

新竹縣政府標售縣有房地清冊

(一)土地

標售編號	土地標示	面積(m ²)	合計面積(m ²)	使用分區	標售底價(元)	保證金(元)	備註
土地1	新竹市崙子段 2088地號	2515	2515	第一種住宅區	290,482,500	29,050,000	本案標的容積率為180%*(1+40%)=252% (大約)，惟實際詳細容積計算方式及結果請自行參酌附件(新竹市政府提供)及實際都市計畫書圖。
土地2	新竹市成德段 396地號	88.97	88.97	第一種住宅區	4,448,500	445,000	
土地3	新竹市育賢段 30-11地號	127.73	127.73	保護區	1,532,760	154,000	
土地4	新竹市育賢段 30-12地號	15.4	15.4	保護區	184,800	19,000	
土地5	新竹市中央段 871-1地號	100	100	商業區	23,000,000	2,300,000	
土地6	新竹市新興段 1567地號	88	88	第二種住宅區	7,304,000	731,000	
土地7	新竹市康朗段 360-1地號	58.59	529.29	第一之一種住宅區	26,464,500	2,647,000	
	新竹市康朗段 360-2地號	160.52					
	新竹市康朗段 361地號	28.99					
	新竹市康朗段 361-2地號	70.08					
	新竹市康朗段 361-3地號	79.66					
	新竹市康朗段 361-4地號	131.45					

新竹縣政府標售縣有房地清冊

(一)土地

標售編號	土地標示	面積 (m ²)	合計面積 (m ²)	使用分區	標售底價 (元)	保證金 (元)	備註
土地 8	新竹市竹港段 712地號	350.15	369.47	第一之一 種商業區	25,123,960	2,513,000	
	新竹市竹港段 712-2地號	0.86					
	新竹市竹港段 713-1地號	17.06					
	新竹市竹港段 717-1地號	1.4					
土地 9	新竹市竹港段 666地號	251.69	1508.39	第一之一 種商業區	105,587,300	10,560,000	
	新竹市竹港段 666-1地號	428.35					
	新竹市竹港段 666-2地號	356.67					
	新竹市竹港段 666-3地號	471.68					
土地 10	新竹市信義段 993地號	1038	1405	第一種 住宅區	53,390,000	5,339,000	
	新竹市信義段 993-3地號	99					
	新竹市信義段 994地號	268					
土地 11	新竹市信義段 996-1地號	1	2	第一種 住宅區	100,000	10,000	
	新竹市信義段 998-1地號	1					



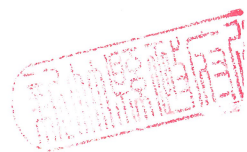
新竹縣政府標售縣有房地清冊

(一)土地

標售編號	土地標示	面積 (m ²)	合計面積 (m ²)	使用分區	標售底價 (元)	保證金 (元)	備註
土地 12	新竹市信義段 996地號	109	292	第一種 住宅區	11,680,000	1,168,000	
	新竹市信義段 997地號	75					
	新竹市信義段 998地號	108					
土地 13	新竹市信義段 995地號	178	178	第一種 住宅區	6,764,000	677,000	
土地 14	新竹市信義段 992-1地號	11	11	第一種 住宅區	440,000	44,000	
土地 15	新竹縣竹北市 大眉段大眉小段 685地號	40	40	特定農業區 甲種建築 用地	1,480,000	148,000	

(二)土地及房屋

標售編號	土地標示	土地面積 (m ²)	土地面積合計 (m ²)	使用分區	標售底價 (元)	保證金 (元)	備註
	房屋門牌 (建號)	建物面積 (m ²)	建物面積合計 (m ²)	建物構造			
房地 1	新竹縣竹北市 站後段944地號	0.54	1851.61	第二種 住宅區	157,463,750	15,750,000	
	新竹縣竹北市 站後段968地號	611.76					
	新竹縣竹北市 站後段969地號	59.47					
	新竹縣竹北市 站後段970地號	1179.84					
	新竹縣竹北市 中正東路477號 (新竹縣竹北市 站後段320建號)	159.88	159.88	磚造			



