

土地標售

機場捷運A22站區段徵收開發案 可建築土地公開標售

開標日期

中華民國

111年9月21日
上午10時00分

標號	區	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)
1	中壢	老街溪	4	2,638.43	商(特)一	70%	380%	421,000	1,110,779,030	111,078,000

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。(未成年入標購土地應由法定代理人依法繳納贈與稅)。

領標日期

自公告標售之日起至111年9月20日止。

投標截止日期

至中華民國111年9月21日上午9時止。
(以郵政信箱截止投遞時間為準)

領標方式

- 因嚴重特殊傳染性肺炎(COVID-19)疫情影響，有關本案投標相關書件，請多加利用桃園市政府地政局網站(<http://land.tycg.gov.tw/>)—土地開發—區段徵收—土地標售專區內下載，或可親洽本府地政局區段徵收科領取。
- 相關詳情請參閱「投標須知」。

開標地點

桃園市政府市政大樓前棟3樓301會議室



詳情請洽
桃園市政府地政局
土地標售專區
(<https://goo.gl/w8xfPi>)

標售土地位置示意圖



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。



服務機關 / 桃園市政府地政局

地址 / 桃園市桃園區縣府路1號5樓

洽詢電話 / 03-3322101分機5309

傳真 / 03-3354863



<http://land.tycg.gov.tw/>

桃園市政府地政局 廣告

桃園市政府地政局標售整體開發區可建築土地投標須知

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」為收款人之劃線支票、本票或郵政匯票。

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。

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。

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。

A22 老街溪站 土地使用分區管制要點

- 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、第32條及同法桃園市施行細則第39條規定訂定之。
- 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規定：

項 目		建 蔽 率	容 積 率
土地 使用 分 區	商(特)一	70%	380%
	商(特)二	60%	380%
公 共 設 施 用 地	綠 地	-	-
	廣 場 用 地	-	-

1. 商(特)一為結合老街溪河岸景觀，提供觀光旅遊、餐飲購物、運動、休閒娛樂及文化等使用設施，展現沿岸多元活動使用；其北端臨綠地與南端臨廣場用地之建築基地，最小開發規模不得小於300平方公尺；建築基地最小面寬不得小於5公尺。
2. 商(特)二為結合捷運場站與老街溪河岸景觀，提供捷運相關設施、觀光旅遊、餐飲購物、運動、休閒娛樂、文化及資訊展示等使用設施，其建築基地最小開發規模不得小於3,000平方公尺。

- 四、商(特)一及商(特)二層以下樓層不得為住宅使用；其建築物容許使用組別詳如下表所示，各組別允許使用之細目詳附件一，未列入之允許使用項目，須經主管機關許可：

使用組名稱 \ 使用分區	商(特)一	商(特)二
第一組：多戶住宅	○(註2)	○(註2)
第二組：一般遊憩設施	○	○
第三組：文教及展演設施	○	○
第四組：日常用品零售及服務業	○	○
第五組：一般零售業及服務業	○	○
第六組：事務所及工商服務業	○(註2)	○(註2)
第七組：金融保險業	○(註2)	○(註2)
第八組：娛樂及健身服務業	△	△
第九組：旅遊及運輸服務業	△	△
第十組：旅館及招待所	○	○

註：1.表內符號代表意義如下：○：無條件許可，△：須經主管機關核准。

2.三層樓(含)以上許可使用。

- 五、本計畫區公共設施用地不得作多目標使用，但經桃園縣都市設計委員會審議通過者，不在此限。
- 六、商(特)一及商(特)二之退縮建築及留設開放空間規定詳圖8，得計入法定空地；該退縮建築及留設開放空間不得設置圍牆，並應留設至少2公尺寬之人行步道，其餘部分除西側臨水岸綠地之退縮建築空間及留設開放空間得設置公共藝術，以及設置露天桌椅供休憩及商業使用外，應植栽綠化。

七、為鼓勵本計畫區加速開發建設，訂定下列獎勵措施。

1. 為鼓勵本計畫區之整體開發，規模獎勵措施如下表：

建築基地開發規模	可增加之容積
面積超過1,000m ²	基準容積率 × 3%
面積超過2,000m ²	基準容積率 × 5%
面積超過3,000m ² 或全街廓	基準容積率 × 10%

2. 建築基地於區段徵收土地分配作業完成囑託登記之日起算，於下列期限內取得建造執照者，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。

自區段徵收完成囑託登記之日起，提經桃園縣都市設計審議委員會審議通過，並取得建築執照時程	可增加之容積
時程起算之日起1年內	基準容積率×10%
時程起算之日起3年內	基準容積率×6%
時程起算之日起5年內	基準容積率×3%

3. 綠建築設計獎勵措施如下表：

綠建築分級評估(等級)	可增加之容積
銀級	基準容積率 × 6%
黃金級	基準容積率 × 8%
鑽石級	基準容積率 × 10%

本項獎勵經審核通過後，申請建築執照時，土地所有權人應繳交容積獎勵部分之建築造價之5倍之保證金，保證於使用執照核發後2年內取得該等級以上綠建築標章。依限取得該等級以上綠建築標章者，保證金無息退還，未依限取得該等級以上綠建築標章者，保證金不予退還，納入本市都市更新基金。

八、計畫區建築基地之容積獎勵相關規定如下：

1. 本計畫區內之建築基地不得適用增設停車場空間相關容積獎勵規定。
2. 本計畫區內之建築基地不得為容積接受基地。
3. 本計畫所訂之容積獎勵項目與都市更新相關法令規定之容積獎勵項目，不得重複計算。

九、建築基地內之法定空地應留設60%以上種植花草樹木，其植栽種類以原生植物為原則。

十、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，並規定如下：

1. 本計畫區之開發與建築行為，應於發照前經「桃園縣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、建物配置及建築面積者，不在此限。
2. 本計畫另訂「中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合老街溪兩側地區更新第一期開發計畫)細部計畫案都市設計管制準則」(詳附件二)，本計畫建築基地於申請建築時，應依前述準則進行設計。
3. 「桃園縣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。

十一、增額容積相關規定：

1. 位於捷運車站中心點半徑500公尺範圍之完整細部計畫街廓，或涵蓋面積達該街廓1/2面積以上之細部計畫街廓，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公尺和細部計畫街廓面積未超過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。

十二、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。