



目錄

Contents

- 01 投標注意事項
- 02 投標須知
- 07 觀音區草漯市地重劃區
- 09 桃園區經國市地重劃區
- 11 觀音區草漯(第一區整體開發單元)市地重劃區抵費地標售位置示意圖
- 13 觀音區草漯(第一區整體開發單元)市地重劃區抵費地標售清冊
- 15 觀音區草漯(第一區整體開發單元)市地重劃區土地使用分區管制
- 17 觀音區草漯(第三區整體開發單元)市地重劃區抵費地標售位置示意圖
- 19 觀音區草漯(第三區整體開發單元)市地重劃區抵費地標售清冊
- 21 觀音區草漯(第三區整體開發單元)市地重劃區土地使用分區管制
- 23 觀音區草漯(第六區整體開發單元)市地重劃區抵費地標售位置示意圖
- 25 觀音區草漯(第六區整體開發單元)市地重劃區抵費地標售清冊
- 27 觀音區草漯(第六區整體開發單元)市地重劃區土地使用分區管制
- 29 觀音區草漯(二)市地重劃區抵費地標售位置示意圖
- 31 桃園區經國/楊梅區仁美市地重劃區抵費地標售位置示意圖
- 33 觀音區草漯(二)/楊梅區仁美/桃園區經國市地重劃區抵費地標售清冊
- 35 觀音區草漯(二)市地重劃區土地使用分區管制
- 37 楊梅區仁美市地重劃區土地使用分區管制
- 39 桃園區經國市地重劃區土地使用分區管制
- 43 機場捷運A20站地區區段徵收開發案/高鐵桃園站區段徵收開發案土地標售示意圖
- 45 機場捷運A20站地區區段徵收開發案/高鐵桃園站區段徵收開發案土地標售清冊
- 47 聯絡資訊

投標注意事項

投標資格

- 一、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。
- 二、外國人參與投標，應受土地法第17條至第20條之限制；大陸地區人民、法人、團體或其他機構，或其於第三地區投資之公司參加投標，應受臺灣地區與大陸地區人民關係條例第69條及相關規定之限制。

領標日期

即日起至111年7月18日止

領標方式

- 一、親洽本府地政局重劃科領取或上桃園市政府地政局官網 (<http://www.land.tycg.gov.tw/>) 下載。
- 二、函索者請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。
- 三、相關詳情請參閱「投標須知」。



土地標售專區

投標截止日期

至中華民國111年7月19日上午09時30分止
(以寄達桃園郵政7-16信箱為準)

開標日期

中華民國111年7月19日上午10時00分

開標地點

桃園市政府地政局

- 一、為因應新冠肺炎疫情防疫規定，本次開標作業現場不開放民眾進場，將於桃園市政府地政局臉書粉絲專頁(網址：<https://www.facebook.com/tyland.tw/>)進行線上直播，疫情仍未趨緩前，以線上直播開標，是否開放參觀，以本局公告為主。
- 二、開標時如遇最高標價有二標以上金額相同，由本局依投標單所載聯絡電話號碼，當場以電話通知投標人或代理人於2小時內到場比價，如投標單未填寫電話號碼或經撥打電話3次(每次間隔3分鐘)未接通，視為放棄到場。其餘相關比價、決標方式詳投標須知所載。



桃園市政府
地政局粉絲專頁

洽詢電話

電話：03-332-2101 轉5304(重劃科:黃美莉)、5309(區段徵收科:儲益昌)

投標須知

一、投標資格：

- (一)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依法繳納贈與稅)。
- (二)外國人參加投標，應受土地法第17條至第20條之限制；大陸地區人民、法人、團體或其他機構，或其於第三地區投資之公司參加投標，應受臺灣地區與大陸地區人民關係條例第69條及相關規定之限制。

二、投標書類：具有投標資格者，均得於桃園市政府地政局(以下簡稱本局)公告標售土地之日起，至開標前一日止，在辦公時間內向本局免費領取投標所需文件，或自本局網站下載使用。

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，但千元以下四捨五入；投標人應繳納之押標金，限用各銀行、郵局、信用合作社及農漁會信用部開具以「桃園市政府地政局」為受款人之劃線支票、本票或郵政匯票。(支票請勿禁止背書轉讓)

四、投標方式與手續：(參自我檢核表)

- (一)以掛號郵遞投標為限，親送者不予受理。逾信箱開啟時間寄達者無效，原件退還。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。
- (二)投標人應附證明文件：
 - 1、法人/團體：法人或團體登記證明文件或商業登記證明文件(核准設立公文或變更、設立登記或其他足以證明之文件)。
 - 2、自然人：
 - (1)國民身分證影本。
 - (2)投標人如為未成年人(未滿20歲)，尚需檢附法定代理人之國民身分證影本、足資證明法定代理人與投標人間法定代理關係之文件。惟未成年人已結婚者，不在此限。

(3) 旅外僑民應提出經僑務委員會核發之華僑身分證明書及其他附具照片之身分證明文件。

(4) 歸化或回復中華民國國籍者，應提出主管機關核發之歸化或回復國籍許可證明文件。

3、外國人、大陸地區人民、法人、團體或其他機構，或其於第三地區投資之公司，應於投標時提出主管機關核准購買土地之證明文件並檢附下列身分證明文件。

(1) 外國人應提出護照或中華民國居留證。

(2) 大陸地區人民應提出經行政院設立或指定之機構或委託之民間團體驗證之身分證明文件或臺灣地區長期居留證。

(3) 香港、澳門居民應提出護照或香港、澳門永久居留資格證明文件。

(三)投標人應填具投標單，並以墨筆或鋼筆或原子筆(限用黑色或藍色)填寫標的物所在區、地段、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，應一併填載法定代理人並用印)、出生年月日、住址、身分證統一編號(附影本)，並加蓋印章。投標人亦可以電腦下載列印投標單，並加蓋印章。

(四)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1份投標單)，以郵寄掛號函件於公告所定開標日期時間前寄達本局指定之信箱，逾期寄達者不予受理並將原件退還。

(五)投標信封應填明所投土地標號及聯絡電話，每一投標單以填一標號土地為限。

(六)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。

(七)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。

五、開標及決標：

(一)依本局標售公告所定之日期、時間，由本局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，當場當眾開標。

(二)審標：本標案優先審查「投標單及押標金」，於主持人宣布各標號最高價格者後，審查本投標須知第四點投標人應檢附之身分證明文件，經審查不符本投標須知者，則按標價高低依序遞補審查至結果產生為止，其餘標價之其他實質內容於開標現場得不予審查。

