檔　　號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局　公告

發文日期：中華民國115年5月29日
發文字號：北市都企字第1153040506號
附件：公告附表一、二、三

主旨：公告標租本市南港區南港機廠社會住宅1區內4戶商業設施及其對應持分土地，詳如公告事項。

依據：臺北市市有財產管理自治條例第65條規定。

公告事項：

一、標租不動產標示及應投保火險金額：臺北市南港區忠孝東路七段10號5樓之1等4戶市有房地及其對應土地。（公告附表一）

二、投標資格：凡中華民國領域內具有完全行為能力之中華民國國民及依法設立之本國法人，均可參加投標。

三、本標租作業係採一次公告五次開標之方式辦理。本公告所列標租不動產，本局得因故停止標租，投標人不得異議；投標人於投標前，先向本局查明欲投標之標租不動產是否已標租或另有用途，以免造成投標無效（本局網站上將配合更新相關資料，網址：https://udd.gov.taipei/「公展公告一不動產標售租公告」）。投標問題洽詢電話：02-27772186分機2524。

四、僅於上班日開放內部參觀（上午10時至12時、下午2時至

4時），例假日則不開放，並請投標人先以電話聯繫本局後，再自行前往現場參觀；未赴現場勘查者，亦視同瞭解現況，投標或得標後不得提出任何異議，或要求退還投標保證金。另各標租次序、開標日、開放日及領標日如下：

(一)第1次開標日：115年6月17日。領標日及開放日：115年6月5日至115年6月15日。

(二)第2次開標日：115年7月1日。領標日及開放日：115年6月18日至115年6月29日。

(三)第3次開標日：115年7月15日。領標日及開放日：115年7月2日至115年7月13日。

(四)第4次開標日：115年7月29日。領標日及開放日：115年7月16日至115年7月27日。

(五)第5次開標日：115年8月12日。領標日及開放日：115年7月30日至115年8月10日。

五、開標時間及地點：開標日下午3時整，於本局（臺北市信義區市府路1號9樓南區）905開標室公開開標。

六、租賃期間：總租期9年，1次租期3年，可申請續租2次。

七、投標規定事項：

(一)投標手續：

1、請投標人依上述標租不動產開放日期之辦公時間內，自行前往標的現場參觀。本公告內標租不動產係以現況標租，相關標租不動產備註之使用用途為使用執照登載之使用用途，投標人應於投標前自行審慎依實際需求評估是否符合現行相關法規規定，投標或得標後不得提出任何異議；另未赴現場勘查者，亦視同瞭解現況，本局不再作任何修繕，投標或得標後不得提出任何異議，或要求退還投標保證金。

2、招標文件領取方式：具有投標資格者，均可於公告規定期限內，於本府辦公時間內，逕向本局南門辦公室住宅企劃科（臺北市中正區羅斯福路1段8號9樓）免費索取投標文件（含公告、投標單、投標須知、租賃契約書樣張及投標專用信封），或逕自本局網站（網址：https://udd.gov.taipei）/「公展公告-不動產標售租公告」下載。

3、投標文件截止收件日：投標人所投標函最遲應於當次開標日前一上班日下午5時30分前（即非例假日），經郵局以掛號、快捷方式投遞寄達本局（臺北市信義區市府路1號9樓東南區），並以本局實際收到投標單所簽收之收件日期及時間為準，逾時寄達或未經郵局以掛號或快捷方式投遞者以廢標論，不予受理，原件退還。投標人應向投遞郵局確認送達時間，並自負無法於開標前送達之責任。

4、開標依標租公告所訂之開標日期及時間，由開標人員驗明原封後，公開拆封審查。當天如因颱風或其他突發事故而經相關單位宣布停止上班，則順延至恢復上班第1日下午3時整於同地點開標，不另行公告及通知投標人。

(二)第1、2次開標，僅開放第1標及第2標投標，其餘一律不受理。第3、4、5次開標，標租編號第1標至第6標皆可投標，惟標租編號3至6標須於標租編號1、2標開標無人得標或流標後，方辦理開標。

