

# 臺北市政府財政局 公告

發文日期：中華民國112年12月8日  
發文字號：北市財管字第1123030651號



主旨：公開標租臺北市中正區濟南路2段62巷5號等6戶市有不動產，請踴躍參加投標。

依據：臺北市政府財政局經營市有非公用不動產標租作業要點。

公告事項：

1、 標租不動產標示：

標號	門牌	建物標租面積 (平方公尺)	土地標示	土地標租面積/ 宗地面積 (平方公尺)	都市計畫 使用分區
	建物標示				
1	臺北市中正區濟南路2段62巷5號	115.14	臺北市中正區臨沂段二小段78地號	119/119	第三之二種住宅區
	臺北市中正區臨沂段二小段79建號		臺北市中正區臨沂段二小段78-2地號	7/7	第三種住宅區
	臺北市中正區重慶南路3段3巷5號4樓	68.15	臺北市中正區南海段三小段727地號	35.67/856	第三種住宅區
	臺北市中正區南海段三小段1162建號		臺北市中正區南海段三小段727-2地號	0.75/18	第三之一種住宅區
	臺北市大安區信義路4段30巷41弄18之2號3樓	76.78	臺北市大安區大安段一小段356地號	36.67/110	第三種住宅區
	臺北市大安區大安段一小段830建號				
	臺北市松山區復興南路1段47巷9弄7號	30.86	臺北市松山區敦化段三小段650地號	53/53	第三之一種住宅區(特)
	臺北市松山區敦化段三小段27建號				
	臺北市中山區遼寧街199巷1號2樓	48.50	臺北市中山區長春段一小段710地號	40.33/121	第三種住宅區
	未登記建物				
臺北市中山區撫順街24之2號4樓	103.24	臺北市中山區中山段二小段121地號	34.38/275	第三種商業區	

臺北市中山區中山段 二小段286建號				
<p>備註：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>標租不動產均按現況標租及點交。</u></li> <li>2. 大安區信義路4段30巷41弄18之2號3樓前於98年2月27日擬具都市更新事業計畫報核，惟業經本府於108年1月29日駁回；中山區遼寧街199巷1號2樓位於「中山-6捷運南京復興周邊更新地區」。本案標的倘日後配合參與都市更新，而有收回之必要，本局得依契約第22條約定終止租約，得標人應配合返還，且不得請求任何賠償或補償。</li> <li>3. <u>標租不動產現況有水電、瓦斯。標租不動產辦理復水、復電、修繕或新設水、電、瓦斯等事項，由得標人自行辦理並負擔所需費用，投標前請自行評估修繕成本費用。瓦斯表應配合本府政策裝設微電腦瓦斯表。另得標人應於標租不動產裝設火災警報器。</u>          本案公告期間採預約開放現場看屋。請於核心辦公時間內（上午9至12時，下午2至5時）來電洽詢，聯絡窗口電話：          中正區：1999（外縣市請撥02-2720-8889）轉分機1151楊先生；          大安區：1999（外縣市請撥02-2720-8889）轉分機1181陳先生。          松山區：1999（外縣市請撥02-2720-8889）轉分機1181賴小姐。          中山區：1999（外縣市請撥02-2720-8889）轉分機1186張先生。</li> <li>4. 標租相關問題請於核心辦公時間內（上午9至12時，下午2至5時）來電洽詢，聯絡窗口電話：1999（外縣市請撥02-2720-8889）轉分機6281劉小姐。</li> </ol>				

二、標租年租金底價：新臺幣157萬元。

三、投標保證金：新臺幣39萬2,500元。

四、租賃期間：

- (1) 自本局指定日期起5年。
- (2) 租期屆滿時，租賃關係當然消滅，且無民法第451條規定之適用。如得標人有續約意願，且得標人於履約期間無契約第21條第1款第2目至第10目之情事，應於租期屆滿前3個月，以書面向本局申請續約，經本局同意得續約1次，續約期間自前項租賃期間屆滿之翌日起，以2年為限。

