

苗栗縣政府標售區段徵收土地投標須知

104年1月10日

- 一、投標資格：凡依法律規定，在中華民國領土內，有購置不動產權利之公私法人及自然人均可參加投標(未成年人標購土地應由法定代理人代為之並依法繳納贈與稅)。
- 二、投標書類：具有投標資格者，均得於苗栗縣政府(以下簡稱本府)地政處公告標售區段徵收土地之日起，在辦公時間內以無記名方式向苗栗縣政府第2辦公大樓2樓本府地政處地權科(苗栗縣苗栗市府前路1號)免費領取投標信封、投標單及投標須知(函索者應自行考量郵遞時程並附自備信封書明收件人姓名、詳細住址及貼足回郵郵資，否則不予寄發)，或從本府地政處網站(<http://www.miaoli.gov.tw/land/>)下載使用。
- 三、押標金：投標人應按各標土地標售之底價繳納百分之十押標金，(千元以下四捨五入)，投標人應繳納之押標金，限用各行庫、郵局、信用合作社及農漁會信用部開具以「苗栗縣政府」為受款人之劃線支票或本票。
- 四、投標方式與手續：
 - (一)以掛號郵遞投標為限，親送者不予受理。
 - (二)投標人應填具投標單，投標單內所書投標金額，應用中文大寫。自然人應註明姓名、國民身分證統一編號、住址、聯絡電話及蓋章並檢附身分證影本。公私法人應註明法人名稱、地址、聯絡電話及法定代理人姓名、國民身分證統一編號及蓋章並檢具主管機關核准之證件及法定代理人資格證明文件。
 - (三)投標人應將押標金票據，連同填妥之投標單置於投標信封內密封後(每一標封限裝乙份投標單)，以郵寄掛號函件於公告所定開標日期前1日寄達苗栗市苗栗郵局298號信箱，逾信箱開啟時間寄達者保留至次開標日，但標的物業已標脫或逾標售期間者視為無效，原件退還。
 - (四)如為外國人投標則應檢附苗栗縣政府核准之文件，其為外國法人者則應加附中央主管機關之核准憑證合併裝入投標封。
 - (五)每一投標單以填一標號土地為限，投標信封應填明聯絡電話。
 - (六)投標人應於投標單上以墨筆或鋼筆或原子筆(限用黑色或藍色)填寫標的物鄉(鎮、市)、段別、地號、投標總價(金額以中文大寫)及投標人姓名(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(附影本),並加蓋印章。

- (七)投標人應填投標單,除法令規定不得共同承購者外,如係二人以上共同投一標者,應另填附共同投標人名冊,黏貼投標單後頁,於騎縫處加蓋共同投標人印章,並應在投標單上註明各投標人應有部分,否則視為應有部分均等,未指定代表人者,以標單之第一名為代表人,投標人不得異議。
- (八)投二標以上者,各標應分別填寫投標單,及分別繳付押標金,不得併填一張標單,並應一標一信封。
- (九)投標函件一經寄達指定之郵政信箱,不得以任何理由要求撤回、更改內容或作廢。

五、開標及決標：

- (一)於開標前由本府地政處地權科派員前往郵局取回郵遞之投標函件至開標場所,驗明原封無損後,當眾開標。
- (二)投標封經驗明無誤後,由主持人逐標公布投標單數量及其投標金額。
- (三)開標時,以投標價金高於標售底價之最高價者為得標人。如最高價有二標以上時,由在場之最高標投標人當場填寫比價單密封後再比價,並以出價較高者為得標,但其出價不得低於原標價。經三次比價結果仍無法決標者,由主持人當場抽籤決定得標人,抽籤結果未得標者列為候補得標人。辦理比價時,其未到場者視為棄權;如僅一人到場時,則以所投標價為得標;如均未到場時,由主持人當場抽籤決定得標人,抽籤結果未得標者列為候補得標人。

六、參觀開標：投標人得於本府標售公告所定開標日期、時間至開標場所參觀開標及聽取決標報告。

七、投標無效：投標人所投寄之標函於開標時發現有下列情事之一者,視為無效標,其已繳納之押標金則予以退還。另其中有第(四)、(五)、(六)之情事者,並由投標人當場具結領回未開封之標函。

