正本

檔　　號：
保存年限：

法益

# 台灣糖業股份有限公司中彰區處　函

地址：514007彰化縣溪湖鎮彰水路二段762號
聯絡人：彭義强
電話：(04)885-2111 分機337
電子郵件：a64753@taisugar.com.tw
傳真：(04)861-0131

110502
臺北市信義區基隆路二段51號13號樓之3

受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國113年8月30日

發文字號：中土字第1130006598號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明四

裝

主旨：有關本區處「南投縣埔里鎮忠言段223及224地號共2筆土地」合建開發案辦理第3次公開招標事宜，如說明，請查照。

訂

說明：

一、依據本公司土地開發處113年6月6日土營字第1130008450號函辦理。

二、本案基地位於15米中正路、8米中正四路(未開闢)交叉路口，兩面臨路，使用分區編定分別為「道路用地、住宅區」，面積合計7,928.16平方公尺，鄰近埔里酒廠、家樂福、郵局等，生活機能完備，發展潛力可期。

線

三、旨揭合建案於113年8月30日上網公告，領標期間自公告日起至113年9月27日上午9時止，開標時間為113年9月27日上午10時，採公開底價辦理，底價金額為新臺幣4億3,371萬5,802元(營業稅外加)，請貴會鼓勵所屬會員前來領標及投標。

四、檢附招標公告、基地位置圖、地籍圖謄本、合建開發簡表及合建作業說明各1份。

正本：臺中市不動產開發商業同業公會、臺中市大台中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、彰化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、臺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

副本：土地開發處(含附件)

處長劉錦桂

裝

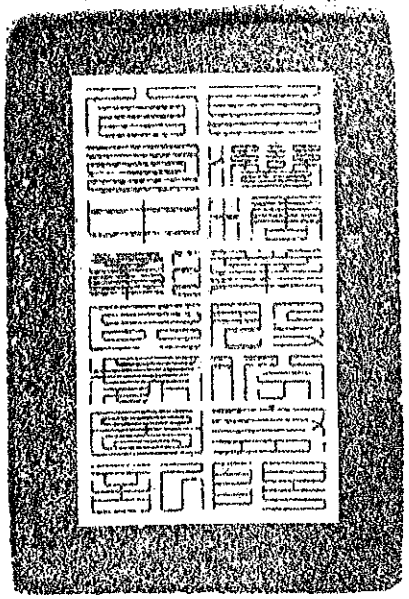
訂

線

檔　　號：
保存年限：

# 台灣糖業股份有限公司中彰區處　公告

發文日期：中華民國113年8月29日
發文字號：中土字第1130006559號
附件：



主旨：公告「南投縣埔里鎮忠言段223、224地號等2筆土地」合作興建房屋招標有關事項（第3次招標）。

依據：依據本公司土地開發處113年6月6日土營字第1130008450號函辦理。

公告事項：

一、招標名稱：「南投縣埔里鎮忠言段223及224地號共2筆土地」合作興建房屋案。

二、招標地點：「南投縣埔里鎮忠言段223及224地號共2筆土地」，面積為7,928.16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，如投標人為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5,000萬元以上。

(二)最近5年內（108年至112年）之任1年其營業收入曾達新臺幣1億元以上者或累計營業收入達新臺幣3億元以上者。(本案如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之「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：113年8月30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(地址：彰化縣溪湖鎮彰水路二段762號)

2、台灣糖業公司中彰區處月眉資產課(地址：臺中市后里區甲后路864號)

3、台灣糖業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、郵購者於郵購函正面書明【「南投縣埔里鎮忠言段223、224地號等2筆土地」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二段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2,168萬元整。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113年9月27日上午9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：4億3,371萬5,802元整(營業稅外加)。