(三)決標：投標單經審查完竣後應當場公開宣唱及記載之，並將決標結果(金額)當眾宣布及列入紀錄，開標結束後，本局以書面通知得標人。

(四)決標以各該標售土地所投標價，在標售底價以上之最高標價得標(如一筆土地僅一人投標，其標價與底價相同者亦為得標)，如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金額後再行比價一次，以出價較高且已超出原投標價者得標，未到場者，視同放棄比價，由其餘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，如皆未到場時，由主持人當場抽籤決定得標人。

(五)唱標金額與得標人投標價格不符者，決標金額以投標單上所載投標價格為準。

(六)投標人一經投標後，不得撤標，得標後僅得以其為得標不動產之登記名義人。

六、參觀開標：投標人得於標售公告所定開標日期時間，參觀開標及聽取決標結果。
(疫情考量，本次以線上直播方式開標，不開放民眾進場參觀；直播網址：[桃園市政府地政局粉絲專頁](#))

七、投標無效：具有下列情事之一者，其投標作廢，原件退還。

(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(當場不得補繳)。

(三)所附押標金票據之金額不足或其票據不符第三點規定者。

(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)投標信封寄至本局指定郵政信箱以外之處所或親送開標場所者。

(六)填用非本局發給(或自本局網站下載)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)投標單未按規定內容填寫，或加註附帶條件，或所填內容錯誤或模糊不明，或塗改處未蓋章，或所蓋印章模糊不清無法辨認，或漏蓋章，或印章與姓名不符者。

(八)同一人對同一標號投寄2張以上投標單，或同一標封內附2標以上之投標單。

(九)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，仍應作廢，原得標人不得異議，並以次高標者遞補得標，如次高標人不願以原得標人標價（最高標價）承購時，則該標作廢。

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，得於開標後憑投標人國民身分證及投標人原用印於投標單之印章，向本局無息領回，如係委託他人代領或法人指派人員領回，應出具委託書（用印需與投標單相同之印章）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，由本局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本局指定基金專戶存儲：

(一)得標人未按規定期限繳納價款或自願放棄得標權利。

(二)得標繳款通知單經通知拒收或通知不到，經郵局2次退回，視為自願放棄得標權利。

九、地價款繳納方式：

(一)得標人自得標日起，三十日內連同押標金，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三個月內繳清，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，該筆土地由本局重新公告標售。

十、貸款辦法：得標人如需以標得之不動產辦理抵押貸款，可自行選擇配合金融機構申貸繳清地價，惟應於得標之日起十五日內，以書面向本局提出申貸行庫名稱及貸款金額，並於得標之次日起三個月內將得標總價款百分之七十撥付存儲本局指定專用帳戶，以便辦理產權移轉登記。

十一、本局應於得標人繳清土地價款之日起三十日內核發權利移轉證明書，並提供申請登記所需文件，交由得標人辦理所有權移轉登記。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，不得向本局要求任何賠償或其他費用。辦理土地所有權移轉登記及其他相關費用，應由得標人負擔。(如須確認四至範圍位置，由得標人於登記完畢後，自費向地政事務所辦理鑑界)。

十二、標售土地於標售後，面積如有不符，應以地政機關實際登記面積為準，並按得標總價換算單價繳領差額(不加利息)。

十三、開標前倘因非人力所能抗拒之特殊原因而情況變動，本局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。

十四、刊登報紙之公告，如有錯誤或文字不清，應以本局公告內容為準。

十五、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。

十六、本須知之文句如有疑義，解釋權歸本局，投標人不得異議。

十七、本須知如有補充事項，本局得於開標前予以補充並當眾聲明，但補充事項應不牴觸本須知之規定。



觀音區草漯 **Guanyin** 市地重劃區



桃園區經國 JingGuo

市地重劃區



觀音區草漯(第一區整體開發單元) 市地重劃區



觀音區草漯(第一區整體開發單元)市地重劃區

標售編號	區	地段	地號	面積(m ²)	臨路寬度(m)	使用分區	標售單價(元/m ²)	標售底價(元)	押標金(元)
1	觀音區	草福	26	511.94	6	第二種住宅區	51,100	26,160,134	2,616,000
2	觀音區	草福	86	1,098.57	6	第二種住宅區	46,900	51,522,933	5,152,000
3	觀音區	草福	90	705.26	6	第二種住宅區	50,500	35,615,630	3,562,000
4	觀音區	草福	113	230.68	6	第二種住宅區	46,900	10,818,892	1,082,000
5	觀音區	草福	117	292.97	10	第二種住宅區	48,100	14,091,857	1,409,000
6	觀音區	草福	273	263.58	20	第二種住宅區	55,700	14,681,406	1,468,000
7	觀音區	草福	336	227.64	10	第二種住宅區	54,100	12,315,324	1,232,000
8	觀音區	草福	380	677.55	6	第二種住宅區	53,500	36,248,925	3,625,000
9	觀音區	草福	387	169.48	8	第二種住宅區	54,100	9,168,868	917,000
10	觀音區	草福	392	678.10	6	第二種住宅區	52,800	35,803,680	3,580,000
11	觀音區	草福	393	522.24	6	第二種住宅區	52,100	27,208,704	2,721,000
12	觀音區	草福	398	1,042.53	8	第二種住宅區	54,800	57,130,644	5,713,000
13	觀音區	草福	420	586.31	8	第二種住宅區	55,500	32,540,205	3,254,000
14	觀音區	草福	508	104.07	6	第二種住宅區	52,600	5,474,082	547,000
15	觀音區	草福	512	454.77	6	第二種住宅區	54,000	24,557,580	2,456,000
16	觀音區	草福	519	238.24	8	第二種住宅區	55,300	13,174,672	1,317,000
17	觀音區	草福	558	2,292.79	20	第二種住宅區	56,600	129,771,914	12,977,000

土地使用分區管制

觀音區草漯(第一區整體開發單元)市地重劃區

第一點

本要點依據都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條之規定訂定之。

第二點

第二種住宅區，屬重劃區內之住宅區，建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 180%。

第三點

第二種商業區，屬重劃區內之商業區，建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。

第四點

環保設施專用區以供垃圾分類廠、轉運站、資源回收站及事業廢棄物處理設施使用，且應自基地境界線退縮十公尺以上建築，並於退縮地綠化或設置人行步道與景觀設施，其建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 60%。

