

臺北市住宅及都市更新中心

111 年度業務及營運計畫

中華民國 111 年 7 月

目錄

壹、前言	1
貳、發展目標	2
參、業務計畫	3
肆、111 年度工作計畫.....	7
伍、111 年度工作目標.....	23
陸、111 年度營運經費收支概況	27
附件一 111 年經營計畫說明摘要	31

壹、前言

臺北市目前面臨人口結構呈現高齡化與少子化、老舊建築物比例逐年增加及房價高漲等課題，居住正義及都市更新成為臺北都市議題首要解方。臺北市政府(以下簡稱市府)近年大量興建社會住宅以滿足居住需求，惟面對於公務機關資源有限，為實現居住正義，提升社會住宅居住品質並加速臺北市都市再生腳步，市府將現有之財團法人臺北市都市更新推動中心(以下簡稱都更中心)轉型為行政法人之組織，成立「臺北市住宅及都市更新中心」(以下簡稱本中心)，辦理住宅及都市更新相關業務，以更具彈性之人事、會計、採購制度，及更完善之監督機制，達到專業化提升經營效能之目的。

市府現規劃將都更中心轉型為行政法人組織型態之住宅與都市更新專責機構，並經內政部 109 年 9 月 17 日台內營字第 1090816070 號函同意設立，北市府於 110 年 2 月提送「臺北市住宅及都市更新中心設置自治條例」於市議會審議，110 年 11 月 24 日經議會三讀通過，110 年 12 月 20 日臺北市政府府法綜字第 1103055930 號令制定公布「臺北市住宅及都市更新中心設置自治條例」，本中心成立目的在於擴大公辦都更及強化社會住宅推動量能，以公法人之體制及訂定之專責規章，提高社會住宅營運效率及都市更新執行彈性，並藉由董監事會審查、年度績效評鑑等完備的監督機制，並受民意監督且資訊公開透明的前提下，提升北市之居住環境與景觀，增進公共利益，實踐安家樂業之居住典範。

貳、發展目標

一、發展總目標

本中心成立目的為積極推動本市住宅及都市更新政策，保障居住權益，改善生活環境，提升都市機能。為致力於住宅及都市更新政策執行，本中心將以「健全都市發展，實現居住正義，落實住宅政策，有效推動都市更新，活化都市機能，實現宜居永續城市」為發展總目標。

以企業化經營提升市有財產營運效率與效益，結合民間專業技術與政府資源協助，達到改善生活環境品質，創造投資機會等目標。

二、發展次要目標

遵循前揭發展總目標，本中心發展次要目標，分述如下。

（一）實現居住正義：用心經營社會住宅。

因應臺北市於 111~114 年間將快速成長之社會住宅租賃及物業管理業務需要，短期以提升社會住宅居住與管理服務品質為目標，藉由行政法人彈性制度及人員進用，持續承接並精進管理維護制度，中長期將承租狀況評估納入興建之社會住宅業務及其他住宅相關業務，以達到專業化及效能提昇之目的，有效提升市民之安居環境。

（二）推動都市更新：延續公辦都更成功典範，加速都市更新推動。

為有效推動都市更新，持續執行現有公辦都更案件，並爭取擔任公有土地公辦都更案實施者，協助臺北市閒置及未妥善運用之公私有土地整合。藉由公辦都更之成功典範，引導都市更新整體環境之正向推動循環，加速都市更新推動，健全都市機能、強化公共環境整備、滿足地區生活需求及改善居住條件，達到具規模之都市再生效益。

針對不具市場性、推動困難案件，如整宅、環境窳陋且財務評估條件不佳之公劃更新區域，且具有一定意願比例之社區，結合市府資源予以協助，進行前期可行性評估，引導社區凝聚都市更新意識，啟動公辦都更契機，解決老舊社區復甦課題，逐步推動老舊社區都市更新，達成復甦都市機能，改善居住環境與景觀，增進公共利益等目標。

參、業務計畫

本中心業務範圍依本中心設置自治條例第三條規定「一、社會住宅之受託管理。二、社會更新事業之整合及投資。三、擔任都市更新實施者。四、受託辦理都市更新事業實施者之公開評選及後續履約管理業務。五、社會住宅及都市更新不動產之管理及營運。六、住宅、都市更新之資訊蒐集、統計分析、研究規劃、可行性評估及教育訓練。七、經市府指示辦理住宅及都市更新業務。八、其他住宅及都市更新相關之業務。」辦理，111 年主要業務為協助市府社會住宅委託管理及賡續推動原有都市更新業務，並依前述發展目標，研擬本中心業務計畫，說明如下：

一、社會住宅之受託經營管理及都市更新分回不動產營運

(一) 承接社宅管理及收租業務，精進經營管理機制

都更中心自 109 年起承接木柵、明倫、瑞光等 3 案社會住宅業務管理作業，協助都發局發包及管理物業管理廠商，運作情形穩定，轉型為行政法人住都中心後，預計於 111 年增加承租戶續約及租金收取業務，並增加承接案場數量，搭配承租戶換約期程，優先承接營運中之社宅案場。

為利社宅業務平穩移交，除 111 年優先承接市府營運中之社宅案場，以收租及營運管理業務為主；112 年起將承接招租業務，

並準備承接新完工案場。預估於 116 年全面承接約 1.6 萬戶社會住宅。

市府移交由本中心經營管理之社會住宅原則分為 2 類：

- 不涉自償率之社宅案場，將依設置自治條例第 27 條規定以無償提供使用方式提供本中心，並將財產管理人變更為本中心，交由本中心經營管理，租金收益將做為本中心社宅管理之組織營運財源。
- 涉及自償率之社宅案場，將依設置自治條例第 27 條規定以委託經營方式交由本中心經營管理，財產管理人仍為都發局，租金受益作為市府住宅基金之收入。

(二) 承接都更分回不動產出租業務，提升營運效益

針對市府都更分回且不做公務使用或社會住宅之不動產，依本中心成立目的協助市府經營管理，由財政局以出租方式交予本中心管理營運，除可有效運用市有資產外，亦可提供專業化之維護管理，並有利於配合政策運用，保障雙方權益，收益挹注市府，亦有助於充實本中心營運財源。

(三) 回饋管理經驗，精進社宅前期規劃

依社宅營運現場執行經驗累積，回饋管理意見予市府，以利納入未來於規劃設計階段，將建物使用之管理機制及設施設備預為納入，有效降低營運期間之管維成本。

二、 辦理都市更新事業之整合與投資及擔任公辦都更實施者

(一) 積極推動公辦都更案件

本中心將以公辦都更實施者的角色執行市府的重大更新專案，藉由前期的規劃評估，納入公共性及公益性設計規劃，以公開、透明程序加速推動、執行公辦都更，活化閒置公有土地，保障公有土地管理機關權益，落實地方建設開發，有助於都市發展

與再生願景之落實，建立公辦都更推動典範以健全本中心專業形象。

(二) 擴充整建住宅都更執行量能及加速整合意願

配合市府政策，為改善整建住宅現況公共環境衰敗、外觀老舊窳陋、社區維管機制失能、都更意願散落等多重課題，藉由公辦都更的資源及動力，深入社區凝聚都更意識，整合社區對都市更新的需求與意願，建立溝通平台，化解社區意見衝突及都更程序疑慮，讓社區在資訊充足、公開透明、彼此信賴的基礎下，凝聚共識，並在專業諮詢輔導與都更作業的操作下，引導在地居民自力更新或委託中心擔任實施者辦理招商。