- (一)不合本須知第一點之投標資格者。
- (二)投標單及押標金票據二者缺其一者。
- (三)所附押標金票據之金額不足或其票據不符本須知第三點規定者。
- (四)投標信封未封口或封口破損可疑,足以影響開標決標者。
- (五)投標信封寄至本府地政處地權科指定郵政信箱以外之處所或親送開標場所者。
- (六)填用非本府地政處地權科發給或從本府地政處網站下載之

投標單、投標信封者，或投標單未依規定填寫及蓋章或未檢具相關證明文件者。

(七)投標土地總價款低於公告標售底價者。

(八)投標單不按規定內容填寫及蓋章，或加註附帶條件，或所填內容錯誤、模糊不明或塗改處未蓋章或所蓋印章模糊不清致無法辨認或印章與姓名不符者。

(九)同一人對同一標號投寄兩張以上投標單或同一標封內附兩標以上之投標單。

(十)外國人或外國法人未檢附本須知第四點第四項之文件者。

(十一)其他事項經主持人及監標人共同認定於法不合者。

前項各款，如於決標後始發現時，仍作廢，該作廢投標單如係最高標者，得由投標價金高於底價之各投標人，依投標價金之高低順序遞補，按原得標標價取得得標權或重新公告辦理標售。

八、押標金之處理：得標人之押標金作為抵繳價款，不予發還。其餘未得標人之押標金，均於開標後當日或翌日（辦公時間內為準）憑投標人國民身分證及投標人原用印於投標單之印章，向本府地政處地權科無息領回，如係委託他人代領或法人指派人員領回，應出具委託書及受託人之身分證、印章或其他證明文件等，押標金票據未當場領回者，逾期由本府依公文處理程序發還。但有下列情事之一者，其所繳押標金不予發還並悉數繳入苗栗縣平均地權基金專戶存儲：

(一)得標人不按規定期限繳納價款或自願放棄得標權利者。

(二)投標單所填住址與實際居所不符，致使得標通知無法送達或無人代收或拒收得標通知單經郵局二次投遞退回，視為自願放棄得標權利者。

九、地價款繳納方式：

(一)得標人自得標日起一個月內連同押標金，繳足得標總價款百分之三十，逾期不繳納者視為放棄得標權利，其所繳價款不予發還。

(二)其餘得標總價款百分之七十於得標之日起二個月內繳清，如不按期繳納者視為放棄得標權利，其已繳價款在得標總價款百分之三十範圍內不予發還，該筆土地由本府重新公告標售。

十、產權移轉及土地點交：

(一)得標人繳清全部價款後即視同完成點交，並由本府核發產權移轉證明書，交付得標人於一個月內向轄區地政機關辦理產權移轉登記，所需費用均由得標人負擔。

(二)本次標售之標的，均照現狀標售，該土地上原有之一切權利

義務關係，概由得標人自行負責處理，不得向本府要求任何賠償。

十一、在開標前倘因非人力所能抗拒之特殊原因而情況變動，本府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。

十二、刊登報紙之公告，如有錯誤或文字不清，應以本府地政處網站 (<http://www.miaoli.gov.tw/land/>) 及現場公告為準。

十三、請投標人於投標前自行前往標售實地查勘，並自行查閱都市計畫土地使用分區管制規定或至轄管地政事務所查證相關圖籍資料。

十四、本須知如有補充事項，本府得於開標前經與監標人員商妥後列入紀錄當眾聲明，但補充事項應不抵觸本須知之規定。

二、擬定新竹科學園區竹南基地暨周邊地區特定區(不含原新竹科學園區竹南基地)細部計畫(生活區)土地使用分區管制及都市設計管制要點

第一點：本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。

第二點：本要點適用土地範圍為本細部計畫(生活區)，詳圖 3-4 所示。

第三點：本細部計畫(生活區)依其使用性質劃設下列土地使用分區及公共設施用地：

(一)土地使用分區包括：

- 1.第一種住宅區。
- 2.第二種住宅區。
- 3.商業區。
- 4.零星工業區。
- 5.科技商務專用區。
- 6.行政專用區。
- 7.農業區。

(二)公共設施用地包括：

- 1.公園用地。
- 2.公園兼滯洪池用地。
- 3.兒童遊樂場用地。
- 4.綠地用地。
- 5.廣場兼停車場用地。
- 6.電力事業用地。
- 7.文中小用地。
- 8.溝渠用地。
- 9.園道用地。
- 10.道路用地。
- 11.環保設施用地。
- 12.人行廣場用地。