第五點

學校用地國中以下者，建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。

第六點

零售市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。

第七點

本計畫區內之公共設施用地，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」有關規定，從事多目標使用，但需配合計畫區之實際發展需要，優先提供停車場設施。

第八點

建築基地(環保設施專用區除外)應自道路境界線退縮四公尺建築，退縮部分應自道路境界線留設二公尺寬人行步道，其餘部分應植栽綠化，退縮部分得計入法定空地。但基地情形特殊經提桃園市都市設計審議委員會審查同意者，從其規定。

第九點

住宅區及商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺應增設一部停車空間。

第十點

本計畫區開發面積大於 1,000 平方公尺，應於發照前經「桃園市都市設計審議委員會」審議通過後，始得核發建造執照，變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建築配置及建築面積者不在此限。桃園市都市設計審議委員會必要時得依本管制要點精神另訂詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據。

第十一點

建築基地內法定空地之 1/2 應予植栽綠化外，並至少每 25 平方公尺種植原生喬木一棵，其樹型應完整，樹冠底離地淨高應大於 2 公尺。

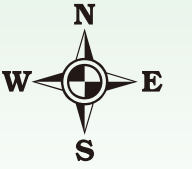
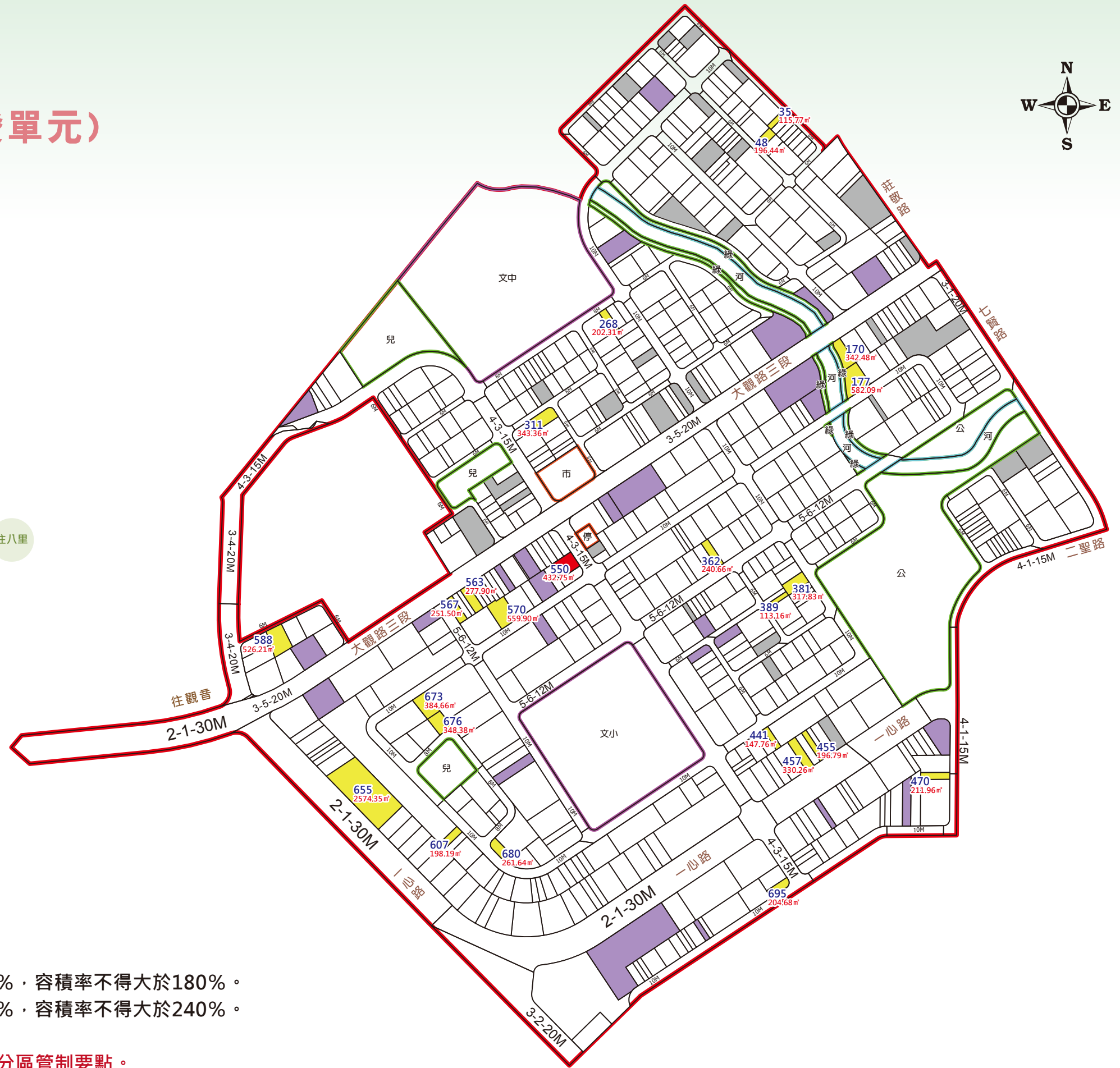
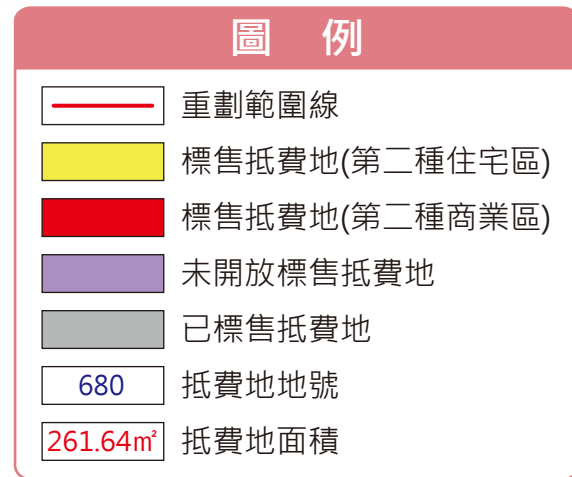
第十二點

本要點未規定事項，應依其他相關法令辦理。



位置示意圖

觀音區草漯(第三區整體開發單元) 市地重劃區



● 土地使用分區管制

- 第二種住宅區：屬重劃區內之住宅區，建蔽率不得大於50%，容積率不得大於180%。
- 第二種商業區：屬重劃區內之商業區，建蔽率不得大於80%，容積率不得大於240%。

