正本

法益

台灣糖業股份有限公司中彰區處　函

機關地址：51447彰化縣溪湖鎮大竹里彰水路2段762號
聯 絡 人：陳一圻
聯絡電話：04-8852111分機312
電子郵件：a03240@taisugar.com.tw
傳　　真：04-8610131

11052
台北市基隆路二段51號13樓之三

受文者：中華民國建築師公會全國聯合會

發文日期：中華民國109年3月6日
發文字號：中土開字第1094201815號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：招標公告、基地位置圖、地籍圖謄本、開發簡表與招商說明各1份

主旨：有關本區處「彰化縣溪州鄉進樂段939地號土地合建案」辦理第2次招標公告事宜，如說明，請查照。

說明：

一、依據本公司土地開發處109年1月15日土營字第1090002131號函辦理。

二、本案基地位於彰化縣溪州鄉信義路、俊仁路交叉口，二面臨路，鄰近溪州森林公園、南州國小、溪州國中、戶政事務所、分駐所、消防隊、中華電信溪州服務中心及溪州公有市場等，生活機能完備，發展潛力可期。

三、旨揭合建案採公開底價方式辦理，底價金額為新臺幣1億811萬8,664元（營業稅外加），廠商投標文件應以掛號郵寄至彰化縣溪湖鎮溪湖郵局第29號信箱。

四、本案於109年3月6日上網公告，領標期間自3月6日上午8時起至3月27日下午1時止，開標時間為109年3月27日下午2時，請貴公會鼓勵所屬會員前來領標及投標。

五、檢附招標公告、基地位置圖、地籍圖謄本、開發簡表及招商說明各1份。

正本：中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、台灣省不動產開發商業同業公會聯合會、臺中市不動產開發商業同業公會、台中市大台中不動產開發商

理事長	會務常務理事	財務常務理事	主任委員	秘書長	秘書	承辦人

全國建築師公會 收文 109年3月9日 0492號

正本

法益

台灣糖業股份有限公司中彰區處　函

機關地址：51447彰化縣溪湖鎮大竹里彰水路2段762號
聯 絡 人：陳一圻
聯絡電話：04-8852111分機312
電子郵件：a03240@taisugar.com.tw
傳　　真：04-8610131

11052
台北市基隆路二段51號13樓之三

受文者：中華民國建築師公會全國聯合會

發文日期：中華民國109年3月6日
發文字號：中土開字第1094201815號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：招標公告、基地位置圖、地籍圖謄本、開發簡表與招商說明各1份

主旨：有關本區處「彰化縣溪州鄉進樂段939地號土地合建案」辦理第2次招標公告事宜，如說明，請查照。

說明：

一、依據本公司土地開發處109年1月15日土營字第1090002131號函辦理。

二、本案基地位於彰化縣溪州鄉信義路、俊仁路交叉口，二面臨路，鄰近溪州森林公園、南州國小、溪州國中、戶政事務所、分駐所、消防隊、中華電信溪州服務中心及溪州公有市場等，生活機能完備，發展潛力可期。

三、旨揭合建案採公開底價方式辦理，底價金額為新臺幣1億811萬8,664元（營業稅外加），廠商投標文件應以掛號郵寄至彰化縣溪湖鎮溪湖郵局第29號信箱。

四、本案於109年3月6日上網公告，領標期間自3月6日上午8時起至3月27日下午1時止，開標時間為109年3月27日下午2時，請貴公會鼓勵所屬會員前來領標及投標。

五、檢附招標公告、基地位置圖、地籍圖謄本、開發簡表及招商說明各1份。

正本：中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、台灣省不動產開發商業同業公會聯合會、臺中市不動產開發商業同業公會、台中市大台中不動產開發商

業同業公會、彰化縣不動產開發商業同業公會、南投縣不動產開發商業同業公會、雲林縣不動產開發商業同業公會、中華民國營造工程工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、中華民國建築師公會全國聯合會

