

**新北市政府城鄉發展局 109 年度第 2 次標租
市有非公用不動產「新店央北青年社會住宅 5 戶店舖及
三峽國光青年社會住宅 5 戶店舖」
投標須知**

一、招標標的：

本次標租之市有非公用不動產共 10 標。

二、標的公告：

(一) 考量本案標的較多，擬採一次公告 3 次公開招標方式辦理，案內標的若順利標脫，該標的後續開標作業不予辦理，原訂開放參觀日亦取消；標單可適用於各次標租作業。標租次序如下：

第一次開標日：訂於 109 年 9 月 29 日(星期二)，領標日、開放日：109 年 9 月 15 日起至 9 月 28 日。

第二次開標日：訂於 109 年 10 月 20 日(星期二)，領標日、開放日：109 年 10 月 6 日起至 10 月 19 日。

第三次開標日：訂於 109 年 11 月 13 日(星期五)，領標開放日：109 年 10 月 30 日起至 11 月 12 日。

(二)開標日期及地點：

開標日上午 11 時，在新北市政府 11 樓 1122 會議室當眾開標。當天如因颱風或其他突發事故而經相關單位宣布停止上班，則順延至恢復上班第一個上午 11 時同地點開標，且不另

行公告。

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。

- (一) 標租之不動產面積，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) 各標案得否轉租、分租或於租期屆滿時得否續租或優先承租，詳見各標案標租公告附表及其契約書。
- (三) 土地使用管制等資料，請投標人自行向主管機關查詢。
- (四) 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，得於投標前向本局洽詢。「電話：(02) 29603456 轉 7269」，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，在辦公時間內，向本局住宅發展科(新北市板橋區中山路一段 161 號 11 樓)索取投標文件(含公告、投標單、投標須知、契約書樣張及投標專用信封)。

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，最多至百元為單位，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、投標金額及附件，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：

投標人應繳納之押標金詳標租公告附表，並限以下列票據繳納：

- (一) 經政府依法核准於國內經營金融業務之銀行、信託投資公司、信用合作社、郵局、農會或漁會之劃線支票（指以上列金融機構為發票人及付款人之劃線支票）或保付支票。
- (二) 郵政匯票。

前項押標金票據應以「**新北市住宅及都市更新基金**」為受款人。

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妥予密封於投郵

標封內，以掛號函件於開啟信箱前寄達指定之郵政信箱—新北市政府郵局第 10 號郵政信箱，如逾信箱開啟時間寄達者不予受理，由投標人洽本局辦理原件退還。

- (二) 投標函件經寄達指定之郵政信箱後，不得撤回。
- (三) 以郵遞投標為限，最遲應於開標日前一上班日下午 5 時 00 分前（非例假日），經郵局以掛號、快捷方式投遞寄達本局（新北市板橋區中山路 1 段 161 號 11 樓），並以該局實際收到投標單所簽收之收件日期及時間為準，逾時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。

九、開標：

- (一) 投標人得於開標當時到場參觀。
- (二) 由本局派員會同監標人及政風人員前往郵局，於開標時間前 1 小時，開啟信箱取回投標函件，於開標時當眾點明拆封審查。
- (三) 開標進行中，如投標人與本局或投標人間發生爭議時，由主持人會商監標人裁決後宣佈之，投標人不得異議。
- (四) 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。
- (五) 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、或不符合本須知第六點第（二）款規定之書寫方式者。

5、投標單之格式與本局規定之格式不符者。

6、投標人資格不合規定者。

7、標單內附加任何條件、期限或所投標價格未達標租底價者。

8、投標單所填之投標人姓名、印章、國民身分證統一編號(自然人)缺漏或與所附文件不符。

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函內，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。

(三) 原承租人除放棄或視同放棄優先承租權者外，得依租約約定以決標之同一條件優先承租(有無原承租人，詳見標租公告)。

十一、**押標金處理**:開標後，除最優承租人之押標金保留外，其餘投標人於開標當日或次日之辦公時間內，持憑交寄投標函件之郵局掛號執據及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。逾期本局不負保管之責。