● 實際尺寸依地政機關登記為準。

● 投標人應自行查明各筆土地建築使用相關規定及土地使用分區管制要點。

觀音區草漯(第三區整體開發單元)市地重劃區

標售編號	區	地段	地號	面積(m ²)	臨路寬度(m)	使用分區	標售單價(元/m ²)	標售底價(元)	押標金(元)
18	觀音區	富溪	35	115.77	6	第二種住宅區	44,100	5,105,457	511,000
19	觀音區	富溪	48	196.44	6	第二種住宅區	44,100	8,663,004	866,000
20	觀音區	富溪	170	342.48	20	第二種住宅區	67,600	23,151,648	2,315,000
21	觀音區	富溪	177	582.09	10	第二種住宅區	50,600	29,453,754	2,945,000
22	觀音區	富溪	268	202.31	8	第二種住宅區	47,000	9,508,570	951,000
23	觀音區	富溪	311	343.36	6	第二種住宅區	50,600	17,374,016	1,737,000
24	觀音區	富溪	362	240.66	12	第二種住宅區	48,700	11,720,142	1,172,000
25	觀音區	富溪	381	317.83	10	第二種住宅區	48,700	15,478,321	1,548,000
26	觀音區	富溪	389	113.16	6	第二種住宅區	46,300	5,239,308	524,000
27	觀音區	富溪	441	147.76	10	第二種住宅區	48,100	7,107,256	711,000
28	觀音區	富溪	455	196.79	30	第二種住宅區	60,200	11,846,758	1,185,000
29	觀音區	富溪	457	330.26	30	第二種住宅區	60,200	19,881,652	1,988,000
30	觀音區	富溪	470	211.96	15	第二種住宅區	48,700	10,322,452	1,032,000
31	觀音區	富溪	563	277.90	20	第二種住宅區	65,900	18,313,610	1,831,000
32	觀音區	富溪	567	251.50	20	第二種住宅區	72,500	18,233,750	1,823,000
33	觀音區	富溪	570	559.90	10	第二種住宅區	49,400	27,659,060	2,766,000
34	觀音區	富溪	588	526.21	6	第二種住宅區	46,500	24,468,765	2,447,000
35	觀音區	富溪	607	198.19	10	第二種住宅區	46,300	9,176,197	918,000
36	觀音區	富溪	655	2,574.35	30	第二種住宅區	61,800	159,094,830	15,909,000
37	觀音區	富溪	673	384.66	10	第二種住宅區	48,700	18,732,942	1,873,000
38	觀音區	富溪	676	348.38	8	第二種住宅區	46,900	16,339,022	1,634,000
39	觀音區	富溪	680	261.64	10	第二種住宅區	46,900	12,270,916	1,227,000
40	觀音區	富溪	695	204.68	15	第二種住宅區	52,400	10,725,232	1,073,000
41	觀音區	富溪	550	432.75	15	第二種商業區	62,000	26,830,500	2,683,000

觀音區草漯(第三區整體開發單元)市地重劃區

第一點

本要點依據都市計畫法第22條及同法台灣省施行細則第35條規定訂定之。

第二點

第一種住宅區，屬再發展區內之住宅區，建蔽率不得超過50%，基準容積率不得超過120%。

第三點

第二種住宅區，屬重劃區內之住宅區，建蔽率不得大於50%，容積率不得大於180%。

第四點

第二種商業區，屬重劃區內之商業區，建蔽率不得大於80%，容積率不得大於240%。

第五點

學校用地國中以下者，建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。

第六點

零售市場用地之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。

第七點

本計畫區內之公共設施用地，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」有關規定，從事多目標使用，但需配合計畫區之實際發展需要，優先提供停車場設施。

第八點

建築基地應自道路境界線退縮四公尺建築，退縮部分應自道路境界線留設二公尺寬人行步道，其餘部分應植栽綠化，退縮部分得計入法定空地。但基地情形特殊經提桃園市都市設計審議委員會審查同意者，從其規定。

第九點

住宅區及商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在250平方公尺以下者，應留設一部停車空間，超過部分每150平方公尺應增設一部停車空間。

第十點

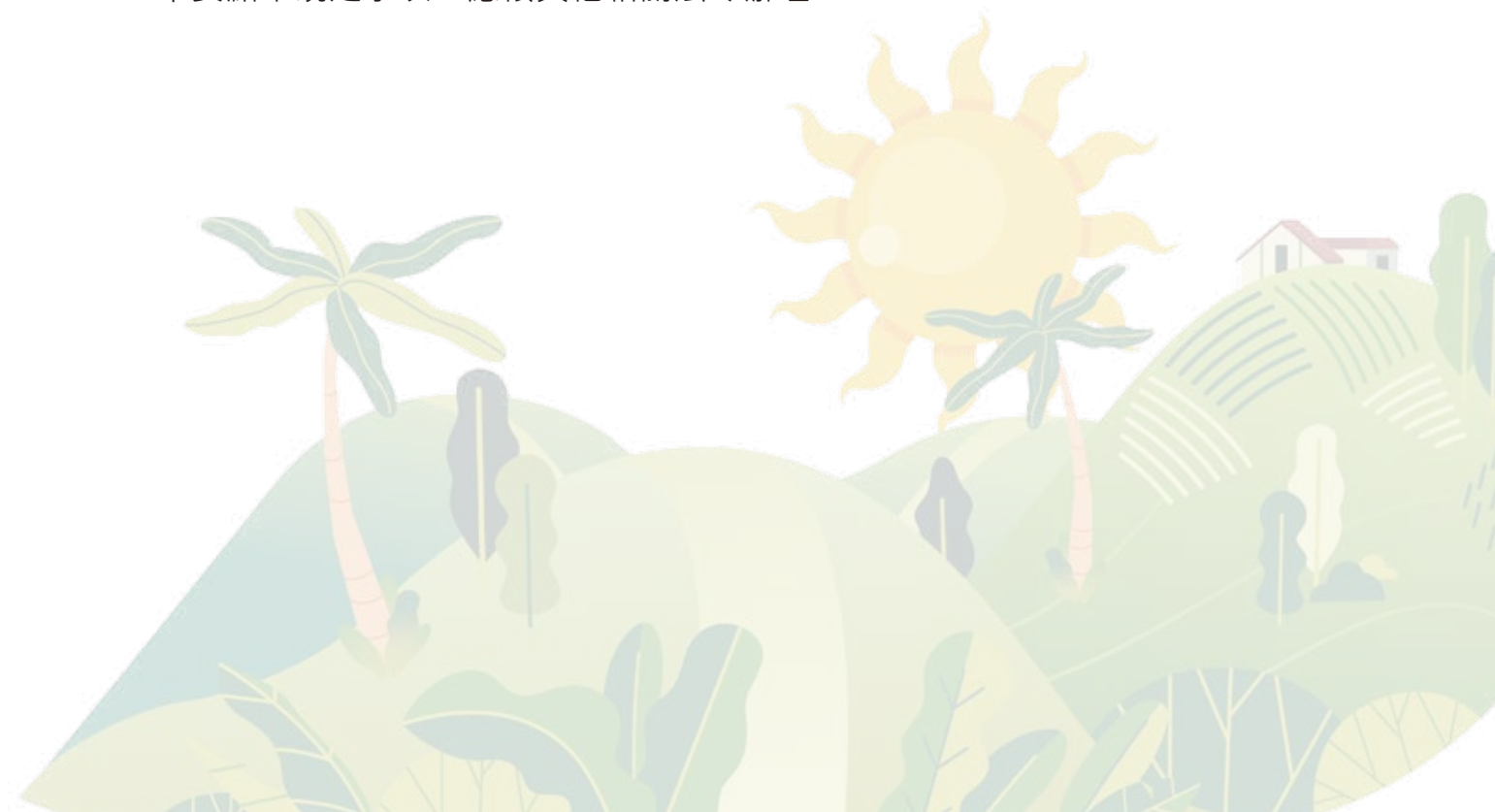
本計畫區開發面積大於1,000平方公尺，應於發照前經「桃園市都市設計審議委員會」審議通過後，始得核發建造執照，變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建築配置及建築面積者不在此限。桃園市都市設計審議委員會必要時得依本管制要點精神另訂詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據。

