



台灣糖業股份有限公司

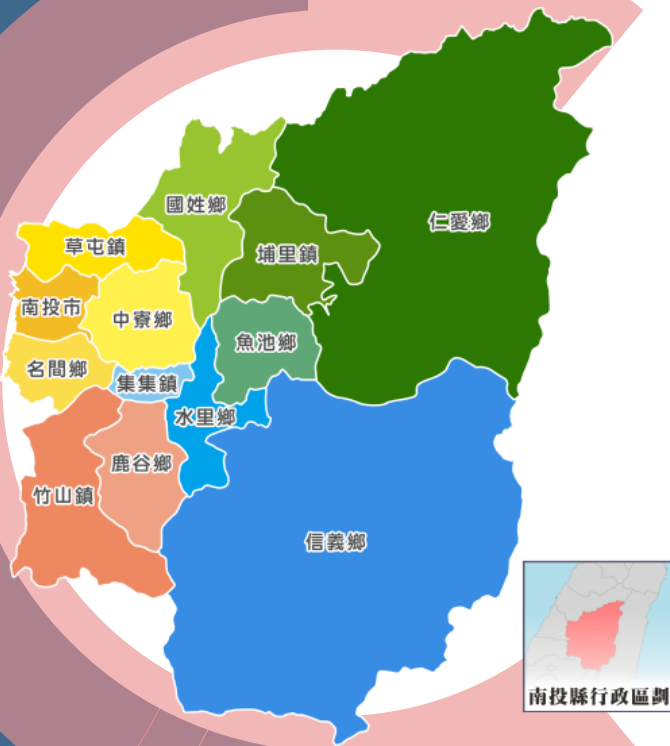
土地合建開發案 作業流程及說明

南投縣埔里鎮
忠言段223、224地號

中彰區處土地開發課
114年3月



簡報大綱



01 | 基地位置說明

02 | 區域環境分析

03 | 基地基本資料

04 | 投標資格條件

05 | 投標期程、押標金、底價

06 | 合建流程圖

07 | 期款付款方式

08 | 合建開發Q&A

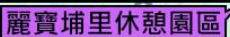
01

基地
地號

地理位置

基地現況

基地
照片



福興溫泉區

埔里交流道

國道 6 號

往中台禪寺、
中台世界博物館

愛蘭交流道

埔里副產品加工廠區 鳥居

鳥居

基地位置