第四點:本細部計畫(生活區)土地及建築物容許使用規定如下:

(一)土地使用分區

- 1.第一種住宅區及第二種住宅區之土地及建築物之使用依都市計畫法台灣省施行細則有關住宅區之規定辦理。
- 2.商業區之土地及建築物之使用依都市計畫法台灣省施行細則有關商業區之規定辦理。
- 3.零星工業區之土地及建築物之使用依都市計畫法台灣省施行細則有關乙種工業區之規定辦理。
- 4.農業區之土地及建築物之使用依都市計畫法台灣省施行細則有關農業區之規定辦理。
- 5.科技商務專用區土地及建築物之使用依「中華民國行業標準分類」以供批發及零售業、住宿及餐飲業、「運輸、倉儲及通信業」、金融及保險業、不動產及租賃業、「專業、科學及技術服務業」、「文化、運動及休閒服務業(不得經營特種服務業)」、國際雙語學校等使用，或經本府審查同意設置之相關必要設施使用。
- 6.行政專用區土地及建築物之使用以供政府機關、自治團體、人民團體及其他公益上需要之建築物使用為主或經苗栗縣政府審查同意設置之相關必要設施使用。惟不得建築住宅、商店、工廠、及其他娛樂用建築物，但紀念性之建築物與附屬於建築物之車庫及非營業性之招待所，不在此限。

(二)公共設施用地

- 1.電力事業用地土地及建築物之使用以供變電所及其附屬設施使用或經本府審查同意設置之相關必要設施使用。
- 2.環保設施用地土地及建築物之使用以提供污水處理廠及其附屬設施使用或經本府審查同意設置之相關必要設施使用。

第五點：為改善本細部計畫(生活區)內第二種住宅區之生活環境品質，應訂定「擬定新竹科學園區竹南基地周邊地區特定區(不含原新竹科學園區竹南基地)細部計畫(生活區)再發展地區開發管理要點」詳附錄一，以誘導其整體開發。

第六點:本細部計畫(生活區)土地使用強度管制應依下表規定辦理：

土地使用分區及公共設施用地種類		建蔽率(%)	容積率(%)
土地 使用 分區	第一種住宅區	50	120
	第二種住宅區	50	100
	商業區	70	360
	科技商務專用區	60	360
	零星工業區	70	210
	行政專用區	50	200
公共 設施 用地	公園用地、公園兼滯洪池用地	15	45
	兒童遊樂場用地	15	30
	電力事業用地	50	250
	綠地用地	15	30
	文中小用地	50	150
	環保設施用地	50	200
	廣場兼停車場用地	平面使用	10
	立體使用	70	210

第七點：建築退縮深度及院落規定：

- (一)本細部計畫(生活區)面臨計畫道路之建築基地均退縮 5 公尺建築，建築退縮部份不得設置圍牆，且應自道路境界線起留設 2 公尺人行步道。
- (二)住宅區及商業區退縮建築如屬角地且兩面計畫道路寬度不一時，應以較寬計畫道路為退縮面，兩面計畫道路寬度相同者，擇一退縮，退縮建築之空地應植栽綠化，並得計入法定空地。
- (三)電力事業用地臨接住宅區部分，應退縮 10 公尺建築。
- (四)第一項建築退縮規定，如基地情形特殊者，得提經苗栗縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。

第八點：為確保地下水補注及增加透水性面積，本細部計畫(生活區)各建築基地地下層開挖範圍應以各該基地之法定建蔽率加百分之二十為其最大開挖範圍，惟如基地情況特殊經本縣都市設計審議委員會審議通過者不在此限。

第九點：停車空間規定：

(一)住宅區之建築基地於申請建築時，住宅樓地板面積 250 平方公尺以下需設一部停車位，而每超過 150 平方公尺則需增設一部停車位，且每一居住單元應留設一部停車位，如同一住宅單位如設置二停車位以上，可免設置車道連接。商業區之建築基地於申請建築時，其總樓地板面積在 100 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，每超過 100 平方公尺需增設一部停車位。