副本：台灣糖業股份有限公司土地開發處

經 理 曾吉松

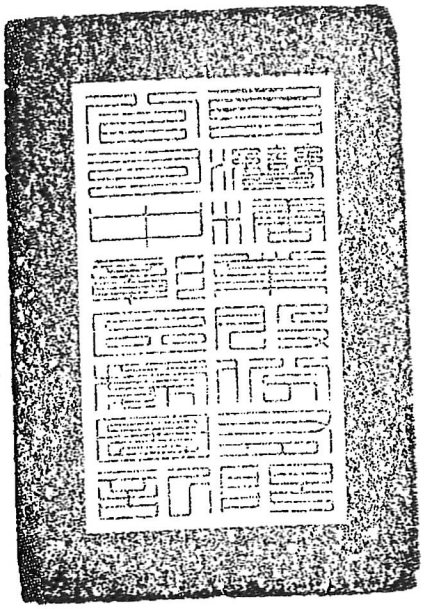
裝

訂

線

台灣糖業股份有限公司中彰區處　公告

發文日期：中華民國109年3月4日
發文字號：中土開字第1094201796號
附件：



主旨：公告「彰化縣溪州鄉進樂段939地號土地」合作興建供住宅、店鋪使用之房屋第2次招標有關事項。

依據：依據本公司土地開發處109年1月15日土營字第1090002131號函辦理。

公告事項：

一、招標名稱：「彰化縣溪州鄉進樂段939地號土地」合作興建房屋案。

二、招標地點：「彰化縣溪州鄉進樂段939地號土地」，面積為3,717.33平方公尺。

三、投標資格：投標人須為依法設立之公司，並符合下列各項條件之規定，始得參加投標，若投標人為2家以上之公司共同投標，則各公司皆須符合下列各項條件之規定。

(一)公司實收資本額應達新臺幣2,500萬元以上。

(二)最近5年內（104年至108年）之任1年其營業收入曾達新臺幣4,000萬元以上者或累計營業收入達新臺幣1億元以上者。如本案係於上半年公告招標，上1年之營業收入

財務報表未及於經會計師查核簽證者，則最近5年內之營業收入可往前追溯1年。

(三)最近3年內在票據方面上無退票紀錄(如有退票但已辦妥清償註記者，視同無退票紀錄。本公司有證據顯示廠商於截止投標前，係有退票紀錄者，依證據處理)且未欠繳稅者。

(四)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。

(五)2家以上(最多3家為限)之公司共同投標，另須符合下列各項條件之規定：

1、共同投標廠商之成員，不得對本標案另行提出投標文件或為另1共同投標廠商之成員。

2、共同投標廠商之投標文件應由各成員共同具名，或由共同投標協議書指定之代表人簽署。投標文件之補充或更正及契約文件之簽訂、補充或更正，亦同。

3、共同投標廠商共同繳納押標金及履約保證金，或由共同投標協議書所指定之代表廠商繳納。其並須提供擔保者，亦同。

4、共同投標廠商須簽立經法院或民間公證「共同投標協議書」正本1份【本招標之投標須知附件（四）】。

四、購領招標文件：廠商購領文件應自行估算填寫標單及寄送投標文件時間，如逾投標截止收件日造成無效標時，概由廠商自行負責。

(一)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)。

(二)發售招標文件期間：109年3月6日公告日起至截止投標收件日，超出發售招標文件期間者不予受理。

(三)於發售招標文件期間之辦公時間內，以不具名方式向下列地點繳納招標文件工本費後領取招標文件，每人限購1份。

1、台灣糖業公司中彰區處土地開發課，彰化縣溪湖鎮彰水路2段762號，電話：04-8852111#312。

2、台灣糖業公司中彰區處月眉資產課，臺中市后里區甲后路二段350號，電話：04-25561100#225。

(四)郵購者於郵購函正面書明【「彰化縣溪州鄉進樂段939地號土地」合作興建房屋案招標文件】字樣，函內應附上招標文件工本費之郵政匯票及自備回郵信封(應書妥收件人姓名、地址及回郵約92元)1個。以掛號寄本區處(受款人名稱：台灣糖業股份有限公司中彰區處、地址：彰化縣溪湖鎮彰水路2段762號)；郵寄郵票或現金者不予受理，並以本區處收到郵件之次日，為發售招標文件日。

五、押標金：為新臺幣540萬元整。其繳退方式依本招標案投標須知規定辦理。

六、投標截止日期：各投標者，投標文件一律以掛號郵寄為限，於民國109年3月27日下午1時前（開標前1小時）寄達溪湖郵局第29號信箱，逾開啟信箱時間寄達者不予受理，原件退還。投寄後不得申請撤回。另遇颱風來襲或其他突發事