(三) 民間公辦都更整合及推動

為加速臺北市 30 年以上老屋推動都市更新，市府擷取近年推動公辦都更之經驗，結合民間公私協力資源，於 109 年 9 月推出「公辦都更 2.0 專案試辦計畫」，擴大民間推動公辦都更之途徑，凡符合專案計畫適用對象條件，且同意依規定申請容積獎勵及辦理回饋者，社區於申請後，市府將請本中心進行先期評估及意願調查等作業，若個案有意願書收取達 90% 或無意願書收取未達 10%，將以實施者角色進入社區協助辦理都市更新程序作業。

三、 公辦都更實施者案之營建工程管理及控管

以專業營建管理 PCM 角色，針對公辦都更實施者案於興建工程階段時，維護工程品質，減少不當設計衍生後續成本追加，並管控工程進度，進行系統化資訊整合與統計分析；積極處理竣工後到交屋之間之工程問題，建立多面向良好管理溝通管道，創造公辦都更營建品質新標竿。

四、 住宅及都更資料蒐集、建置及規劃研究

將針對住宅及都市更新資訊進行蒐集及統計分析等工作，並接受

委託、參與、自行辦理交流活動或教育訓練，以協助民眾提升基礎專業知識及推廣法令政策內容為目的。藉由多元平台宣傳，有效降低住宅及都市更新政策推動之社會溝通門檻，並可將民眾之想法回饋於市府政策推行參考。

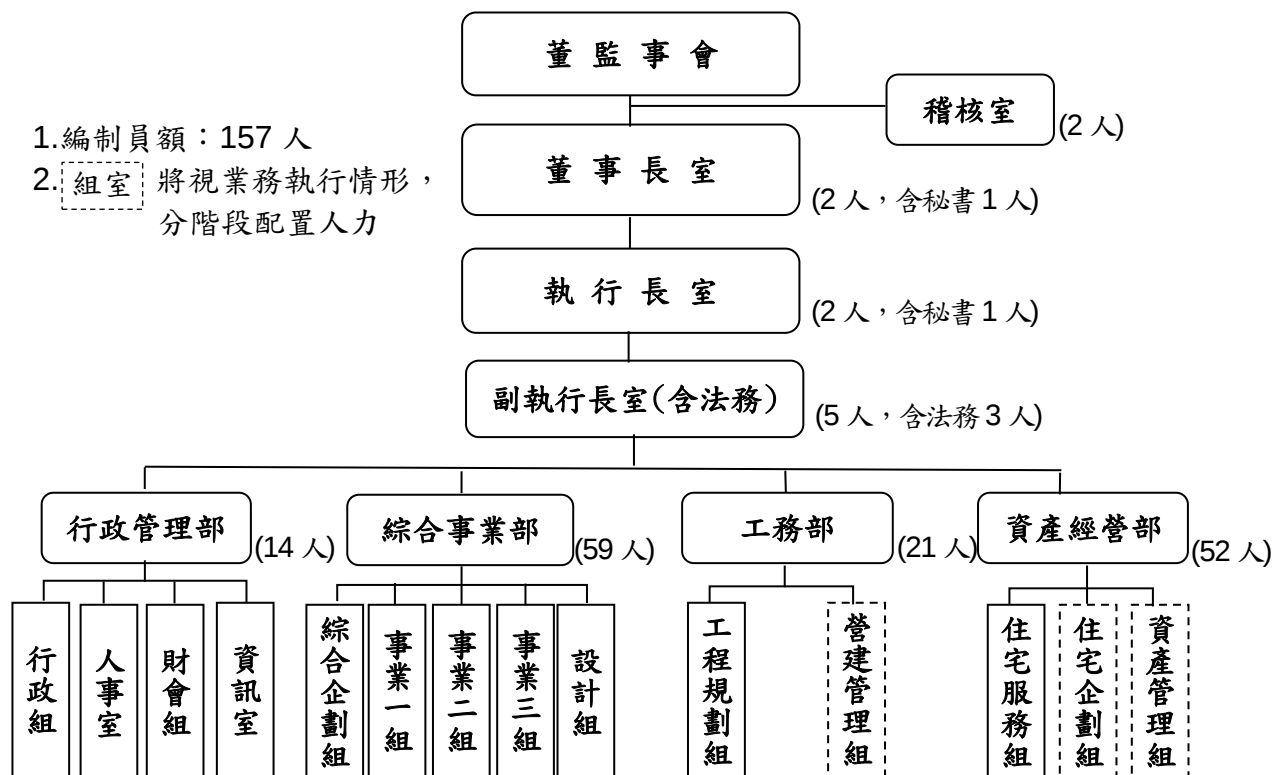
五、 建立及拓展北市住都中心品牌形象

為持續強化民眾對於本中心轉型為行政法人後之品牌信任感，將積極宣導社會住宅及公辦都更政策，並與市府資源密切結合，優化本中心官網資訊完整度及友善操作模式，強化臉書粉絲專頁及 YOUTUBE 投放推播，以提高品牌曝光度與黏著度，發揮整體行銷效益，建立品牌專業形象。

六、 組織建構作業

本中心依本中心設置自治條例設董事會及監事會，置董事 11 人(含董事長)及監事 3 人，由市府依本中心董事監事遴聘辦法聘任，首屆任期於 111 年 3 月 1 日起至 115 年 2 月 28 日止，並規劃置執行長 1 人及副執行長 2 人，執行各項業務執行需求及協調管理。配合業務執行需要，依本中心組織章程設立行政管理部、綜合事業部、工務部及資產經營部等 4 個部門(詳如組織架構圖)，並依業務需要分組辦事。

本中心經市府同意得沿用財團法人都更中心 111 年預算，其原預算員額為 110 人，實際人員為 59 人，然轉型初期各部門將視業務需求補足專業技術人力缺口，尤以新承接社會住宅受託管理及市有不動產營運管理之業務，將分批依實際業務執行情形逐步調整人力，招募資產管理、招租、租賃、採購、機電、財務會計、系統等不動產營運管理之人員。另部分組室後續將視各組實際業務執行情形，在兼顧經費及人力資源有效運用之前提下，分階段配置人力。



本中心組織架構圖

肆、111 年度工作計畫

本中心延續都更中心原有都市更新業務，並增加社宅營運管理及都更分回不動產管理營運之業務，依業務執行需要，設立 4 個部門，各部門 111 年度工作計畫如下。

一、行政管理部

行政管理部主要業務為明確本中心內部管理職責，使內務管理工作標準化、制度化和規範化，結合實際工作情況，協助各部門行政作業順暢，落實規章制度，使本中心在運作過程中成為一個高速並且穩定運轉的整體；用合理的管理制度，提高工作效率完成中心目標發展任務。

111 年為本中心轉型的第一年，工作計畫著重於：

(一) 制訂本中心行政面向法規

總共草擬 17 項子法，組織章程、董事會議事規則、人事管理規章、採購管理辦法、會計制度、內部控制規章、內部稽核制度規章、財物管理作業規章、自主財源收支管理規章、人事評議委員會設置辦法、人員服務績效考核要點、公務出國注意事項、文書處理要點、契約管理原則、分層負責明細表、員工獎懲標準、短期實習作業要點。

(二) 人力招募

111 年度本中心員額需求經盤點人力缺口約為 50 人，配合各部門實際人力及業務需求辦理招募作業。在人力資源管理領域內，加強組織行為，建立合理的薪酬管理，以達到分配公正、程序公正。