本案容積調派計算說明

有關安置計畫中安置街廓（原新竹市崙子段2086地號土地）區內規劃一條8公尺寬之通行道路供民眾使用之部分，採以容積調派方式取得公共設施土地。

本案參酌內政部98年6月10日台內營字第0980805096號函、都市計畫容積移轉實施辦法及新竹市都市計畫容積移轉審查許可條件，將崙子段2086、2086-2地號等2筆土地內部分縣有土地捐贈予新竹市政府，並運用容積調派及價值移轉之執行概念及精神，將其土地價值移轉至新竹市轄區內崙子段2088地號及2142地號之新竹縣有住宅區土地。茲說明本計畫容積調派構想與原則如下：

(一)容積調派送基出基地

容積調派送基出基地為崙子段2086、2086-2地號等2筆土地內部分縣有土地，該地號面積為2,014平方公尺及137平方公尺；該送出基地本次變更使用分區為道路用地、綠地用地。

(二)容積調派接受基地

於原新竹（含香山）都市計畫（市中心地區）細部計畫範圍內指定2處接受基地為崙子段2088地號及2142地號土地，使用面積為2,515平方公尺及2,911平方公尺，土地使用分區為第一種住宅區，容積率為180%。

(三)容積調派送基出及移入容積計算方式

1. 本案容積調派送基出及移入容積係參酌都市計畫容積移轉實施辦法及新竹市都市計畫容積移轉審查許可條件等規定，其送出及接受基地土地公告現值以民國 107 年之公告為計算依據，送出基地崙子段 2086、2086-2 地號公告現值分別為 41,200 元/平方公尺、38,500 元/平方公尺，接受基地崙子段 2088、2142 地號公告現值分別為 55,249 元/平方公尺、38,500 元/平方公尺。
2. 指定新竹市崙子段 2088 地號土地為優先接受基地，剩餘需移出容積則以新竹市崙子段 2142 地號土地為容積調派接受基地。
3. 本案容積調派接收基地可移入容積計算如下：

$$\text{接受基地可移入容積} = \text{送出基地土地面積} \times \frac{\text{送出基地平均公告現值}}{\text{接受基地平均公告現值}} \times \text{接受基地基準容積率}$$

(1) 2088地號：優先移入容積面積為1,810.80平方公尺

$$= 1,349.05\text{m}^2 \times \frac{41,200}{55,249} \times 180\% = 1,810.80\text{m}^2$$

(2) 2142地號：剩餘可移入容積面積為1,527.45平方公尺

$$= 801.95\text{m}^2 \times \frac{40,739}{38,500} \times 180\% = 1,527.45\text{m}^2$$



4. 本次移入容積分別佔新竹市崙子段 2088 地號土地基準容積之百分比為 40%；佔新竹市崙子段 2142 地號土地基準容積之百分比為 29.15%，計算如下：

$$\text{本次移入容積佔接受基地基準容積之百分比} = \frac{\text{送出基地可移入容積}}{\text{接受基地使用面積}} \div \text{接受基地基準容積率}$$

