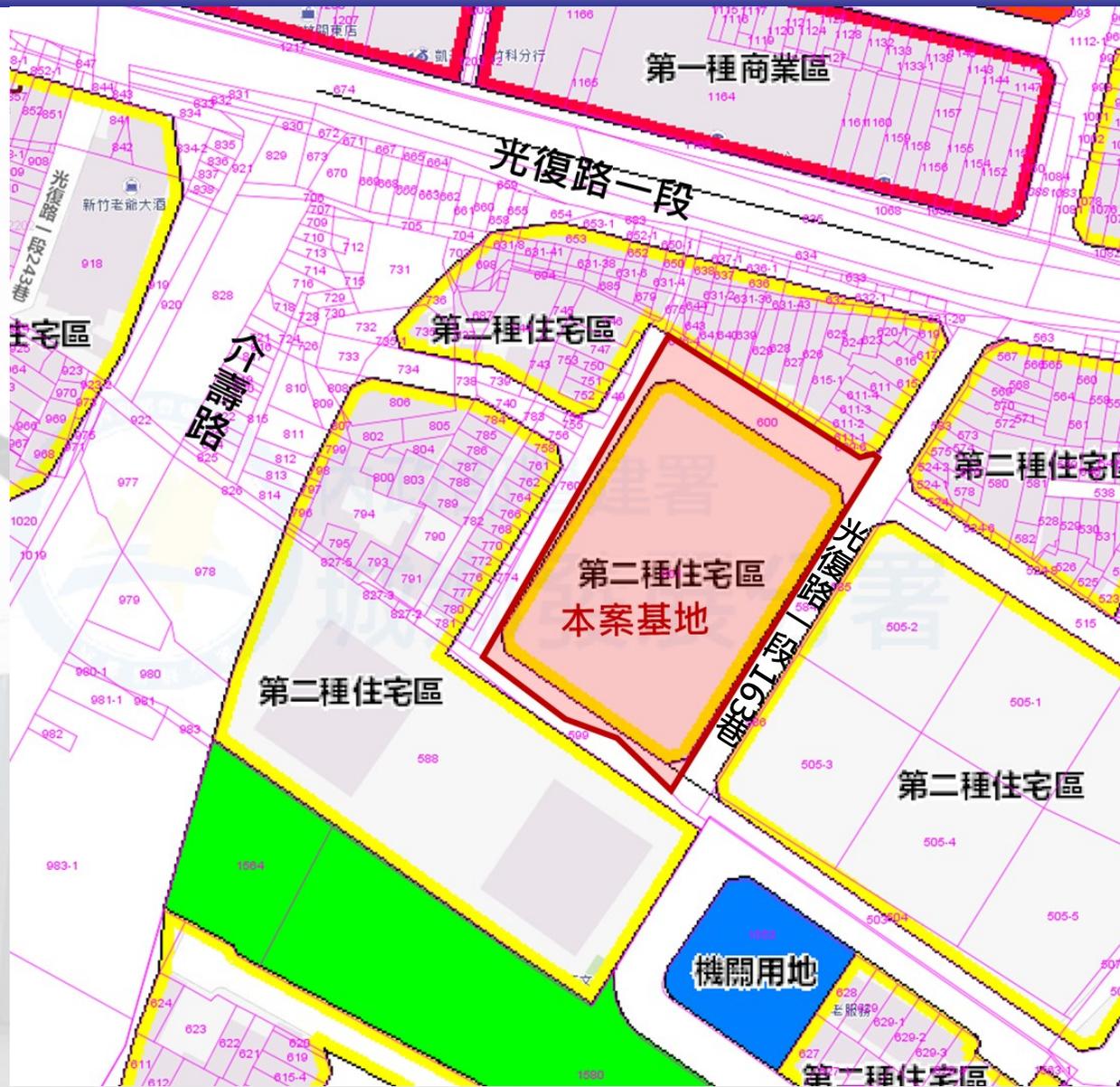


壹：合建基地介紹(2)-摘要

- ✓本基地全街廓位於新竹市東區金山里。前為軍借「陸光新村」眷村宿舍，後經國防部拆除後並施作圍籬點還本公司。
- ✓104年1月13日經都市計畫檢討後劃為「新科國中西北側附近地區」都市更新區
- ✓本案基地平坦，街廓完整。臨近新竹科學工業園區、交通便捷，生活機能完備。
- ✓為持續吸引人口進駐，帶動城市發展，辦理土地合建招商。