(三) 預決算編列

配合本中心會計制度，進行會計項目重分類俾憑編制預算、決算；預算之執行，採單位責任預算制度有效控制。除應注意資金之有效運用外，加強內部審核功能，以防止不實或不法及浪費情事發生。

(四) 系統優化、功能提升

1. 進行小額採購系統介面改以 RWD 方式設計，更貼近人性化使用。
2. 因應本中心業務擴增及配合新會計制度，重新建置並提升會計系統功能。
3. 本中心轉型為行政法人後，由臺北市政府都市發展局協助申請網路光纖（專線）連接市政府，本中心網路設定及資訊安全皆需符合要求規範並配合資安稽核。因應本中心新增社會住宅業務，配合社會住宅系統移撥使用，評估本中心現有設備，依市府建議將購置所需硬體設備。

二、綜合事業部

綜合事業部主要業務為拓展執行多元推動都市更新模式，包含公辦都市更新招商案、公辦都更 2.0 專案試辦計畫及提供民間社區都更諮詢輔導；並以打造具公信力之臺北市住宅及都市更新專責機構品牌為目標，同時辦理都市更新之資料蒐集、統計分析、研究規劃、可行性評估及國內外學術交流等，作為推動都更模式參考依據。

111 年擔任公辦都更實施者共 20 案：中心自行實施 1 案、警察局出資 1 案、公有土地招商 14 案及民間公辦都更推動 4 案；進行駐點服務 6 處；持續接受民間社區諮詢輔導等作業。本年度重要工作計畫如下：

（一）公有土地為主之擔任公辦都更實施者案件先期規劃評估及招商作業

111 年將延續市府公辦都更推動政策，依個案特性進行前期整合、先期規劃、可行性評估、財務模擬、建築規劃設計、審議及招商等作業，實踐市府公辦都更政策，以公益性及公共性為導性活化公有土地。

迄今已擔任 15 件公有土地公辦都更案之實施者（14 件招商案、1 件都更規劃案），各案進度及 111 年執行目標說明如下：

1. 興建工程階段有 5 案（詳工務部進度表所列）。
2. 都更審議中 6 案：忠孝懷生案、南港商三案、士林區小西街案、臺大紹興南街案、中正區臨沂段案、警察局社正路警察宿舍案，其中警察局社正路警察宿舍案由警察局自行出資，其餘案件由本中心招商徵求投資人。
3. 111 年已公告招商 2 案：臺鐵 E1E2 案、臺大紹興南街案，預計年底前招商 2 案：大安區辛亥段案、中正區

臨沂段案。

4. 招商前置作業中 2 案：中山區正義段案、南港區磚仔窯案。

另協助市府進行可行性評估、意願調查、都市計畫變更或劃定更新地區等作業程序之評估案件，預計 111 年爭取由本中心擔任實施者 1~3 案，目前已爭取 1 案(南港區磚仔窯案)，預再爭取 2 案(信義市場案、安和通化段案)。

公有土地公辦都更案 111 年預定進度表

案名	投資人	111 年預定進度	備註
1. 忠孝懷生案	1. 投資人： 富邦建設 2. 起造人： 本中心及富邦建設	都更審議階段： • 預計 111 年第二季事權計畫核定。	
2. 南港商三案	1. 投資人： 潤泰建設	都更審議階段： • 預計 111 年第四季事權計畫審議通過。	
3. 士林區小西街案	—	都更審議階段： • 111 年第四季事權計畫審議，預計 112 年第二季核定。	
4. 臺大紹興南街基地再生計畫案	—	都更審議及招商階段： • 審議:預計 111 年第四季事業計畫審議通過、112 年核定。 • 招商:3 月 31 日辦理第五次招商。	
5. 中正區臨沂段案	—	都更審議及招商前置階段： • 審議:預計 111 年第三季事業計畫核定。 • 招商:111 年第四季辦理第三次招商。	
6. 警察局社正路警察宿舍案	—	都更審議階段： • 預計 111 年第四季事業計畫審議通過。	
7. 臺北車站特定專用區 E1E2 街廓案	—	都更審議及招商階段： • 審議:事業計畫研擬前置作業。 • 招商:1 月 20 日辦理招商。	

案名	投資人	111 年預定進度	備註
8. 大安區辛亥段案	-	招商前置階段： ・預計 111 年第四季招商。	
9. 中山區正義段案	-	招商前置階段： ・預計 112 年第三季招商。	
10. 南港區磚仔窯（產專區 2-S1 單元）案	-	招商前置階段： ・預計 111 年第四季變更都市計畫細部計畫公開展覽。	

（二）整建住宅都市更新推動

南機場、蘭州斯文里及水源二三期整宅為市府之重點公辦更新案，分別由都更中心於 104 年 7 月、10 月及 107 年 9 月陸續於基地周邊設置駐點工作站，投入人力提供都市更新諮詢服務，辦理意願調查及整合等工作，111 年將由本中心持續駐點服務。

斯文里三期由臺北市政府擔任實施者，111 年 4 月已完工並辦理交屋。斯文里二期整宅(自行實施)為本中心擔任實施者，於 110 年 10 月 28 日報核事權計畫，預計於 111 年第四季完成核定。水源二三期整宅(轉軌為公辦都更 2.0 專案)亦為中心擔任實施者，於 111 年 1 月 27 日報核事權計畫，預計 111 年第四季審議通過。

南機場整宅因所有權人戶數高達 2,107 戶，作業期程較長，單元一(二期)、單元二(三期及一期一棟)及單元三(一期 2.3 棟)皆成立完善都更組織，建立溝通整合平台。其中單元三(一期 2.3 棟，轉軌公辦都更 2.0 專案)於 111 年 1 月 26 日指定都更中心擔任實施者，預計於 111 年第三季報核。

整建住宅都更推動案 111 年預定進度表

案名		111 年預定進度	備註
整建住宅	南機場整宅	1. 南機場單元一： ・辦理建築規劃需要調查。 2. 南機場單元二：	

案名		111 年預定進度	備註
宅都更推動		- 進行前期規劃評估作業。 3. 南機場單元三(公辦都更 2.0)： · 預計 111 年第三季事權計畫報核。 · 辦理細部計畫變更。	
	蘭州斯文里整宅	1. 蘭州國宅： · 持續意願整合。 2. 斯文里一期： · 持續意願整合。 3. 斯文里二期(中心自行實施)： · 審議:預計 111 年第四季事權計畫核定。 · 興建工程:視統包工程招標情況調整作業時程，預計 112 年第一季完成統包工程招標。 4. 斯文里三期： · 111 年第三季辦理產權登記、第四季都市更新成果備查。	
	水源二三期整宅	水源二三期(公辦都更 2.0)： · 111 年 1 月 27 事權計畫報核。 · 預計 111 年第四季事權計畫審議通過。 · 預計 111 年第四季公告招商。	
專業技術委託案	1. 110 年度水源二、三期整宅公辦都市更新委託專業服務案	· 110 年 5 月 31 日簽約，預計於 111 年 7 月結案。	
	2. 111 年度臺北市協助推動產專區、整宅等潛力基地更新及公辦都更先期評估委託專業服務案	· 111 年 2 月 10 日簽約，預計 111 年 12 月結案。	
	3. 111 年度蘭州斯文里都市更新駐地諮詢工作站委託專業服務案	· 111 年 2 月 10 日簽約，預計 111 年 12 月結案。	
	4. 111 年度大同區斯文里三期整宅公辦都市更新產權登記相關作業委託計畫委託專業服務案	· 111 年 2 月 10 日簽約，預計 111 年 12 月結案。	