往霧社、奧萬

埔里

中山路三段

500



德路

客

中

山路—
北門

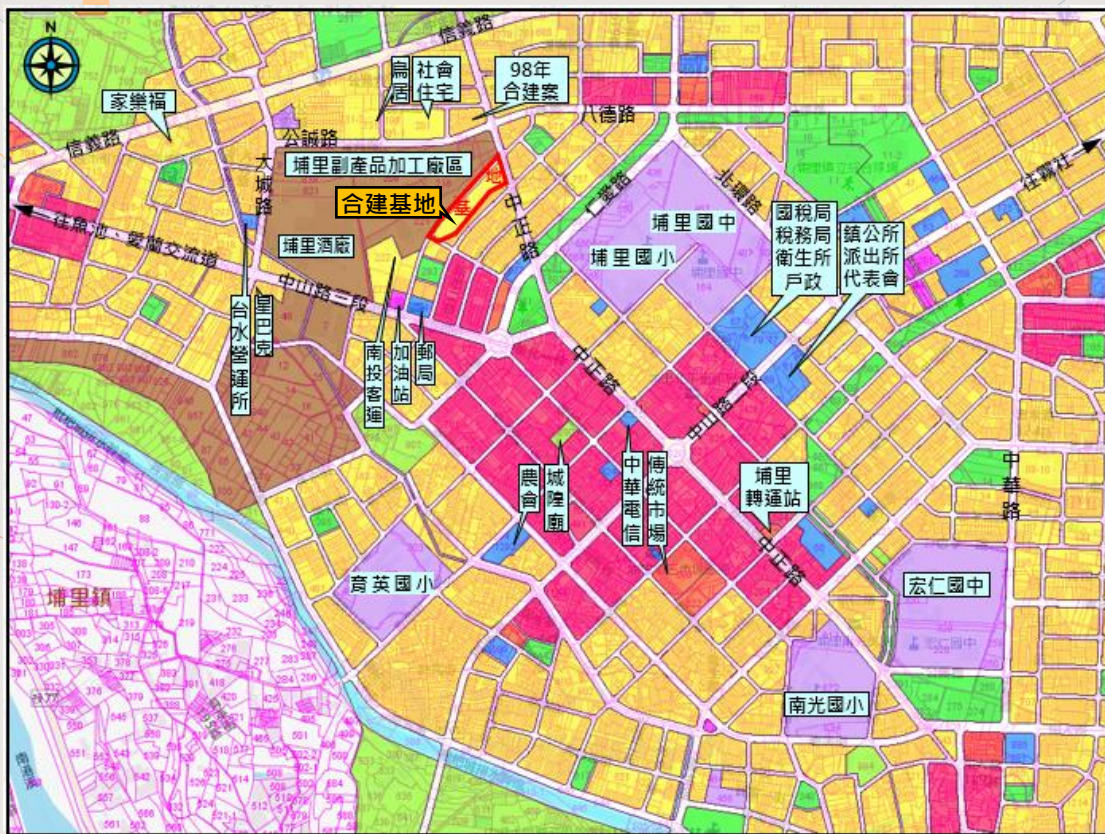
一段

1

✓

國立暨南大學

02



文化
休閒

埔里酒廠、中台世界博物館
廣興紙寮、牛耳藝術渡假村

周邊
設施

教育
醫療

埔里國小、埔里國中
埔里基督教醫院
臺中榮總埔里分院

經濟
發展

福興溫泉區
日月町複合商場
麗寶埔里休憩園區

聯外
交通

20
米

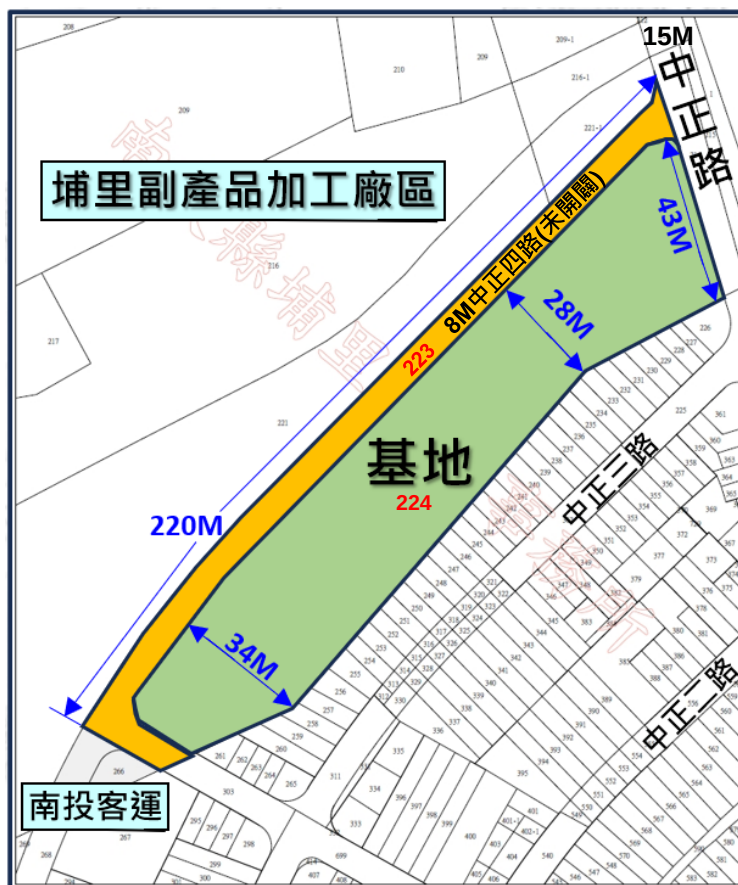
中山路、中正路(部分15米)
中潭公路

25
米

信義路

6

國道6號



座落位置

埔里鎮忠言段
223、224地號

基地面積

道路用地(223)
1,888.46m²(約571坪)

