

新北市住宅及都市更新中心
115 年度第 1 次標租(三峽國光二期)市有財產
投標須知

※ 注意事項：開標結果將於開標後公告於「新北市住宅及都市更新中心官網-採購專區-決標公告查詢」。

一、招標標的：

本次標租之市有財產共 2 標(詳見標租公告)。

二、標的公告：

(一) 領標日、開放日及開標日：

第一次辦理：公告自 115 年 1 月 12 日起至 115 年 1 月 21 日下午 5 時止截標，於 115 年 1 月 22 日下午 2 時辦理開標。

第二次辦理：公告自 115 年 3 月 6 日起至 115 年 3 月 12 日下午 5 時止截標，於 115 年 3 月 13 日下午 2 時辦理開標。

第三次辦理：公告自 115 年 4 月 13 日起至 115 年 4 月 17 日下午 5 時止截標，於 115 年 4 月 20 日下午 2 時辦理開標。

如新北市政府宣布停止上班，則順延到恢復上班第一個工作日同時同地點開標。

(二) 開標地點：新北市住宅及都市更新中心大會議室。

三、投標資格：

凡中華民國領域內之國內外公、私法人及具有行為能力之中華民國國民或外國人民，均得參加投標。外國人參加投標，並應受土地法第 17 條及第 24 條之限制。

四、不動產標示、標租底價、租期及使用限制：詳見標租公告、三峽國光二期青年社會住宅店鋪租賃契約書(草案)

(一) 標租之不動產面積，以標租公告為準。投標人應於投標前詳為瞭

解租賃物現狀包括面積等，於訂約後不得再以實際使用面積與前述公告租用面積或地政機關登記面積有誤差為由提出任何異議。

(二) 租賃標的之土地使用，其經營項目需符合本案「三峽國光二期青年社會住宅內商業設施使用組別特別規範」之規定土地使用管制等資料，請投標人自行向主管機關查詢。

(三) 不動產使用現況，投標人應於投標前，詳細審慎研閱全部圖說文件，並洽物管單位後，自行赴標租現場詳實勘查，俾明瞭標的物狀況。倘有疑問或不明之處，得於投標前向本中心洽詢，「電話：(02)2957-1999 分機 116」，投標後不得提出異議。

五、投標書類：具有投標資格者，均可於公告規定期限內於新北市住宅及都市更新中心網站自行下載投標文件。

六、投標單之填寫，應依下列規定：

(一) 以毛筆、自來水筆、原子筆書寫或機器打印，投標單經塗改者，請於塗改處認章。

(二) 投標金額：以月租金額競標者，投標月租金以中文大寫書寫，最多至佰元為單位，拾位以下無條件捨去，並不得低於標租底價。例：月租金底價壹萬貳仟參佰元，倘書寫壹萬貳仟參佰陸拾元，視為壹萬貳仟參佰元投標。

(三) 填妥標號、投標人資料（自然人應註明姓名、出生年月日、國民身分證統一編號、外僑居留證或外國護照號碼、國內聯絡電話號碼及住址。法人應註明法人名稱、法人統一編號或經權責單位核發之許可文件字號、地址及法定代理人姓名、住址、電話號碼）、標的物、投標金額，並蓋章。

(四) 投標人如有代理人者，應填寫代理人資料。外國法人應加填在國內代理人之姓名、國民身分證統一編號、聯絡電話號碼及住址。

- (五) 二人以上共同投標時，應註明各人使用部分，未註明者，視為均等，並請於投標上註明一人為代表人，未註明者，以投標單所填之第一人為代表人。
- (六) 每一投標單以填具一標號不動產為限，投標信封應填明所投不動產標號、投標人姓名及住址，並以內裝一投標單為限。
- (七) 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、押標金：

- (一) 押標金類型：金融機構簽發(不接受公司或個人簽發)即期並以「新北市住宅及都市更新中心」為受款人之本票、支票或保付支票。
- (二) 計收標準：以標租底價換算 1 個月之月租金總額計之。

