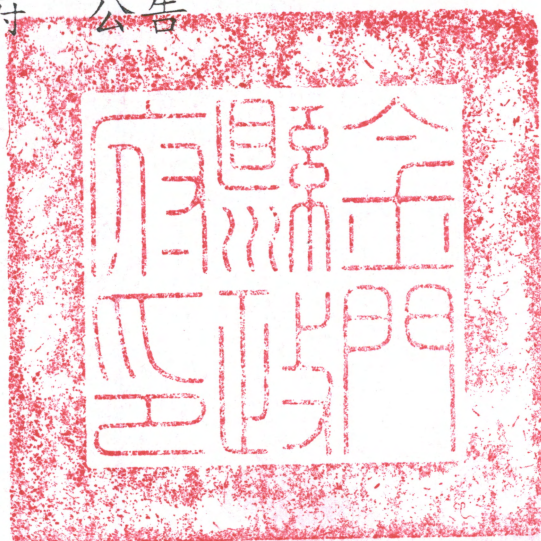


檔 號：

保存年限：

## 金門縣政府 公告

發文日期：中華民國104年6月17日  
發文字號：府地權字第1040047329號  
附件：標售資料乙份



主旨：公告標售本縣金湖市港區段徵收區內市港段15地號商業區土地乙筆，歡迎參加投標。

依據：土地徵收條例第44條及金門縣辦理區段徵收土地標售標租辦法第3條規定。

### 公告事項：

- 一、標售土地之標示、面積、標售底價及應繳納之押標金等詳如金門縣金湖市港區段徵收土地標售清冊。
- 二、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。
- 三、領取投標書類：可於公告之日起至開標前一日止，於辦公時間內向本縣地政局或本府服務台領取（函索者，請向本縣地政局索取），或逕於本府網站或本縣地政局網站（首頁/公告）下載。
- 四、投標方式及手續：投標人應將投標人（含共同投標人）之證明文件、投標單、繳納押標金之票據裝入投標信封，妥慎密封，用掛號函件，於104年7月22日上午9時前寄達「金門郵局第52號信箱」。
- 五、開標日期及地點：104年7月22日（星期三）上午10時假本府多媒體簡報室辦理開標（如因故停止上班，順延至次一上班

日，同一時間及地點）。

- 六、土地按現狀標售，投標人不得要求增加、變更任何設施或補償。本府於得標人繳清價款後辦理現狀點交，並發給權利移轉證明書，供向地政機關辦理土地所有權移轉登記。
- 七、在開標前倘因情況變動，本府得變更公告內容或停止標售，並將投標人所投寄之投標函件退還。
- 八、其他有關事項，詳見投標須知。如有疑問，可洽詢本縣地政局，電話：（082）321177轉333或335。

縣長 陳福海



# 公開標售金門縣金湖市港區段徵收區土地

104 年 7 月 22 日上午 10 時開標，有關各項投標事宜請洽金門縣地政局(電話:082-321177 轉 333 或 335)

## 金門縣政府標售金湖市港區段徵收土地投標須知

- 一、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。
- 二、領取投標書類：具投標資格者，可於本府標售公告之日起至開標前一日止，於辦公時間內向本縣地政局或本府服務台領取投標單、投標信封及投標須知【函索者，請檢附大型信封，填妥收件人姓名或名稱、地址並貼足郵票（投標書類總重量約 38 公克），掛號郵寄金門縣金寧鄉仁愛新村 3 號向本縣地政局索取】，或逕至本縣地政局或本府網站下載。
- 三、押標金：投標人就投標之土地，應按「金門縣金湖市港區段徵收土地標售清冊」所列押標金金額繳納押標金。應繳之押標金，限用各行庫、郵局、信用合作社或農、漁會信用部開立受款人為「金門縣地政局」或「金門縣政府」之劃線支票或本票。
- 四、投標方式及手續：