(三) 協助民間公辦都更案意願整合及推動

北市府於 109 年 9 月推出「公辦都更 2.0 專案試辦計畫」，為加速臺北市 30 年以上老屋更新，擴大民間參與公辦都更之

可行途徑，目前士林松柏大廈案及中視新都會案（南港 9-2 單元）2 案由本中心擔任實施者，士林松柏大廈案於 110 年 12 月 23 日報核後，預計於 111 年第三季啟動招商作業，公開徵求投資人進場辦理修正事權計畫作業；中視新都會案將於 111 年第四季啟動事業計畫暨擬定都市計畫變更程序，預計 112 年啟動招商作業，公開徵求投資人進場辦理事業計畫變更與權利變換計畫等相關程序；潛在評估案件之廣慈西側街廓已收取第二階段無意願書（未達 10%），達 9 成意願門檻，將爭取指定實施者後，啟動都市更新程序；八號機關用地已研議調整第一、二期範圍，將視情況辦理第三次意願調查；信維整宅刻正進行第一階段意願調查中，將於取得 90%意願書後，啟動公辦都更 2.0 相關作業，進行先期規劃評估及第二階段意願調查等作業。另士林區延平北路警察宿舍東側街廓案，則視前期評估及意願整合情況承接。

民間公辦都更案 111 年預定進度表

案名		111 年預定進度	備註
指定實施者案	1. 士林松柏大廈	都更審議及招商前置階段： • 審議：110 年 12 月 23 日事權計畫報核。 • 招商：預計 111 年第三季公告招商。	
	2. 水源二三期	都更審議階段： • 111 年 1 月 27 日事權計畫報核，預計 111 年第四季事權計畫審議通過。 • 擬訂招商文件，預計 111 年第四季公告招商。	
	3. 中視新都會	都更審議階段： • 預計 111 年第四季事權計畫報核。	
	4. 南機場單元三（一期 2.3 棟）	都更審議階段： • 預計 111 年第三季事權計畫報核。	
潛在	1. 廣慈西側街廓	• 111 年完成指定實施者作業，啟動都市更新程序。	

案名		111 年預定進度	備註
評估案件	2. 士林區延平北路警察宿舍東側街廓	前期規劃評估階段： ・ 進行二階段意願調查及整合作業。	
	3. 信維整宅	前期規劃評估階段： ・ 進行二階段意願調查及整合作業。	
	4. 八號機關用地	前期規劃評估階段： ・ 已完成二階段意願調查及整合作業。 ・ 配合意願調查結果調整可行性評估，並視情況辦理第三次意願調查。	

(四) 協助諮詢輔導民間社區執行都市更新

1. 民眾都市更新法令諮詢

都市重建程序與法令繁雜，為協助民眾理解都市更新，本中心接受民眾有關都市更新、自主更新或相關公辦都更政策等相關諮詢，協助釐清相關疑義。

2. 參與法令宣導說明會

自 110 年 2 月起配合市府政策，針對民眾申請之法令宣導說明會，若有需要瞭解公辦都更政策者，由本中心配合參加說明，至 111 年 4 月已參加 16 場，後續將持續協助參與。

3. 設立駐點工作站

自 104 年起陸續設置駐點工作站，進行在地居民相關都市更新諮詢法令諮詢及意願整合等服務，鼓勵民眾推動都市更新，目前駐點工作站仍持續服務共 6 處，其中自行設置 1 處（廣慈自主更新諮詢工作站）、委託案設置 5 處（南機場公辦都更專案工作站、蘭州斯文里整宅公辦都更專案工作站、南港產業生活特定專用區專案工作站、水源整宅都市更新駐地工作站及信維整宅駐點諮詢工作站）。

駐點諮詢服務 111 年預定進度表

案名	111 年預定進度	備註
1. 南機場公辦都更專案工作站	駐地工作站諮詢服務： ・ 104 年 7 月設立至今。	委辦案
2. 蘭州斯文里整宅公辦都更專案工作站	駐地工作站諮詢服務： ・ 104 年 10 月設立至今。	委辦案
3. 南港產業生活特定專用區專案工作站	駐地工作站諮詢服務： ・ 107 年 8 月設立至今。	委辦案
4. 水源整宅都市更新駐地工作站	駐地工作站諮詢服務： ・ 107 年 9 月設立至今。	委辦案
5. 廣慈自主更新諮詢工作站	駐地工作站諮詢服務： ・ 108 年 7 月設立至今。	自行設置
6. 信維整宅駐點諮詢工作站	駐地工作站諮詢服務： ・ 110 年 11 月設立至今。	委辦案

(五) 品牌行銷及研究發展作業

1. 網路行銷

調整本中心官網功能架構，以符合住宅及都市更新各項業務之公開資訊及民眾服務需求；持續經營 FB 粉絲專頁及 Youtube 頻道等網路社群平台，並進行相關內容企劃，增加觸及數與互動數。

2. 實體行銷

盤點本中心執行都市更新、經營管理社會住宅與都更分回不動產資源等之服務接觸社區機會，適時開發文宣品及印刷品，加強民眾對於本中心之認識；以駐點空間及社宅服務基地為據點，提出空間企劃，優化與民眾在服務據點之互動品質；主動參與有關住宅及都市更新議題之大型活動，如居住安全博覽會、危老都更博覽會及打開臺北活動等，拓展本中心之曝光度。

3. 品牌建立與強化

本中心係由 101 年成立之財團法人臺北市都市更新推動中心轉型而成；111 年將以本中心成立為契機，推

出全新品牌識別，並以都更專責機構成立 10 周年為軸線，企畫執行 10 周年特展及相關行銷計畫，搭配本中心第一件完工之大直北安段公辦都更案，預計於 111 年 10 月以該案一樓公益設施為空間，策畫 10 周年展覽活動，以臺北市公辦都更實績與本中心發展願景目標共同呈現，強化品牌形象。

4. 研究發展及資訊蒐集

檢視本中心業務之推動，進行住宅及都更業務之資訊蒐集及統計研究發展分析。如：推動都更過程針對產品規劃類型需求之統計，包含住宅房型數量比例、房價相關之財務分析；以及針對都更分回不動產出租定價有關內容，可與大專院校及相關院系所屬不動產研究中心進行研究作業合作計畫，透過相關資訊分析，結合不動產經營管理的前瞻性研究，作為政策制訂與業務推動之參考。

三、工務部

工程業務部主要控管工程施工品質、工程進度、履約管理及工程驗收等業務。

本年度重要工作計畫如下：

（一）公辦都更營建工程督導管理及品質控管

為因應公辦都更案營建管理業務需求，本年度建立公辦都更案營建管理制度：透過表單類型整合專案各階段作業連結產出文件，迅速建立多項表單與報表；建構品質控管規範，簡化營建管理作業流程；建置標準化程序降低人為因素影響，有助於提高專案執行效率，並維持良好而穩定之工程品質；建立品質管理制度，有效進行營建管理，整合多方資訊，動態管控專

案建築生命週期。

111 年執行公辦都更興建工程作業 7 案、文資管理及維護 2 案及專業技術服務委辦案 1 案，其各案執行重點詳如後表。

1. 執行公辦都更招商案之營建工程管理、統包工程招標共 7 案(捷運大直站北安案、捷運科技大樓站瑞安段案、敦南安和案、信義三興案、松山民權東案、忠孝懷生案及斯文里二期)
2. 進行文資管理及維護共 2 案(松山民權案_臺北市歷史建物「海軍將官官舍」、E1E2 案_「臺北市市定古蹟鐵道部部長宿舍」及日統客運歷史建築立面修繕等)。
3. 財政局專業技術委託服務案 1 案，協助萬華區福星段四小段案進行工程興建期間監督管理。