第十一點

建築基地內法定空地之1/2應予植栽綠化外，並至少每25平方公尺種植原生喬木一棵，其樹型應完整，樹冠底離地淨高應大於2公尺。

第十二點

本要點未規定事項，應依其他相關法令辦理。



觀音區草漯(第六區整體開發單元)市地重劃區

標售編號	區	地段	地號	面積(m ²)	臨路寬度(m)	使用分區	標售單價(元/m ²)	標售底價(元)	押標金(元)
42	觀音區	大觀	63	149.63	12	第二種住宅區	48,200	7,212,166	721,000
43	觀音區	大觀	95	841.27	20	第二種住宅區	71,800	60,403,186	6,040,000
44	觀音區	大觀	98	110.17	20	第二種住宅區	70,000	7,711,900	771,000
45	觀音區	大觀	105	418.07	8	第二種住宅區	53,700	22,450,359	2,245,000
46	觀音區	大觀	107	183.31	12	第二種住宅區	57,100	10,467,001	1,047,000
47	觀音區	大觀	110	406.31	8	第二種住宅區	52,300	21,250,013	2,125,000
48	觀音區	大觀	151	146.53	8	第二種住宅區	50,900	7,458,377	746,000
49	觀音區	大觀	188	565.77	6	第二種住宅區	51,600	29,193,732	2,919,000
50	觀音區	大觀	254	317.44	8	第二種住宅區	55,000	17,459,200	1,746,000
51	觀音區	大觀	258	493.89	10	第二種住宅區	60,500	29,880,345	2,988,000
52	觀音區	大觀	284	555.88	8	第二種住宅區	56,400	31,351,632	3,135,000
53	觀音區	大觀	290	480.51	8	第二種住宅區	50,900	24,457,959	2,446,000
54	觀音區	大觀	301	140.57	6	第二種住宅區	53,000	7,450,210	745,000
55	觀音區	大觀	327	130.10	8	第二種住宅區	53,700	6,986,370	699,000
56	觀音區	大觀	332	291.75	10	第二種住宅區	59,900	17,475,825	1,748,000
57	觀音區	大觀	353	212.88	12	第二種住宅區	59,200	12,602,496	1,260,000
58	觀音區	大觀	432	144.53	6	第二種住宅區	52,300	7,558,919	756,000
59	觀音區	大觀	450-1	469.88	30	第二種住宅區	68,300	32,092,804	3,209,000
60	觀音區	大觀	474	4,263.62	30	湖濱遊憩專用區	16,300	69,497,006	6,950,000
61	觀音區	大觀	522	1,851.71	12	低密度住宅區	44,000	81,475,240	8,148,000

觀音區草漯(第六區整體開發單元)市地重劃區

第一點

本要點依據都市計畫法第22條及同法台灣省施行細則第35條之規定訂定之。

第二點

第二種住宅區，屬重劃區內之住宅區，建蔽率不得大於50%，容積率不得大於180%。

第三點

低密度住宅區，位於湖濱專用區周邊之住宅區，建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。

第四點

湖濱遊憩專用區以供湖濱遊憩及相關設施使用，容許使用項目包括戶外遊樂設施、水岸遊憩設施、觀光遊憩管理服務設施、安全設施、交通設施、水源保護及水土保持設施。另配合遊憩活動需求，應留設足量之停車空間。其建蔽率不得大於10%，容積率不得大於40%。

第五點

學校用地國中以下者，建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。

第六點

本計畫區內之公共設施用地，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」有關規定，從事多目標使用，但需配合計畫區之實際發展需要，優先提供停車場設施。

第七點

建築基地應自道路境界線退縮四公尺建築，退縮部分應自道路境界線留設二公尺寬人行步道，其餘部分應植栽綠化，退縮部分得計入法定空地。但基地情形特殊經提桃園市都市設計審議委員會審查同意者，從其規定。

第八點

住宅區及商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在250平方公尺以下者，應留設一部停車空間，超過部分每150平方公尺應增設一部停車空間。

第九點

本計畫區開發面積大於1,000平方公尺，應於發照前經「桃園市都市設計審議委員會」審議通過後，始得核發建造執照，變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建築配置及建築面積者不在此限。桃園市都市設計審議委員會必要時得依本管制要點精神另訂詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據。

第十點

建築基地內法定空地之1/2應予植栽綠化外，並至少每25平方公尺種植原生喬木一棵，其樹型應完整，樹冠底離地淨高應大於2公尺。

第十一點

本要點未規定事項，應依其他相關法令辦理。



觀音區草漯(二)市地重劃區

	住宅區
59	抵費地地號
145.79m ²	抵費地地號



- **土地使用分區管制**
第二種住宅區：屬重劃區內之住宅區，建蔽率不得大於50%，容積率不得大於180%。
- **實際尺寸依地政機關登記為準。**
- **投標人應自行查明各筆土地建築使用相關規定及土地使用分區管制要點。**