(三)第1標及第2標，標租得標人不得拆除分戶牆。

(四)標租不動產之使用，其經營項目須符合「臺北市南港機廠社會住宅1區商業設施使用組別特別規範」（公告附表二）；另有關本市土地使用分區管制規定、地籍資料

，請投標人自行向相關機關查閱。

(五)標租不動產之租賃面積不含停車位。得標人如有停車需求，請另行向臺北市停車管理工程處申請，並依本社會住宅停車位出租公告辦理；管理費以外加方式收取，按總面積以每坪113元計收，並併入每月租金繳納，本局得視需要隨時調整之。

(六)得標人與本局簽約後，各項設施設備（如燈具、空調等）需具1級能源標章，應於完成室內裝修正式營業日前將公告附表三所列申請綠建築標章文件送交本局；如經本局通知補件，應於接獲本局通知日起5日內檢送補正資料。

(七)標租不動產水電費，本局分攤至標租不動產完成點交日止。

(八)得標人應於本局規定之期限內，完成簽訂租賃契約書及繳交租金等手續，並經公證後點交房屋。得標人不按前款規定期限繳納租金、簽約及公證者，以放棄承租權論，已繳交之投標保證金沒入不予發還，該標租不動產由本局另行處理，得標人不得異議。公證事項應載明得逕受強制執行，公證費用由得標人負擔一半金額。

(九)2人以上共同投標時，應在投標單上註明應有部分，否則即視為應有部分均相等，投標人不得異議；並指定1人為投標代表人，未指定者以投標單所填之第1人為代表人，投標人不得異議。

(十)得標人承租後申請營業設籍資格及限制：

1、1標最多辦理2家公司營業設籍登記。第三人需與得標人具相對關係：同一負責人、得標人占一定出資比例、得標人之配偶或直系一等親為公司負責人。

2、需辦理租賃契約書修正，所需公證費用，概由承租人全額負擔；經本局同意營業設籍之第三人，為連

帶承租人；另如代表人不相同，應併列為連帶保證人。

3、法人得標，除因特殊情形無法由負責人擔任連帶保證人，經本局同意後另由第三人擔任連帶保證人外，均應以負責人為其連帶保證人。

(十一)得標人須預先查詢所營之營業項目是否符合都市計畫及建築管理規定，並於租賃契約簽訂前，檢附營業場所預先查詢之審查合格結果資料予本局備查。

(十二)本局得視實際情況訂定後續繳款、簽約及交屋等期限，得標人應自本局通知日起30日內（含例假日）辦理繳款、簽約、交屋等事宜。

(十三)得標人依現狀辦理標租不動產點交後，本局不負房地堪用之責，得標人不得向本局提出異議及主張由本局負責復原或要求拆除等責任，得標人退租應自負依相關規定拆除室裝回復原狀等責任。

(十四)其他：

1、管理扣分制度：為維護社區優質之生活及環境品質，訂有「管理扣分制度」，違規達一定程度者，將終止租賃契約。就違反各終止或扣分事實，不另給予救濟申訴管道，由本局依一般正常公文程序（如終止租約函、不續約通知函）為內部審核。

2、租賃契約書訂有懲罰性違約金條款；另有契約終止條款，承租人如有違反，即依程序終止租約，並依訴訟程序取得勝訴確定判決後，聲請強制執行收回房地。

3、本標租不動產所位處之社會住宅係依規定提送都市設計及土地開發許可審議委員會審議之公共建築，應依原規劃位置懸掛招牌，不得變更橫招尺寸及另設立式招牌等。另廣告張貼應依「臺北市廣告物管

理自治條例」辦理。

4、本標租不動產的供電方式為1Φ3W 220V/110V。冷暖氣空調設備由承租人自行安裝，冷氣設備規格請依原設計供電電壓及容量1Φ2W 220V 30A安裝設置。

5、得標人（承租人）如擬變更用電電壓容量，應自行委請甲級水電承裝業或專業技師逕向台電公司申辦變更並負擔相關費用，且應於退租時回復原電壓容量（倘經本局同意者例外）。