(二) 形塑營建管理智慧化，創造公辦都更新標竿

依據公辦都更案需求，逐步建立智慧營建管理系統，首先建立工務手冊電子書：作為新進同仁執行業務之依據；接續建立內控工程表單、品質控管規範及標準化程序：有助於提高專案執行效率，並維持良好而穩定之工程品質；最後建立智慧儀表板：施工現場督導每週一次，施工督導時發現缺失將開立改善缺失單給投資人與承造人，並督促承攬廠商限期改善，相關改善缺失單將建置於 PMIS 列管追蹤，系統將統計督導缺失各項分析圖表，包括施工品質抽查（安全支撐、土方工程、鋼筋工程、防水工程、混凝土工程等）、安衛管理稽核（環保、衛生、進場管制、墜落防止、觸電防止等），作為矯正與預防使用，以達有效工程施工品質管理，創造公辦都更新標竿。

公辦都更興建工程案件、文資管理維護案件及專業技術委託案
111 年預定進度表

類 型	案 名	投 資 人	111 年預定進度	備 註
公 辦 都 更 興 建 工 程 案 件	1. 捷運大直站北安段案	1. 投資人:冠德建設 2. 起造人:本中心及冠德建設	興建工程階段: • 取得使照、申請送水送電及產權登記等。	111 年 4 月取得使用執照
	2. 捷運科技大樓站瑞安段案	1. 投資人:冠德建設 2. 起造人:本中心及冠德建設	興建工程階段: • 完成試裝修工程、準備申請使照等。	預 計 112 年 2 月取得使用執照
	3. 敦南安和案 (中心擔任 PCM)	1. 投資人:寶紘建設 2. 起造人:寶紘建設	興建工程階段: • 樓版勘驗作業(三、十、十五、屋頂版)。	預 計 112 年 5 月取得使用執照
	4. 信義三興案	1. 投資人:全坤建設 2. 起造人:本中心及全坤建設	興建工程階段: • 申報開工、放樣勘驗、整地、導溝鋪面施作、連續壁施作、地質改良工程等。	
	5. 松山民權東 (中心擔任 PCM)	1. 投資人:冠德建設 2. 起造人:本中心及冠德建設	興建工程階段: • 開工放樣勘驗、整地、導溝鋪面施作、連續壁施作等。 文資管理及維護作業: • 「海軍將官官舍」修復再利用工程開工(預計 111 年第二季)、保固期內之棚架維護。	
	6. 忠孝懷生案	1. 投資人:富邦建設 2. 起造人:本中心及富邦建設	興建工程階段: • 事權計畫核定後進行拆照、建照申請與取得、建築物拆除等。	
	7. E1E2 案	-	文資管理及維護作業: • 「臺北市市定古蹟鐵道部部長宿舍」保固期內之棚架維護。	

類型	案名	投資人	111 年預定進度	備註
			- 日統客運歷史建築立面修繕、綠地清潔管理、系統保全及夜巡保全、受保護樹木感染褐根病解列移除、遺構試掘計畫等。 - 預計完成 E1E2 非文資拆除工程招標作業。	
	8. 斯文里二期 (自行實施)	-	檢討統包工程流標，視情況調整統包工程招標作業時程。	
專業技術委託案	1. 臺北市萬華區福星段四小段 371 地號等 4 筆土地都市更新履約案委託專案管理技術服務案(財政局)	-	109 年 10 月 5 日簽約，預計 115 年 9 月結案。 - 本案預計 111 年 9 月開工後，進行工程興建期間監督管理等事項。	

四、資產經營部

資產管理部主要負責資產管理及受託管理社會住宅之經營管理等業務。

本年度重要工作計畫如下：

(一) 社會住宅委託管理及營運

111 年度，除承接原財團法人臺北市都市更新中心原經營社會住宅，含木柵、明倫、瑞光等 3 處，另將陸續承接市府原經營社宅，含大龍峒、健康、青年、興隆 D1、洲美、行天宮、敦煌、萬隆、新興、大橋頭、景文、金龍、斯文里三期等 13 處社會住宅，共計 2,541 戶，執行簽約、收租、管理等業務。

1. 社會住宅資訊系統：

本中心成立時，由本市都發局資訊室設置管理帳號供本中心使用四大社會住宅物業管理系統(含 app)，包含住宅管理電子表單系統(入退租點交退)、臺北市社會

住宅管理服務雲(公告、意見、報修、包裹、繳費通知、空間申請等)、臺北市政府安心樂租網(社宅案件及招租訊息)、社宅租金系統 MIS(承租人資料庫與租金收繳作業)，將培訓員工系統操作與應用，延續市府推動無紙化及線上作業之節能方針。

2. 社會住宅簽約業務：

本中心自成立後，適行天宮、敦煌、萬隆站、新興、洲美等案租約到期(以上租約 111 年 6 月 30 日到期)，規劃以上述各案起，承接續約簽約暨租金收繳業務；其後健康、青年、瑞光(以上租約 111 年 7 月 31 日到期)及斯文里三期(新案，視工程進度規劃)等案膺續辦理。

3. 社會住宅帳務及資產管理作業：

本中心規劃於 111 年接管市府原經營社會住宅，含大龍峒、景文、金龍、大橋頭、瑞光、興隆 D1 等案之帳務及財產管理作業，辦理租金系統帳務核對、租金催繳、資產管理等業務，另針對違約等情事，執行後續法律程序。

4. 物業管理資源整合：

為提升管理效能，本中心爰規劃區域管理，分區統一委託物業管理公司，以整合資源，提升效益，目前擬盤點 111 及 112 年將承接案場進行小規模分區規劃作業調整。

5. 辦理物業年度滿意度調查及居家訪視作業：

依物業年度滿意度調查結果及回饋意見，可作為契約擴充之條件，以維護社宅管維品質；訪視作業意在掌握承租戶使用狀況，以維護市府資產，並知悉承租戶成

員概況，俾適時提供社會資源。

6. 社會住宅社區營造協助：

因應市府設立臺北市社會住宅社區營運管理委員會輔導住戶代表運作、社福團體相見歡、社宅好厝邊計畫活動及整合青創活動推展田園城市，邀集住戶及周邊里民共同參與，本中心配合市府、青創戶各項計畫進行空間租借管理、維護及聯繫等作業，共同締結凝聚住戶及社群間情感，傳遞社會住宅居住價值。

7. 依「臺北市住宅及都市更新中心市有不動產管理使用收益辦法」第 14 條第三項規定經營計畫之空間使用計畫及營運項目、營運收益項目收費標準及物業管理計畫應納入年度業務計畫內，其各項說明詳如附件一。

(二) 都更分回不動產出租管理(財政局出租與本中心)

111 年度，辦理北投區崇仰段、萬華區莒光段、信義區虎林段、大安區懷生段等 4 處都更分回住宅出租作業，計 20 戶，負責公開出租、交屋點交、修繕管理、財產盤點、資產維護，及受託代理出席區分所有權人會議及管理委員會會議等業務，自 112 年起逐年視各都更事業計畫報核案件進度調整承攬案件量。