(一)投標人(含共同投標人)應附證明文件：

1. 自然人投標，應附身分證明文件影本；法人投標，應附主管機關核發之登記證明文件影本及法定代理人身分證明文件影本。

2. 如投標人為外國人者，應附本府核准之文件影本，如投標人為大陸人民(法人、團體或陸資公司)者，應附內政部許可之文件影本。

(二)投標人應以墨筆或鋼筆或原子筆，於投標單上填寫投標土地段名地號、投標人、投標金額(每平方公尺單價)、押標金票據等資料並簽章。如投標人為法人或無行為能力人或限制行為能力人，應加填法定代理人資料並簽章。如係 2 人以上共同投標，應加填各共同投標人資料及簽章，並以列第 1 名者為代表人，如未填寫各人持分比率，視為均等。

(三)投標信封請使用本府發給之投標信封或自行於封面黏貼「土地投標封面」之信封，並填妥投標人地址、姓名（名稱）及投標土地段名地號等資料。

(四)投標人應將投標人(含共同投標人)之證明文件、投標單、繳納押標金之票據裝入投標信封，妥慎密封，用掛號函件，於 104 年 7 月 22 日上午 9 時前寄達「金門郵局第 52 號信箱」，一經寄達，不得以任何理由要求撤回、更改內容。

(五)投 2 標以上者，各標應分別填寫投標單及分別繳納押標金，不得併填 1 投標單，並應以 1 投標信封裝填 1 投標單方式投寄。
- 五、開標決標：

(一)104 年 7 月 22 日上午 10 時假本府多媒體簡報室辦理開標(如因故停止上班，順延至次一上班日，同一時間及地點)。開標前，由本府派員會同監標人員前往郵局取回郵寄之投標函件至開標場所，先行驗明標封填載及妥封無損後，當眾開標。投標人得到場參觀開標及聽取決標報告。

(二)開標時，宣布各投標金額後，得僅就投標金額最高者之投標事項進行審查，經審查有未合於規定者，則按投標金額高低依序遞補審查。

(三)決標：以經審查合格且投標金額不低於標售底價之最高價者為得標人。如最高價有 2 標以上時，由主持人抽籤決定得標人。
- 六、投標無效：有下列情事之一者，其投標無效，除有第五款情形者外，發還押標金。

(一)未具第一點規定之投標資格者。

(二)投標之掛號函件內未備齊投標人(含共同投標人)證明文件、投標單、押標金票據等應附文件者。

(三)所附押標金票據不合規定或金額不足。

(四)投標單未按規定內容填寫，或填寫不完整，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簽章或簽章與姓名(名稱)不符者。

(五)投標金額低於公告標售底價者。

(六)投標信封未填明投標人姓名(名稱)或段名地號者；或投標信封與投標單填載之投標人姓名(名稱)或段名地號不相同者。

(七)同一投標信封內附 2 以上投標單者。

(八)未以掛號函件郵寄投標，或投標之掛號函件逾規定時間寄達，或寄至指定郵政信箱以外之處所，或親送開標場所者。

(九)投標之掛號函件未封口，或封口破損可疑，足資影響開標決標者。

(十)其他未規定之事項，經主持人及監標人共同認定於法不合者。

上述各款，如於得標後始發現時，仍應無效，土地由本府重新公告辦理標售。
- 七、押標金處理：得標人之押標金不發還，逕予抵繳價款。未得標人之押標金，於開標後當日或翌日辦公時間內，由投標人(或其法定代理人)持憑身分證明文件，或由受委託人出具受委託書及身分證明文件，向本府無息領回，逾期由本府依公文處理程序發還。但有下列情事之一者，所繳之押標金不發還，予以沒收：

(一)投標金額低於公告標售底價者。

(二)放棄得標權利或逾期未繳清價款者。

(三)依投標單所填住址寄送之通知書無法送達或被拒收，經郵局兩次退回，視為放棄得標權利者。

八、繳納價款：押標金抵繳得標總價款後之差額，得標人應於得標日起 70 日內一次繳清，逾期未繳清價款者，視為放棄得標權利，所繳押標金不發還，該土地由本府重新公告辦理標售。

