

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110年10月13日

發文字號：北市都企字第1103088053號

附件：公告附表一、二、三、四及公告附圖一



主旨：公告標租本市新奇岩社會住宅內4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：臺北市北投區磺港路261號、263號、265號及267號等4戶市有房地及對應基地北投區三合段80地號(公告附表一、二)。
- 二、投標資格：中華民國年滿20歲，有行為能力之自然人及依法成立之公、私法人，均可參加投標，外國人參加投標應受土地法第17條至第20條之限制；大陸地區人民、法人、團體或其他機構，或其於第三區投資之公司參加投標，應受臺灣地區與大陸地區人民關係條例第69條之限制。
- 三、本案標的作業採一次公告、定期開標之方式辦理，如標租標的於第一次開標作業標脫，則該標的之第二次開標作業不予辦理，原訂開放參觀日亦取消；標單可適用於各次標租作業。
- 四、本公告所列標的物，本局得因故停止標租，投標人不得異議；投標人於投標前，應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：<http://www.udd.taipei.gov.tw>「公展公告—不動產標售租公告」)。投標相關問題洽詢電話:02-27772186轉2516。
- 五、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，投標人請先聯繫本局(聯繫電話02-27772186)



分機2516)登記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：110年10月29日。  
領標日、開放日：110年10月13日至110年10月27日。
- (二)第二次開標日：110年11月19日。  
領標日、開放日：110年11月3日至110年11月17日。
- (三)第三次開標日：110年12月10日。  
領標日、開放日：110年11月24日至110年12月8日。
- (四)第四次開標日：110年12月30日。  
領標日、開放日：110年12月15日至110年12月28日。

六、開標時間及地點：開標日下午3時，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。

七、租賃期間：自實際簽約日起計3年。總租期9年，1次租期3年，可申請續租2次。

八、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，於本局辦公時間內(上午9時至12時、下午2時至5時)，逕向本局住宅企劃科(臺北市中山區南京東路三段168號18樓)免費索取招標文件。
- 2、投標文件截止收件日：投標人所投標函至遲應於當次開標日前一上班日下午5時前(即非例假日)，將投標文件經郵局以掛號、快捷方式投遞寄達本局(臺北市市府路1號9樓東南區)，逾時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。
- 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租賃契約簽約名義人。
- 4、請投標人應於本公告標的開放參觀日期之辦公時間內，先電話聯繫(02-27772186\*2516)後自行前往各標的現場參觀。本公告內各標的係以現況標租，其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，本局不再施作任何修繕，投標或得標後亦不得提出任何異議，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)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，開標地點相同)，並不另行公告；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，開標地點相同)，並不另行公告。

- (二)租賃標的之房地使用，其經營項目須符合本案公告附表三「臺北市新奇岩社會住宅內商業設施使用組別特別規範」之規定；另有關土地使用管制、地籍資料，請投標人自行向相關機關查詢。
- (三)汽車、機車停車費用，視需要於進駐後另行租用。管理費以外加方式收取，按權狀面積以每坪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)承租戶繳納之租金及管理費不含營業稅，承租戶不得主張提供「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」作為進項稅額抵扣憑證。
- (五)承租戶應於完成室內裝修正式營業日前，將公告附表四所列申請綠建築標章文件送交本局，如經本局通知補件，應於接獲通知起5日內檢送補正資料。
- (六)案內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，得標人應於得標日起30日期限內一次繳清所有款項(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全額負擔。逾期不辦理以棄權論，所繳交押標金不予發還，得標者不得提出異議。
- (八)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)其他：
  - 1、管理扣分制度：為維護新奇岩社會住宅區域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，務請投標人或承租戶充分了解並配合。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、契約終止條款，承租人如有違反，即依程序終止契約，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，應依規劃位置懸掛招牌，不得變更橫招尺寸及另設立招等，廣告張貼應依「臺北市廣告物管理自治條例」辦理。
  - 4、本租賃標的供電方式為電壓 $3\Phi 4W$  380V/220V。冷暖氣空調設備由承租戶自行安裝，設備規格請依原設計供電電壓及容量 $3\Phi 4W$  380V/220V 75AT安裝設置，並確實依照噪音管制法等相關規定辦理，冷氣室外機應依本局規定位置裝設，務請於投標前親至現場瞭解(冷氣室外機位置示意詳公告附圖一)。
  - 5、承租戶標租後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)。
  - 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。
  - 7、租賃期間如因承租戶營業行為於標的物所發生之糾紛，概由承租人負責，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，一切費用均由承租戶自行負擔，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，除本局認可留置之部份外，均應負責回復原狀。
  - 9、承租戶不得有租賃標的物樓地板及牆壁洗洞等破壞防火區劃之行為。
  - 10、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，將陳報該轄區之衛生機