八、投標方式：

- (一) 投標人應將填妥之投標單連同應繳押標金之票據及公司變更登記事項表(影本請加蓋大小章)(若為自然人投標請提供身分證正反面影本)妥予密封於投標封內，於截標期限前(截止日下午 5 點前)郵遞或專人送達本中心(新北市新店區北新路一段 86 號 18 樓)，並以本中心實際收到投標單所簽收之收件日期及時間為準，逾期寄達者無效。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。

九、開標：

- (一) 由本中心派員會同監標人，於開標時當眾點明拆封審查。
- (二) 停止招標一部或全部不動產時，由主持人於開標時當場宣佈，投標人不得異議。

(三) 有下列情形之一者，投標無效：

- 1、投標單及押標金票據，二者缺其一者。
- 2、押標金金額不足或其票據類別、受款人不符本須知第七點規定者。
- 3、投標單所填標的物、姓名、投標金額，經主持人及監標人共同認定無法辨識者。
- 4、投標單所填投標金額經塗改未認章、或雖經認章而無法辨識、或低於標租底價、或不符本須知第六點第（二）項規定之書寫方式者。
- 5、投標單之格式與本中心規定之格式不符者。
- 6、投標人資格不合規定者。
- 7、投標單內附加任何條件或期限者。
- 8、投標單所填之內容及所提供之證明文件不符合本須知第六點規定者。
- 9、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。
- 10、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。
- 11、同一投標人對同一標的物投寄兩份以上標單者。
- 12、將數個標單裝入一個標封內，全部投標單均視為無效標。
- 13、其他程序於法不合者。

十、決標：

- (一) 以有效投標單中最高投標金額者為最優承租人，次高者為次優承租人。
- (二) 如最高投標金額有二標以上相同時，應當場由主持人抽籤決定最

優承租人及次優承租人，次高標者有二標以上相同時，比照辦理。

十一、**押標金處理**：開標後，除最優承租人之押標金保留外，其餘投標人於開標次日之辦公時間內，持憑與投標單所蓋相同之印章無息領回押標金票據。委託他人代領或法人指派人員領取時，應出具委託書（委託人所蓋印章應與投標單相同），受託人並應攜帶身分證、印章。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。逾期本中心不負保管之責。

前項最優承租人保留之押標金得抵繳部分履約保證金或月租金。

十二、**最優承租人應給付履約保證金**：

（一）計收標準：以得標月租金額換算 2 個月之月租金總額計之。

（二）繳納方式：最優承租人應繳之履約保證金，應於決標日之次日起三十日內，自行選擇以現金、金融機構簽發（不接受公司或個人簽發）即期並以「新北市住宅及都市更新中心」為受款人之本票、支票或保付支票繳交，不另立據。

十三、最優承租人應於繳清履約保證金之日後經本中心通知簽訂「三峽國光二期青年社會住宅店鋪租賃契約書」，起租日期為簽約日（公證日），其公證書並載明應逕受強制執行，公證所需費用由承租人負擔。

本中心並保留合約最後之調整權利。

十四、決標後尚未簽訂租約前，最優承租人有下列情形之一者，本中心應不與其簽訂租約並沒收已繳之全部押標金：

（一）投標人放棄得標者。

（二）逾期未繳清履約保證金者。

（三）逾期未簽訂租賃契約書者。

（四）依投標單所填投標人或代理收件人住址寄送之通知書無法送達、逾期未招領或被拒收者。

(五) 最優承租人有不具投標資格之情事。

十五、最優承租人於簽訂租約前死亡、喪失行為能力或行為能力受限制者，本中心得將押標金或履約保證金退還予全體繼承人（或指定之代表人）、選定監護人或輔助人。

十六、最優承租人有第十四點、第十五點情形之一者，由本中心通知次優承租人按最高投標金額遞補為最優承租人，並於接獲通知之日起三十日內繳納履約保證金，如次優承租人未依限繳款、訂約時，則比照第十四點第(一)項、第(二)項或第(三)項規定辦理。

十七、簽訂租約後，有第十四點第(五)項情事者，應解除或終止租約；除承租人使用期間溢繳之租金外，其已負擔之公證費、接(復、用)水、電、瓦斯、電信等費用及大樓管理費、清潔、管理維護、簡易修繕等費用，不予退還；承租人所繳之履約保證金全額沒收。