住宅區(224)
6,039.70m²(約1,827坪)

合計面積：
7,928.16m²(約2,398坪)

建蔽率

60%

容積率

200%

開發規模

興建容積率須達
法定容積率7成以上

申請容積移轉請依相關規定辦理

每單位(增加1%)容積率回饋金為
新臺幣70萬7,182元(營業稅外加)

投標人/共同投標人
須皆符合下列條件

投標
人

依法設立之公司

實收
資本

應達**新臺幣5,000萬元**以上

營業
收入

最近5年內（109年~113年）

1. 任1年曾達**新臺幣1億元**以上者
2. 累計達**新臺幣3億元**以上者

（擇一）

投標人/共同投標人
須皆符合下列條件

截止投標日之前1年內

1. 未曾得標後，無正當理由而不訂約
2. 無因違約，經終止契約
3. 未經政府採購公報刊登為拒絕往來廠商

最近3年內

1. 無退票紀錄
2. 未欠繳稅

合作營造廠商資格

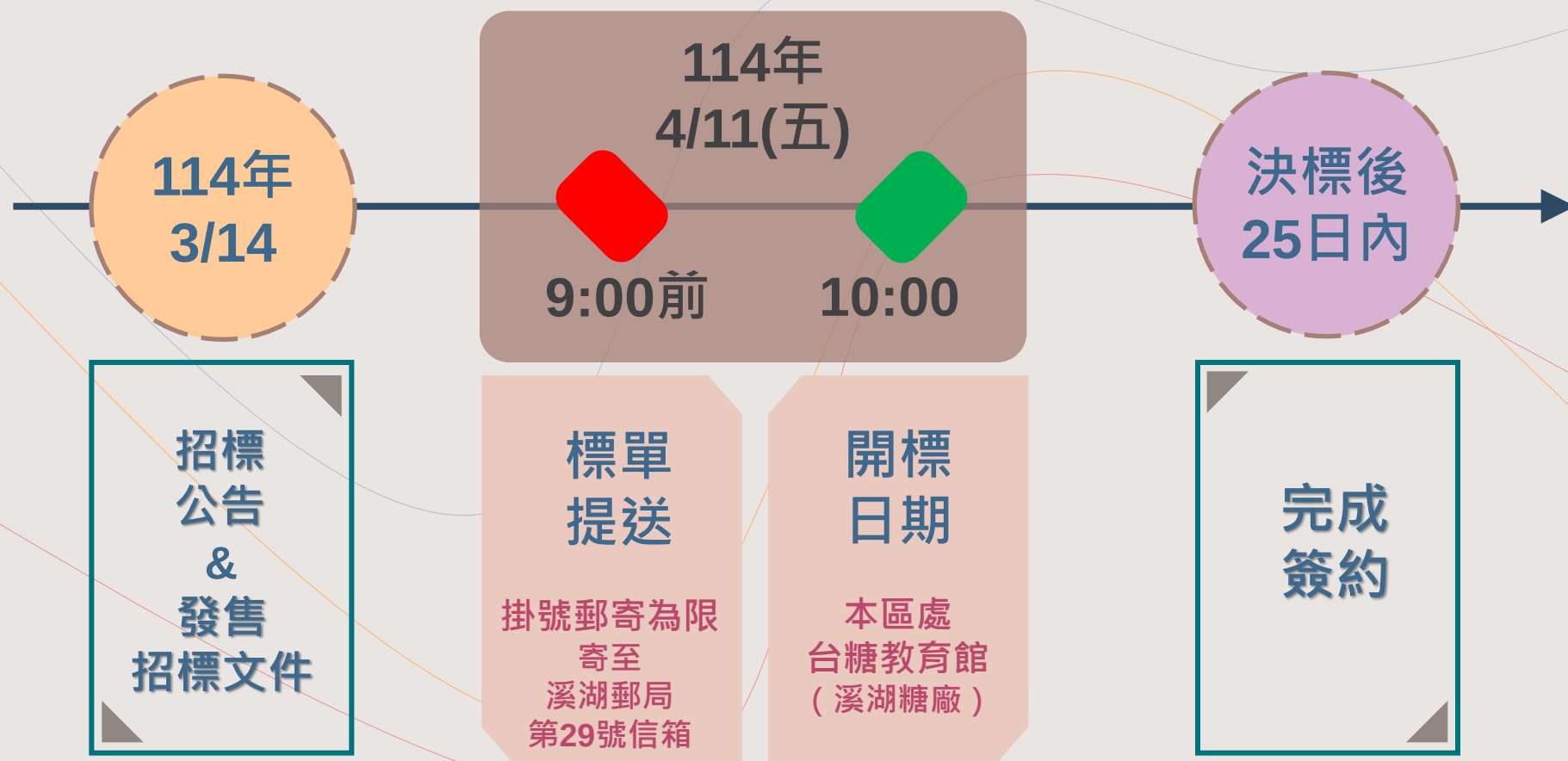
經政府主管機關登記合格之
乙等以上綜合營造業

最近3年內

無退票紀錄

05

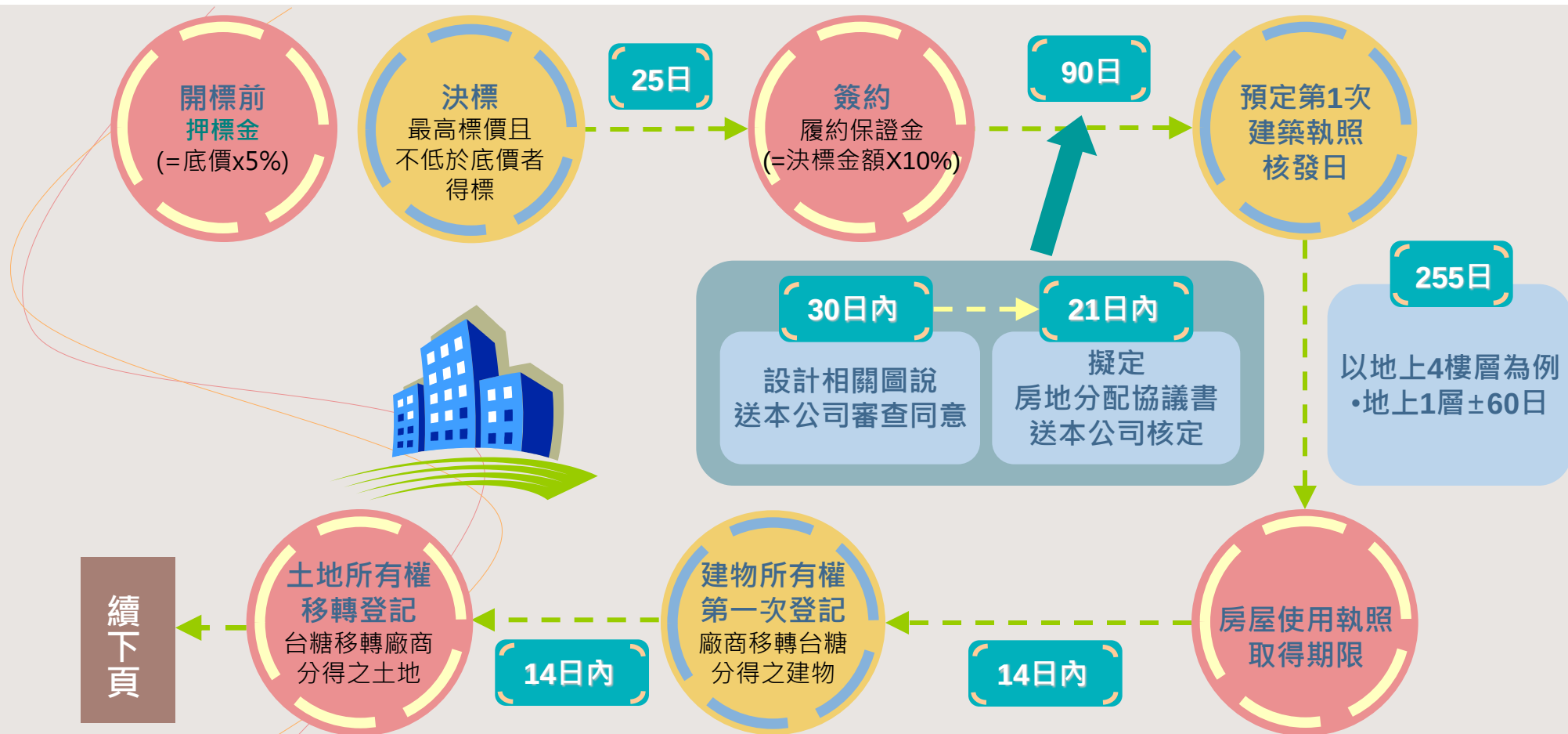
投標期程、押標金&底價



詳細內容以投標須知為準

押標金額：新臺幣2,061萬元

投標底價：新臺幣4億1,233萬420元(營業稅外加)