八、開標日期：113年9月27日上午10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。

2、違反前款規定辦理者，視同棄權，已繳納之押標金不予退還。

十一、檢舉

(一)本公司政風檢舉電話：（06）3378682

檢舉信箱：701036臺南市東區生產路68號

傳真：（06）3378519

(二)法務部調查局檢舉電話：（02）29177777

檢舉信箱：新店郵政第60000號信箱

(三)調查局彰化縣調查站檢舉電話：(04)7248888

檢舉信箱：彰化郵政60000號

(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

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

十二、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。

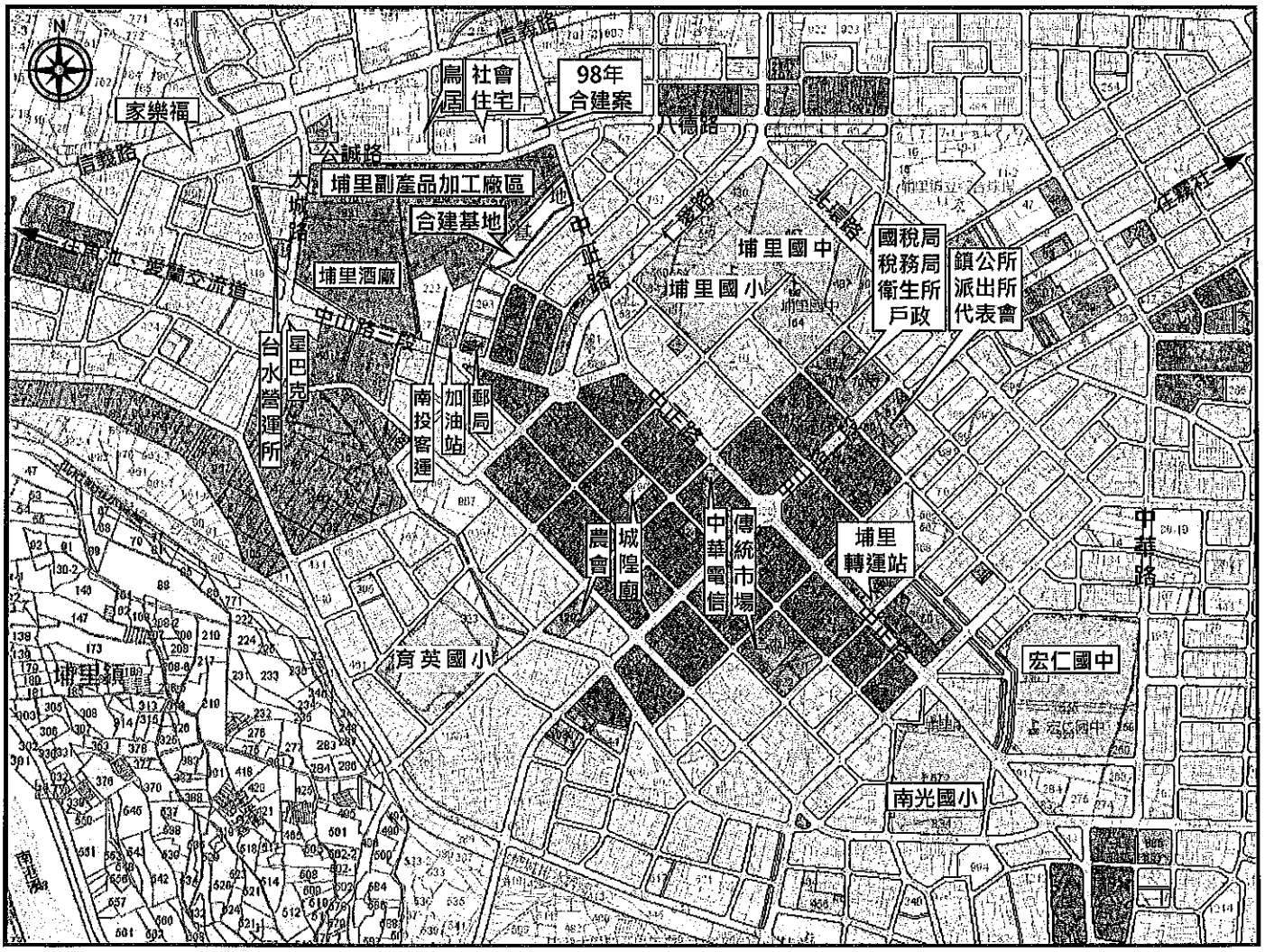
處長劉錦桂

裝

訂

線

# 南投縣埔里鎮忠言段223、224地號土地基地位置示意圖



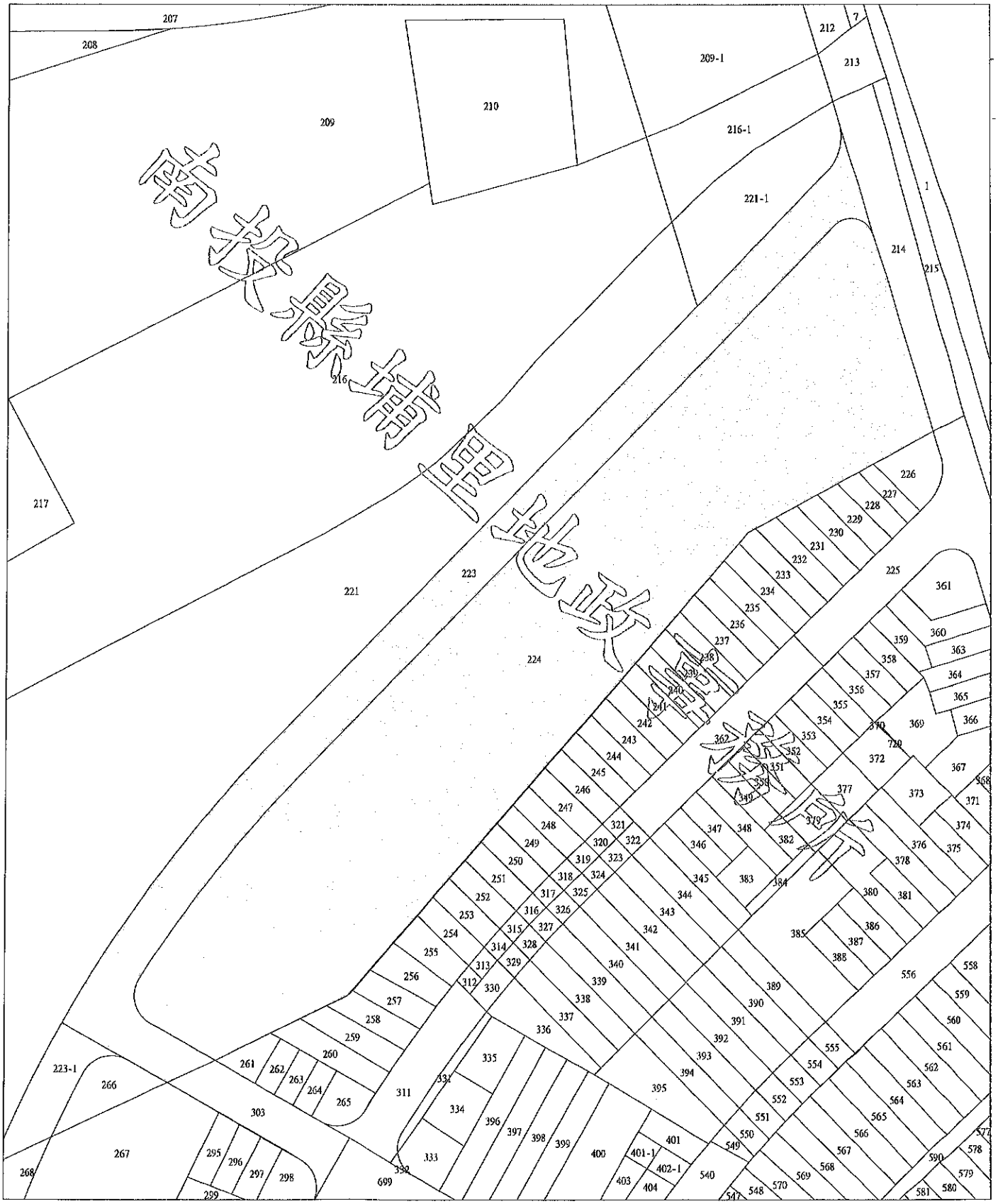
# 地籍圖謄本

埔里電謄字第045726號
土地坐落：南投縣埔里鎮忠言段223,224地號共2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：　南投縣埔里地政事務所
本謄本核發機關：　南投縣埔里地政事務所　　主任：林勇
中　華　民　國　113年06月04日10時44分