五、使用用途：

- (1) 中正區重慶南路3段3巷5號4樓、本市大安區信義路4段30巷41弄18之2號3樓、本市中山區撫順街24之2號4樓等3戶不動產領有使用執照，承租人之使用應符合不動產使用執照所載用途或建築管理相關法令規定。
- (2) 中正區濟南路2段62巷5號、松山區復興南路1段47巷9弄7號等2戶不動產查無使用執照，係屬民國60年12月22日建築法修正公布前已建造完成並領得建物所有權狀之合法建物，依本府都市發展局109年10月21日北市都建字第10932133431號令訂定「臺北市建築管理工程處辦理營業場所協助查詢服務作業規範」第三點規定，申請查詢之營業項目建築物使用類組為 G2（供商談、接洽、處理一般事務之場所）、G3（供一般門診、零售、日常服務之場所）類組，得免檢附使用執照存根影本。上開使用類組之使用項目可參考「建築物使用類

組及變更使用辦法」附表二「建築物使用類組使用項目舉例」，另各使用項目仍須符合各該使用項目相關法令規定。

- (3) 所有建物均須依臺北市土地使用分區管制自治條例、臺北市土地使用分區附條件允許使用標準、建築法及其他相關規定之用途使用，且不得作為臺北市舞廳舞場酒家酒吧及特種咖啡茶室管理自治條例所訂舞廳、舞場、酒家、酒吧、特種咖啡茶室、視聽歌唱業、夜店業、三溫暖業之八大行業營業場所。

#### 六、租金調整方式：

- (1) 本契約於租期滿1年後，第2年起每月月租金之計算方式，係以租賃期間始日當月月租金為基準租金（若有調整，則為前次調整後之月租金），調幅以臺北市政府主計處公布之臺北市房租指數（以下簡稱房租指數）漲幅達百分之三時（以租賃期間始日當月房租指數為基準，若有調整，則為前次調整月房租指數），按漲幅調整月租金，並自次期開始計收。計算方式以元為單位，無條件進位。
- (2) 續約之月租金，以最近一次調整後之月租金為基準，並以前次調整日當月之房租指數與得標人申請續約時已公布之最近月份房租指數漲幅調整後作為訂約租金（若租賃期間無調整月租金之情形，則以租賃期間始日當月月租金及房租指數為基準，依前述方式計算訂約租金）。計算方式以元為單位，無條件進位。

#### 七、投標規定事項：

- (1) 本案不允許共同投標，同一投標人對同一標號僅得寄送一份投標文件。投標人與其分支機構，或其二家以上分支機構，均不得對同一標號分別投標。
- (2) 投標人須具備資格：投標人應為依公司法完成設立登記之本國公司，**營業項目代碼、營業項目應包含 H706021租賃住宅包租業，並取得租賃住宅服務業登記證**，且票據信用資料為非拒絕往來戶及最近3年內無退票紀錄。但投標人或其代表人曾得標承租或使用本局經營之市有不動產，因履約情形異常，於本標租公告日前3年，經本局解除或終止契約者，不得參加投標或作為決標對象。
- (三) 領標及郵寄投標：投標人可於本局公告標租之日起至截止收件期限止，在核心辦公時間（上班日上午9時至12時及下午2時至5時）內，向臺北市信義區市府路1號（市政大樓8樓中央區）本局秘書室免費領取投標文件（每人以1份為限）或上網（網址：<https://dof.gov.taipei>「公告資訊-招標資訊」）下載投標單、投標須知、投標封套及租賃契約(格式)等（項目內容詳本案招標文件一覽表），並依投標須知規定填寫，以掛號投遞，於截標前寄達臺北市府郵局第2號信箱。
- (四) 截標（開啟信箱）時間：民國112年12月27日（星期三）下午5時整。逾期寄達者，不予受理。