6、冷暖空調設備由得標人自行安裝，確實依噪音管制法等相關規定辦理，設備規格請依原設計供電電壓及容量設置；室外機應依本局規劃位置裝設，投標前務請自行親至現場瞭解。

7、外觀立面開窗尺寸位置、外牆材質勿擅自變更。樓地板勿擅自開挖鋪（埋）設管線。不得有於租賃標的物之樓地板及牆壁洗洞等破壞防火區劃之行為。

8、租賃期間如因得標人（承租人）營業行為於租賃不動產所發生之糾紛，概由得標人（承租人）處理，與本局無涉。

9、建築物使用規範：

(1)噪音、氣味規範：不得販賣任何氣味濃郁或其他影響環境整潔及空氣品質之商品；若有住戶提出妨礙附近住家安寧或異味造成居民困擾，承租戶應立即改善。

(2)瓦斯：使用瓦斯應自行設置漏氣自動關閉設備或其他必要之安全防範措施，防止瓦斯外洩。

(3)管線接管費用：應由得標人負擔。

(4)醫療廢棄物：得標人應依醫療廢棄物處置規範辦理，若經查無法依規定辦理，將呈報該轄區之衛

生機關依有關法規處理之。

１０、標租不動產其附屬之公用面積、公共管線及設施由社區管理委員會維護，所需費用由管理相關費用支應；因辦理各項設施之維護檢修，須進入標租不動產內時，得標人不得藉故拖延或拒絕。

八、為利整體社宅符合綠建築、智慧建築標章等相關規定，得標人所承租之標租不動產應於完成室內裝修作業正式營業前，取得本局備查同意。後續配合本局委託之廠商實地勘查，倘經查調室內裝修設備未符合綠建築、智慧建築標章之標準申請條件，得標人（承租人）須配合限期完成改善（須符合綠建築標章之照明、空調及綠建材設備型錄等資料-詳公告附表三）。

九、標租不動產之使用用途，投標人於投標前應自行查詢及評估須符合都市計畫法、建築法、本市土地使用分區管制自治條例等相關規定。

十、得標人使用標租不動產，不得逕行改建、增建、違建，並應依都市計畫法、建築法、本市土地使用分區管制自治條例等相關規定辦理；如經查獲相關情事，本局得隨時終止契約並逕送強制執行。另安裝招牌應依廣告物管理相關規定辦理；裝修時，應依「建築物室內裝修管理辦法」暨有關法令辦理；亦須依規定遵守社區管理委員會（物業管理公司）之管理，按月繳交管理費。

十一、公告事項，如刊登錯誤或字跡不清，以實貼本局公告欄者為準。

十二、本公告未刊登事項悉照「臺北市政府都市發展局辦理本市社會住宅內商業設施標租投標須知」、「臺北市社會住宅商業設施租賃契約書（樣張）」及投標規定事項辦理。

十三、本標租案相關資訊查詢方式：

(一)逕自本局網站查詢（網址：http://udd.gov.taipei/「公展公告-不動產標售租公告」）。

(二)本標租案相關資訊請電洽02-27772186轉2524許小姐。

局長簡瑟芳

公告附表一(核准文號：115年5月29日北市都企字第1153040506號)

南港區南港機廠社會住宅1區內4戶商業設施

標租編號	建物門牌(南港區忠孝東路七段)	自用面積(M^2)	大公面積(M^2)	總面積(M^2)	土地標示	標租底價新臺幣/元/每月租金	應繳押標金新臺幣/元	商業設施火險應投保金額(元)	備註(一)
第1標	10號5樓之1及10號5樓之2	147.71	32.78	180.49	新光段一小段41等83筆地號	89,400	89,400	16,710,000	1.第1、2次開標，僅得投標標租編號1、2標，其餘一律不受理。第3、4、5次開標，標租編號1至6標皆可投標，惟標租編號3至6標須於標租編號1、2標開標無人得標後，方辦理開標。 2.土地使用分區:交通用地(公共設施用地)，依本府115年2月12日府都規字第11500008121號公告都市計畫，土地使用分區管制比照第3-1種住宅區之規定，並增列免附條件允許使用及允許使用項目規定辦理。 3.標租不動產一律按現狀標租。 4.標租不動產之租賃面積不含停車位。得標人如有停車需求，請另行向臺北市停車管理工程處申請/另依本社會住宅停車位出租公告辦理。 5.管理費:以外加方式收取，按總面積以每坪113元計收，並併入每月租金繳納，本局得視需要隨時調整之。
第2標	10號5樓之6及10號5樓之7	138.88	30.83	169.71	新光段一小段41等83筆地號	84,000	84,000	15,720,000	
第3標	10號5樓之1	71.18	15.8	86.98	新光段一小段41等83筆地號	43,100	43,100	8,050,000	
第4標	10號5樓之2	76.53	16.98	93.51	新光段一小段41等83筆地號	46,300	46,300	8,660,000	
第5標	10號5樓之6	72.89	16.18	89.07	新光段一小段41等83筆地號	44,100	44,100	8,250,000	
第6標	10號5樓之7	65.99	14.65	80.64	新光段一小段41等83筆地號	39,900	39,900	7,470,000	