社宅受託經營管理及都更分回不動產營運 111 年案件彙整表

提供方式	管理機關	案名	戶數	備註
出租	臺北市府 財政局	北投區崇仰段	1	都更分回案，具有獨立管委會與管維廠商，本中心辦理市場(租金)評估、招租收租、點交點退、房舍維護及報修、管委會溝通等。
		萬華區莒光段	6	
		信義區虎林段	10	
		大安區懷生段	3	
出租住宅 總計			20 戶	

提供方式	管理機關	案名	戶數	備註
委託經營	臺北市政府 都市發展局	木柵社會住宅	119	市府自建社宅，除木柵及明倫今年度仍維持辦理委託公寓大廈管理維護公司統一管理外，其餘案場本中心再增辦理收租、點交點退、房舍維護及報修等工作。
		明倫社會住宅	380	
		瑞光社會住宅	389	
		健康社會住宅	507	
		青年社會住宅	273	
		洲美案	144	都更分回案，具有獨立管委會與管維廠商，本中心辦理收租、點交點退、房舍維護及報修、管委會溝通等事宜。
		大橋頭案	47	
		斯文里三期案	9	
		景文案	3	
社會住宅小計(1)			1,871	以上為涉自償率案場
無償提供	本中心	大龍峒社會住宅	110	市府自建社宅，今年度辦理委託公寓大廈管理維護公司統一管理、辦理收租、點交點退、房舍維護及報修等工作。
		興隆 D1 社會住宅	272	
		行天宮案	30	都更分回案，具有獨立管委會與管維廠商，本中心辦理招租收租、點交點退、房舍維護及報修、管委會溝通等。
		敦煌案	3	
		萬隆案	41	
		新興案	37	
		景文案	39	
		金龍案	8	
		斯文里三期案	130	
社會住宅小計(2)			670	以上為無涉自償率案場
社會住宅(1)+(2) 總計			2,541 戶	-
無償提供	本中心	大龍峒社會住宅_店鋪	5	-
店鋪 總計			5 戶	以上為無涉自償率案場
無償提供	本中心	大龍峒社會住宅_停車場	1	汽車 79 輛、機車 132 輛
		興隆 D1 社會住宅_停車場	1	汽車 128 輛、機車 114 輛
		敦煌案	-	部分車位提供予中心管理_汽車 3 輛、機車 3 輛
		萬隆案	-	部分車位提供予中心管理_汽車 157 輛
		景文案	-	部分車位提供予中心管理_汽車 39 輛
		金龍都更分回戶	-	部分車位提供予中心管理_汽車 7 輛
		斯文里三期都更分回戶	-	部分車位提供予中心管理_汽車 94 輛
停車場 總計			2 處	以上為無涉自償率案場

伍、111 年度工作目標

單位	業務計畫	計畫策略	辦理項目
行政管理部	組織建構作業	制度建構	配合本中心業務需求，制定組織章程、董事會議事規則、人事管理規章、採購管理辦法、會計制度等各項內部相關章程、規章，並報請市府核定及備查。
		人員招募	111 年度預算員額為 110 人，將依實際承接社宅時程增聘人員及辦理招募工作。
		財務規劃	依本中心業務範疇規劃營運資金及預決算編列、會計等相關工作。
		資訊管理	優化小額採購系統介面改以 RWD 方式設計，提升會計系統功能。資訊網路規劃、系統管理等資訊處理、資安分析等相關工作。
綜合事業部	加速推動都市更新事業	擔任公有土地公辦都更實施者案	各案預計進度及執行目標如下： - 都更審議：預計核定案 2 案、審議中 4 案。 - 預計 111 年核定：忠孝懷生案、中正區臨沂段案。 - 審議中：南港之心案、臺大紹興南街案、士林區小西街案、警察局社正路警察宿舍案。 - 招商作業 4 案。 111 年已招商案件：臺大紹興南街案、臺鐵 E1E2 案。 - 預計 111 年公告招商：大安區辛亥段案、中正區臨沂段案。 - 招商前置作業 3 案。 - 預計 112 年公告招商：中山區正義段

單位	業務計畫	計畫策略	辦理項目
			案、士林小西街案。 ・ 前期規劃評估:南港區磚仔窯案。 4. 預計爭取 1~3 案新案。
		整建住宅 公辦都更 推動	1. 南機場 (1) 單元一：建築規劃需求調查。 (2) 單元二：進行前期規劃評估作業。 (3) 單元三(公辦都更 2.0)：預計 111 年第三季事權計畫報核。 2. 蘭州斯文里 (1) 蘭州國宅：持續都更意願整合。 (2) 斯文里一期：持續都更意願整合。 (3) 斯文里二期：預計 111 年第四季事權計畫核定。 (4) 斯文里三期：產權登記、釐正圖冊。 3. 水源二三期(公辦都更 2.0)：預計 111 年第四季事權計畫審議通過。
		駐地服務 推動都更 整合	104 年陸續設置工作站，至今持續服務工作站共 6 處，如下所示： 1. 委辦案駐點 5 處。 ・ 南機場整宅 ・ 蘭州斯文里整宅 ・ 水源整宅 ・ 南港產專區 ・ 信維整宅 2. 自行設立駐點 1 處。 廣慈駐地工作站

單位	業務計畫	計畫策略	辦理項目
		協助民間推動都更業務	1. 公辦都更 2.0 專案 (1) 都更審議案 4 案。 - 預計 111 年核定：水源二三期整宅。 - 審議中：士林松柏大廈案、南機場單元三、中視新都會案。 (2) 招商作業 1 案。 - 預計 111 年公告招商：士林松柏大廈案。 (3) 完成指定實施者作業 2 案。 - 廣慈西側街廓案 - 八號機關用地 (4) 前期評估及二階段意願整合 2 案。 - 信維整宅案。 - 延平北路警察宿舍東側街廓案。 2. 協助諮詢輔導民間社區 - 接受民眾都市更新法令諮詢，協助釐清都更疑義。 - 參與都更處 15 人聯署法令宣導。
	都市更新資訊蒐集、研究規劃及宣導	建立及拓展品牌形象	1. 優化官網資訊完整度及友善操作模式，提高臉書粉絲專頁及 YOUTUBE 投放推播。 2. 協助社區活動參與、影片製作宣傳等，凝聚區域社群共識與都市再生力量。
		住宅及都市更新資訊蒐集	以公辦都更資料庫建置及統計分析為主，含相關住宅資訊。
工務	公辦都更案之營建工程督導	善盡公辦都更實施者角色，	1. 公辦都更案 (1) 完成產權登記：捷運大直站北安段案。

單位	業務計畫	計畫策略	辦理項目
部	與管理	掌握都更工程推動進度	(2) 使照申請：科技大樓站瑞安段案。 (3) 完成樓版勘驗：敦南安和案。 (4) 申報開工：信義三興案、松山民權東案、忠孝懷生案。 2. 文資維護及管理 (1) 修復再利用工程開工：「海軍將官官舍」。 (2) 棚架維護保固：「臺北市市定古蹟鐵道部部長宿舍」、「海軍將官官舍」。 (3) 其他 E1E2 案：日統客運歷史建築立面修繕、綠地清潔管理、系統保全及夜巡保全、受保護樹木感染褐根病解列移除、遺構試掘計畫、非文資拆除工程招標作業等。
		系統化整合資訊及統計分析，發展營建管理智慧化	1. 工務手冊電子書：中心組織架構、局處連絡表、工程專案管制表、工務組合約管制表、人事管理規章、採購管理辦法、分層負責明細表等。 2. 建立內控工程表單：公辦都更案工程管理相關表單等。 3. 建立品質控管規範與標準化程序：捷運大直站北安段案、科技大樓站瑞安段案、敦南安和案、信義三興案、松山民權東案、忠孝懷生案等。 4. 建立智慧儀表板：信義三興案。
資	資產管理及社會住	社會住宅委託經營	111 年總計 2,541 戶，各案戶數及進行簽約、收租、管理等業務，如下說明：