十八、履約保證金之退還：

(一) 承租人繳納之履約保證金，於租期屆滿時，抵付欠繳租金、違約金、使用補償金、損害賠償、管理費、拆除地上物或騰空租賃物及其他承租人應納之費用(包括但不限於水、電費)後，如有賸餘，無息退還；如有不足，由承租人另行支付。

(二) 承租人於租期屆滿前申請終止租約，或可歸責於承租人之事由而終止租約者，其已繳交之履約保證金不予退還，欠繳租金及前項相關費用由承租人另行支付。但租賃期間因不可歸責於承租人之事由而終止租約者，承租人繳交之履約保證金，得依前項規定辦理。

十九、標租不動產點交：

(一) 待標租不動產完工經本中心驗收後，承租人應依本中心通知與本中心簽訂租賃契約書並公證；本中心至遲應於起租日將標租不動

產點交予承租人。

- (二) 本中心按現狀點交，其地上物之騰空拆遷補償及土地、房屋整理等事宜概由承租人自行處理。

二十、標的物之使用：

- (一) 本案標的水電費本中心分攤至點交日止。
- (二) 得標人應自行查閱住戶規約及停車管理辦法等；汽車停車費用，視需要於進駐後另行租用，併入每月租金繳納，本中心得視需要隨時調整。
- (三) 標租房地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）由本中心修繕，其餘損壞由承租人負責修復、購置補充或賠償。
- (四) 尚未完成點交前，不得要求使用或裝修。
- (五) 承租人使用承租標的物不得改建、增建、違建，或非符合都市計畫使用分區規定之使用，同時亦需依規定遵守物業管理單位之管理。標租後如有改建、增建、違建情事，本中心得隨時終止契約，承租人不得提出任何異議。
- (六) 承租人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，一切費用均由承租人自行負擔，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，除本中心認可留置之部份外，均應回復原狀。
- (七) 冷暖氣空調設備由承租人自行安裝，設備規格請依原設計供電電壓及容量安裝設置，並確實依照噪音管制法等相關規定辦理，冷氣室外機應依本中心已設計位置辦理，請於投標前親至現場瞭解。

標租後如擬變更改用電電壓容量，承租人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(經本中心同意者例外)。

(八) 本案標的應依原規劃位置懸掛招牌，不得變更招牌尺寸、位置或另設招牌；廣告張貼應依「招牌廣告及樹立廣告管理辦法」辦理。

(九) 租賃期間如因承租人營業行為於標的物所發生之糾紛，一概由承租人負責，與本中心無涉。

(十) 管理扣點制度:為維護本社區環境品質，違規達一定程度經勸導仍未改善者，將終止租賃合約，就承租人違規事實不另給予救濟管道，投標前務請充分了解。

(十一) 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，承租人應負責修復、購置補充或賠償。如有故意損壞情事，得由本中心估折現金，由履約保證金中扣抵，如不敷扣抵時，承租人應無條件補充差額，如為報廢品應自行清理。

(十二) 建築物使用規範:

- 1、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。
- 2、線接管費用：應由承租人負擔。
- 3、醫療廢棄物：承租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。
- 4、建築物排水中含有油脂、油料、沙粒、易燃物、毛髮纖維、固體物等有害排水系統或公共下水道之操作者，應依建築物給水排水設備設計技術規範規定在排入公共排水系統或建築物污水處理設施前，裝設截留器、分離器，截留器裝置應設通氣管，

並應裝置在易於保養清理之位置。

5、廢棄物：自行處理，不可丟棄於社區垃圾處理室。

二十一、其他約定事項：本案標租市有財產倘由原承租人得標，不適用免租期優惠。

二十二、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) 本須知必要時得以公告方式酌予修正，其效力優於本須知。
- (三) 其他未列事項悉依「新北市住宅及都市更新中心市有財產管理使用收益辦法」、「新北市住宅及都市更新中心市有財產商業服務設施及其他建築物出租規章」、「三峽國光二期青年社會住宅店鋪租賃契約書(草案)」等相關規(約)定辦理。
- (四) 其他事項詳見「標租公告及附件」、「三峽國光二期青年社會住宅店鋪租賃契約書(草案)」。