八、開標日期及地點：

民國112年12月28日（星期四）下午2時，臺北市市府路1號市政大樓8樓中央區臺北市政府財政局閱卷室（二）。

九、決標方式：以有效標投標金額不低於標租年租金底價之最高標者為得標人，以次高標者為次得標人。

十、標租不動產有關土地使用分區管制、地籍資料，請投標人自行查閱，不動產面積以地政機關登記面積或依稅捐機關房屋稅籍資料為準，標租不動產一律按現況辦理招標及點交。標租不動產如須修繕，由得標人於簽約點交後自行辦理，得標人不得以任何理由，要求本局辦理修繕或負擔修繕費用，得標人應於投標前自行赴現場勘查瞭解清楚現況，並自行評估修繕費用。

十一、得標人應自決標之日起15日內繳清得標年租金百分之二十五之履約保證金。繳納履約保證金後，應於本局指定日期完成簽訂租賃契約及公證手續。得標人未於規定期限內完成繳納履約保證金、簽訂租賃契約、公證手續或以任何理由放棄得標資格者，視為放棄得標權利且投標保證金不予退還，悉數繳入市庫。

十二、得標人放棄得標權利者，由本局徵詢次得標人是否按最高標之年租金金額取得得標資格。次得標人如同意，應於接到本局通知之日起20日內函復本局並繳納履約保證金，並依第十一點規定辦理。次得標人如不同意按最高標之年租金金額取得得標資格或未於期限內完成繳納履約保證金、簽訂租賃契約、公證手續或以任何理由放棄得標資格者，本件標租案視同流標。

十三、得標人應於契約簽訂後15日內就承租之建築物及附屬設備投保火災保險（含地震險），以中華民國產物保險商業同業公會公布台灣地區住宅類建築造價參考表為準計算最低應投保保險金額，每戶最低應投保金額詳如附表一。

十四、得標人得將標租不動產全部或部分轉租予第三人，惟得標人仍應對全部標租不動產盡善良管理人責任。得標人倘將標租不動產全部或部分轉出予第三人，應提供與第三人間之契約影本予本局。

十五、本件標租案無免租期。

十六、得標人應檢視標租不動產之衛浴設備、管線系統、室內地坪、天花板、壁癌及漏水等部分，並就應整修部分進行整修以達正常使用之狀態，另應於租賃期間之始日起4個月內提供各項目整修前、中、後照片及修繕費用明細予本局備查，得標人未提供者視為未整修。得標人違反檢視及整修義務，經本局限期得標人改善而逾期仍未改善者，應自違約時起算至本局確認已改善為止，按月計罰當月租金1倍計算之懲罰性違約金（未達1個月者，以1個月計算），本局並得終止契約。

十七、公告所列標的物，本局得因故停止標租，投標人不得異議或向本局為任何權利之主張或請求補（賠）償。

十八、本公告未刊登事項，悉照投標須知及租賃契約辦理。

十九、本公告事項，如刊登錯誤或字跡不清，以實貼本局公告欄者為準。

# 局長胡曉嵐

附表一 應投保火險(含地震險)標的及金額表

建物門牌	建物面積 (平方公尺)	公設面積 (平方公尺)	應投保金額 (元)	備註
臺北市中正區濟南路2段62巷5號	115.14	0.00	2,260,500	以中華民國產物保險商業同業公會公布台灣地區住宅類建築造價參考表為準計算應投保金額
臺北市中正區重慶南路3段3巷5號4樓	61.27	6.88	1,507,400	
臺北市大安區信義路4段30巷41弄18之2號3樓	76.78	0.00	1,616,900	
臺北市松山區復興南路1段47巷9弄7號	30.86	0.00	280,200	
臺北市中山區遼寧街199巷1號2樓	48.50	0.00	1,021,100	
臺北市中山區撫順街24之2號4樓	103.24	0.00	2,283,000	

附表二 各戶不動產年租金比例

建物門牌	年租金比例
臺北市中正區濟南路2段62巷5號	42.75%
臺北市中正區重慶南路3段3巷5號4樓	10.24%
臺北市大安區信義路4段30巷41弄18之2號3樓	11.23%
臺北市松山區復興南路1段47巷9弄7號	12.81%
臺北市中山區遼寧街199巷1號2樓	11.14%
臺北市中山區撫順街24之2號4樓	11.83%
合計	100%