九、本次土地按現狀標售，不得要求增加、變更任何設施或補償。本府於得標人繳清價款後辦理現狀點交，並發給權利移轉證明書，交得標人於一個月內向地政機關辦理土地所有權移轉登記，所需相關費用由得標人自行負擔。

十、貸款辦法：得標人如擬以標得之土地向金融機構辦理抵押貸款繳清價款者，可自行洽金融機構申貸，由得標人於得標日起 15 日內以書面向本府提出擬洽貸之金融機構名稱及貸款金額，並於得標日起 70 日內繳清價款後，由本府將權利移轉證明書交付洽貸之金融機構，以辦理土地所有權移轉及抵押權設定登記。

十一、公告標售之土地面積與土地登記面積如有不符，應以地政機關土地登記簿所載面積為準，並依增減之面積，按得標金額(單價)計算，退還或補足價款。

十二、在開標前倘因情況變動，本府得變更公告內容或停止標售，並將投標人所投寄之投標函件退還，投標人不得異議。

十三、刊登報紙之公告，如有錯誤或文字不清，應以本府公佈欄或現場公告為準。

十四、本須知如有補充事項，本府得於開標前經與監標人員商妥後，當眾聲明並列入紀錄，但補充事項應不違背本須知之規定。

十五、投標人於投標前得自行前往標售實地查勘，並至地政、建管、都市計畫等相關單位洽詢及查閱相關資料。

十六、投標人應仔細研讀本須知，除可歸責於本府之作業疏失外，不得以任何理由要求投標無效或退還押標金、已繳價款。

十七、投標人之投標函件，由本府存案備查。但依第六點、第七點規定發還之押標金，及依第十二點規定退還之函件，不在此限。

十八、本須知之文句如有疑義，其解釋權歸屬本府，投標人不得異議。如對本須知有疑問，可洽本縣地政局地權科，聯絡電話：(082)321177 轉 333 或 335。

十九、本須知規定，如有未盡事項，悉依相關法令及本府相關規定辦理。
- 
- 金門縣金湖市港區段徵收土地標售清冊
- | 標示  |    |    |              | 面寬/平均<br>深度(公尺) | 土地使<br>用分區 | 標售底價(元<br>/平方公尺) | 押標金<br>(元) | 備註                              |
|-----|----|----|--------------|-----------------|------------|------------------|------------|---------------------------------|
| 鄉鎮  | 段名 | 地號 | 面積<br>(平方公尺) |                 |            |                  |            |                                 |
| 金湖鎮 | 市港 | 15 | 8,929.87     | 130.9/69.08     | 第二種商<br>業區 | 98,000           | 87,513,000 | 土地之面寬、平均深度僅供參考，實際長度以地籍圖界址點座標為準。 |
- (以下空白)



## 土地使用分區管制要點

本土地使用分區管制要點，係節錄「變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(第一次通盤檢討)書」及「變更金門特定區（金湖地區）細部計畫『金湖鎮區段徵收優先開發地區（土地使用分區管制要點）』」案之土地使用分區管制要點內容。

「**變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(第一次通盤檢討)土地使用管制要點**」

第一條 本要點依都市計畫法第二十二條、三十二條及主要計畫土地使用分區管制要點第三點規定訂定之。

第二條 本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點規定者，依主要計畫管制及適用其他有關法令之規定辦理。

第三條 本要點用語定義如下：

- 一、容積率：地面上各層樓地板面積之和與基地面積之比。
- 二、計畫道路境界線：計畫道路與其他土地使用分區及公共設施用地之分界線。
- 三、計畫道路：指主要計畫或細部計畫所規劃之道路。
- 四、獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。
- 五、雙併住宅：含有兩個住宅單位，彼此在平行基地相連之建築物。
- 六、連棟住宅：含有三個以上相連住宅單位之建築物，每一住宅單位之左右以牆與其他住宅單位分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。
- 七、集合住宅：含有三個以上住宅單元，具有共同基地及共同空間或設備之建築物。

