

檔 號：

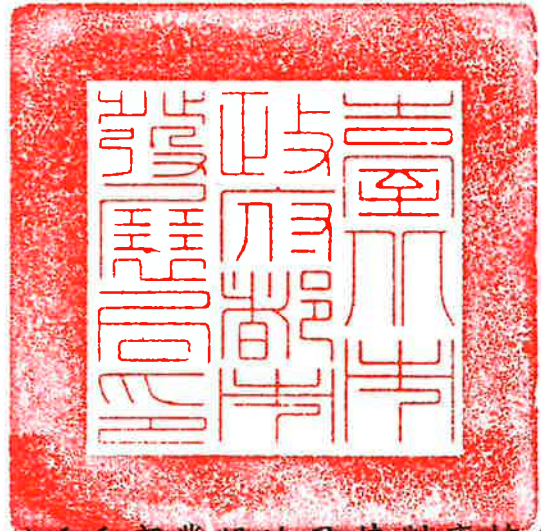
保存年限：

臺北市政府都市發展局 公告

發文日期：中華民國113年5月30日

發文字號：北市都企字第1133040211號

附件：公告附表一、公告附表二-東明社宅商業設施使用組別規範、公告附表三-東明社宅商業設施應提供本局申請綠建築文件、公告附圖一(38巷6-3號位置平面圖)



主旨：公告標租本市東明社會住宅內1戶商業設施及其對應持分土地，詳如公告事項。

依據：本市市有財產管理自治條例第65條規定。

公告事項：

- 一、標租房地標示及應投保火險金額：臺北市南港區南港路二段38巷6之3號市有房屋及對應基地南港區南港段四小段120-12地號土地1筆，標租底價為新臺幣28,814元、應投保火險金額為新臺幣4,320,000元。（公告附表一）
- 二、投標資格：凡中華民國領域內具有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、本標租作業採一次公告三次開標之方式辦理，本公告所列標的物得因故調整起租日或停止標租，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的物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://www.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分機2517。



四、各標租次序、開標日、開放日及領標日如下列：開放日為上班日（上午10時至12時、下午2時至4時），例假日不開放內部參觀。投標人請於電話聯繫本局（聯絡電話：02-27772186分機2517）後自行前往現場參觀。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，或要求退還押標金。

(一)第一次開標日：113年6月14日；開放日、領標日：113年5月31日至113年6月12日。

(二)第二次開標日：113年6月28日；開放日、領標日：113年6月17日至113年6月26日。

(三)第三次開標日：112年7月12日；開放日、領標日：113年7月1日至113年7月10日。

五、開標時間及地點：開標日下午3時00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：自實際簽約日起計3年。1次租期3年，可申請續租2次，總租期9年。

七、投標規定事項：

(一)投標手續：

1、招標文件領取方式：請投標人於上述領標日之上班時間，於本府辦公時間內（上午9時至12時，下午2時至5時），逕向本局（臺北市中山區南京東路三段168號18樓）住宅企劃科免費索取招標文件。

2、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（臺北市市府路1號9樓），逾時或未經郵局以掛號投遞者以廢標論，不予受理，原件退還。

3、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。

- 4、本公告內標的係以現況標租，相關標的備註之使用用途為使用執照登載之使用用途，標租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，或要求退還押標金。
- 5、截標日如因應颱風等災變，經臺北市政府或其他縣市政府宣布停止上班者，考量投標者繳納押標金或參加投標、開標之不便，以全國各縣市恢復正常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00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宣布停止上班者，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00分，開標地點相同），不另行公告。

(二)租賃標的之房地使用，其經營項目須符合本案臺北市社會住宅內商業設施使用組別特別規範（公告附表二）之規定；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)機車、汽車停車費用，視需要於進住後另行租用。管理費以外加方式收取，按總面積以每坪70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，承租期間繳納之租金及管理費不含營業稅，且不得主張提供「機關團體銷售貨物或勞務申報銷售額與營業稅繳款書扣抵聯」作為進項稅額扣抵憑證。

- (五)得標人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。
- (六)租賃標的水電費，本局分攤至租賃標的物完成點交日止。
- (七)依標租投標須知相關規定，各次開標作業，得標人均應於起租日前一次繳清所有款項（第1期之租金、管理費；押租金：2個月租金，得扣除已繳納標租押標金），及親至本局中區辦公室住宅企劃科完成租賃契約書簽約公證手續，簽約公證費用由得標人負擔一半金額。逾期不辦理者以棄權論，所繳交押標金不予發還，得標者不得提出異議。
- (八)本招標案可共同投標，2人以上共同投標時，應指定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。
- (九)得標人承租後申請第三人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。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負責人。
 - 2、需辦理租賃契約書修正，所需公證費用，概由承租戶全額負擔；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，應併列為連代保證人。
 - 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者外，均應以負責人為其連帶保證人。
- (十)得標人須預先查詢所營之營業項目是否符合都計及建管規定，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。