故，當地市（縣）政府宣佈停止上班時，順延至恢復上班第1日（不另公告）。

七、投標底價：本標案之投標底價為新臺幣：1億811萬8,664元整(營業稅外加)。

八、開標日期：109年3月27日下午2時。另遇颱風來襲或其他突發事故，當地市（縣）政府宣佈停止上班時，順延至恢復上班第1日（不另公告）。

九、開標地點：本區處台糖教育館當眾開標。

十、投標人於得標後之義務：

(一)投標人於得標後，須為本基地房屋之興建與合於下列條件之營造廠商簽訂合作協議書(須經法院或民間公證)後始得與本公司中彰區處辦理簽約【詳本招標之投標須知第13條】，但投標人已兼具下列條件者不在此限：

1、經政府主管機關登記合格之乙等以上綜合營造業並符合營造業法得承攬本合建工程之營造廠商。

2、最近3年內在票據方面上無退票紀錄(如有退票但已辦妥清償註記者，視同無退票紀錄)且未欠繳稅者。

十一、檢舉

(一)本公司政風檢舉電話：（06）3378682檢舉信箱：70263台南市大同路郵局20之210號信箱傳真：（06）3378519

(二)法務部調查局檢舉電話：（02）29188888檢舉信箱：新店郵政第60000號信箱。

(三)調查局彰化縣調查處檢舉電話：(04)7248888檢舉信箱：彰化郵政第60000號信箱。

(四)法務部廉政署檢舉電話：0800-286-586檢舉信箱：

10099國史館郵局第153號信箱，傳真：(02)2381-1234
電子信箱：gechief-p@mail.moj.gov.tw
地址：10048臺北市中正區博愛路166號