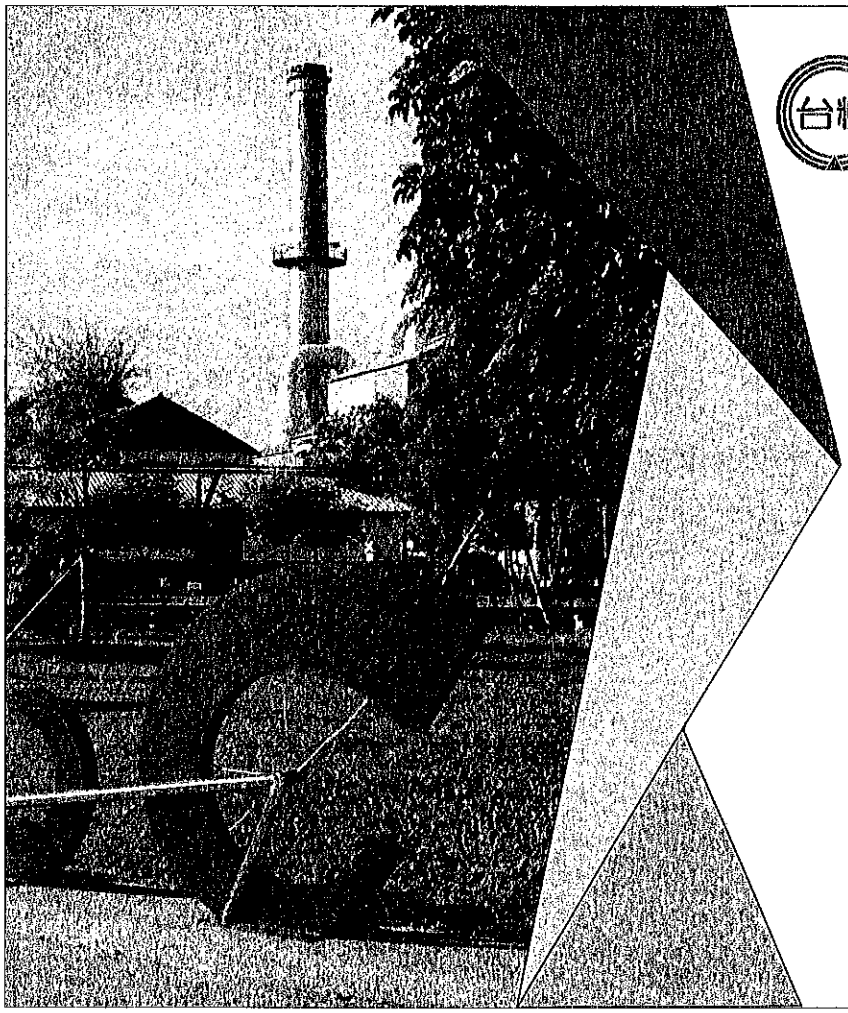



比例尺：1/1000　　原比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由彭義?自行列印
謄本種類碼：WCCLMU62ADL，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

| | |
|---|---|
| 縣　　市 | 南投縣 |
| 鄉鎮市區 | 埔里鎮 |
| 段　　別 | 忠言段 |
| 地　　號 | 223、224 地號 |
| 面積(平方公尺) | 7,928.16 平方公尺 |
| 權利範圍 | 全部 |
| 都市計畫使用分區 | 道路用地、住宅區 |
| 標售底價(元) | 新臺幣 4 億 3,371 萬 5,802 元整<br>(營業稅外加)。 |
| 應繳保證金(元) | 押標金：2,168 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<br>（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）。<br>2.113 年 8 月 30 日公告，<br>113 年 9 月 27 日開標。 |