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：詳標租公告附表。

（二）繳納方式：最優承租人應繳之履約保證金，除本須知第二十三點另有規定外，應於決標日之次日起三十日內，自行選擇以現金、金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票、無記名政府公債或設定質權之金融機構定期存款單繳交（以設定質權繳交者，應於上開期限前辦畢質權設定，且該金融機構應同意於質權消滅前不對質權標的物之存款債權行使抵銷權）。

十三、**稅費等負擔**：租賃房地應納之房屋稅、地價稅、營業稅由出租機關負擔，自簽約當月起，租賃期間之水電費、管理費及其他稅捐，均由承租人負責繳納，其中管理費若不足月則按日計算由承租人負擔。

十四、**租金調整方式**：每年租金調漲 0.4%，但不以超過行政院主計總處發布之租金指數（消費者物價房租類指數）為原則。

十五、**決標後尚未簽訂租約前**，最優承租人有下列情形之一者，本局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）逾期未簽訂標租契約書者。

（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。

十六、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，本局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。

十七、最優承租人有第十五點、第十六點情形之一者，由本局通知次優承租人按最高投標金額遞承為最優承租人，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，則另行依法處理。

十八、簽訂租約後，有第十五點第一項第五款情事者，應撤銷租約；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。

十九、最優承租人應於繳清履約保證金之日起十日內與本局簽訂「新北市有非公用(房地)標租契約書」，除本須知第二十三點另有規定外，起租日期為簽約日。

二十、標租不動產點交：

(一)標租契約書簽訂後，本局應將標租不動產點交予承租人。

(二)標租公告內載明按現狀點交者（詳標租公告附表），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。

二十一、承租人與本局簽約次日起十五日內應會同本局完成契約公證，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。

二十二、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(如水、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。

(三)承租人於租期屆滿前，經本局同意轉讓租賃權者，已繳交之履約保證金及租金於受讓人繳交同額之履約保證金及租金後無息退還。

二十三、標租之不動產為租期屆滿前重新標租並完成決標者，依下列情形辦理：

(一)最優承租人為原承租人或由原承租人優先承租時，其原有租期屆滿得免騰空回復租賃物原狀返還本局，又新約起租日期為原有租期屆滿之次日。

(二)原承租人放棄或視同放棄優先承租權者，除另有約定外，應於租期屆滿日起一個月內將原租賃物返還本局。

(三)最優承租人非為原承租人時，本局應通知原承租人於接獲通知之日起十日內，以書面表示是否願以決標條件優先承租，並依下列方式辦理：

- 1、原承租人表示願意優先承租者，應於接獲通知之日起三十日內繳納履約保證金，並於繳清履約保證金之日起十日內辦理訂約，其起租日期及租賃物返還依本點第一款規定辦理。
- 2、原承租人放棄或視同放棄優先承租權者，應依本點第二款騰空返還租賃物，並由本局通知最優承租人於接獲通知之日起三十

日內繳納履約保證金，於繳清履約保證金之日起十日內辦理訂約。

(四)原承租人未能於原租期屆滿日起一個月內騰空返還租賃物時，經本局通知最優承租人無息領回押標金者，最優承租人不得主張任何權利。

二十四、決標後簽訂標租契約書時，本投標須知作為契約附件。

二十五、標之物之使用：

(一)如建物設施因營業需求而必須增添或改善時，需依規定申請辦理室內裝修及協調物業管理單位同意後，由承租人自行規劃自費設置，且以不影響結構安全為前提。租賃關係消滅，返還租賃物時，所增添之附加裝修物部分，應予以回復原狀。

(二)尚未完成點交前，不得要求使用或裝修。

(三)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，得由本局估折現金，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。

(四)承租人使用承租標之物，應依都市計畫使用分區規定使用；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。

(五)承租人使用承租標之物不得改建、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。

- (六)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）由本局修繕，其餘損壞由承租人負責修復、購置補充或賠償。

二十六、標的物座落、面積及其他事項，請詳見標租公告、相關圖說及新北市市有非公用房地標租契約書。

二十七、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「新北市市有財產管理規則」、「新北市市有非公用不動產標租作業要點」、「新北市市有非公用房地標租契約書」等相關規(約)定辦理。
- (四)其他事項詳見標租公告。