壹：合建基地介紹(3)-位置示意圖



壹：合建基地介紹(4)-地籍圖(1/1000)

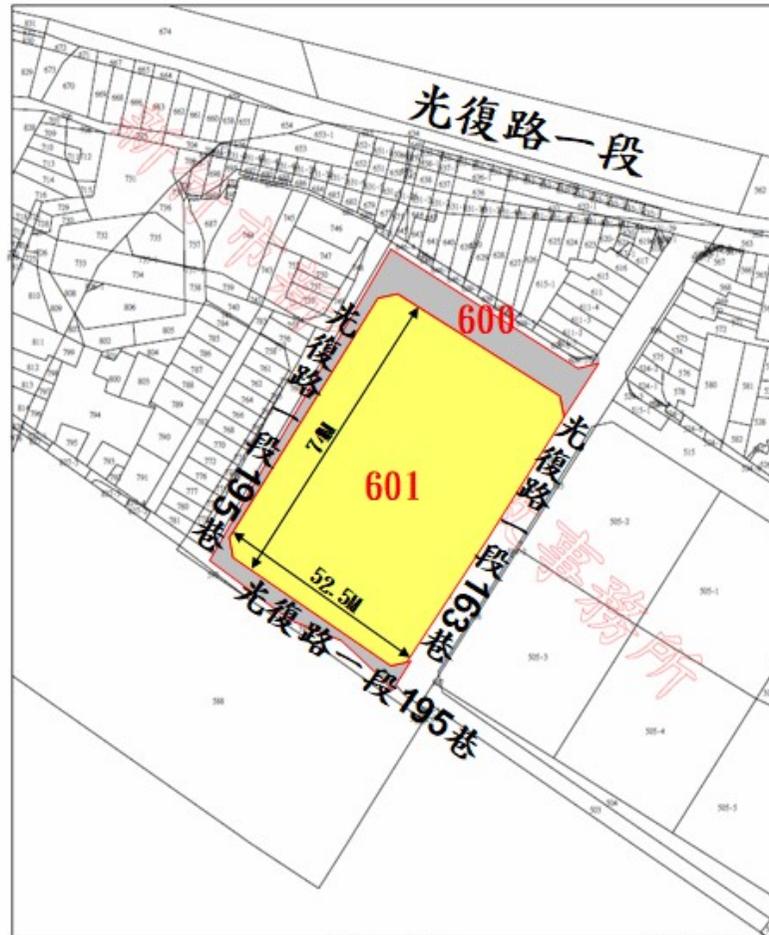
地籍圖謄本

新竹市電腦字第000801號
土地坐落：新竹市新竹市東橋段601地號共1筆

本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）

北
資料管轄機關：新竹市新竹市地政事務所
本謄本核發機關：新竹市新竹市地政事務所
中華民國 111年01月03日11時28分

主任：李國清

比例尺：1/1000

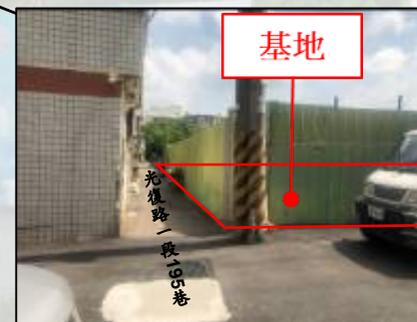
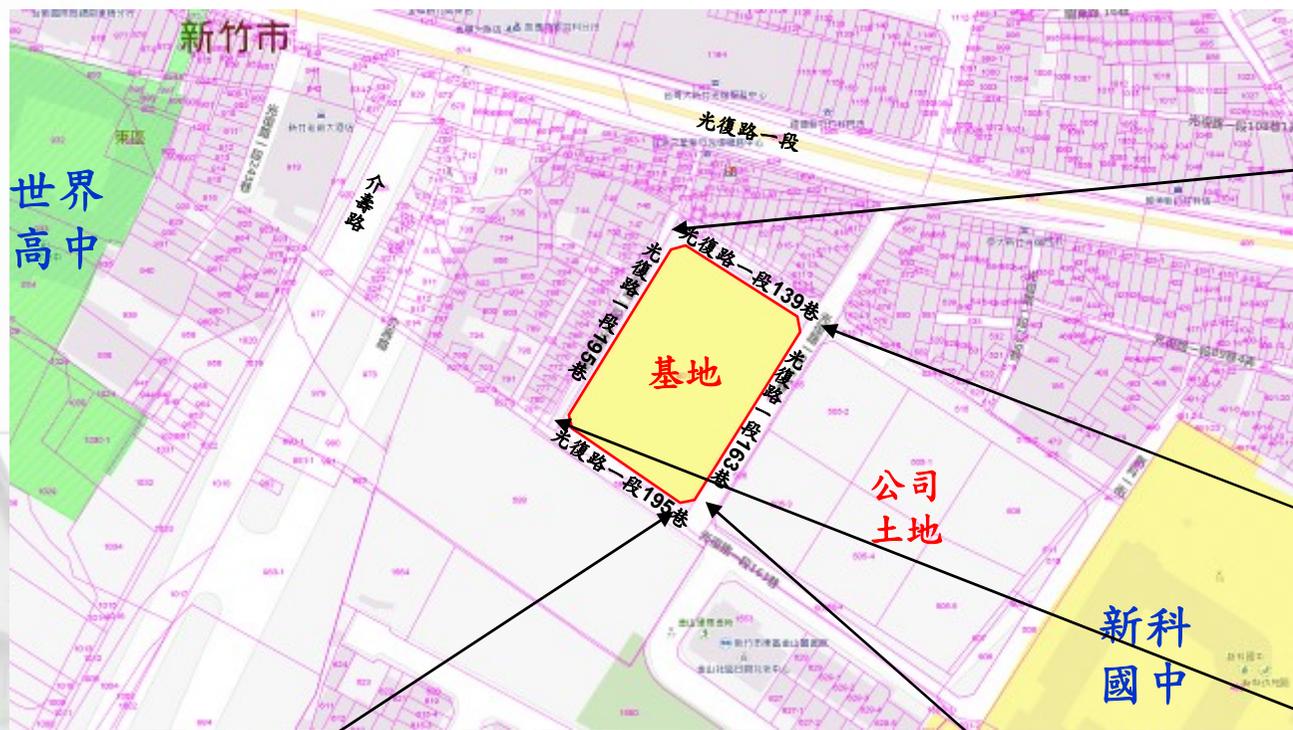
原比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由陳放平自行列印
謄本檢索碼：9955V1B34F，可至：<https://ep.land.nt.gov.tw> 查詢本謄本之正確性
惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查詢期限為三個月。



璀璨台糖，中彰區處加油

壹：合建基地介紹(5)-現況相片



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（106年至110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費稅者
- 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(2-1)

合作興建房屋廠商投標資格(1)

◆實收資本額

廠商全部買回本公司房地
最低總價

本案
■2億元以上

廠商實收資本額

本案
■5,000萬元(含)以上

註：依本公司(97.4.30)「土地開發合建案廠商資格限定原則」



貳：合建作業說明(2-2)

合作興建房屋廠商投標資格(2)

◆ 營收實績額

廠商全部買回本公司 房地最低總價	廠商營收實績額	
	最近5年內任一年營收	最近5年內累計營收
1億元(未含)以下	不設實績條件	
■ 本案 4億元以上	■ 本案1億元(含)以上	■ 本案3億元(含)以上

註：依本公司(97.4.30)「土地開發合建案廠商資格限定原則」



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)