單位	業務計畫	計畫策略	辦理項目
產 經 營 部	宅之委託 經營	與管理， 提升社宅 服務效能	1. 木柵案：119 戶(管理)。 2. 明倫案：380 戶(管理)。 3. 瑞光案：389 戶(管理)。 4. 大龍峒案：110 戶(收租/管理)。 5. 健康案：507 戶(簽約/收租/管理)。 6. 青年一期案：273 戶(簽約/收租/管理)。 7. 興隆 D1 案：272 戶(收租/管理)。 8. 行天宮案：30 戶(簽約/收租/管理)。 9. 敦煌案：3 戶(簽約/收租/管理)。 10. 萬隆站案：41 戶(簽約/收租/管理)。 11. 新興案：37 戶(簽約/收租/管理)。 12. 景文案：42 戶(收租/管理)。 13. 金龍案：8 戶(收租/管理)。 14. 大橋頭案：47 戶(收租/管理)。 15. 洲美案：144 戶(簽約/收租/管理)。 16. 斯文里三期案：139 戶(簽約/收租/管理)。
		辦理都更 分回不動 產 資 產 (財政局) 出 租 管 理，提升 租用效益	111 年總計 20 戶，各案戶數如下： 1. 北投區崇仰段：1 戶。 2. 萬華區莒光段：6 戶。 3. 信義區虎林段：10 戶。 4. 大安區懷生段：3 戶。

陸、111 年度營運經費收支概況

一、業務經費需求及說明

本中心設立時因業務必要之市有不動產，市府得依本中心設置自

治條例第 27 條規定採以捐贈、出租或無償提供使用辦理，故 111 年市府考量本中心成立後陸續承接之社宅委託經營業務，所需人事及行政成本需有穩定之收益支付，故部分市有資產以無償提供使用方式予本中心營運管理及使用，清冊詳如下表所示。

本中心 111 年預計接受市有不動產一覽表

提供方式	案名	戶數/數量
無償提供 (無涉自償率案場)	廣慈 D 大物管空間 (作為本中心成立後之辦公空間)	1
辦公室 總計		1 戶
無償提供 (無涉自償率案場)	大龍峒社會住宅_店鋪	5
店鋪總計		5 戶
無償提供 (無涉自償率案場)	大龍峒社會住宅	110
	興隆 D1 社會住宅	272
	行天宮案	30
	敦煌案	3
	萬隆案	41
	新興案	37
	景文案	39
	金龍案	8
	斯文里三期案	130
社會住宅總計		670 戶
無償提供 (無涉自償率案場)	大龍峒社會住宅_停車場 1 處	汽車 79 輛、機車 132 輛
	興隆 D1 社會住宅_停車場 1 處	汽車 128 輛、機車 114 輛
	敦煌案	汽車 3 輛、機車 3 輛
	萬隆案	汽車 157 輛
	景文案	汽車 39 輛
	金龍都更分回戶	汽車 7 輛
	斯文里三期都更分回戶	汽車 94 輛
停車場統計	2 處(汽車 507 輛、機車 249 輛)	

本中心依社會住宅業務及都市更新業務部份，估列 111 年業務預算項目分為業務成本與費用、不動產、廠房及設備、無形資產及其他長期投資，經費需求預估約新台幣 7 億 1,952 萬 5 千元，詳如下表。

單位：新台幣千元

經費需求項目	金額	說明
業務成本與費用	267,533	住宅發展與業務推動相關成本與費用。
不動產、廠房及設備	378	購置電腦設備。
無形資產	1,101	購置資訊軟體費用。
其他長期投資	449,129	臺北市大同區斯文里二期整宅公辦都市更新案之在建工程。
所得稅費用	1,384	依所得稅法估算編列之營利事業所得稅。
合計	719,525	

二、年度收支餘絀預估

本中心係依據 110 年 12 月 20 日制定公布『臺北市住宅及都市更新中心設置自治條例』成立，並於 111 年 5 月 12 日揭牌營運，估列業務收入為 2 億 7,434 萬 3 千元，業務外收入預估為 109 萬 4 千元，預估總收入共計 2 億 7,543 萬 7 千元；業務成本與費用為 2 億 6,753 萬 3 千元（含出租資產成本、行銷及業務費用、管理及總務費用），業務外費用為 0 元，另扣除依所得稅法估算編列之營利事業所得稅 138 萬 4 千元，本年度預估稅後賸餘 652 萬元。

臺北市住宅及都市更新中心
收支營運預計表
中華民國 111 年度

單位：新臺幣千元

科 目	本年度預算數		說明
	金 額	%	
收入	275,437	100.00	
業務收入	274,343	99.60	
勞務收入	151,868	55.13	公辦都更專業服務費收入
租金及權利金收入	51,609	18.74	住宅租金收入
其他業務收入	70,866	25.73	社宅委託經營管理收入
業務外收入	1,094	0.40	
財務收入	984	0.36	利息收入
其他業務外收入	110	0.04	車位出租收入
支出	267,533	97.13	
業務成本與費用	267,533	97.13	
出租資產成本	121,948	44.27	出租住宅成本
行銷及業務費用	109,370	39.71	
管理及總務費用	36,215	13.15	
業務外費用	-	-	
稅前本期賸餘(短絀)	7,904	2.87	
所得稅費用(利益)	1,384	0.50	
稅後本期賸餘(短絀)	6,520	2.37	

附件一 111 年經營計畫說明摘要

依「臺北市住宅及都市更新中心市有不動產管理使用收益辦法」草案第 14 條規定，臺北市政府依本中心設置自治條例第 27 條規定無償提供本中心使用之不動產，應提報經營計畫經董事會審議後送市府核定後執行，且經營計畫之空間使用計畫及營運項目、營運收益項目收費標準及物業管理計畫應納入年度業務計畫內，報市府備查後執行，爰針對各項內容說明如下：

一、空間使用計畫及營運收益項目

111 年度承接無償提供使用之社會住宅共 9 處、670 戶、5 戶商業設施、365 輛汽車位及 249 輛機車位。

各社宅依北市規劃之空間使用計畫及營運收益項目執行，由本中心收取租金(含管理費)。

項次	案名	戶數	用途	停車位數量
1	行天宮站社會住宅	30 戶	社會住宅	無
2	敦煌社會住宅	3 戶	社會住宅	3 輛汽車位、 3 輛機車位
3	萬隆站社會住宅	41 戶	社會住宅	15 輛汽車位
4	新興社會住宅	37 戶	社會住宅	無
5	大龍峒社會住宅	110 戶(另含 5 戶 商業設施)	社會住宅	79 輛汽車位、 132 輛機車位
6	景文社會住宅	39 戶	社會住宅	39 輛汽車位
7	金龍社會住宅	8 戶	社會住宅	7 輛汽車位
8	興隆 D1 社會住宅	272 戶	社會住宅	128 輛汽車位、 114 輛機車位
9	斯三社會住宅	57 戶	社會住宅	4 輛汽車位
		73 戶	社會住宅	90 輛汽車位

二、營運收益項目收費標準

收費標準係依本市都市發展局規劃之營運收益項目收費標準執行，然以下各社會住宅之租金仍依當年度臺北市政府住宅審議會討論通過、並依臺北市社會住宅出租辦法第 13 條規定簽奉核定版本為準。