位置示意圖

桃園區經國市地重劃區



圖例

- 商業區
- 住宅區
- 3 抵費地地號
- 658.63m² 抵費地地號

●土地使用分區管制

住宅區：屬重劃區內之住宅區，建蔽率不得大於50%，容積率不得大於200%。
商業區：屬重劃區內之商業區，建蔽率不得大於80%，容積率不得大於274%。

●實際尺寸依地政機關登記為準。

●投標人應自行查明各筆土地建築使用相關規定及土地使用分區管制要點。



楊梅區仁美市地重劃區

圖例

- 產業專用區
- 2012 抵費地地號
- 10657.85m² 抵費地地號

●土地使用分區管制

產業專用區：建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。

●實際尺寸依地政機關登記為準。

●投標人應自行查明各筆土地建築使用相關規定及土地使用分區管制要點。



觀音區草漯(二)市地重劃區

標售編號	區	地段	地號	面積(m ²)	臨路寬度(m)	使用分區	標售單價(元/m ²)	標售底價(元)	押標金(元)
62	觀音區	草富	59	145.79	10	住宅區	44,100	6,429,339	643,000
63	觀音區	草富	66	90.00	6	住宅區	49,600	4,464,000	446,000
64	觀音區	草富	164	149.50	6	住宅區	52,100	7,788,950	779,000
65	觀音區	草富	598	415.36	20	住宅區	79,300	32,938,048	3,294,000
66	觀音區	草富	625	115.48	15	住宅區	72,900	8,418,492	842,000

楊梅區仁美市地重劃區

標售編號	區	地段	地號	面積(m ²)	臨路寬度(m)	使用分區	標售單價(元/m ²)	標售底價(元)	押標金(元)
67	楊梅區	仁美	2011	17,874.06	12	產業專用區	44,800	800,757,888	80,076,000
68	楊梅區	仁美	2012	10,657.85	12	產業專用區	44,800	477,471,680	47,747,000

本案正辦理全區公共工程施作，預計於112年6月完工點交，惟實際點交期程仍須視整體工程進度而定。

桃園區經國市地重劃區

標售編號	區	地段	地號	面積(m ²)	臨路寬度(m)	使用分區	標售單價(元/m ²)	標售底價(元)	押標金(元)
69	桃園區	水汴頭	3	658.63	30	商業區	272,000	179,147,360	17,915,000
70	桃園區	水汴頭	159	131.29	10	住宅區	150,000	19,693,500	1,969,000
71	桃園區	水汴頭	163	161.63	10	住宅區	150,000	24,244,500	2,424,000

土地使用分區管制

觀音區草漯(二)市地重劃區

第一點

本要點依據都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條之規定訂定之。

第二點

第二種住宅區，屬重劃區內之住宅區，建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 180%。

第三點

第二種商業區，屬重劃區內之商業區，建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。

第四點

學校用地之建蔽率及容積率不得大於下列規定：

- 一、國中以下者，建蔽率 50%，容積率 150%。
- 二、高(中)職以下者建蔽率 50%，容積率 200%。

第五點

零售市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。

第六點

機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

第七點

本計畫區內之公共設施用地，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」有關規定，從事多目標使用，但需配合計畫區之實際發展需要，優先提供停車場設施。

第八點

建築基地應自道路境界線退縮四公尺建築，退縮部分應自道路境界線留設二公尺寬人行步道，其餘部分應植栽綠化，退縮部分得計入法定空地。但基地情形特殊經提桃園市都市設計審議委員會審查同意者，從其規定。

第九點

住宅區及商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺應增設一部停車空間。

第十點

本計畫區開發面積大於 1,000 平方公尺，應於發照前經「桃園市都市設計審議委員會」審議通過後，始得核發建造執照，變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建築配置及建築面積者不在此限。桃園市都市設計審議委員會必要時得依本管制要點精神另訂詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據。

第十一點

建築基地內法定空地之 1/2 應予植栽綠化外，並至少每 25 平方公尺種植原生喬木一棵，其樹型應完整，樹冠底離地淨高應大於 2 公尺。

第十二點

本要點未規定事項，應依其他相關法令辦理。



楊梅區仁美市地重劃區

(一) 本要點依都市計畫法第22條、都市計畫法桃園市施行細則第39條訂定之。

(二) 本計畫區之產業專用區，其建蔽率不得大於50%、容積率不得大於250%。

(三) 本計畫區建築退縮規定如下：

1. 產業專用區臨梅獅路(12公尺)部分，自道路境界線退縮4公尺建築供車輛進出緩衝使用。
2. 考量未來產業專用區大型車輛迴車之需求，應於計畫範圍新闢12公尺計畫路東側留設迴車空間。
3. 臨12公尺計畫道路部分，至少退縮4公尺建築，退縮部分得計入法定空地，不得設置汽車停車空間及圍牆，且該退縮部分應自道路境界線至少留設1.5公尺寬之植栽綠化，並優先種植喬木，其餘部分設置人行步道。
4. 鄰接農業區部分，應自分區界線退縮10公尺建築，鄰接學校用地及綠地用地部分，應自分區界線退縮4公尺建築，該退縮部分得計入法定空地，且退縮部分應植栽綠化，並優先種植喬木。

(四) 建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

(五) 產業專用區除原電信專用區之容許使用項目，並為促進本市產業發展，營造完善的產業環境，引進物流事業、馬達研發事業等產業為限，細分下列各項使用：

1. 電信事業

(1)經營電信事業所需設施

包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室(電力室)、衛星電臺、自立式天線基地、海纜登陸區、基地台、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。

(2)電信必要附屬設施

- 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。
- 教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍。
- 員工托育中心、員工幼兒園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所(室)。
- 其他經縣(市)政府審查核准之必要設施。