第四條 本計劃範圍內劃定下列各種使用分區，分別限制其使用：

一、住宅區

- (一)第二種住宅區(住2)
- (二)第三種住宅區(住3)
- (三)第五種住宅區(住5)

二、商業區

- (一)第一種商業區(商1)
- (二)第二種商業區(商2)

三、乙種工業區

四、農業區

五、保存區

六、自然村專用區

七、宗教專用區

第五條 住宅區依其類型之不同，分別規定其建築物及土地之使用：

- 一、第二種住宅區（住2）：除居住使用外，許可為教育設施、社區遊憩設施、衛生及福利設施、通訊設施、日常服務業、自由職業之事務所、藝術創作工作室等無須倉儲、大型貨車出入且無公害（包括空氣污染、噪音、高溫、廢水）之行業、日用品零售業、一般零售業、一般服務業、一般事務所、修理服務業、一般批發業。
- 二、第三種住宅區（住3）：為維護居住環境，不得為下列建築物及土地之使用：
  - (一)第七條規定限制之建築及使用。
  - (二)使用電力及氣體燃料(使用動力不包括空氣調節、抽水機及其附屬設施)超過3 匹馬力，電熱超過30 瓩(附屬設備與電熱不得流用於作業動力)，作業廠房之樓地板面積合計在100 平方公尺以上，或地下層無自然通風口(開窗面積未達廠房面積1/7)者。
- (三)經營下列事業者：
  - 1.使用乙炔發生器，以從事焊切等金屬之工作者。
  - 2.噴漆作業者。
  - 3.使用動力以從事金屬之乾磨者。
  - 4.使用動力以從事軟木、硬橡皮或合成樹脂之碾碎或乾磨者。
  - 5.從事搓繩、製袋、碾米、製針、印刷等使用動力超過0.75 瓩者。
  - 6.彈棉作業者。
  - 7.醬、醬油或其他調味品之製造者。
  - 8.沖壓金屬板加工或金屬網之製造者。
  - 9.鍛冶或翻砂者。
  - 10.汽車或機車修理業者。
  - 11.瓦斯之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣者。
  - 12.塑膠類之製造者。

- (四)非供住宅或宿舍之自用之汽車庫，而其面積在50平方公尺以上者。
- (五)戲院、電影院、遊藝場、K T V、MT V、及其類似之商業行為、歌廳、保齡球館、訓練場、攤販集中場及客房數30 間以上(不含)之旅館。
- (六)酒吧、酒家、舞廳、妓女戶、茶室、咖啡廳或其他類似之營業場所。
- (七)樓地板面積超過500 平方公尺大型商場(店)或樓地板面積超過300 平方公尺之飲食店。
- (八)出租用之倉庫。
- (九)破舊油桶、各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場。

三、第五種住宅區（住5）：請見第十三條。

第六條 本計畫各類型住宅區建築管制規定如下：

樓地板面積超過500 平方公尺大型商場(店)或樓地板面積超過300 平方公尺之倉庫。

破舊油桶、各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場。

五種住宅區(住5)：請見第十三條。

計畫各類型住宅區建築管制規定如下：

類 型	建築型式	最大建蔽率	最大容積率
第二種住宅區 (住2)	獨戶住宅 雙併住宅 連棟住宅	70%	180%
	集合住宅	50%	
第三種住宅區 (住3)	獨戶住宅 雙併住宅 連棟住宅	60%	240%
	集合住宅	50%	
第五種住宅區 (住5)	請見第十三條。		