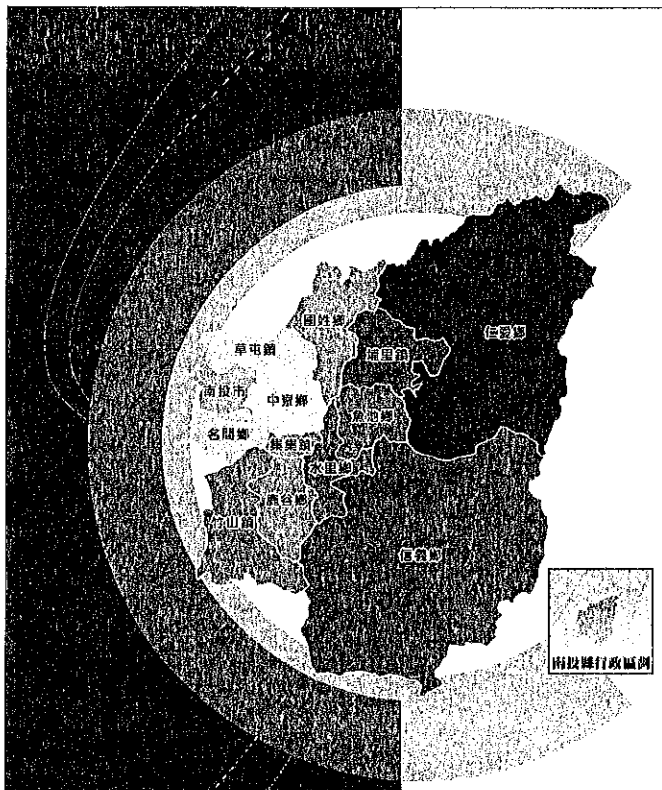


台灣糖業股份有限公司

# 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
113年8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 基地位置說明