附註：

一、餘詳投標須知等招標文件。

二、本案不受採購法限制，惟仍公告招標。

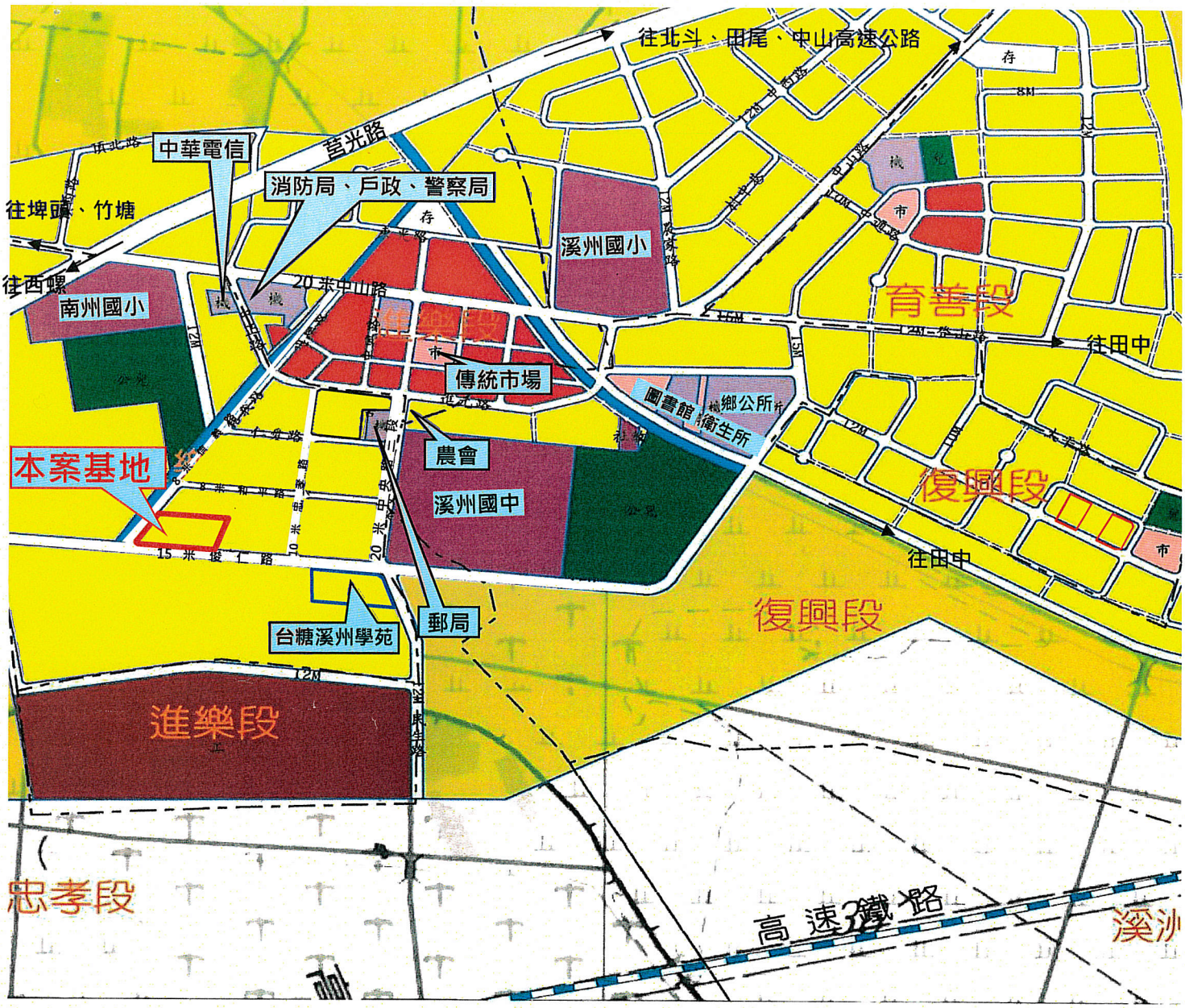
經 理 曾吉松

裝

訂

線

彰化縣溪州鄉進樂段 939 地號基地位置圖



地籍圖謄本

北斗電謄字第051187號
土地坐落：彰化縣溪州鄉進樂段939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：　彰化縣北斗地政事務所