(二)科技商務專用區之建築物應比照商業區之規定設置停車空間。

第十點：本細部計畫(生活區)於辦理公共工程施工或各建築基地於開發施工中，若發現文化資產時應依下列規定辦理：

(一)若發現古物、遺址或文化遺跡等文化資產時，應依「文化資產保存法」之規定辦理。

(二)各建築基地於開發施工中，經發現文化資產依法採掘後，若採現地收存及展示者，並以露天收存及展示時，其收存及展示空間除得計入法定空地外，並得免依本要點第十四點規定檢討綠化面積。

(三)各建築基地於開發施工中，經發現文化資產依法採掘後，若採現地收存及展示者，並以室內收存及展示時，其收存及展示空間之樓地板面積不予計算容積。

第十一點：本細部計畫(生活區)容積獎勵規定如下：

(一)為鼓勵基地設置公益性設施，建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限。

1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少

年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。且經本縣都市設計審議委員會核准者，除依前述規定得增加所提供之樓地板面積外，並得免計入建蔽率。

(二)建築物設置停車空間除依本要點第九點規定設置外，其建築物所增設之停車空間且提供公眾使用，得依「苗栗縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。

(三)為加速第一種住宅區、商業區及科技商務專用區土地整體合理開發利用，訂定獎勵措施，其中 $\Delta V1 + \Delta V2$ 之獎勵容積合計不得超出該使用分區基準容積之 30%：

$$V = V0 + \Delta V1 + \Delta V2 + \Delta V3, \text{ 其中}$$

V：獎勵後總容積

V0：該分區細部計畫之基準容積

$\Delta V1$ ：依建築技術規則規定提供之獎勵容積

$\Delta V2$ ：配合開發時程之獎勵容積(於區段徵收完成之日起，於下表規定期限內提出建築執照申請者)

開發期限	獎勵標準($\Delta V2$)
二年內	$V0 \times 20\%$
三年內	$V0 \times 15\%$
四年內	$V0 \times 10\%$
五年內	$V0 \times 5\%$
滿第五年後	$V0 \times 0\%$

$\Delta V3$ ：大基地開發之獎勵容積，申請開發基地在 1000 平方公尺以上者，得給予原基準容積 10%之獎勵容積。

(四)為強化大基地開發之誘因，訂定不同開發規模之獎勵容積，標準如下：

開發基地規模(平方公尺)	獎勵容積
1000 以上，未滿 2000	基準容積 10%
2000 以上，未滿 3000	基準容積 12%
3000 以上，未滿 4000	基準容積 15%
4000 以上，未滿 5000	基準容積 18%
5000 以上	基準容積 20%

第十二點：本細部計畫(生活區)經指定應辦理都市設計審議之地區，應加強基地綠美化及公共開放空間之設計，並經本縣都市設計委員會審議通過後，始得申請建造執照。其應辦理都市設計審議之地區包括：

- (一)依建築法第九十八條規定許可之特種建築物。
- (二)公園用地、公園兼滯洪池用地、兒童遊樂場用地及立體停車場。
- (三)立體多目標使用之公共設施用地建築申請案。
- (四)公共設施用地之地下建築物、突出物及人行陸橋。
- (五)公有建築物。
- (六)體育館、博物館、圖書館、美術館、陳列館、集會堂及演藝廳。
- (七)臨園道(1-29-30M 及 1-31-30M)二側 30 公尺範圍內之建築基地。
- (八)基地面積達 3000 平方公尺以上。
- (九)電力事業用地。
- (十)本要點第十三點指定應配合留設廣場式開放空間之建築基地。
- (十一)其他經本縣規定應辦理都市設計審議之地區。