(1) 2088地號：基準容積之百分比為40%

$$= \frac{1,810.80}{2,515} \div 180\% = 40\%$$

(2) 2142地號：基準容積之百分比為29.15%

$$= \frac{1,527.45}{2,911} \div 180\% = 29.15\%$$

5. 經參酌送出基地及接受基地之公告現值比值後，本案容積調派接受基地可全數接受送出基地之容積。

所有條文

法規名稱：新竹縣政府執行標售縣有房地郵遞投標須知（民國 106 年 08 月 25 日修正）

- 一、新竹縣政府（以下簡稱本府）為辦理縣有房地標售作業，特訂定本須知。
- 二、凡法律上許可在中華民國領土內，有權購置不動產之法人及自然人，均可參加投標。如標售之土地，另有其他法令規定，須具備特殊資格條件限制取得者，應符合該法令之規定。
- 三、投標人應於標售公告之日起至開標前一日止，在辦公時間內向本府財政處洽索投標單、投標信封(得使用本府財政處網頁所提供之投標單、投標封)及投標須知(函索者請繕附收件人信封書明詳細地址，且貼足回郵郵票，如因函索寄送，致延誤投標者，概不負責)。
- 四、除法令規定不得共同承購者，參加投標不限人數，如係二人以上共同投一標的者，應依土地登記規則第四十三條規定在投標單上註明應有部分，否則視為應有部分均等，同時並指定一人為代表人，未指定代表者，以標單之第一名為代表人，投標人不得異議。
- 五、投標人應在投標前逕赴現場察看，並洽地政及都市計畫主管機關查閱有關資料，得否建築使用自行依建築法規評估。
- 六、投標人對投標單，應用墨筆或鋼筆或原子筆書寫所投標的物、願出標價(金額用中文大寫，不得低於公告底價)、投標人姓名(投標人為未成年者，應填載法定代理人)、出生年月日、住址、身分證統一編號，並加蓋印章(其為法人者，應填明法人名稱、登記文件字號、法定代理人姓名)及檢附投標人身分證明文件或法人登記文件影本。共同投標人眾多，其姓名、出生年月日、住址、身分證統一編號，如無法於投標單各該欄內全部填載，應另填附共同投標人名冊，黏貼投標單後頁，並於騎縫處加蓋共同投標人印章。
- 七、投標人應繳之保證金照公告應繳保證金金額繳付，並限用下列票據：
 - 〈一〉各行庫、信用合作社及農、漁會信用部之劃線保付支票。
 - 〈二〉各行庫、信用合作社及農、漁會信用部所開支票或本票。保證金支票或本票，勿須載明收款人，如載明收款人時，應以本府為收款人，連同填妥之投標單妥予密封，用掛號信件寄達指定之郵政信箱，如逾信箱開啟時間寄達者無效，原件退還。投標信件經寄達指定之郵政信箱後，不得撤回。
- 八、凡投二標以上者，各標應分別填寫投標單，及分別繳付保證金，不得併填一張標單，並應一標一信封分別投寄，否則以無效標處理。
- 九、投標人得於標售公告所定開標時間，進入開標場所參觀開標及聽取決標報告。
- 十、開標之日由本府派員會同主計及政風等監標人員，向郵局領取投標封信件回至開標場所，當眾開啟。同時審核標單及繳納保證金之票據暨金額，其合於

規定者，即予唱標決標，不合規定者，亦當場宣布。

十一、有下列情形之一者，當場宣布其所投之標無效：

- 〈一〉不合本須知第二點之投標資格者。
- 〈二〉投標信封內投標單、保證金及投標人身分證明文件或法人登記文件影本，三者缺其一者（當場不得補繳）。
- 〈三〉投標信封內所附保證金票據，票面金額不足，或所附之保證票據不合規定者。
- 〈四〉填用非本府提供(包括影本)之投標單、投標信封者，或同一人對同一標的物投寄兩張以上投標單，或同一標封內投寄兩標以上者。
- 〈五〉投標單不按規定內容填寫，或加註附帶條件者，或所填內容錯誤，或模糊不明或漏填或所蓋印章模糊不清無法辨認或漏蓋者，或塗改之處未加蓋印章或標價未以中文大寫填寫者。
- 〈六〉投標信封寄至指定郵政信箱以外處所或送本府或持送開標場所者。
- 〈七〉不依規定期限前寄達者。
- 〈八〉投標信封未封口及封口破損可疑，足以影響開標決標者。
- 〈九〉所投標價低於標售公告底價者。
- 〈十〉其他未規定之事項，經監標人認為依法不合者。