(3)與電信運用發展有關設施

- 網路增值服務業。
- 有線、無線及電腦資訊業。
- 資料處理服務業。

(4)與電信業務經營有關設施

- 電子資訊供應服務業。
- 電信器材零售業。
- 電信工程業。
- 金融業派駐機構。

2. 物流事業

(1)物流發貨中心、批發倉儲及集散站

(2)與航空貨運相關之設施

(3)貨物增值相關設施，包括物流簡單增值、產業深層增值等相關設施。

(4)關聯產業辦公室

3. 馬達研發事業供低污染馬達研發相關使用。

4. 其他使用

經桃園市政府審查核准得供與產業發展有密切關聯，包括非屬製造業之廠商，且非供居住之相關設施使用。

(六) 本計畫範圍產業專用區建築基地最小開發規模應不得小於5,000平方公尺。建築基地申請開發，如造成鄰地因未達成前述規定無法開發之情形，應加以合併共同開發。

(七) 為保留本區既有之樹木，維護都市自然景觀，有關本計畫區樹木保護及維護處理原則，由桃園市政府另訂之。

(八) 為落實建築基地與公共設施用地及農業區間介面之適當退縮等事宜，本計畫區之開發建築，應經都市設計審議通過後始得核發建造執照；變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建物配置及建築面積者，不在此限。

(九) 本要點未規定事項，適用其他相關法令規定

南崁新市鎮都市計畫(經國特區第一期開發計畫)

- (一) 為促進土地之合理利用及維護計畫區內之生活環境品質，依都市計畫法之規定，特訂定本要點。
- (二) 本要點依都市計畫法第22條及都市計畫法桃園市施行細則第39條之規定訂定之。
- (三) 本計畫區內各土地使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下列之規定，未規定者依「都市計畫法桃園市施行細則」之規定：

項目		建蔽率	容積率	備註
土地使用分區	住宅區	50%	200%	1.建築基地面積達1,500m ² 以上，開挖率上限不得超過70%。 2.建築基地面積未達1,500 m ² 者，開挖率上限不得超過80%。
	商業區	80%	274%	開挖率上限不得超過90%。
公共設施用地	公園用地	公1	10%	-
	兒童遊樂場用地	-	-	得供既有土地公廟遷建，惟應整體規劃設計。
	綠地	-	-	
	廣場用地			
	廣場用地(兼供道路使用)			
	廣場用地(兼供停車使用)			1.地下層限作公共停車使用。 2.開挖率上限不得超過70%。
	停車場用地	80%	480%	

- (四) 為避免過於細分之建築規模造成都市意象混亂，並促進整體開發，訂定建築基地最小開發規模規定如下表(圖9)。任一建築基地申請開發，如造成鄰地因未達前述規定無法開發之情況，應加以合併共同開發。

街廓編號 / 土地使用分區		建築基地最小開發規模
1	C1 ~ C4、C9 之建築基地	建築基地最小開發規模應≥1,000 m ² 。
2	C8、R11 及部分R9、R10、R12之建築基地	建築基地最小開發規模應≥600 m ² 。
3	部分R9、R10、R12 之建築基地	建築基地最小開發規模應≥300 m ² ，且建築基地臨計畫道路面寬應≥10m。
4	R1 ~ R8 之建築基地	依市地重劃相關規定辦理。

- (五) 計畫區內各使用分區於建築申請時，應依下列規定退縮建築，並指定為公共開放空間，退縮部分得計入法定空地(圖10)：
 - 1. 面臨30公尺以上計畫道路之建築基地，應自道路境界線至少退縮6公尺建築；未達30公尺計畫道路者，除優先發展地區(市地重劃範圍)之商業區建築基地，應自道路境界線至少退縮6公尺建築外，其餘之建築基地應自道路境界線至少退縮5公尺建築。
 - 2. 建築基地鄰接廣場用地、廣場用地(兼供道路使用)、廣場用地(兼供停車使用)、停車場用地者，應自鄰接處至少退縮4公尺建築。
 - 3. 上述建築基地依規定退縮之公共開放空間，其建築物之建築垂直投影，不得突出於該退縮空間。
 - 4. 但基地情形特殊者，得依桃園市都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原則辦理。

- (六) 為落實容積獎勵效益，住宅區、商業區之開發時程及規模容積獎勵合併管制如下：
 - 1. 於市地重劃土地分配作業完成囑託登記之日起算或屬本府標售之可供建築土地，自得標之日起算，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。

建築基地面積	期限	條件	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例
1,500m ² 以上	3年以內	經都市設計審議通過並核備	10%
	超過3年未逾5年內		5%
未達1,500m ²	3年以內	取得建造執照	10%
	超過3年未逾5年內		5%

- 2. 住宅區建築基地規模獎勵規定如下：
 - (1) 為鼓勵住宅區加速開發及大規模開發，住宅區依上開3年以內規定辦理者，適用下列獎勵：區內建築基地面積大於1,000m²者，得增加興建容積樓地板面積占基準容積10%；大於2,000m²者得增加興建容積樓地板面積占基準容積15%；大於5,000 m²者得增加興建容積樓地板面積占基準容積20%。
 - (2) 依上開超過3年未逾5年內規定辦理者，適用下列獎勵規定：區內建築基地面積大於1,000m²者，得增加興建容積樓地板面積占基準容積5%；大於2,000m²者得增加興建容積樓地板面積占基準容積10%；大於5,000m²者得增加興建容積樓地板面積占基準容積15%。
- 3. 商業區建築基地規模獎勵規定如下：
 - (1) 為鼓勵商業區加速開發及大規模開發，商業區依前開3年以內規定辦

理者，適用下列獎勵：區內建築基地面積大於3,000m²者，得增加興建容積樓地板面積占基準容積10%；大於5,000m²者得增加興建容積樓地板面積占基準容積15%；大於10,000m²者得增加興建容積樓地板面積占基準容積20%。

(2) 依上開超過3年未逾5年內規定辦理者，適用下列獎勵規定：區內建築基地面積大於3,000m²者，得增加興建容積樓地板面積占基準容積5%；大於5,000m²者得增加興建容積樓地板面積占基準容積10%；大於10,000m²者得增加興建容積樓地板面積占基準容積15%。

(七) 為鼓勵本計畫區建築基地及建築物採綠建築設計，訂定下列獎勵措施：

1. 申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予基準容積6%之獎勵，取得黃金級以上者，給予基準容積8%之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積10%之獎勵。申請者並應與桃園市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後2年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金。
2. 前項保證金退還依下列規定：
 - (1) 依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。
 - (2) 未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。
 - (3) 依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價5倍之金額後無息退還。

(八) 為提升都市防災性能，建築物設計符合下列規定者獎勵基準容積5%。

1. 與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於4公尺，且平均達6公尺。
2. 與建築線距離淨寬度最小不得低於6公尺。
3. 基地如設置兩幢以上之建築物，其2幢建築物間之距離及同一幢內不相連之2棟建築物間之距離應達8公尺。
4. 依內政部劃設消防車輛救災活動空間指導原則，各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。
5. 為提升都市防災功能，面積達1000平方公尺以上建築基地留設十分之一以上面積作廣場式公共開放空間，供緊急疏散及救災使用。