本謄本核發機關：　彰化縣北斗地政事務所　　主任：詹長容
中　華　民　國　108年09月04日09時17分

比例尺：1/1000　　原比例尺：1/500

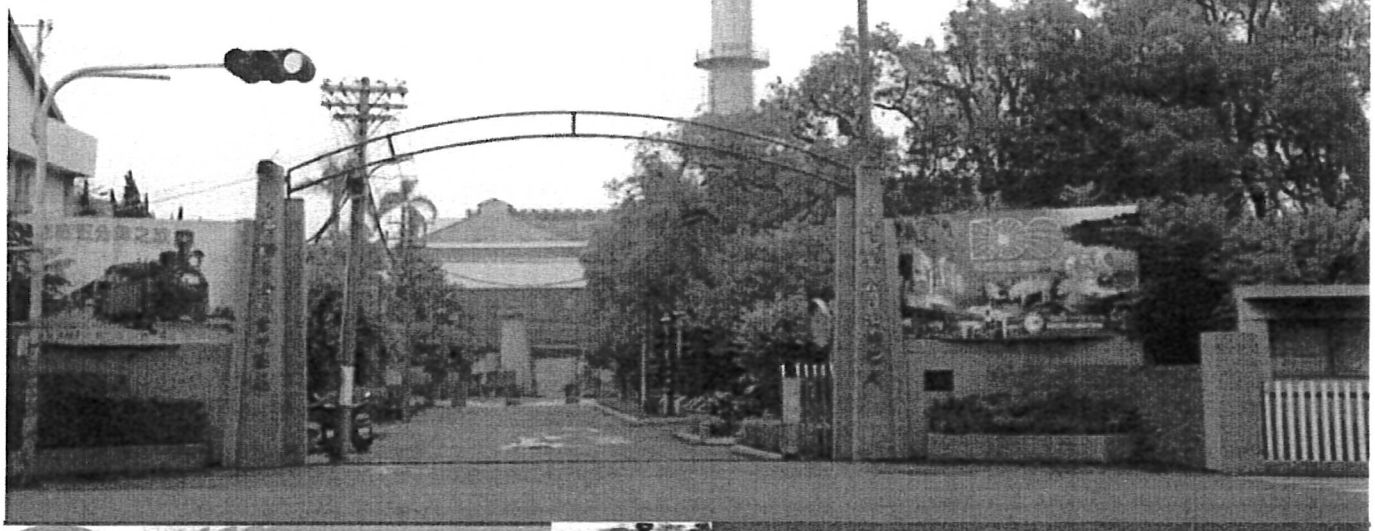
本謄本係網路申領之電子謄本，由林欣慕自行列印
謄本種類碼：R4S8N2AH95，可至：https://ep.land.nat.gov.tw 查驗本謄本之正確性
惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