關依有關法規處理之。

- 九、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。
- 十、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。
- 十一、本公告未刊登事項悉照「臺北市政府都市發展局標租新奇岩社會住宅內商業設施標租投標須知」、「臺北市新奇岩社會住宅內商業設施租賃契約(樣張)」及投標規定事項辦理。
- 十二、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、本案相關資訊查詢方式：
  - (一)逕自本局網站查詢(網址：<http://www.udd.gov.tw>「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2516。

局長黃一平



第一卷



公告附表一

標租編號	建物門牌	自用面積 (m <sup>2</sup> )	共同使用面積 (m <sup>2</sup> )	總面積 (m <sup>2</sup> )	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	備註(一)	備註(二)
第 A 標	北投區磺港路261號	176.26	27.12	203.38	北投區三合段80 地號土地	81,500	81,500	一般零售業甲組	1. 租賃標的物一律按現狀標租。 2. 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，相關停車位管理使用及繳費等事宜。 3. 管理費：以外加方式收取，按總面積以每坪70元計收，本局得視需要隨時調整之。
第 B 標	北投區磺港路263號	88.64	13.64	102.28	北投區三合段80 地號土地	39,800	39,800	一般零售業甲組	
第 C 標	北投區磺港路265號	98.71	15.19	113.90	北投區三合段80 地號土地	44,300	44,300	一般零售業甲組	
第 D 標	北投區磺港路267號	53.86	8.29	62.15	北投區三合段80 地號土地	24,100	24,100	一般零售業甲組	

公告附表二

標租編號	建物門牌	自用面積 m <sup>2</sup>	共同使用面積 m <sup>2</sup>	總面積 (m <sup>2</sup> )	應投保金額 新臺幣/元
第A標	北投區磺港路261號	176.26	27.12	203.38	6,870,000
第B標	北投區磺港路263號	88.64	13.64	102.28	4,050,000
第C標	北投區磺港路265號	98.71	15.19	113.90	4,370,000
第D標	北投區磺港路267號	53.86	8.29	62.15	2,930,000

## 公告附表三

### 新奇岩社會住宅內商業設施使用組別特別規範

110年10月13日北市都企字第1103088053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）。

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。(八)裱褙(藝品裝裱)。(十一)照相及軟片沖印業。(二一)室內裝潢、景觀、庭院設計承攬。(二四)產品設計業。(二五)產品展示、會議及展覽服務業。(二七)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

## 公告附表四-新奇岩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：110 年 10 月 13 日北市都企字第 1103088053 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。

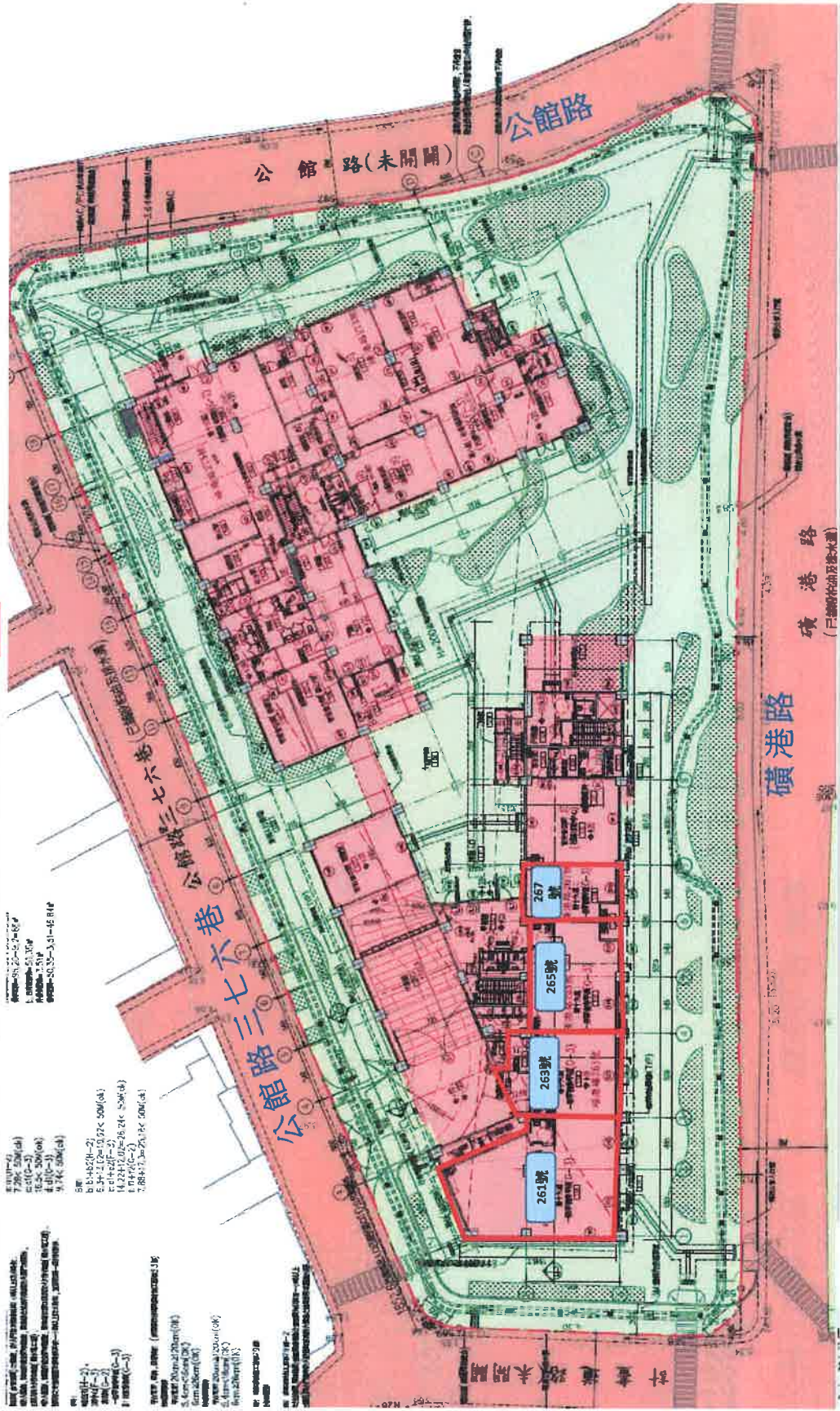
天花板燈具配置圖(※. dwg)
天花板燈具配置圖(※. pdf)
燈具出廠證明
燈具節能標章影本
空調設備配置圖(※. dwg)
空調設備配置圖(※. pdf)
空調設備型錄
空調設備出廠證明
主機銘牌照片
空調設備節能標章影本