第七條 **第二種商業區（商2）以建築商店及供商業使用之建築物為主，不得為下列建築物及土地之使用：**

- 一、都市計畫台灣省施行細則中，有關工業區規定限制之建築及使用。
- 二、使用電力及氣體燃料（使用動力不包括空氣調節、抽水機及其附屬設備）超過15 匹馬力，電熱超過60 瓩（附屬設備與電流不得流用於作業電力）或作業廠房之樓地板面積合計在300 平方公尺以上者。但報業印刷及冷藏業，不在此限。
- 三、經營下列事業者：
  - (一)製造鞭炮或煙火類物品者。
  - (二)使用乙炔，其發生器容量在30 公升以上及壓縮氧或電力焊切金屬工作者。
  - (三)賽璐珞或其易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工者。
  - (四)印刷油墨或繪圖用顏料製造者。
  - (五)使用動力超過0.75 瓩之噴漆作業者。
  - (六)使用氣體亞硫酸漂白物者。
  - (七)骨炭或其他動物質炭之製造者。
  - (八)毛羽類之洗滌、洗染或漂白者。
  - (九)碎布、紙屑、棉屑、絲屑、毛屑及其他同類物品之消毒、揀選、洗滌或漂白者。
  - (十)使用動力合計超過0.75 瓩，從事彈棉、翻棉、起毛或製氈者。
  - (十一)削切木作使用動力總數超過3.75 瓩者。
  - (十二)使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄者。
  - (十三)使用動力研磨機3 台以上乾磨金屬，其動力超過2.25 瓩者。
  - (十四)使用動力碾碎礦物、岩石、土砂、硫磺、金屬、玻璃、磚瓦、陶瓷器、骨類或貝殼類、其動力超過3.75 瓩。
  - (十五)煤餅、機製煤餅或木炭之製造者。
  - (十六)使用熔爐鑄鑄之金屬加工者。

(十七)磚瓦、陶瓷器、人造磨石、坩鍋、搪瓷器之製造或使用動力之水泥加工、動力超過3.75 瓩者。

(十八)玻璃或機製毛玻璃製造者。

(十九)使用機器錘之鍛冶者。

四、火葬場、動物屍體焚化場、墳場。

五、廢棄物堆置、處理、轉運場；屠宰場；毒性化學物質儲存場所。

六、馬廄、牛、羊、豬及家禽等畜禽舍。

七、乳品工廠、堆肥舍。

八、危險物品及高壓氣體儲藏、分裝。但在15 立方公尺以下之地下油池之汽車加油站不在此限。

九、其他經由本府認為有礙商業之發展或妨礙公共安全及衛生之建築物及土地之使用。

第八條 第一種商業區（商1）不得為下列建築物及土地之使用：

一、第七條所限制之建築物及土地使用。

二、樓地板面積大於1,500 公尺之大型商場（店）或客房數30 間以上（不含）旅館或觀光飯店。

三、大型物流中心、批發商場或娛樂中心。

第九條 本計畫各類型商業區之建築管制規定如下：

類 型	最大建蔽率	最大容積率
第一種商業區(商 1)	70%	420%
第二種商業區(商 2)	60%	360%

第一〇條 乙種工業區、自然村專用區、保存區、宗教專用區與農業區，依主要計畫管制規定。

第一一條 本計畫除遊憩用地之建蔽率及容積率不得超過 10%及 20%外，其餘各種公共設施用地之最大建蔽率及最大容積率依主要計畫管制規定。

第一二條 本計畫所劃設線帶性質之綠地，可供人行步道使用者，其鄰接之土地於建築時，免再退縮建築。

第一三條 金湖鎮區段徵收優先開發地區之土地使用分區【（第五種住宅區（住5）、第二種商業區（商2）】及公共設施用地（鄰里公園兼兒童遊樂場用地、廣場兼停車場用地）之建蔽率、容積率、都市設計、退縮建築及停車空間設置標準等規定，依「變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區)書」及「變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發暨周邊地區)書」中之土地使用分區管制要點辦理。

第一四條 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30%為限。

- 一、私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在100 平方公尺以上，並經主管機關核准設立公益基金管理營運者。
- 二、建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准。

第十五條 本要點自本細部計畫發布日起施行。

「**變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區)土地使用分區管制要點**」

一、**第二種商業區(商 2)之建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 360%。建築物及土地之使用依金湖地區細部計畫土地使用分區管制規定。**

