

正本

檔 號：

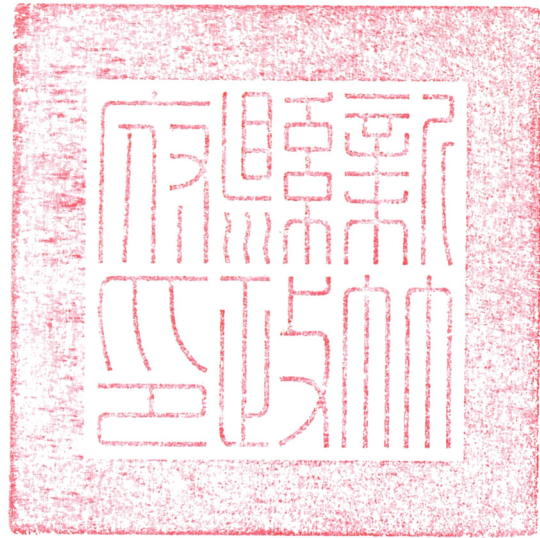
保存年限：

新竹縣政府 公告

發文日期：中華民國112年8月4日

發文字號：府財產字第1123410509A號

附件：



主旨：公告標售本縣縣有土地，請踴躍參加投標。

依據：新竹縣縣有財產管理自治條例。

公告事項：

- 一、投標方式：以郵遞方式投標，自公告之日起至開標日前一日止，在辦公時間向本府財政處公有財產科(地址：竹北市光明六路10號2樓)索取投標單、投標信封及投標須知，或至本府財政處網站公告訊息或招標資訊項下下載相關文件。請詳閱投標須知依規填妥投標單後連同保證金支票密封，以限時雙掛號於本府開啟信箱(112年8月24日上午09時30分)以前寄達竹北光明郵局第68號信箱，超過信箱開啟時間寄達者無效，原件退還。投標文件經寄達指定之郵政信箱後，不得撤回。
- 二、開標日期及地點：112年8月24日上午10時於本府2樓財政處會議室公開開標，當日如因故停止上班，則順延至恢復上班日第一天上午10時同地點開標且不另行公告。
- 三、標售土地面積以登記面積為準，一律照現狀辦理標售，標售機關不負責點交，投標人應自行在投標前逕赴現場查看，其界址以地政機關地籍圖為主，不以現場圍籬、地形或地貌為界，並洽標的物所在地(縣)市政府之地政、建管及都市計畫主管機關查閱有關資料。
- 四、本次標售之土地上下如有既成巷道、農作物、溝渠、管

線、電桿、貨櫃、占建物及受保護樹木等，或其他占用情形者，由得標人自行負責處理，不得以處理困難或不能處理要求本府協助及延期繳款或退款，亦不得向本府要求任何補償。如為私有建物並由占用人得標時，應繳清積欠之使用補償金及遲延利息，始能辦理產權移轉。

- 五、本府在開標前如因故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。
- 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。另投標人倘具公職人員利益衝突迴避法第2條所稱之公職人員或第3條所稱之關係人身分，投標前應主動向本府揭露身分，得標後本府應主動公開與得標人身分關係。
- 七、其他未公告事項，悉照新竹縣政府執行標售縣有房地郵遞投標須知規定辦理。
- 八、標售不動產標示、標售底價及應繳保證金如後列清冊。

縣長楊文科

新竹縣政府標售縣有土地清冊

標售編號	土地標示	面積 (m ²)	合計 面積 (m ²)	使用 分區	標售 底價 (元)	保證金 (元)	備註
1	新竹市東光段 360地號	74.00	1299.00	住商 混合區	300,000,153	30,000,015	一、本案標的容積率約為 $210\% \times (1+30\%) = 273\%$ ，尚未辦理捐地。 二、依93年8月「擬定新竹科技特定區計畫」所載捐地比例：住商混合區為25%，第一種商業區為15%。 三、詳細「容積計算方式」及「捐地比例」請自行參閱附件，惟仍以新竹市政府實際發布實施之書面計畫書、圖為準。 四、新竹市政府112年6月16日府都發字第1120094853號函供參。
	新竹市東光段 363地號	939.00		住商 混合區			
	新竹市東光段 363-1地號	286.00		第一種 商業區			
2	新竹市成德段 460地號	44.04	44.04	第一種 住宅區	3,523,200	352,320	

本案容積調派計算說明

本案參酌內政部 98 年 6 月 10 日以台內營字第 0980805096 號函、都市計畫容積移轉實施辦法及新竹市都市計畫容積移轉審查許可條件，針對 93 年 8 月 9 日發布實施之「擬定新竹科技特定區計畫」案內由工業區變更為公園用地之東明段 406-1 地號新竹縣土地，透過容積調派方式將該送出基地之容積全數移入新竹市東光段 360 地號等 3 筆土地作為容積調派接受基地。茲說明本計畫容積調派構想與原則如下：