項次	提供資料	是否提供 ○X	條件限制	備註
<b>(一) 日常節能指標-照明</b>				
	1. 照明燈具(含採用燈管)規格型錄。		1.每米平方照明燈具設計須小於8.39W 以下。	1.照明燈具平面圖必須於現場一致。
	2. 照明燈具平面圖(須標示瓦數、規格等)。提供 CAD 檔及 PDF 檔			
	3. 照明燈具完工數量證明。(小包需蓋章)。			
	4. 室內各種燈具照片一張。			
<b>(二) 日常節能指標-空調</b>				
	1. 中央空調節能計畫書(含空調技師簽證)。		1.空調系統節能效率 EAC 須小於 0.69 以下。	1. 空調平面圖必須於現場一致。 2. 空調室外機近照須照到完整清晰的銘牌照片。
	2. 空調平面圖。			
	3. 空調各機型型錄。			
	4. 空調昇位圖。			
	5. 空調節能 EAC 計算。			
	6. 空調室外機各機型照片(遠近各一張)。			
<b>(三) 室內環境指標-綠建材</b>				
	1. 室內裝修材料表。		1.室內空間施工範圍內所使用綠建材比例須大於 45%以上。	1.標章證書不可過期，須在有效期限內。
	2. 綠建材標章證書。			
	3. 綠建材完工數量證明。(小包需蓋章)。			
	4. 各種綠建材施作完工照片一張。			