台灣糖業股份有限公司中彰區處土地合建開發簡表

案　　號	3110901
縣　　市	彰化縣溪州鄉
段　　別	進樂段
地　　號	939 地號土地
地　　目	建
面積(平方公尺)	3717.33
權利範圍	全部
都市計畫使用分區	住宅區
標售底價(元)	新臺幣 1 億 811 萬 8,664 元整 (營業稅外加)。
應繳保證金(元)	押標金：540 萬元整。
合建方式	得標廠商同意全數承購本公司所分得之房地總價款。
備　　註	1.餘詳招標公告 （本公司網頁點選資產/合建公告，或政府採購網財物變賣公告類）。 2.109 年 3 月 6 日公告，3 月 27 日開標。

台灣糖業股份有限公司中彰區處

彰化縣溪州鄉進樂段 939 地號土地合建案



說明會大綱

壹、合建基地介紹

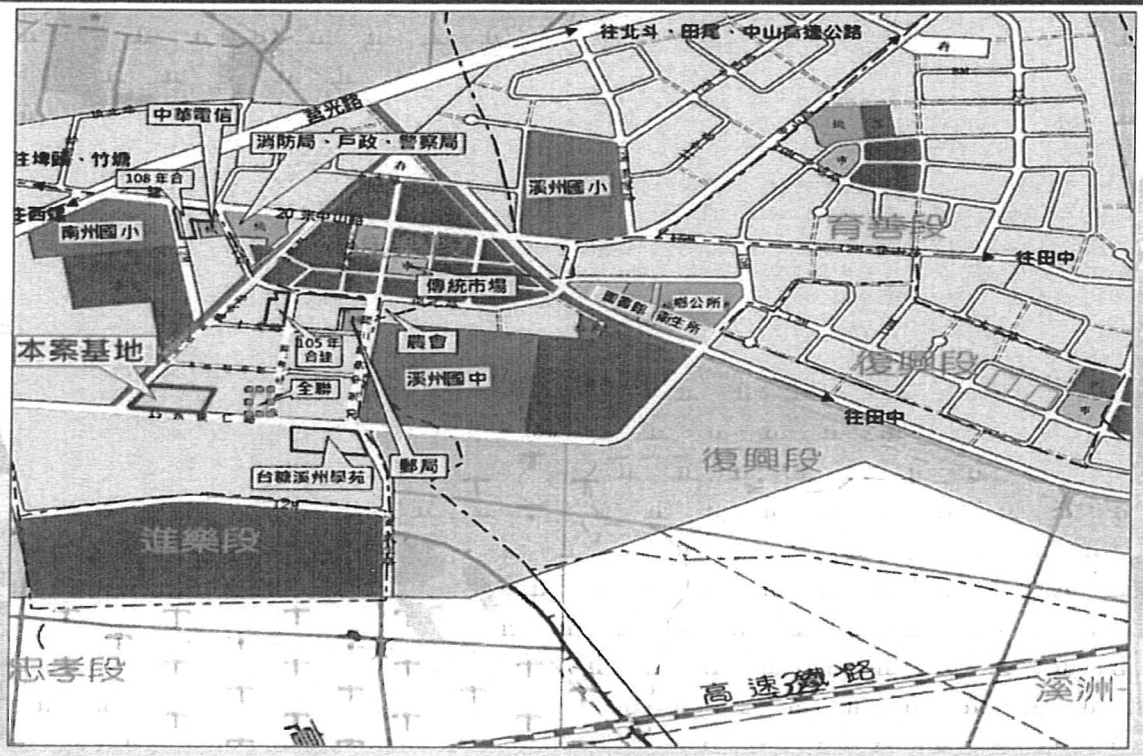
貳、合建作業說明

參、問題與說明（Q&A）

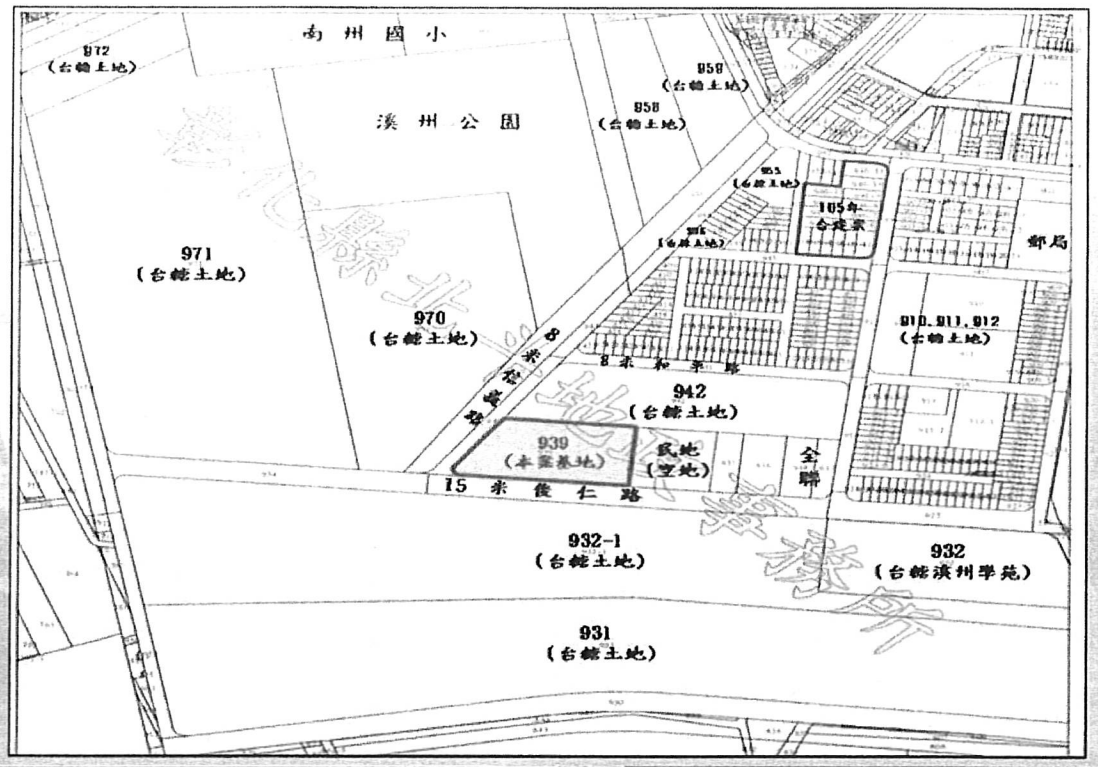
壹： 合建基地介紹(1)-摘要

縣市	鄉鎮市區	段	地號	面積(m2)	使用分區	建蔽率	容積率	109年公告現值(元/m2)
彰化縣	溪州鄉	進樂	939	3,717.33	住宅區	60%	200%	12,500
合計			1筆	3,717.33				平均12,500元/m2 (約41,322元/坪)