第十三點：為塑造本細部計畫(生活區)門戶意象及商業區之空間意象，指定留設廣場式開放空間規定如下：

- (一)本細部計畫(生活區)指定建築基地應配合留設廣場式開放空間位置詳圖 3-4 所示。

(二)指定留設廣場式開放空間之面積以不小於 100 平方公尺為原則，並得計入法定空地。

第十四點：本細部計畫(生活區)景觀及綠化之規定如下：

(一)建築基地內法定空地之綠化面積不得小於其面積之 50%。

(二)公園用地、公園兼滯洪池用地、兒童遊樂場用地、綠地用地等公共設施用地內所留設之人行步道及廣場，應以可透水之工法施作。

(三)公園用地、兒童遊樂場用地及綠地用地之綠化面積不得小於其基地面積之 65%。

第十五點：本細部計畫(生活區)最小建築基地規模如下：

(一)科技商務專用區為 1000 平方公尺。

(二)商業區為 500 平方公尺。

第十六點：面臨園道之建築用地，於基地境界線向內 8 公尺範圍，建築物高度不得高於 3 層樓(或 10.5 公尺)。

第十七點：本細部計畫(生活區)之土地位於「苗栗縣竹南鎮尖筆山軍事設施管制區」之限建區範圍者(詳圖 3-4)，其限建規定為：位於限建區二範圍者，其範圍內限建高度為【海拔 112 公尺與限建區二範圍內各點至限建區一範圍邊界水平距離除以 57 相加之和】。

第十八點：本要點未規定事項，適用其他法令規定。

苗栗縣政府標售竹科竹南基地周邊地區區段徵收賸餘可建築土地（科技商務專用區、商業區、住宅區）投標單

土地標示				
標號	鄉鎮	段	小段	地號
投標總價				
億 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元 整 （請以中文：零壹貳參肆伍陸柒捌玖書寫，如有塗改，請蓋章）				
標售底價				
（本府公告底價，請以阿拉伯數字書寫）				
投標人姓名	（簽章）			
出生年月日				
身分證統一編號				
住 所				
聯 絡 電 話				
主辦單位核定（以下各欄免由投標人填寫）				
審核情形及意見	複核	核定		
監標人簽章				

- 註：1. 請詳閱本案標售區段徵收土地之投標須知後，再行填寫。
 2. 如係2人以上共同投一標者，投標單上應填寫指定之代表人及其資料並另填附共同投標人名冊，黏貼投標單後頁，於騎縫處加蓋共同投標人印章，並應在投標單上註明各投標人應有部分，否則視為應有部分均等。
 3. 以上各欄務請詳細確實填寫。

苗栗縣政府標售竹科竹南基地周邊地區區段徵收賸餘可建築土地（科技商務專用區、商業區、住宅區）投標單

土地標示				
標號	鄉鎮	段	小段	地號
1	竹南鎮	大同段		15
投標總價				
億 玖 仟 玖 佰 玖 拾 玖 萬 玖 仟 玖 佰 玖 拾 玖 元 整 （請以中文：零壹貳參肆伍陸柒捌玖書寫，如有塗改，請蓋章）				
標售底價				
25,298,559 （本府公告底價，請以阿拉伯數字書寫）				
投標人姓名	王 小 明			<input type="checkbox"/> （簽章）
出生年月日	50.03.22			
身分證統一編號	A123456789			
住 所（通訊地）	台北市民權東路四段 425 號 10 樓			
聯 絡 電 話	02-27234567、0911000123			
主辦單位核定（以下各欄免由投標人填寫）				
審核情形及意見		複核	核定	
監標人簽章				

- 註：1. 請詳閱本案標售區段徵收土地之投標須知後，再行填寫。
 2. 如係 2 人以上共同投一標者，投標單上應填寫指定之代表人及其資料並另填附共同投標人名冊，黏貼投標單後頁，於騎縫處加蓋共同投標人印章，並應在投標單上註明各投標人應有部分，否則視為應有部分均等。
 3. 以上各欄務請詳細確實填寫。

苗栗縣政府標售竹科竹南基地周邊地區區段徵收贖餘可建築土地

身分證黏貼表

身分證影印本
黏貼處
(正面)

本影本與正本相符如
有不實願負法律責任

蓋章

身分證影印本
黏貼處
(反面)

寄件者：

寄件地址：□□□□—□□□□

掛號

360

苗栗郵政信箱 298 號 收

竹科竹南基地周邊地區區段
徵收騰餘可建築土地(科技商
務專用區、商業區、住宅區)
標售

標號

(專用信封)

應附文件：投標單。押標金支票。身分證明文件。