公告附圖一

北投區磺港路261號、263號、265號及267號店舖位置



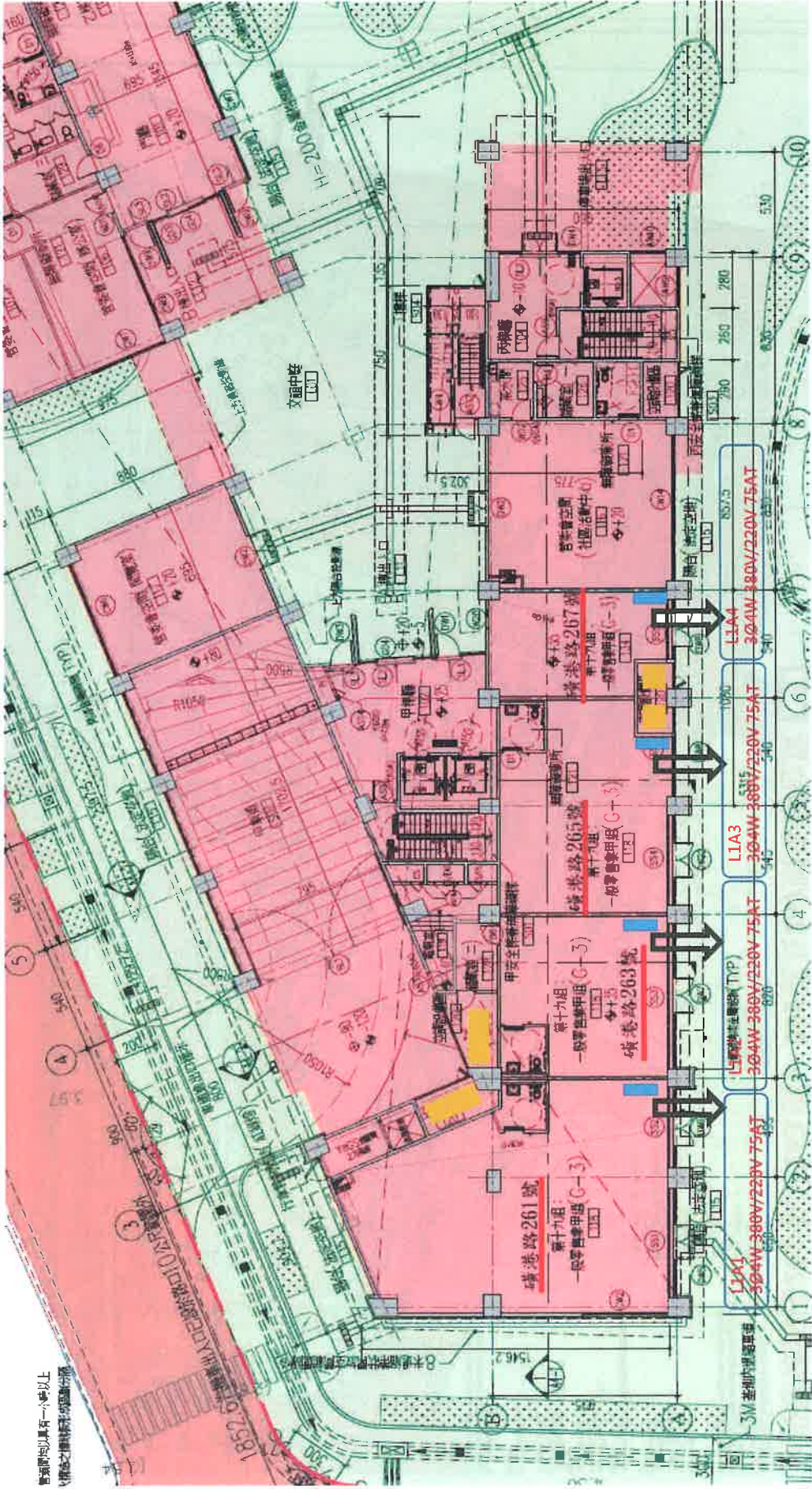
7.26(2) 261號 (a)  
 7.26(2) 263號 (a)  
 7.26(2) 265號 (a)  
 7.26(2) 267號 (a)

7.26(2) 261號 (a)  
 7.26(2) 263號 (a)  
 7.26(2) 265號 (a)  
 7.26(2) 267號 (a)



公告附圖一  
店鋪室外機位置

電源位置



圖中黃色方格表示  
機位之位置及尺寸

礮港路261號店鋪現況圖片

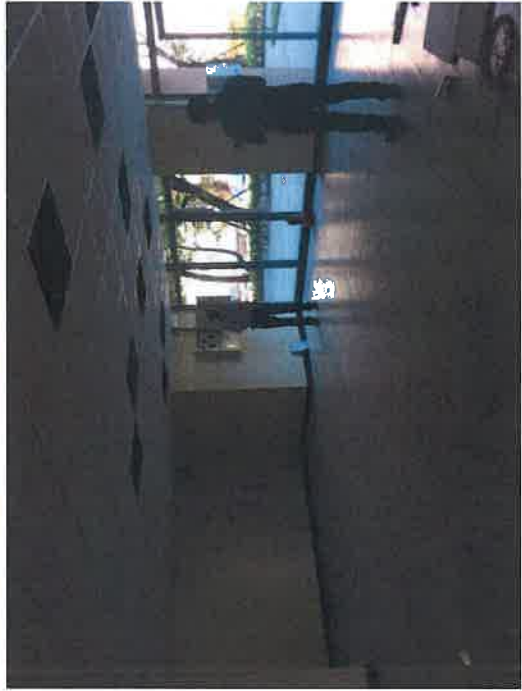




礮港路263號店鋪現況圖片



礮港路265號店鋪現況圖片





**礮港路267號店鋪現況圖片及說明**

**\*本店鋪內未設置廁所\***

