

南港軟體園區三期辦公大樓裝修規範

一、宗旨

1. 為保持本大樓之完整性，並依都市計畫、建築管理及其他法令規定使用租賃標的物，特訂定本大樓裝修辦法。
2. 本辦法基於為使全體租戶能配合租賃標的物使用之限制，特規範本大樓之場所及租賃標的物裝修事宜，供承租人共同信守遵行。
3. 凡本大樓之承租人需裝修租賃標的物者，悉依本裝修規範辦理，如有實際需求新增或修改裝修規定時，全體租戶均應遵循之。

二、裝修前之準備事宜

1. 承租人之建築師或設計師需負責準備，並取得所有主管機關規定承租人所需之裝修相關法定文件及裝修許可。
2. 各承租人或其裝修廠商於裝修工程開始前，需將其準備之文件資料及送審裝修圖說，送交大樓管理中心備查。
3. 承租人需取得經主管機關核可之室內裝修合格證明，送交大樓管理中心核備後方得進行搬遷進駐事宜。
4. 承租人之裝修廠商於施工期間，需投保下列保險，並於裝修施工前繳交保險購買證明影本乙份予大樓管理中心存查。
 - (1) 依勞工安全管理辦法確實替個別施工者申購公共意外保險。
 - (2) 營造工程綜合保險：
包含營造工程財物損失險及營造工程第三人責任保險。
承租人應要求其裝修廠商對於上述所投保之保險，需將出租人列為共同保險人。
5. 物料搬運、堆積及存放相關規定，承租人於物料搬運前，需事先擬定搬運計劃並報核大樓管理中心同意。
承租人之裝修廠商需依大樓管理中心之規定，於指定路線及時間搬運材料並存放於指定地點；如正常施工時間外需使用貨物電梯，務必提早 2 天前申請。
承租人之裝修施工廠商若有剩餘物料，運離場外前需先行文並經大樓物管中心簽認。

三、費用負擔

1. 工程保證金

為保證承租人之裝修廠商於裝修施工期間遵守及履行各項義務，承租人之裝修廠商進場前需依規定繳交工程保證金。

此工程保證金將用於扣抵因承租人或裝修廠商施工導致本大樓基本設施受損之復原費用及租戶為保證於裝修施工期間，遵守及履行各項義務。

有關本大樓之基本設施，因租戶或裝修廠商施工受損，其復原費用可自工程保證金中扣抵，如屆時查驗承租人所繳納之工程保證金不足抵扣損壞時，承租人需補足不足之差額，此皆與租戶應盡義務不相牴觸。

- (1) 工程保證金之費用最低限額每戶係以新台幣貳拾萬元整計算，每層最高限額係以新台幣伍拾萬元整計算。
- (2) 工程保證金得以公司本票、銀行本行支票或銀行保證函為之。
- (3) 如工程按原訂時程如期完工，承包商即可申辦無息領回裝修工程保證金，但須符合下列之必備要件：
 - a. 須檢附裝修合格證明。
 - b. 經查驗確認未損壞公共設施、走道、地磚、水電、管線、消防、監控系統等設備（施）及鄰戶建築設施者。
 - c. 發生損壞情事，已依限修復並經驗收確認合格者。
 - d. 經查驗確認無堆積廢棄物/剩餘建材及大型工具者。
 - e. 提交完整之竣工圖說及相關文件。
 - f. 承租人若為增設電力及修改消防系統，須經本大樓管理中心確認其增設電表已納入計費系統且連線功能正常、修改之消防火警系統程式及消防圖控平面圖須完成且功能正常。

2. 電費

裝修施工需連接至配電盤臨時配管線及設備，由租戶自行負擔，並依電表以月付方式繳納電費予大樓管理中心。請向大樓管理中心洽詢目前費率。

四、裝修須知

1. 本大樓之主體工程及帷幕牆外牆禁止任何變更。承租人需承擔其裝修廠商於裝修期間對帷幕玻璃可能造成的損害及修復費用。
2. 為避免地震造成損失，裝置設備及擺放辦公傢俱時，租戶應自行考慮固定及防震方式。
3. 所有裝修材料均需使用防火材料，以符合政府之消防法規規定。
4. 承租人需於提送之裝修期間內完成所有相關裝修施工作業。完工時需繳交含配電及消防防災之竣工圖說一套（藍曬）及電子檔光碟片予大樓管理中心存查。
5. 承租人不得有在隔間、木板及水泥牆上標示、打孔鑽釘或任何毀損其承租區域之舉動。所有裝修工程作業必須符合大樓管理中心租戶裝修手冊之要求。
6. 承租人若未事先以書面申請並經核准，在任何情況下皆禁止於牆板或地板上切割或鑽孔。
7. 樓板、柱、牆及樑(含防火被覆)不得穿孔、切割、切削或雕刻。經大樓管理中心同意需重新裝置之撒水頭、管道、懸吊天花，其樓板及樑支撐需繪圖及記述於規範內。

