# 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

核准文號：（115年4月30日北市都企字第1153031599號）

## 壹、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。

## 貳、投標書類

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)，或逕自本局網站下載（網址：http://udd.gov.taipei/「公展公告案-不動產標售租公告」)。

## 參、現場勘查

投標人應於投標前，詳細審慎研閱全部圖說文件，並自行赴現場詳實勘查，俾明瞭標租不動產狀況，本局不另派員前往現場說明。倘有疑問或不明之處，得於投標前向本局洽詢（電話：(02) 27772186轉2505)，投標後不得提出異議。

## 肆、投標保證金

一、投標人應按公告所訂繳交投標保證金。

二、繳交方式：

(一)金融機構簽發即期（發票人非個人或公司名義）並以本局為受款人之銀行本票、支票或保付支票（抬頭:臺北市政府都市發展局)。

(二)交由台北富邦商業銀行股份有限公司或其所屬各分行（在銀行營業時間內）代收，取具「代收市屬機關學校押標金收據聯」正本。

## 伍、投標方式及手續

一、以郵遞投標為限，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。

二、投標人應使用本局所規定之標單，以墨筆、鋼筆、原子筆或機器打印或按表列項目逐項填寫清楚，投標單內所書投標金額應以中文大寫填寫，最多至個位數，並不得低於公告標租底價。

三、自然人應註明國民身分證統一編號，併加蓋投標人印章及檢具身分證明文件影本；公私法人除應加填代表人姓名，加蓋公私法人及代表人印章外，應檢具法人登記證明文件及代表人之資格證明影本，或法人設立或變更登記表（須載有法人及其代表人資格，否則仍應檢具法人登記證明文件及代表人之資格證明影本)、公司登記證明文件、商業登記證明文件、股份有限公司變更登記事項表原本影本或抄錄本（經濟部商業司申請核發)。

四、投標人應將投標保證金收據聯正本（或票據）連同填妥之投標單置於投標信封內密封加蓋騎縫章後郵寄，並將標函正面書寫齊全。

五、每一投標單以填具一標號為限，投標信封應填明所投標租不動產標號、投標人姓名及住址，並以內裝一投標單為限。

六、投標人之標單一經投遞後，不得以任何理由請求發還、更改、作廢或撤標。

七、二人以上共同投標時，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。得標人應以投標單所載「投標人」名義與本局簽訂租賃契約。

**陸、開標決標**

一、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2時30分於同地點開標，不另行公告及通知投標人。

二、投標人應按照公告規定之時間，親自攜帶身分證、印章前往開標地點參加開標（臺北市政府都市發展局905開標室（臺北市市府路1號9樓南區））。法人投標者，應另繳驗法人登記有關證件；委託他人者，應檢附委託書，並出具委託人之印鑑證明。如無法親自參加開標亦未委託他人而喪失重行比價之權益者，不得提出任何異議。

三、開標時應按標號依序開標，決標以有效標投標金額不低於標租底價之房地總金額最高標價者為得標。最高標價有二人以上投標金額相同者，當場填寫比價單密封後再比價1次，以出價較高者為得標，但不得低於原所標之最高標價。如投最高標價者未到場或其代理人到場未出具委託代理授權書(兩人以上共同投標時，得出具委託代理授權書委託其中一人代理)重行比價時，視為放棄比價權利，以到場者重行比價；如均不願比價或比價後價格相同不願再比價者，由開標主持人抽籤決定之。

四、本標租作業係採一次公告、三次開標之方式辦理，惟若該標租不動產於第一次開標作業標脫，後續開標作業不予辦理。

五、開標進行中有關細節部分，如投標人與本局或投標人間發生爭議時，由主持人會商監標人裁決後宣佈之，投標人不得異議。

六、停止招標時，由主持人於開標時當場宣佈，投標人不得異議。

七、投標人如有下列情形之一，其所投標單無效：

(一)未使用本局所規定之投標單及專用信封填寫者。

(二)投標人資格不合規定者。

(三)投標方式、手續與投標資格不合規定者。

(四)標單未蓋章或蓋章不明以致無法辨識者。

(五)投標單及投標保證金收據聯正本（或票據），二者缺其一者；所附投標保證金之金額不足或不合規定者。

(六)投標信封未封口或封口破損可疑，足以影響開標決標者。

(七)投標單未經郵局以掛號、快捷方式投遞，或逾期寄達。

(八)標單內附加任何條件、期限或所投標價格未達標租底價者。

(九)投標金額未以中文大寫填寫，或經塗改、挖補、投標金額未達標租房地總底價或投標金額字跡模糊不清難以辨認者。

(十)投標單所填之投標人姓名、印章、國民身分證統一編號（自然人）缺漏或與所附文件不符。

(十一)投標單所填投標人姓名或印鑑所示之姓名與身分證所載不符者。

(十二)投標單除投標金額以外所填欄位經塗改未認章、或雖經認章而無法辨識、或印章與姓名不符或漏未蓋投標人印章者。

(十三)投標信封所填標號與投標單所填標號、標的物不符，或投標單所填標號、標的物不符者。

(十四)投標信封正面未填寫齊全、投標信封未填標號或標號塗改挖補者。

(十五)同一投標人對同一標的物投寄兩份以上標單者。

(十六)將數個標單裝入一個標函內，全部投標單均視為無效標。

(十七)投標保證金收據聯或票據之受款人非「臺北市政府都市發展局」或「台北市政府都市發展局」名義。

(十八)其他事項經監標人認為依法不合或未按照本投標須知各項規定辦理投標者。

八、參加投標如因政策變更或其他不可抗力之原因者，本局得停止開標；投標人所投標函由其出據領回，並無息發還其投標保證金，投標人不得提出異議或要求任何賠償。(委託代領者應出具委託書或授權書及一個月內之印鑑證明。)