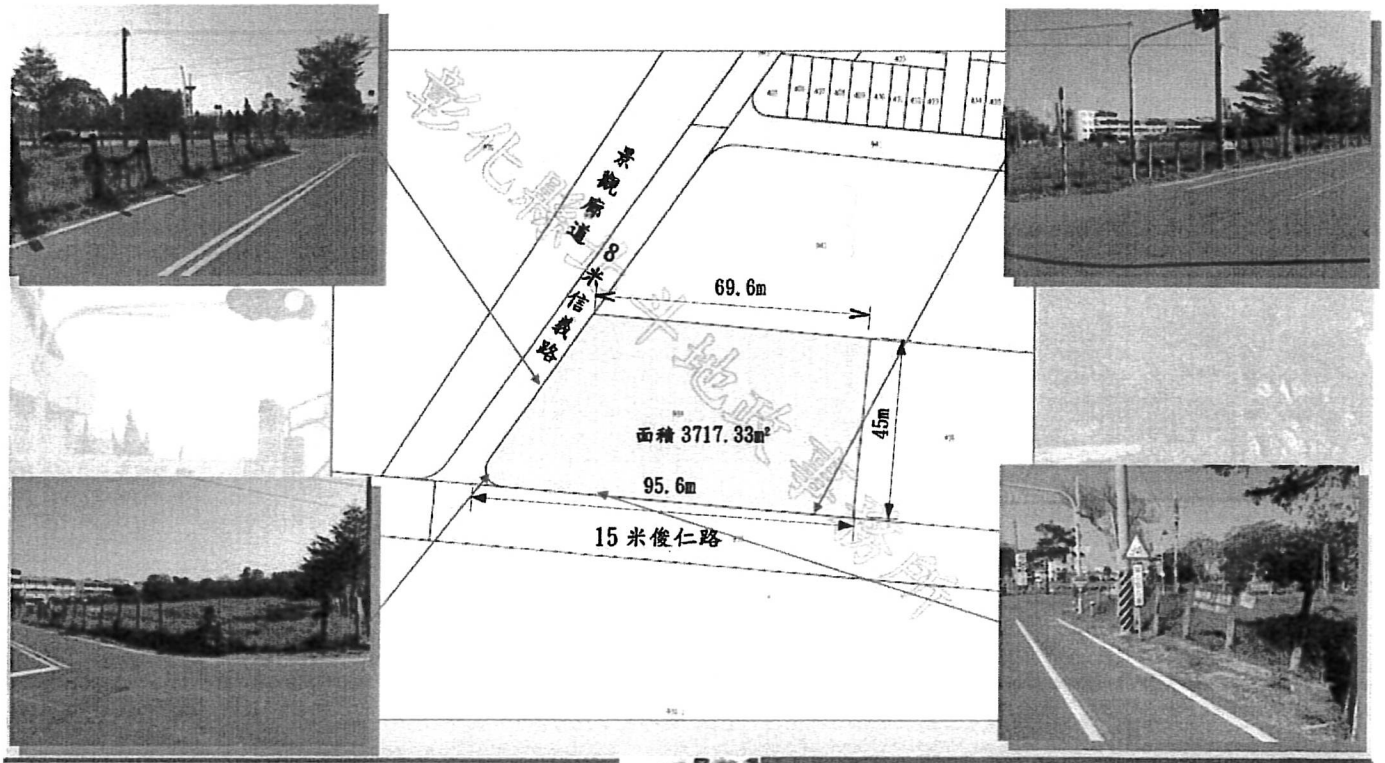
壹： 合建基地介紹(2)-位置示意圖



壹：合建基地介紹(3)- 地籍圖(1/1000)



壹：合建基地介紹(4)- 基地現況(1/500)



壹： 合建基地介紹(5)-摘要

- ✓ 本案為溪州鄉進樂市地重劃後分回土地，分區編定管制為「住宅區」。
- ✓ 本案基地為東西向梯形坵塊，地界整齊、地勢平坦。基地位於市區南郊，西臨8米信義路，南臨15米俊仁路，東面距全聯約40米，商業及公共設施皆5分鐘內可及，基地現況無地上物無影響開發情事 。
- ✓ 附近公共設施有南州國小、溪州公園、溪州國中、戶政事務所、傳統市場 、郵局及農會等，生活機能尚稱完備。
- ✓ 本區道路系統開闢完整，往東可往田中鎮、東北往北斗鎮、田尾鄉、西邊通往竹塘鄉，西北往埤頭鄉、溪湖鎮、南邊臨西螺濁水溪，距中山高速公路北斗交流道約10分鐘車程，聯外交通尚稱便捷。

壹： 合建基地介紹(6)-謄本與使用分區

土地登記第二類謄本（所有權個人全部）

溪州鄉進樂段 0939-0000地號

列印時間：民國108年09月04日09時45分　　頁次：1

本謄本係網路申請之電子謄本，由林欣慧自行列印
謄本檢驗碼：KP1529KL0N59，網址https://cp.land.nat.gov.tw查驗本謄本之正確性
北斗地政事務所　主　任　詹長容
北斗電謄字第05119號
資料管轄機關：彰化縣北斗地政事務所　謄本核發機關：彰化縣北斗地政事務所

土地標示部

登記日期：民國088年06月23日　　登記原因：土地重劃
面　　積：****3,717.33平方公尺
使用分區：（空白）　　使用地類別：（空白）
民國108年01月　公告土地現值：***12,500元／平方公尺
地上建物建號：無建物
其他登記事項：4一般註記事項）依臺灣省政府地政處88．3．31．88地六字第15549號臺灣省第四期彰化縣溪州鄉農村地重劃公告辦理重劃後：進樂段522．868-1．870．373．381．483．865-1．866-1．519．364地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建物以登記機關登記為主

土地所有權部

（000）登記次序：0001
登記日期：民國088年06月23日　　登記原因：土地重劃
原因發生日期：民國088年01月20日
所有權人：臺灣糖業股份有限公司
統一編號：03794905
住　　址：臺南市中山路68號
權利範圍：全部 *********1分之1*********
權狀字號：088彰北字第008372號
前期申報地價：107年01月****2,160.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
088年01月　　******988.2元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*********1分之1*********
其他登記事項：（空白）