南投縣埔里鎮忠言段
223、224地號

**基地地號**

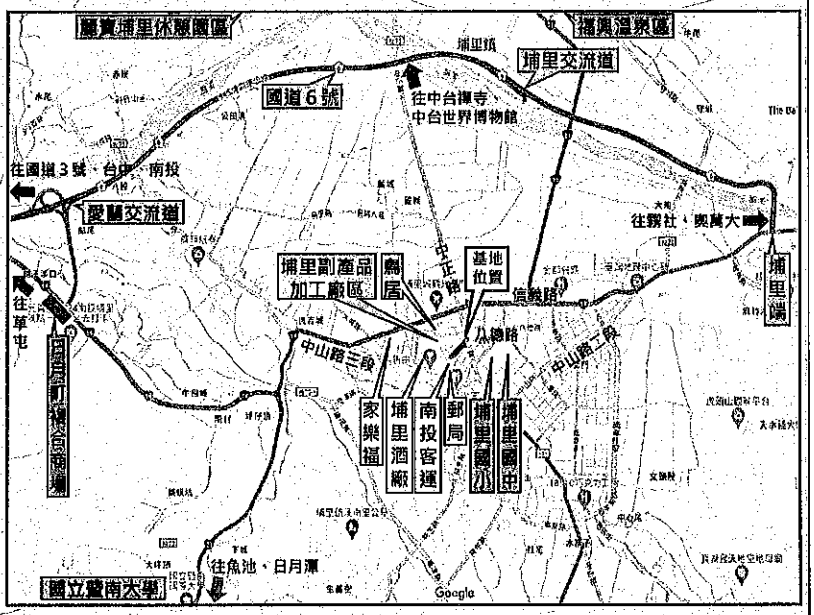
埔里市區偏北住宅區

**地理位置**

地界整齊、地勢平坦
地形呈狹長形
土地現況為空地

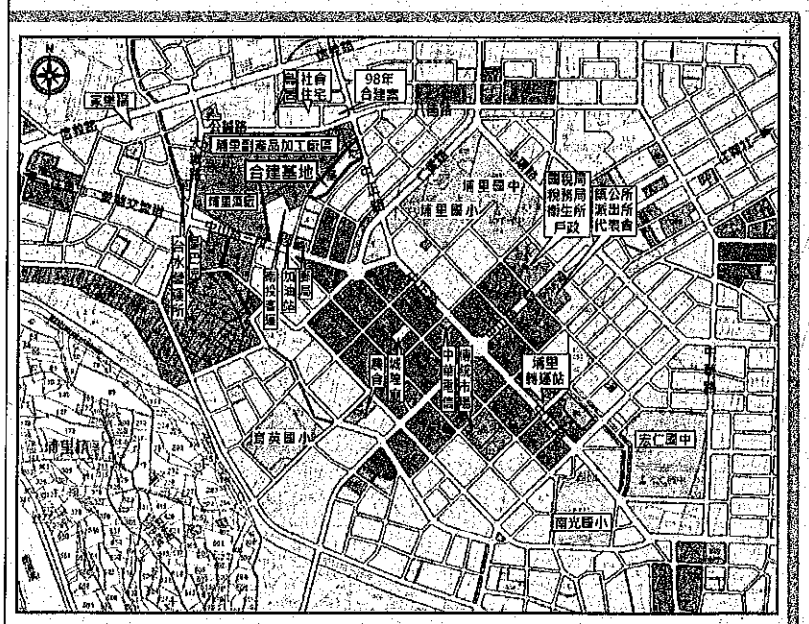
**基地現況**

**基地照片**






# 02 區域環境分析



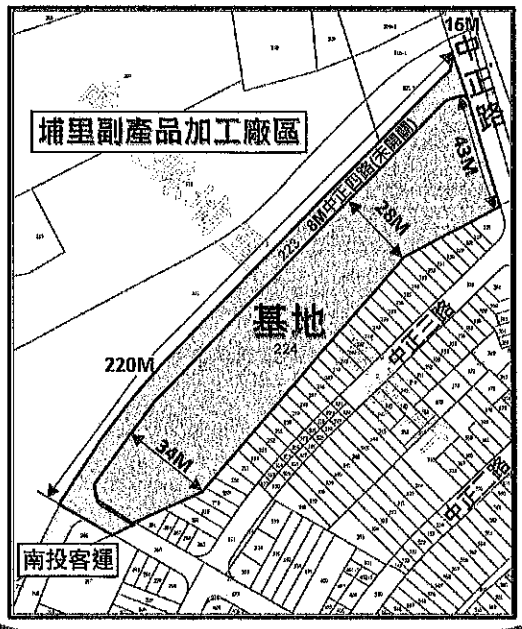

**周邊設施**

- **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
- **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

# 03 基地基本資料




| | |
|---|---|
| 座落位置 | 埔里鎮忠言段<br>223、224地號 |
| 基地面積 | 道路用地(223)<br>1,888.46m²(約571坪)<br>住宅區(224)<br>6,039.70m²(約1,827坪)<br>合計面積：<br>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<br>法定容積率5成以上 |

**申請容積移轉請依相關規定辦理**

每單位容積率回饋金為
新臺幣76萬7,393元(營業稅外加)



# 04 投標資格條件

**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（108年~112年）<br>1. 任1年曾達**新臺幣1億元**以上者<br>2. 累計達**新臺幣3億元**以上者<br>（擇一） |

# 04 投標資格條件

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



# 04 投標資格條件

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

113年 8/30

招標公告 & 發售招標文件

113年 9/27 9:00前 10:00

標單提送

掛號郵寄為限
寄至
溪湖郵局
第29號信箱

開標日期

本區處
台糖教育館
(溪湖糖廠)

決標後 25日內

完成簽約

詳細內容以投標須知為準

押標金額：新臺幣2,168萬元
投標底價：新臺幣4億3,371萬5,802元(營業稅外加)



# 06 合建流程圖

開標前
押標金
(=底價X5%)

決標
最高標價且
不低於底價者
得標

26日

簽約
履約保證金
決標金額X10%

90日

預定第1次
建築執照
核發日

265日

以地上4樓層為例
•地上1層±60日

30日內

設計相關圖說
送本公司審查同意

21日內

擬定
房地分配協議書
送本公司核定

房屋使用執照
取得期限

14日內

建物所有權
第一次登記
廠商移轉台糖
分得之建物

14日內

土地所有權
移轉登記
台糖移轉廠商
分得之土地

續下頁

日程皆包含國定假日

# 06 合建流程圖

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



# 07 期款付款方式

| 第1期款 | 第2期款 | 第3期款 | 第4期款 | 第5期款 |
|---|---|---|---|---|
| 5% | 10% | 10% | 15% | 60% |
| 簽訂契約後10日內 | 工程申報開工7日內 | 工程屋頂配筋完畢7日內 | 建物使照核發7日內 | 建物使照核發75日內 |
| | 未開工者預定建照核發日起45日內 | 未完成者預定建照核發日起195日內 | 未完成者預定建照核發日起255日內 | 未完成者預定建照核發日起330日內 |

- 全部期款於簽訂契約後330日繳清

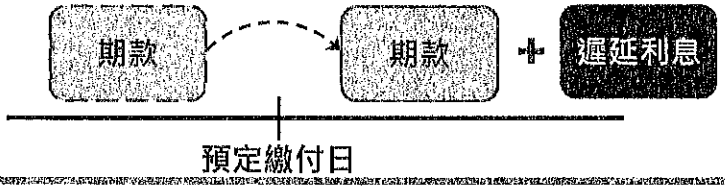
以地上4樓為例

詳細內容以契約書為準

# 07 期款付款方式

**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。




詳細內容以契約書為準



# 08 合建開發 Q & A

**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。

# 08 合建開發Q&A

**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



# 08 合建開發Q&A

**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：**113年8月30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、224地號土地」合作興建房屋案招標文件】
   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
113年8月