二、第五種住宅區(住 5)之建蔽率不得大於 65%、容積率不得大於 260%，容許使用項目依照第三種住宅區（住 3）之規定

三、鄰里公園兼兒童遊樂場用地之建蔽率不得大於 10%、容積率不得大於 20%；廣場兼停車場用地之建蔽率不得大於 5%、容積率不得大於 10%。

四、都市設計相關規定：

1. 為美化本計畫區之整體景觀，建築物屋頂造型及斜屋頂設置依下列規定辦理：

- (1)建物屋頂層附設之視訊、通訊、水塔、空調及機電設備等設施物，應予以美化並配合建物造型作整體規劃設計
- (2)住宅區建築物屋頂層應按建物之建築面積至少二分之一設置斜屋頂(不含斜版式女兒牆之投影面積)，其顏色與型式應與建物整體互相搭配，不得採用鐵皮屋頂或彩色鋼板。商業區得比照規定。

2. 本計畫區內建築物面向原則上應面臨計畫道路，基地兩側臨計畫道路時，得視基地配置擇一座向面臨。建築物面臨計畫道路、公(兒)用地及廣(停)用地側，其立面應加強細部處理，並設置適當立面開口，以符合視覺景觀多樣性，設置鐵窗、柵欄及暴露通風、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備時，應有適當之隱藏、包覆或遮蔽處理與設計。

3. 建築基地內之法定空地綠化面積應達法定空地面積二分之一以上。

4. 計畫範圍內之住宅區及商業區應經本縣都市設計審議委員會審查通過後，始得開發或發照建築。

都市設計審議程序及作業規定比照金城第一期區段徵收地區相關規定辦理。

五、牆面線指定及後院退縮規定：

1. 範圍內住宅區與商業區新(改)建時，面臨市港路兩側（Ⅱ-14 號道路），以計畫道路境界線為其牆面線。

面臨其他計畫道路者，以自計畫道路境界線退縮三公尺為其牆面線，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，並得計入法定空地。

建築基地應自地界線留設後院深度至少二公尺，退縮範圍並不得設置圍牆。

2. 公共設施用地，新(改)建時應自道路境界線至少退縮六公尺建築，如需設置圍牆，則圍牆應自基地境界線退縮三公尺，退縮建築之空地應做綠化步道，並得計入法定空地。

3. 對於上述建築退縮標準如執行上有困難時，得提請本縣都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議決定之。

六、建築停車空間設置標準規定：

範圍內住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 315 平方公尺以下(含)者，應留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。

總樓地板面積	停車設置標準
<b>1~315</b> 平方公尺以下（含）	設置一部
<b>316~465</b> 平方公尺	設置二部
<b>466~615</b> 平方公尺	設置三部
以下類推	-----

七、**訂定市港路西側第二種商業區（商2）最小開發基地規模為 3,000 平方公尺。**

八、**符合下列方式申請建築者，酌予容積獎勵：**

1. 開發時程獎勵：土地完成配地後，並於土地產權移轉日起一年內取得建築執照者，獎勵其基準容積之 15%；三年內取得建築執照者，獎勵其基準容積之 10%；五年內取得建築執照者，獎勵其基準容積之 5%。
2. 斜屋頂獎勵：住宅區應設置斜屋頂，並獎勵其基準容積之 5%；商業區得比照設置並給予獎勵。
3. 開發規模獎勵：開發規模 500 平方公尺以上者，獎勵其基準容積之 5%，開發規模 1000 平方公尺以上者，獎勵其基準容積之 10%。
4. 法定空地獎勵：建蔽率在 50%以下者，獎勵其基準容積之 5%。
5. **各項獎勵所增加之樓地板面積以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30%為限。**

**100年9月27日「金門縣都市計畫委員會第52次委員會」會議決議**

就「變更金門特定區（金湖地區）細部計畫『金湖鎮區段徵收優先開發地區（土地使用分區管制要點）案』**開發期程容積獎勵認定**」臨時動議案，決議：**有關「土地產權移轉日」認定，土地標售部分以取得產權移轉證明書之日為準；原抵價地部分，以土地接管之日為準。**