本謄本僅供 所有權個人全部 節本，詳細權利內容請參閱全部謄本
（本謄本列印完畢）

注意：
一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽，本電子謄本與其文產證明效力，應上網至 https://cp.land.nat.gov.tw 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本檢驗碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為二個月。
三、本謄本之處理方式說明，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

彰化縣溪州鄉公所簡便行文表
都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)證明書

受文者	林欣慧	發文日期	108.09.05
地址	彰化縣溪州鄉大竹里彰水路二段762號	發文字號	溪鄉建字第(都分)1080011714號

主旨：核發台端所向本所申請之都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)證明書

說明：
一、所請貴之都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)證明書係依據已公告實施之都市計畫圖及地籍參考圖辦理之參考，若作實地之依據應按規地點申請圖地為準。
二、本證明書得就申請地號查核土地使用分區(或公共設施用地)及計畫說明書中之特殊土地使用規定，如所申請案涉及變更都市計畫，公共設施多樣化等之規定一等事項者，應於創業申其地之地使用分區管制之規定，請逕洽都市計畫主管機關查詢。
三、本證明書有效期間八個月，證明書核發後倘土地如有，地政或都市計畫內容如相關法令修訂，應以公告變更之為準，本鄉恕不通知。
四、本證明如都市計畫地區應依都市計畫法第十七條規定辦理。
五、所請土地坐落位置如左：

鄉鎮市區	段別	小段	地號	都市計畫區名(參考實施日期)	土地使用分區(或公共設施用地)	計畫書中特別土地使用規定			備註
						禁建回饋方式	應開發與無償負擔比率之規定	其他規定	
溪州鄉	進樂段		939	89.11.15	住宅區	無	無	無	
				以下空白					

鄉長江淑芬

貳：合建作業說明(1)

一、合建開發有下列三種方式，合建分屋、合建分售、合建分成。

■ 合建分屋

為地主與建商雙方按比例分配房屋，即地主以土地交換建商興建之房屋。合建分屋之分配方法又有立體分層、水平分法、分棟分法。實務上，合建分屋的建物在簽約時，賣方均為同一人（建商或地主）。

貳：合建作業說明(1-1)

二、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(1)

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 2,500 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 4,000 萬元以上者或累計營業收入達新台幣 1 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(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 1 億元（含）以上，未達 2 億	■ 本案 4,000 萬元（含）以上	■ 本案 1 億元（含）以上
2 億元（含）以上，未達 4 億	6,000 萬元（含）以上	2 億元（含）以上
4 億元（含）以上	1 億元（含）以上	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)

各期期款說明

第1期款	第2期款	第3期款	第4期款	第5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)

容積移轉回饋金

- 得標廠商得依規定向主管機關申請容積移轉，本公司則依主管機關核准所增加之容積率計收回饋金額每1%為164,030元。
- 廠商申請容積移轉增加容積率至需興建6樓以上大樓者，不受5樓之限制，須為（法定容積率＋主管機關核准容積移轉所增加之容積率）／法定建蔽率，所得數值大於5者，始適用。
- 廠商如無法繼續履約，不得向本公司請求任何賠償或補償。

貳：合建作業說明(7)

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。

貳：合建作業說明(8)

土地增值回饋金

乙方房屋使用執照取得期限自簽約日起算達3年以上者，除因契約書第21條所定不可歸責於得標人之事由，並取得本公司書面同意展延外，不論乙方是否已提前給付契約書第11條第1款尚未屆至約定給付期限之款項，得標人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。

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本放款利率後，再除以365所得之金額。

貳：合建作業說明(9)

公告資訊方式

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(10)

標單購買方式

■ 合建標單購買地點：

(1) 台灣糖業公司中彰區處土地開發課，彰化縣溪湖鎮彰水路2段762號，電話：04-8852111#312。

(2) 台灣糖業公司中彰區處月眉資產課，臺中市后里區甲后路二段350號，電話：042-5561100#225。

(3) 每份標單工本費新臺幣200元，販售時間：上午8時~下午5時。

貳：合建作業說明(11)

公告：109年3月6日

發售招標文件期間：公告日起至3月27日止

投標截止日期：109年3月27日下午1時

開標日期：109年3月27日下午2時

押標金：新臺幣540萬元整

投標底價：1億811萬8,664元(營業稅外加)

容積移轉回饋金：增加容積率每1%為164,030元

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 6,000m2 且興建戶數 120 戶以上者，順延 90 日曆天

報告完畢
湖溪