公告附表二

臺北市南港區南港機廠社會住宅1區商業設施使用組別特別規範

115年5月29日北市都企字第1153040506號

本契約不動產租賃物(土地及建築物)之使用(使用分區:交通用地(公共設施用地),依土地使用分區管制比照第3-1種住宅區之規定),除應先依臺北市土地使用分區管制自治條例、都市計畫及建築法等相關規定使用外,為維護本社區優質之生活及環境品質,特訂定下列部分通用組別使用項目限制之特別規範。

禁止使用之組別及項目:

第七組:醫療保健服務業-不包括診所、藥局。

第八組:社會福利設施

第十七組:日常用品零售業-(五)肉品、水產。

第十八組:零售市場

第十九組:一般零售業甲組-

(三十)機車及其零件等之出售或展示(僅得附屬於第二十七組:一般服務業(十三)機車修理及機車排氣檢定)。

第二十組:一般零售業乙組-

(四)汽車、機車、機械器具及其零件、附屬用品等之出售或展示。

(二一)刀具。(二二)成人用品

第二十二組:餐飲業

第二十六組:日常服務業-

(一)洗衣(用電及公用天然氣者除外)。

(六)自行車修理及租賃。

(九)溫泉浴室

(十)代客磨刀。

第二十七組:一般服務業

不包括:(五)禮服、及其他物品出租。(七)褲褂(藝品裝褲)。(十一)照相及軟片沖印業。(二十一)室內裝潢、景觀、庭院設計承攬。(二十四)產品設計業。(二十六)產品展示、會議及展覽服務業。(二十七)電影、電視攝製及發行業。

第二十八組: 一般事務所-

(十五)計程車、小客車租賃業、小貨車租賃、民間救護車經營業之辦事處、計程車客運服務業

第三十二組:娛樂服務業

第三十三組:健身服務業

第三十七組:旅遊及運輸服務業

第三十八組:倉儲業

第四十三組:攝影棚

第四十四組:宗祠及宗教建築

第四十九組:農藝及園藝業

第五十一組:公害最輕微之工業

第五十二組:公害較輕微之工業

第五十三組:公害較輕微之工業

第五十四組:公害最重之工業

第五十五組:公害嚴重之工業

公告附表三-南港區南港機廠社會住宅1區內商業設施承租戶應提供本局申請綠建築標章文件

核准文號：115年5月29日北市都企字第1153040506號

1、 承租戶應於完成室內裝修作業正式營業日前將下列表附資料1份送交本局彙辦。申請綠建築標章階段如經通知應辦理補正，應於接獲本局通知5日內備齊提供資料。

2、 外觀立面開窗尺寸位置、外牆材質勿擅自變更。

3、 空間裝設之分離式個別空調，單一室外機應小於5HP，併已設置具一級效能標章的機種；若設置大於5HP之個別空調或VRV系統中央空調，應檢附具空調技師簽證之空調節能計算書，且應符合EAC、COP、CSPF等之效能基準。

4、 個別空間勿任意增加照明密度、燈具瓦數、變更燈具種類、變更設置間接照明。

天花板燈具配置圖(※.dwg)
天花板燈具配置圖(※.pdf)
燈具出廠證明
燈具節能標章影本
空調設備配置圖(※.dwg)
空調設備配置圖(※.pdf)
空調設備型錄

空調設備出廠證明
主機銘牌照片
空調設備節能標章影本