一、容積調派送出基地

本案容積調派送出基地為部分東明段 406-1 地號土地，該筆地號土地面積為 0.3914 公頃，送出基地面積如以民國 103 年公告土地現值計算約為 714 m²，惟後續仍應依捐贈當期之公告土地現值為準，其土地使用分區為公園用地。

二、容積調派接受基地

本計畫於新竹科技特定區計畫細部計畫範圍內指定 1 處接受基地，計有東光段 360、363、363-1 等 3 筆土地，面積為 0.1343 公頃，土地使用分區包括住商混合區^{註1}面積約 0.1050 公頃及第一種商業區^{註2}面積約 0.0293 公頃，容積率均為 210%。

三、容積調派送出及移入容積計算方式

(一)本案容積調派送出及移入容積係參酌都市計畫容積移轉實施辦法及新竹市都市計畫容積移轉審查許可條件等規定，其土地公告現值以 103 年為計算依據。

(二)經檢視「新竹市都市計畫容積移轉審查許可條件」，本案符合第 8 條第 2 項規定(略)：「接受基地面臨 15M(含)以上之計畫道路，可移入容積以不超過該接受基地基準容積之百分之三十為原則。」，故容積移入上限為基準容積之百分之三十。經參酌都市計畫容積移轉實施辦法之公式計算，本

註 1：住商混合區係指原屬乙種工業區，於「擬定新竹科技特定區計畫」案調整為住商混合區，其捐贈比例 25%，惟如未完成開發許可程序，其容許使用項目仍應依原使用分區規定辦理，且原乙種工業區使用者，不得適用「都市計畫法台灣省施行細則」第 18 條第 2 項第 3、4 款之規定。

註 2：第一種商業區係指原屬住宅區，於「擬定新竹科技特定區計畫」案調整為第一種商業區，其捐贈比例 15%，惟如未完成開發許可程序，其容許使用項目仍應依原使用分區規定辦理。

案容積調派接收基地可移入容積上限計算如下：

$$\begin{aligned}\text{接受基地可移入容積} &= \text{接受基地使用面積} \times \text{接受基地基準容積率} \times \text{接受基地容積移入上限} \\ &= 1,343 \text{ m}^2 \times 210\% \times 30\% \\ &= 846.09 \text{ m}^2 \\ &\doteq 846 \text{ m}^2\end{aligned}$$

(三)送出基地使用之土地面積約為 714 m²，計算如下：

$$\begin{aligned}\text{送出基地使用之土地面積} &= \text{接受基地可移入容積} \times \frac{\text{接受基地平均公告現值}}{\text{送出基地平均公告現值}} \div \text{接受基地容積率} \\ &= 846 \text{ m}^2 \times \frac{56,700 \text{ 元/m}^2}{32,000 \text{ 元/m}^2} \div 210\% \\ &= 713.81 \text{ m}^2 \\ &\doteq 714 \text{ m}^2\end{aligned}$$

(四)經參酌送出基地及接受基地之公告現值比值後，本案容積調派接受基地可移入容積上限約 846 m²，換算所需送出基地之土地面積約 714 m²，惟後續仍應依捐贈當期之公告土地現值為準，其土地使用分區為公園用地。

檔 號：

保存年限：

新竹市政府 函

地址：30051新竹市中正路146號

承辦人：鄭琬蓉

電話：(03)5248921

電子信箱：02626@ems.hccg.gov.tw

受文者：新竹縣政府

發文日期：中華民國112年6月16日

發文字號：府都發字第1120094853號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴府函詢「新竹市東光段360、363及363-1地號等3筆縣有土地事涉都市計畫使用分區調整回饋比例改以代金計算基礎疑義」，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴府112年5月30日府財產字第1123410377號函。
- 二、旨揭3筆縣有土地位於「變更新竹科技特定區計畫專案通盤檢討(配合世博台灣館產創園區周邊開發)主要計畫(第一階段)」範圍內。
- 三、依據該主要計畫書開發方式，一般開發區以捐贈可建築土地為原則。但捐贈之可建築土地，如經「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」同意者，得改以代金繳納。
- 四、代金係為基地面積(m^2) $\times$ 回饋代金比例($\%$) $\times$ 市價(元/ m^2)。
- 五、本案市價為旨案地號完成開發許可程序，調整為住商混合區、第一種商業區使用，可申請建照建築之市場價格，與其潛在可得容積獎勵、容積調派、容積移轉等容積增加機制尚無涉，合予敘明。

正本：新竹縣政府

副本：本府都市發展處（都市計畫科、都市設計與開發科）