(九) 為提升都市保水性能，建築基地之實際開挖率符合下列規定，得依下表規定獎勵容積：

開挖率上限 - 實際開挖率	10%	15%	20%	25%	30%
增加容積佔基準容積率之比例	6%	8%	10%	12%	15%

(十) 本計畫區內之建築基地不得適用開放空間及增設停車場空間等相關容積獎勵規定。

(十一) 建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，其植栽種類以原生植物為原則。

(十二) 建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理：

1. 建築總樓地板面積在250平方公尺(含)以下者，應留設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。
2. 建築總樓地板面積超過250平方公尺者，其超過部分，每增加150平方公尺，應增設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。
3. 機車停車格位，橫向寬最小1公尺，縱向長最小2公尺。

(十三) 為塑造本計畫區整體意象及風格，訂定都市設計相關管制事項及管制原則，並訂定都市設計審議地區，以達本計畫都市設計之目標。

1. 本計畫區之建築基地面積達1,500m²以上及公共設施用地申請開發建築，應於發照前經都市設計審議通過後，始得核發建造執照。變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建物配置及建築面積者，不在此限。
2. 本計畫另訂「南崁新市鎮都市計畫(經國特區第一期開發計畫)細部計畫案都市設計管制準則」(詳附錄一)，本計畫建築基地於申請建築時，應依前述準則進行設計。
3. 「桃園市都市設計審議委員會」應以本要點、都市設計管制準則及桃園縣相關都市設計審議原則，以為審議時之依據。

(十四) 增額容積相關規定：

1. 位於捷運車站中心點半徑500公尺範圍涵蓋到之細部計畫街廓，使用分區為住宅區、商業區者，得申請增額容積，但前述街廓臨接計畫道路路寬皆未達8公尺和街廓面積未超過1,000平方公尺，不予適用。
2. 增額容積最高以住宅區基準容積率之10%為限，商業區基準容積率之20%為限。
3. 有關增額容積申請方式、容積價金及送審書件等相關規定，由桃園市政府另訂之。

(十五) 本要點未規定事項，適用其他法令之規定。

位置示意圖

機場捷運A20站標售位置示意圖



高鐵位置示意圖



圖例

- 2 標售土地
- 商業區
- 住三
- 住二
- 住一
- 公園/綠地/園道
- 文小用地
- 停車場用地
- 車站專用區
- 捷運車站用地/捷運車站用地(兼供道路使用)
- 變 該街廓及計畫道路刻正辦理都市計畫變更(本版本為預計變更後)

圖例

- 146 標售土地
- 藝文展演用地
- 文高/文中/文小/文教區
- 廣場用地
- 公園/綠地/兒童遊戲場/體育場用地運動休閒專用區
- 機關用地/電信事業專用區/電力設施用地
- 河川區

機場捷運A20站地區區段徵收開發案土地標售

編號	區	地段	地號	面積(m²)	使用分區	建蔽率	容積率	標售單價(元/m²)	標售底價(元)	押標金(元)	備註
72	中壢	豐興	3	1,260.69	住二	50%	160%	140,000	264,115,600	26,412,000	一、本案正辦理全區公共工程施作，預計於111年7月完工點交，惟實際點交期程仍須視整體工程進度而定。 二、豐興段3地號等涉及都市計畫變更程序，對建築使用或配置有所影響，請自行查明。
	中壢	豐興	6	625.85	住二	50%	160%				
73	中壢	豐興	81	300.00	住二	50%	160%	121,000	36,300,000	3,630,000	
74	中壢	豐興	91	749.51	住二	50%	160%	127,000	95,187,770	9,519,000	
75	中壢	豐興	175	360.00	住二	50%	160%	120,000	43,200,000	4,320,000	
76	中壢	豐興	201	255.87	住二	50%	160%	134,000	34,286,580	3,429,000	
77	中壢	豐興	202	322.41	住二	50%	160%	134,000	114,896,960	11,490,000	
	中壢	豐興	209	535.03	住二	50%	160%				
78	中壢	豐興	256	239.85	住二	50%	160%	118,000	28,302,300	2,830,000	
79	中壢	豐興	261	258.38	住二	50%	160%	117,000	30,230,460	3,023,000	
80	中壢	豐興	310	500.06	住三	50%	180%	128,000	64,007,680	6,401,000	
81	中壢	豐興	340	569.78	住三	50%	180%	142,000	80,908,760	8,091,000	

高鐵桃園站區段徵收開發案土地標售

編號	區	地段	地號	面積(m ²)	使用分區	建蔽率	容積率	標售單價(元/m ²)	標售底價(元)	押標金(元)	備註
82	中壢	青昇	341	412.21	住宅區	50%	200%	130,000	53,587,300	5,359,000	

注意事項：實際尺寸依地政機關登記為準。投標人應自行查明，各筆土地建築使用相關規定及土地使用分區管制要點。



桃園市政府地政局 <http://land.tycg.gov.tw>
桃園市桃園區縣府路1號3、4、5樓
電話：03-332-2101 分機5304



桃園地政事務所 <http://www.Taoyuan-land.tycg.gov.tw>
桃園市桃園區國豐三街123號
電話：03-369-5588



中壢地政事務所 <http://www.zhongli-land.tycg.gov.tw>
桃園市中壢區松勇二街59號
電話：03-491-7647



大溪地政事務所 <http://www.Daxi-land.tycg.gov.tw>
桃園市大溪區康莊路95號
電話：03-387-4211



楊梅地政事務所 <http://www.Yangmei-land.tycg.gov.tw>
桃園市楊梅區校前路411號
電話：03-478-3115



蘆竹地政事務所 <http://www.Luzhu-land.tycg.gov.tw>
桃園市蘆竹區長安路2段236號1、2、3樓
電話：03-352-5337



八德地政事務所 <http://www.Bade-land.tycg.gov.tw>
桃園市八德區桃園市八德區重慶街146號
電話：03-366-7478



平鎮地政事務所 <http://www.Pingzhen-land.tycg.gov.tw>
桃園市平鎮區環南路二段276號
電話：03-457-0461



龜山地政事務所 <http://www.guishan-land.tycg.gov.tw>
桃園市龜山區自強南路105號2樓
電話：03-359-6480