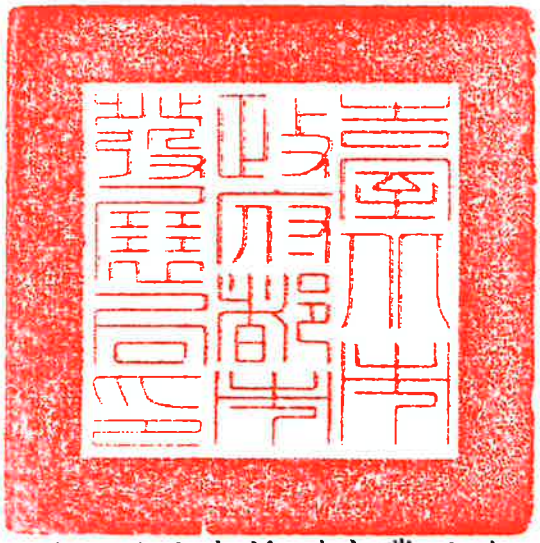
檔　　號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局　公告

發文日期：中華民國115年6月29日
發文字號：北市都企字第1153047282號
附件：公告附表一、公告附表二(社會住宅內商業設施使用組別特別規範)、公告附表三(洲美社會住宅-1戶店舖應提供本局申請綠建築標章證明文件)



主旨：公告標租本市北投區洲美社會住宅內1戶支援型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、標租不動產標示即應投保火險金額：臺北市北投區福美路236號1戶市有房屋及對應基地北投區新洲美段13地號等1筆土地，標租底價為新臺幣4萬9,500元；應投保火險金額為新臺幣1,619萬3,940元。（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二次開標之方式辦理。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經標租或另有用途，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—不動產標售租公告」）。投標問題洽詢電話：02-27772186轉2508。

四、僅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（聯絡電話：02-27772186分機2508）；未赴現場勘查者，亦視同瞭解現況，投標或得標後不得提出異議，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)第一次開標日：115年7月31日。領標日及開放日：115年7月1日至115年7月30日。

(二)第二次開標日：115年8月31日。領標日及開放日：115年8月3日至115年8月28日。

(三)第三次開標日：115年9月30日。領標日及開放日：115年9月1日至115年9月29日。

(四)第四次開標日：115年11月2日。領標日及開放日：115年10月1日至115年10月30日。

五、開標時間及地點：開標日下午2時30分，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，本局不再做任何修繕，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一段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：https://udd.gov.taipei）/「公展公告-不動產標售租公告」）。

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，逾期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、截標日如因颱風等災變，經臺北市政府或其他縣市政府宣布停止上班者，考量投標人繳納投標保證金或參加投標、開標之不便，以全國各縣市恢復上班日之同一截標時間（下午5時30分）為截標日，開標日亦順延至新截標日次一辦公日之同一開標時間舉行（下午3時30分，開標地點相同），不另行公告；另如僅開標日因應颱風等災變，經臺北市政府或其他縣市政府停止上班者，亦比照以全國各縣市恢復正常上班日之同一開標時間舉行（下午3時30分，開標地點相同），不另行公告。

(二)標租不動產之使用，其經營項目須符合本案臺北市北投區洲美社會住宅支援型商業設施使用組別特別規範之規定（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。

(三)標租不動產之租賃面積停配有汽車停車位1席。管理費以外加方式收取，每月每戶新臺幣2,500元（含停車位500元）計收，並併入每月租金繳納，本局得視需要隨時調整之。

(四)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。

(五)標租不動產水電費，本局分攤至標租不動產完成點交日止。

(六)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。

(七)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。

(八)得標人承租後申請營業設籍資格及限制：

1、1戶最多辦理2家公司營業設籍登記。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。

(九)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)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，投標人不得異議。

(十一)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。

(十二)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、本標租不動產之供電方式為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、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，於本局無涉。

8、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。

9、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、特別規定事項：

(一)本租賃標的物允許作第17組日常用品零售業、第19組一

般零售業甲組使用:本市新洲美段13地號土地位屬市民住宅區，依本府113年6月6日公告發布實施修訂「擬定臺北市北投士林科技園區（區段徵收範圍）細部計畫案」土地使用分區管制案（第三次修訂），比照本市土地使用分區管制自治條例第三種住宅區規定辦理，得於附條件下，供第17組日常用品零售業、第19組一般零售業甲組使用。

(二)第1、2次開標，僅開放具有經營便利商店（或綜合零售業）業者投標。

(三)本租賃標的物業經社區管委會114年10月18日第8屆第1次洲美社區區分所有權人會議決議同意作為便利商店等商業設施。標租得標人辦理裝修租賃不動產應取得管委會（區分所有權人會議）同意，須依建築法及消防法等相關法令規定辦理，並依規定申請合法室內裝修許可。

九、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）。

十、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。

十一、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。

十二、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。

十三、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。

十四、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2508王先生。

局長簡瑟芳

公告附表一(核准文號：115年6月29日北市都企字第1153047282號)

北投區洲美社會住宅內1戶支援型商業服務設施									
標租編號	建物門牌	自用面積（㎡）	共同使用面積（㎡）	總面積（㎡）	土地標示	標租底價（新臺幣元/月）	應繳押標金（新臺幣元）	商業設施火險應投保金額（新臺幣元）	備註
1	北投區福美路236號	115.16	77.07	192.23	北投區新洲美段13地號	49,500	49,500	16,193,940	1.土地使用分區：市民住宅區，除本計畫規定外，比照本市土地使用分區管制自治條例第3種住宅區規定辦理，得於附條件下，供第17組日常用品零售業、第19組一般零售業甲組使用。 2.建物使用組別：H2多戶住宅。 3.使用執照：106使字第0189號。

公告附表二

臺北市北投區洲美社會住宅商業設施使用組別特別規範

115年6月29日北市都企字第1153047282號

本契約租賃物(土地及建築物)之使用(使用分區:市民住宅區(供住宅使用)，比照本市土地使用分區管制自治條例第三種住宅區規定辦理)，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-不包括:

（五）科學儀器、（六）打字機及其他事業用機器、（七）度量衡器。但不包括汽車里程計費表、（九）家具、寢具、木器、藤器、（十）玻璃及鏡框、（十一）手工藝品、（十三）資訊器材及週邊設備。

第二十二組:餐飲業

第二十六組:日常服務業-

(一)洗衣(不包括用電及公用天然氣)。

(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

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

公告附表三-北投區洲美社會住宅內1戶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6月29日北市都企字第1153047282號

一、 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。

二、 外觀立面開窗尺寸位置、外牆材質勿擅自變更。

三、 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。

四、 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