(十一)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日期限內（含例假日）辦理繳款、簽約、交屋等，通知日期以得標日起不逾6個月為原則，必要時得延長，投標人不得異議。

(十二)得標人依現狀辦理承租點交房地後，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，得標人退租並自負依相關規定拆除室裝回復原狀等責任。

(十三)其他：

- 1、管理扣分制度：本社區為求承租戶優質之居住生活與環境品質，特別針對衛生、清潔及安寧等事項實施「管理扣分制度」，違規達一定程度者，將終止租賃契約，務請投標人及承租戶充分了解與配合。就當事人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、本租賃標的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招等。另廣告張貼應依「臺北市廣告物暫行管理規則」辦理。
- 4、承租戶如擬變更改用電電壓容量，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)。

- 5、冷暖空調設備由承租戶自行安裝，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。
- 6、外觀立面開窗尺寸位置、外牆材質勿擅自變更，地面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。
- 7、租賃期間如因承租戶營業行為於標的物所發生之糾紛，概由承租戶處理，與本局無涉。
- 8、承租戶對租賃標的之一切裝潢、設施及改建其有關安全方面圖說，應依法令取得政府相關主管機關之執照及申請審查許可，一切費用均由乙方自行負擔，並不得破壞建物結構與其設備安全及使用易燃建材裝潢。若主管機關要求拆除或該設施有危害結構或公共安全之虞者，應立即拆除並恢復原狀且負擔所有費用；於返還租賃標的物時，除甲方認可留置之部份外，均應負責回復原狀。
- 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：應由承租戶負擔。
 - (4)醫療廢棄物：承租戶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。

(5)標租房屋其附屬之公用面積、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，須進入標租屋內時，承租戶不得藉故拖延或拒絕。

- 八、得標人須主動提供電子化支付設備(信用卡、悠遊卡、手機行動支付或其他電子化支付設備等)供顧客付費使用，相關設備費用由得標人負擔，如有自動販賣機亦同。
- 九、為利整體社宅符合綠建築、智慧建築標章等相關規定，與助於長久之租賃關係，得標人承租標的物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，得標人須配合限期完成改善（投標人須留意提供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、租賃標的房屋於標租後如有改建、增建、違建情事，本局得隨時終止契約並逕送強制執行。
- 十一、標租房地之使用用途，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。相關產權面積應以登記機關勘測為準。投標前應詳為瞭解標的現狀包括面積等，於訂約後不得再以實際面積與前述記載之面積及地政機關登記的面積有誤差為由提出任何異議。
- 十三、本公告未刊登事項悉照「臺北市政府都市發展局辦理東明社會住宅內商業設施標租投標須知」、「臺北市政府東明社會住宅內商業設施租賃契約（樣張）」及投標

規定事項。

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：<https://www.udd.gov.taipei/>「公展公告案-不動產標售租公告」）。

(二)本標租案相關資訊請電洽02-27772186轉2517黃小姐。

局長 王玉芬



公告附表一

標租編號	建物門牌	建物自用面積 (m^2) (A)	建物共同使用面積 (m^2) (R)	建物總面積 (m^2) (C)=A+B	建物總面積 (坪) (D)=C*0.3025	土地坐落地號	土地宗地面積 (m^2) (E)	土地持分 (F)	土地持分面積 (m^2) (G)=E * F	都市計畫土地使用分區	標租底價 新臺幣/元 /每月租金	應繳押票 金新臺幣 /元	應投保火險金 額/元 (備註4)	建物登記使用用途
第一標	臺北市南港區南港路二段38巷6之3號	56.88	9.26	66.14	20.01	南港段四小段120-12	5,426	211/100000	11.45	第三種住宅區(特)	28,814	28,814	4,320,000	一般零售業甲組 (不含日用百貨) 建號:03856

備註：

- 租賃標的物一律按現狀標租。
- 本表標示之面積雖按實際產權登記面積登載，惟實際租賃面積並未包含汽、機車停車位部分，即如有汽、機車停車位需求，應另行依相關規定提出申請。
- 管理費：以外加方式收取，按總面積以每坪70元計收，本府得視需要隨時調整之。
- 火險金額：參照中華民國產物保險商業公會公布臺灣地區住宅類建築造價參考表109年1月1日實施修訂，21層建物每坪造價新臺幣\$155,700元，乘建物總面積(坪)，再加計基本保額120萬元
(155,700*20.01)+1,200,000=4,315,227)，無條件進位至萬元。

公告附表二

東明社會住宅內商業設施使用組別特別規範

113年5月30日北市都企字第1133040211號

本契約租賃物之使用，除應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，為維本社區優質之生活及環境品質，特訂定下列部分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-除診所、藥局以外之項目

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-

(五)便利商店、日用百貨（營業樓地板面積超過三〇〇平方公尺，五〇〇平方公尺以下者）。(三十) 機車及其零件等之初或展示（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。

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-東明社會住宅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：113 年 5 月 30 日北市都企字第 1133040211 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，並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