**柒、投標保證金之處理**

一、得標人繳納之投標保證金，除得標人之投標保證金應保留以轉換為履約保證金之一部分外；未得標者，除投標保證金以取具「代收市屬機關學校押標金收據聯」方式繳交，自開標日後第三天方可無息由投標人出示其本人之國民身分證、與投標單內所蓋相同之印章向本局住宅企劃科領回外，其餘均可於開標當日或翌日之辦公時間內無息由投標人出示其本人之國民身分證、與投標單內所蓋相同之印章向本局住宅企劃科領回。如係委託他人

代領或公私法人指派人員領取，應出具委託書或指派領取人之證明文件，受託人或受派人，並應攜帶國民身分證、印章由其立據領回。兩人以上共同投標時，得出具委託書（委託人所蓋印章應與投標單相同）委託其中一人代表領回，逾期不領回，本局不負保管之責。

二、開標後經本局認為有保留決標必要時，投標人所繳交之投標保證金得暫予保留，並俟保留原因消失後，無息發還。

三、投標人應妥善保管投標保證金之收據聯，如有遺失或遭冒領情事，本局不負任何責任。

四、投標人已繳納投標保證金並投寄標函後，除因天災人禍等人力不可抗拒之情事，經本局認可者外，有下列情事之一者，其所繳投標保證金不予發還，悉數撥入住宅基金，投標人不得異議。

(一)投標人得標後，不按規定期限內，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。

(二)投標單所填住址與實際住處不符，無法送達或投標人因故無人代收，或藉故拒收得標通知，經郵局二次退回，視為自願放棄得標權利者。

**捌、付款與簽約**

一、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。

二、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。

三、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。

**玖、稅費等負擔**

自起租日起，租賃期間之水電費、管理費，均由得標人（承租人）負責繳納，其中管理費若不足月則按日計算由得標人（承租人）負擔。標租不動產應納之房屋稅、地價稅、租金及管理費所需繳納營業稅由本局負擔；依法應納之其他法定稅捐，由得標人（承租人）負擔。

**拾、租賃期間及租金調整方式**

一、租賃期限一次為三年，承租人於租賃期滿前兩個月，應以書面向本局申請優先續租（累計租期最多不得超過9年）。經審核承租人於租賃期間無違規罰則情事等，得同意續租。承租人未於前述期限提出申請者，視為無意續租，應將租賃不動產回復原狀交還本局另行處理，承租人不得異議。

二、租賃期間屆滿辦理續約時，本局得參照臺北市政府主計處公布之消費者物價指數（臺北市房屋租金指數）作必要調整，即以前次簽約當月(或租期)臺北市房屋租金指數與3年租期平均租金指數（以續約時主計處已公布之每月臺北市房屋租金指數平均，如僅公布34個月，即以34個月平均計算）比較，並取至小數點後2位，如上漲率為0.22%，則調高0.22%，以此類推，如指數調降，則維持原每月租金標準，並辦理簽約、公證等相關手續。

**拾壹、標租不動產之使用**

一、如建物設施因營業需求而必須增添或改善時，需依規定申請辦理室內裝修及協調社區管理委員會同意後，由得標人自行規劃自費設置，且以不影響結構安全為前提。租賃關係消滅，返還標租不動產時，所增添之附加裝修物部分，應予以回復原狀。

二、尚未完成點交前，不得要求使用或裝修。

三、雙方終止租約時，應經雙方現場點交，除因天災或其他不可抗力發生之損壞外，其餘之損壞，得標人應負責修復、購置補充或賠償。如有故意損壞情事，得由本局估折現金，由履約保證金中扣抵，如不敷扣抵時，得標人應無條件補充差額，如為報廢品應自行清理。

四、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。

五、標租不動產一律按現狀辦理標租及交屋，租賃期間除天災或其他不可抗力發生之損壞（如結構問題或漏水）由本局修繕，其餘損壞由得標人負責修復、購置補充或賠償。

**拾貳、標租不動產座落、面積及其他事項，請詳見標租公告、相關圖說及租賃契約書樣張。**

**拾參、附註**

一、本須知視同契約內容之一部分，其效力與契約相同。

二、本須知必要時得以修正方式酌予修正，其效力優於本須知。

三、本須知若有未盡事項，悉依有關法令規定辦理。

四、其他事項詳見標租公告。