接上頁

全部期款
繳清

45日內

房地產權
移轉登記廠商包買回台糖
分得之土地與建物

廠商之稅捐負擔

契稅

買賣契稅

地價稅

所有權移轉登記完畢日後

土地增值稅

預定取得使照末日後，增加之差額部分

印花稅

皆由廠商負擔

地價稅

台糖

廠商

第5期款預計繳款日+45日

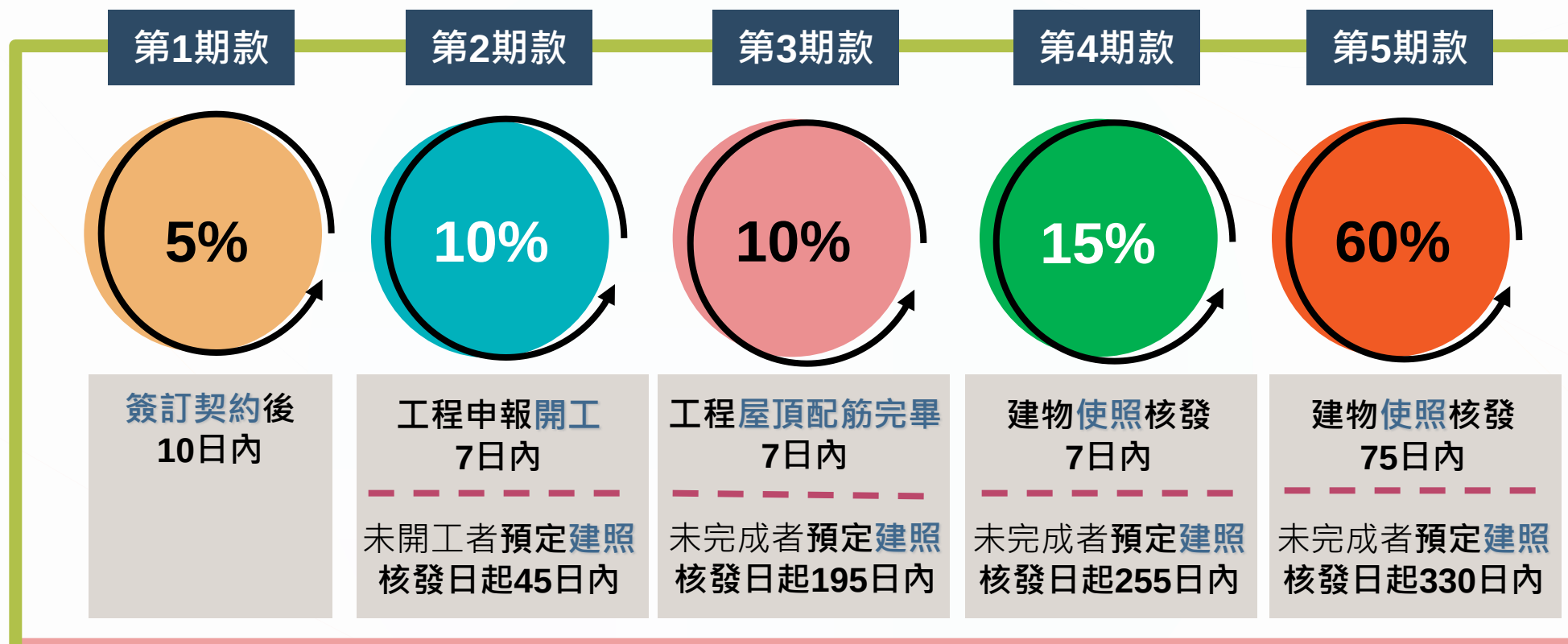
土地增值稅

台糖

廠商

預定取得使用執照期限末日

日程皆包含國定假日



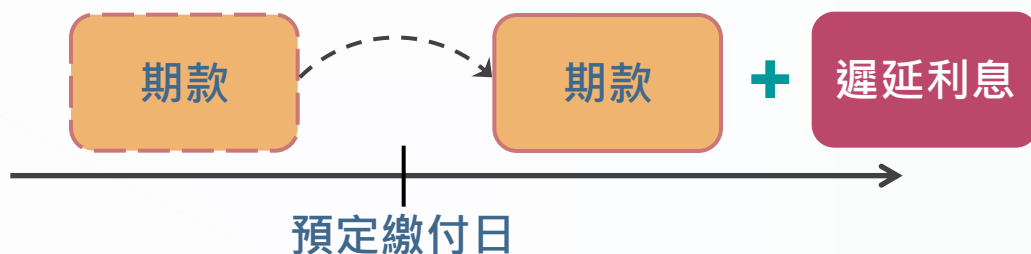
• 全部期款於簽訂契約後330日繳清

以地上4樓為例

詳細內容以契約書為準

繳付期款注意事項

- 期款逾期，超過60日仍不履行，本公司得依§26違約之規定辦理。
- 逾期部分：按當期應付金額（含營業稅）自應付款日起算遲延利息，於補交時一併繳清。
- 遲延利率：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。



Q1.如於施工期間遇不可抗力因素，是否得延長工期？

Ans：因天災或事變等不可抗力之事由致影響工程進行，確非乙方之故意或過失所致，乙方應據實以書面向本公司申請延長期限，天數須經由本公司核定。

Q2.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。

Q3.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。

Q4.台糖公司合建開發案採何種方式公告？

Ans：