8. 承租人未經大樓管理中心之書面同意前，不得私自在其承租區域上改變或修理天花板、移動天花板磚；或移動及替換任何燈具、燈泡、或天花板固定裝置。
9. 承租人之裝修廠商須遵照全部適用的法規、當地的勞工安全法、衛生法、政府之規定與標準，和遵照任何由大樓管理中心提出的特定安全及衛生指示。
10. 對於有害氣體、蒸氣、粉塵等作業場所之施工，應依有機溶劑、鉛、四烷基鉛、粉塵、特定化學物質等有害物危害預防法規之規定辦理。
11. 所有臨時的電氣設備須符合現有的法規。嚴格禁止於消防栓3公尺內儲存材料。須定期巡察工作區(最少每日)以防止材料堆積。易燃的包裝材料，諸如：紙板盒與木製刨架，均禁止堆積。除非依指示或經由大樓管理中心核可，機械裝置或馬達不可於下班後繼續運轉。
所有燃料用油和溶劑容器須嚴格地依照政府和地方法規和規定放置在防漏盤內。禁止在本大樓使用固體燃料。非經大樓管理中心的核准，否則不得在工地上燃燒任何物件。燃料的儲存須使用核准的儲存器。承租人之裝修廠商進行焊接或燃燒施工時，須提供A. B. C. #20 型滅火器與防火監視。焊接或者燃燒施作完成後，施作區須至少作一小時以上之防火檢查。
12. 承租人及其裝修廠商需依規定事先申請使用載貨電梯，並善盡保護義務。
13. 裝修現場嚴禁吸煙、嚼食檳榔、烹煮及居住，並需張貼『禁止吸煙』字樣於顯而易見處。
14. 承租人及其裝修廠商有義務保護貨梯、門框及梯廳至租賃區域入口之地面及牆面，並復原一切因內裝施工而導致之損壞。

五、裝修期間規範事項

1. 承租人於裝修期間需指派一位裝修工程管理代表人，全權代表承租人於裝修期間之一切管理，包含裝修工程之事務協調，以及依大樓管理中心之要求各項申請文件準備。
2. 承租人對於發生噪音之工作場所，應依政府頒布之相關法令辦理。
3. 承租人之裝修廠商須提供安全裝備並強制其僱員使用安全裝備。
4. 承租人之裝修廠商於裝修施工期間，如損壞公共設施或鄰戶設備，經通知但未如期修復者，大樓管理中心將從其工程保證金內直接扣抵該損壞維修費用，又該工程保證金不敷扣抵時，承租人需負賠償責任。
5. 承租人及其裝修廠商需每日清理施工之各種廢棄物料及垃圾。所有垃圾需依規定分類並於每日16:00~19:00 清運至地下三樓指定地點放置，並由大樓管理中心代為清運，該等清運費以每車新台幣3000元整(未稅)計收；若查獲未清理或任意棄置廢棄物及垃圾，則每次罰款新台幣伍萬元整。

6. 承租人之裝修廠商於裝修施工期間僅可使用大樓管理中心指定之廁所。
7. 承租人之裝修廠商於施作噴漆等工程時，應先包覆各偵煙器及空調風口，避免產生誤警報及漆塵進入風管，產生塵爆及應妥善處理強制排風措施並不得產生臭味。
8. 空調及機電設備相關規定：
 - (1) 本大樓之空調系統係為VRF變頻系統，為冷媒管、無冰水管。
 - (2) 未經同意承租人及其裝修廠商均不可自行安裝或變更空調系統與消防系統。
 - (3) 承租人裝修施工之廢水排放需符合廢水排放標準，未依規定排放廢水者，經查獲罰款新台幣伍萬元，並另行支付因管路造成阻塞破壞等衍生之工程費用。
 - (4) 承租人若需於承租區域內增設給/排水等設施，應事先提出申請並經本大樓管理中心核准後，始得為之。
 - (5) 承租人之裝修廠商進場施工時，如需使用電源應先行文並經大樓管理中心核備確認安全無虞後，始得進行工程。嚴禁擅自使用緊急電源或公共區域電源，如未經許可查獲得視情節罰、扣款。違反此規定時，每次應扣新台幣伍萬元整，累計至改善為止。
 - (6) 承租人如有額外增設電力需求時，應事先以書面申請並應自行負擔施工費用及額外應繳增設費，承租人之裝修廠商未經同意不得於各區域機房內施工，作業結束後，應詳細檢查，復歸各電源開關，機房安全門並應常保閉鎖狀態。台電受電箱未經許可嚴禁擅自開啟接線使用。各項機電設備應依規定完成標示、警告、圍籬等安全防護措施。
 - (7) 承租人若需修改撒水系統應向管理中心申請關斷灑水系統，修改完畢後應向管理中心申請重新啟動灑水系統，承租人並應負擔相關費用。
 - (8) 承租人若需修改其他消防系統應向管理中心提出申請，以暫時關閉裝潢區域之消防火警系統。
 - (9) 承租人裝修完成後，應向管理中心提出消防火警系統程式修改及圖控系統平面圖修改申請，務必使消防火警系統及圖控系統與現場配置及平面圖一致，承租人並應負擔相關費用。
 - (10) 承租人若需增設水源，應向管理中心提出申請，並增設水表，承租人並應負擔相關費用。
 - (11) 承租人若需增設空調系統，應向管理中心提出申請，經同意後於指定位置安裝空調系統，承租人並應負擔相關費用。
 - (12) 承租人申請增設電力，須依申請獲准增設容量增收契約容量基本

電費。

9. 承租人及所屬裝修施工廠商進入施工區時，均需配帶臨時出入識別證，依
據並遵守規劃路線圖進入。各施工廠商之施工物料應自行保管，大樓管理
中心不負任何保管責任。
10. 其他因承租人裝修所衍生之測試費用等應繳事宜，需依本大樓制定之裝修
手冊辦理之。

六、未盡事宜

1. 為即時處理租戶承租區域施工期間可能發生之緊急事件，租戶及裝修商
需指派至少一名緊急事件處理人及其聯絡電話交大樓管理中心備用。此
緊急聯絡人及電話需為下班後、週末及國定例假日均可聯繫。
2. 本大樓之使用應依本大樓管理手冊及維護規定辦理之。
3. 本裝修規範中所提及之相關規定如有不足，得由出租人授權大樓管理中
心，得視情況所需增補修訂，並通知承租人以為遵守。