十二、開標結果，以所投之標符合規定，並以標價達公告底價(含平底價)之最高標價為得標，倘僅一人投標，其所投標價達公告底價者，亦得決標。

多數人投標達公告底價之最高標價有二標以上金額相同時，由各該最高標者當場填寫比價單並予密封後再行比價一次，以出價較高且超出原投標價者為得標，本人或代理人未到場者，視同放棄比價，由其他到場之最高標者比價，如僅一人到場，由到場者依最高標價得標，如均未到場，當場由主持人抽籤決定之，其餘者依序列為次高標。

十三、標售之房地，按最高標價依下列順序承購：

- 〈一〉依法令規定有優先承購權者。
- 〈二〉標售公告中指定有優先承購權者。
- 〈三〉最高標價之投標人。
- 〈四〉次高標價之投標人。

十四、合於第十三點規定之優先承購權人，於接到通知之次日起十日內，應以書面表示是否願意承購，逾期不表示者，視為放棄承購權。

十五、承購人應於開標之日起三十日內，一次繳清價款辦理承購手續；如逾期不繳價款者，視為放棄承購權，由次一優先次序之承購人按最高標得標價格繳款辦理承購手續。公告如規定得以分期付款方式繳納價款者，依新竹縣縣有房地出售分期付款處理要點規定辦理繳款手續。

- 十六、投標單所填投標人之住址與實際不符，致無法送達得標通知或投標人藉故拒收，經郵局退回，視為得標人自願放棄權利。
- 十七、有下列情形之一者，其所繳之保證金沒入公庫，不予發還：
 - 〈一〉放棄得標權利者。
 - 〈二〉得標後不按得標通知規定方式及期限表示承購及繳納價款者。
- 十八、投標人所繳之保證金，除因有第十七點各項規定之情形不予發還者，及得標人之保證金保留抵繳部分價款外，其餘均於開標當日或次日(辦公時間內)由原投標人於投標單內簽章(與原投標單上相同之印章)，向主辦單位領回，但須驗明原投標人之國民身分證、投標單內所蓋用之印章，及投寄投標信封之郵局掛號執據等無訛後，將原票據無息發還。如係委託他人代領或法人指派人員領取，應出具委託書或指派領取人員之文件，受託人或受派人並應攜帶身分證、印章由其於投標單內簽章領回。以上保證金票據未當場領回者，由本府依公文處理程序發還。如該標的物為優先承購人承購時，該項保證金於優先承購人繳款承購之次日，由本府通知得標人，依照上項規定手續無息領回或發還保證金。
- 十九、承購人如為原承租人或占用人，其有積欠租金、違約金或使用補償金遲延繳納利息者，應於承購時一併繳清，始能辦理產權移轉。
- 二十、承購人繳清價款後，照現狀點交標的物，並發給產權移轉證明書，交承購人依規定於一個月內向地政機關辦理產權移轉登記，所需費用均由承購人負擔。
- 二十一、凡照現狀標售之房地，如有原使用之一切權利義務關係，概由承購人自行負責處理，不得向本府要求任何補償。
- 二十二、承購人應於得標之日起，負擔承購標的物之賦稅及工程受益費。
- 二十三、本府在開標前如因情況變動，得隨時變更公告內容或停止標售，並將投標人所投寄之原投標信封退還，投標人不得異議。
- 二十四、本府網站之公告，如有錯誤或文字不清，應以本府門前公布欄公告為準。
- 二十五、標售土地面積，以地政機關登記簿為準，如有增減時，以得標總價按原標售面積計算土地單價，多退少補，但經辦妥產權移轉登記後再有增減者，一律不退補價款，承購人不得異議。
- 二十六、標售之土地於決標之日起，因都市計畫列為公共設施用地或其他原因無法建築使用時，承購人不得異議及要求任何補償。
- 二十七、本須知及投標公告，未規定事項，本府有增訂及解釋之權，如未違反有關法令，投標人不得異議。