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
中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會
中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會
中華民國全國建築師公會
台灣區綜合營造業同業公會
中華民國綜合營造業同業公會全國聯合會
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

Q5. 何時開始購領招標文件？購領方式？

Ans：

1. 發售招標文件期間：**114年3月14日**公告日起至截止投標收件日
2. 招標文件工本費：新臺幣**200元**整(除中止招標外，不論得標與否概不退還)
3. 現場購買：台糖公司中彰區處土地開發課 (地址：彰化縣溪湖鎮彰水路二段762號)
台糖公司中彰區處月眉資產課 (地址：臺中市后里區甲后路864號)
台糖公司中彰區處農場課埔里園場(地址：南投縣埔里鎮德二街62號)
4. 郵購方式：
 - ① 郵購函正面書明【南投縣埔里鎮忠孝段223及224地號共2筆土地合建案招標文件】
 - ② 函內應附上招標文件工本費(新臺幣200元整)之郵政匯票
(受款人名稱：台灣糖業股份有限公司中彰區處)
 - ③ 自備回郵信封(應書妥收件人姓名、地址及回郵約新臺幣92元)1個。
 - ④ 以掛號寄本區處(地址：彰化縣溪湖鎮彰水路二段762號)
 - ⑤ 郵寄郵票或現金者不予受理



~ 簡報結束 謝謝聆聽 ~
敬請指教

中彰區處土地開發課
114年3月