

中華郵政股份有限公司桃園中壢郵局新建大樓公開招租案

招租公告

中華民國 107 年 10 月 23 日產字第 1072902890 號

主旨：本公司桃園中壢郵局新建大樓公開招租。

依據：「中華郵政股份有限公司房地產運用作業要點」辦理。

公告事項：

一、招租標的出租範圍：

本公司就所有之桃園中壢郵局座落土地（桃園市中壢區石頭段 36-3 地號）辦理新建大樓（下簡稱：招租標的）公開招租。招租標的在契約規範下由本公司配合得標廠商「營運企劃書」使用需求投資興建，本案預計發包興建工程成本為新臺幣（以下同）362,641,359 元（包含直接工程成本 323,940,500 元及桃園中壢郵局裝修工程費用 10,360,000 元）。投標廠商應自行負擔租賃標的相關室內裝修工程、空調工程、設備及設施投資費用。本案標的除部分面積留設供桃園中壢郵局營業及停車使用外，其餘樓地板面積全數以出租方式交由得標廠商經營管理。本案於招租標的興建完成前先行辦理招租，招租標的及出租範圍概述如下（餘詳本案招標文件）：

（一）招租標的規格：詳本案投標須知

為發揮商業區土地最大利用效益及兼顧當地環境與汽機車停車位之需求，本公司初步規劃興建地上 10~11 樓、地下 4 樓之鋼筋混凝土造(RC)建築，估計直接工程成本為 323,940,500 元（每坪造價約 10.97 萬元）。廠商投標時得自行規劃興建面積，惟應以最高最有效利用為原則，廠商於得標後就規劃興建面積雙方進行協商定之，並以主管機關最後核定興建面積為準。

（二）桃園中壢郵局使用需求，如下表 1：

表 1 桃園中壢郵局使用需求表

位置	需求項目
3 樓(室內面積)	➤ 供儲匯營業使用，約 528m ² （約 160 坪）
2 樓(室內面積)	➤ 供郵務營業使用，約 528m ² （約 160 坪）
1 樓(室內面積)	➤ 供 i 郵箱間及自動櫃員機室使用，約 46m ² （約 14 坪）
1 樓外部	➤ 供桃園中壢郵局使用裝卸停車位 1 位，裝卸停車位應適合郵局進出及停靠裝卸籃車，其寬度需達 3.7 公尺以上。
地下 1 樓	➤ 供桃園中壢郵局使用平面停車位 6 位、機車停車位 60 位。

註 1：上表室內面積指該層供桃園中壢郵局使用之主建物面積（不含附屬建物及共用部分持

分面積)

註2：本案車道出入口以直接臨接建國路為原則。

註3：桃園中壢郵局營業時間：週一至週五 8:30-19:00、週六 9:00-12:00。

(三)租賃標的：

扣除上表 1 供桃園中壢郵局使用需求之 1~3 樓室內面積、1 樓外部及地下 1 樓停車位後，其餘樓地板面積及停車位（含小客車、裝卸貨車位、機車位）統一出租予得標廠商（未來實際租賃面積及車位數仍應以招租標的施工完竣後各該主管機關核發之使用執照圖說及建物所有權狀之登載資料為準）。此面積及車位數與租金標單之預估租賃面積及車位數如有差異，租賃標的租金金額依租賃契約第六條約定辦理。

二、土地基本資料：

本案土地總面積 1,149 平方公尺(約 348 坪)，如下表 2：

表 2 本案土地基本資料表

地段	地號	面積(m ²)	所有權人	使用分區
桃園市中壢區 石頭段	36-3	1,149	中華郵政股份有限公司	商業區

本案商業區土地之建蔽率不得大於 80%、容積率不得大於 380%（本案土地面前計畫道路中山路約 15 公尺、建國路約 10 公尺，本案不辦理都市更新開發及容積移轉）。投標廠商於投標前應自行了解招租標的都市計畫法、建築法與其他相關法令規定，並以最佳最有效利用原則據以評估規劃後投標。

三、租賃標的使用限制：詳本案投標須知。

四、租賃期限：20 年（含 365 日室內裝修免租期），租期屆滿在符合租賃契約所訂條件下，得標廠商享有續租 10 年之優先議約權，惟租賃條件另議。

五、投標基本資格及限制：詳本案投標須知。

六、租金：

投標廠商應依「營運企劃書」要求內容，自行評估投資可行性，本案最低繳付定額年租金：1,611 萬元。（詳本案投標須知）

七、押標金及繳納方式

- (一)押標金金額：360 萬元。
- (二)押標金限以郵政匯票或國內金融機構所簽發之本票或支票、保付支票繳納(以上票據應為即期，並填寫受款人為「中華郵政股份有限公司」)。投標廠商不得以自行簽發之本票或支票繳納。
- (三)投標廠商應將前款押標金票據連同投標文件一併裝入資格封內寄送本公司，不得使用現金繳納，其餘事項詳本案投標須知。

八、領取招標文件：

- (一)自民國(以下同) 107 年 10 月 25 日(星期四)起至 107 年 12 月 13 日(星期四)止，可親自於辦公時間內(週一至週五上午 9 時至 12 時，下午 2 時至 5 時)，向中華郵政股份有限公司資產營運處(地址：臺北市大安區金山南路 2 段 55 號 7 樓，電話：02-2392-1310 分機 2786 蔡小姐)不具名憑繳交招標文件費用之郵政劃撥收據正本領取招標文件(招標文件費用每份 500 元，應先劃撥至郵政劃撥帳戶：中華郵政股份有限公司，帳號：第 00042001 號)。
- (二)如郵購者，請將上述招標文件費用先行劃撥至郵政劃撥帳戶：「中華郵政股份有限公司」，帳號：00042001 號，並將郵政劃撥收據正本連同貼有快捷郵資 150 元郵票之回郵信封放入郵購信封內，以限時掛號或快捷郵件郵寄至 10603 臺北市大安區金山南路 2 段 55 號 7 樓資產營運處。郵購信封左上角請註明：「郵購中華郵政股份有限公司桃園中壢郵局新建大樓公開招租案招標文件」，承辦單位將於收到郵購信封並檢核內容無誤後寄出招標文件。郵購者請自行衡量投標文件之截止日期，如因之有延誤投標情事者，應自行負責。

九、投標截止日期：107 年 12 月 13 日(星期四)下午 5 時前寄達或由專人送達，並以本公司資產營運處收件戳章為憑，逾時不予受理。

十、開標日期及地點：詳本案投標須知。

十一、決標方式：詳本案評選須知。

十二、其他：

- (一)本招租公告所載之日期，除另有約定外，均依日曆天計算，並適用民法有關期間及期日之規定。
- (二)本案投標文件內容、決標方式、租金給付、租賃條件及其他事項，請詳閱本案招標

文件。

(三)投標廠商於投標前除應詳細審閱本案所有招標文件及相關表單外，並應於投標截止前自行至現場及週遭地區進行實際勘查，俾以確實瞭解招租標的情況。如有疑義，得於本案招標文件規定期限內向本公司提出釋疑。

十三、本案招租標的取得使用執照預估期程(僅供參考)

作業內容	預定所需時間
徵求廠商公告期間	約 2 個月
投標廠商評選作業	約 1 個月
本公司與得標廠商簽約	約 1 個月
第一階段協商期(30 日)	約 1 個月
本公司委託規劃設計監造建築師作業	約 4 個月
第二階段協商期(180 日)	約 6 個月
都市設計審議、申請建造執照、綠建築候選證書	約 14 個月
工程招標、施工	約 32 個月
取得使用執照	約 6 個月