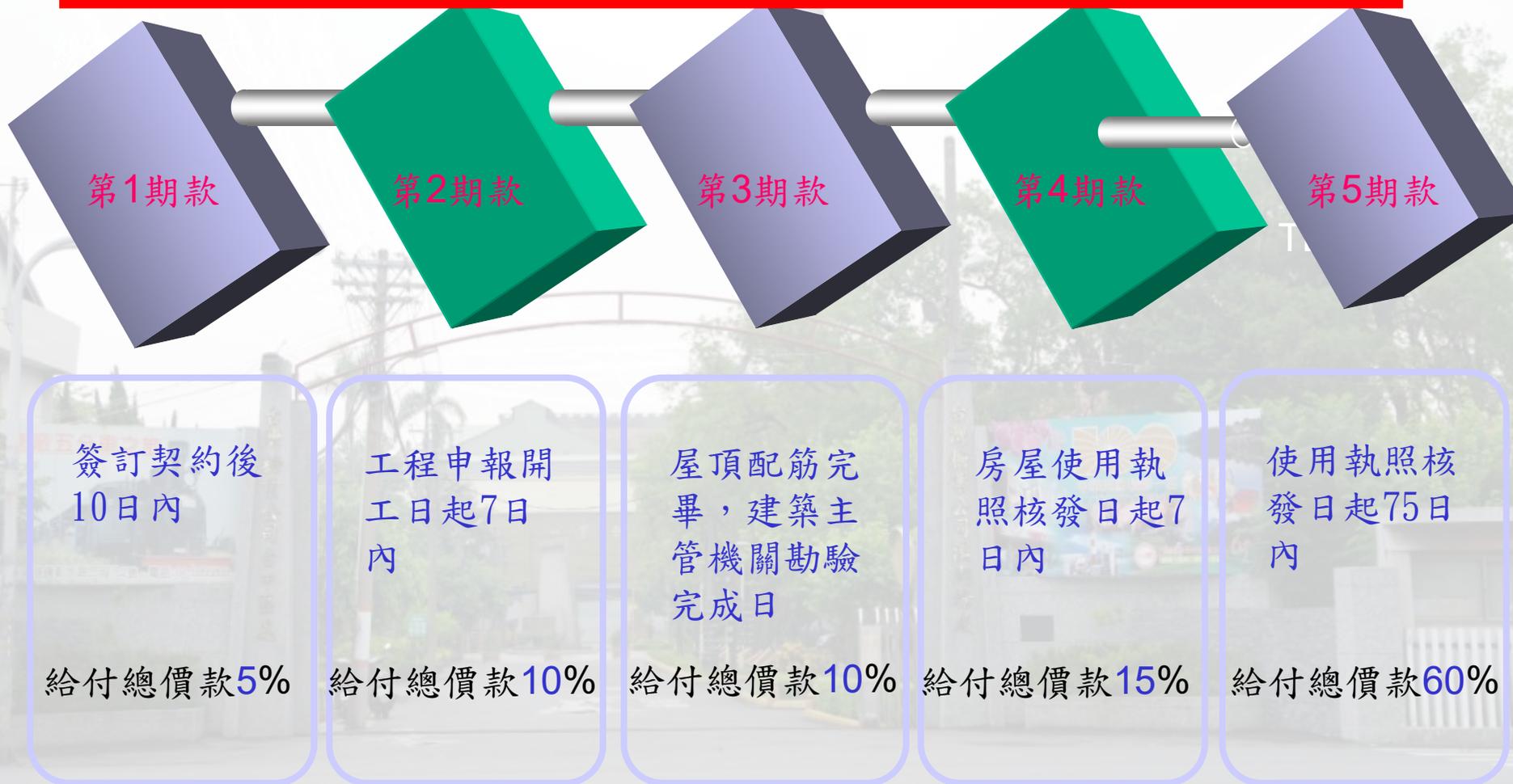
合作興建房屋流程(2)

- 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



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 1.07% (利率生效日期：111/03/23)



貳：合建作業說明(7-1)

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)予甲方。

貳：合建作業說明(7-2)

土地增值回饋金

前述土地增值回饋金，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。

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

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。

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

註：目前臺灣銀行基準利率為 2.366% (利率生效日期：111/04/10)



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：資產/合建公告
4. 張貼於本區處公告欄



貳：合建作業說明(9)

公告：111年7月4日

發售招標文件期間：公告日起至111年8月2日止

投標截止日期：111年8月2日上午9時

開標日期：111年8月2日上午10時

押標金：新台幣4,764萬元整

投標底價：9億5,289萬1,271元(營業稅外加)



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？

A1：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？

A2：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？

A3：一般而言是依照房屋建照規模區別，，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：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：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6,000m²且興建戶數120戶以上者，得順延90日曆天。

報告完畢
敬請指教