1. 行天宮案實付租金對照表

單位：元/月

行天宮站社宅	房型	套房型		
	坪型	10 坪	12 坪	16 坪
	租金 (含管理費)	11,800	14,100	16,200
分級		實付金額	實付金額	實付金額
所得分位點 40 以下(家庭年總收入 134 萬元以下)	第一階 (平均每人每月最低生活費未達 16,580 元)	7,671	10,334	12,720
	第二階 (平均每人每月最低生活費未達 16,581~24,870 元)	8,671	11,334	13,720
	第三階 (平均每人每月最低生活費未達 24,871~58,030 元)	10,671	13,334	15,720
所得分位點 40~50 (家庭年總收入 134 萬元以上 153 萬元以下)		11,800	14,100	16,200

2. 敦煌案實付租金對照表

單位：元/月

敦煌社宅	房型	三房型
	坪型	35 坪
	租金 (含管理費)	24,700
分級		實付金額
所得分位點 40 以下(家庭年總收入 134 萬元以下)	第一階 (平均每人每月最低生活費未達 16,580 元)	17,500
	第二階 (平均每人每月最低生活費未達 16,581~24,870 元)	18,200
	第三階 (平均每人每月最低生活費未達 24,871~58,030 元)	23,500
所得分位點 40~50 (家庭年總收入 134 萬元以上 153 萬元以下)		24,700

3. 萬隆案實付租金對照表

單位：元/月

萬隆站 社宅	坪數 (含公設)	實付租金				所得分位點 40~50 (家庭年總收 134 萬元以上 153 萬 以下)
		第一階 平均每人每月最 低生活費未達 16,580 元	第二階 平均每人每月最 低生活費未達 16,581~24,870 元	第三階		
				家庭年總 收入低於 98 萬元	家庭年總 收入 98 萬 元至 134 萬元	
套房型	13 坪	4,100	5,100	7,100		8,700
	15 坪	5,900	6,900	8,900		10,300
	18 坪	7,800	8,800	10,800		12,000
	21 坪	10,500	11,500	13,500		14,300
一房型	18 坪	7,800	8,800	10,800		12,000
	19 坪	8,700	9,700	11,700		12,700
	24 坪	12,400	13,400	15,400		16,000
二房型	27 坪	13,300	14,000	15,300	17,300	17,600
	33 坪	18,700	19,400	20,700	22,300	22,300
	36 坪	20,600	21,300	22,600	24,000	24,000
三房型	42 坪	21,200	21,900	27,200	28,000	28,000

4. 新興案實付租金對照

單位：元/月

分級	不補貼市價 85 折	分級租金補貼 第三階		分級租金補貼 第 二階	分級租金補貼 第一階
家庭 年所得	所得分位點 40~50 家庭年總收入 134 萬元以上 153 萬元以下	家庭總收入平均每人每月 24,871 至 58,030 元		家庭總收入 平均每人每月 16,581 至 24,870 元	家庭總收入 平均每人每月 16,580 元以下
		家庭年總收入 98 萬元至 134 萬元	家庭年總收入 低於 98 萬元		
都發局室修繕(27 戶)					
2 房	8,500	7,000 / 5,000		3,700	3,000
3 房	13,400	12,700 / 10,700		5,400	4,700
教育局室修繕(10 戶)					
3 房	12,900	12,200/10,200		4,900	4,200

5. 大龍峒案實付租金對照表

房型	坪數(權狀面積)	租金(含管理維護費) (元/月)
一房型	22	12,400
三房型	41	23,100

(一般戶、原住民族戶及其他特殊情形身分戶)

房型	坪數(權狀面積)	租金(含管理維護費) (元/月)
一房型	22	6,400
三房型	41	12,000

(適用特殊身分保障戶以「低收入戶」身分申請者)

6. 景文案實付租金對照表

單位：元/月

房型	面積(坪)	第一租期(前 3 年) 每月租金(含管理費)	第二租期(後 2 年) 每月租金(含管理費)	戶數
二房	24	14,000	15,000	6
	31	17,500	19,000	14
三房	37	21,000	22,500	6
	44	25,000	27,000	13

7. 金龍案實付租金對照表

單位：元/月

金龍社宅			二房	三房
坪數(含公設)			19 坪	33 坪
實付租金	第一階		14,400	26,300
	第二階		15,100	27,000
	第三階	家庭年總收入 低於 102 萬	16,400	32,300
		家庭年總收入 102 萬元至 140 萬元	18,400	34,300

金龍社宅	二房	三房
坪數(含公設)	19 坪	33 坪
所得分位點 40%~50% 家庭年總收入 140 萬元以上 158 萬元以下	21,400	37,300

8. 興隆 D1 案實付租金對照表

單位：元/月

興隆 D1 社宅		套房	一房型		二房型		三房型
坪數(含公設)		13 坪	16 坪	19 坪	24 坪	25 坪	30 坪
第一階		2,700	4,700	6,700	9,000	9,700	10,400
第二階		3,700	5,700	7,700	9,700	10,400	11,100
第三階	家庭年總收入低於 104 萬元	5,700	7,700	9,700	11,000	11,700	15,100
	家庭年總收入 104 萬元至 146 萬元				13,000	13,700	17,100
不補貼(定價租金)		7,600	9,400	11,200	14,200	14,800	17,700

9. 斯文里三期案實付租金對照表

單位：元/月

斯三都更分回戶		套房	一房型		二房型			三房型	
坪數(含公設)		9 坪	12 坪	14 坪	19 坪	21 坪	25 坪	26 坪	29 坪
第一階		2,000	4,900	6,700	10,200	12,100	15,700	12,600	15,300
第二階		3,000	5,900	7,700	10,900	12,800	16,400	13,300	16,000
第三	家庭年總收入低於 103 萬元	5,000	7,900	9,700	12,200	14,100	17,700	18,600	21,300

斯三都更分回戶		套房	一房型		二房型			三房型	
坪數(含公設)		9 坪	12 坪	14 坪	19 坪	21 坪	25 坪	26 坪	29 坪
階	家庭年總收入 103 萬元至 146 萬元				14,200	16,100	19,700	20,600	23,300
不補貼(定價租金)		8,000	10,900	12,700	17,200	19,100	22,700	23,600	26,300

斯文里三期租金訂定級距對照表將依市府擬訂標準辦理，下表所得分級級距為 111 年招租之分級訂定標準。

級別		分級標準
家庭年所得 40%分位點以下 (家庭年收總收入 146 萬元以下)	第一階	未達最低生活費收入標準 1 倍 (家庭總收入平均每人每月 18,682 元 以下)
	第二階	未達最低生活費收入標準 1.5 倍 (家庭總收入平均每人每月 18,683 元至 28,023 元)
	第三階	未達最低生活費收入標準 2.5 倍 (家庭總收入平均每人每月 28,024 元~ 46,705 元)
不補貼(定價租金)		家庭所得 40%~50%分位點 (家庭年總收入 146 萬元至 167 萬元) 或超過最低生活費收入標準 2.5~3.5 倍 (家庭總收入平均每人每月 46,706 元~65,387 元)

三、物業管理計畫

有關本中心經營計畫無償使用之社會住宅，本年度物業合約已由都發局委託物業管理廠商執行中，故 111 年本中心承接相關業務後，合約甲方將轉換為本中心，今年度仍由原廠商執行物管作業，並於年底視狀況重新招標。

大龍峒社宅物業為福瑞斯物業，並搭配行天宮、敦煌、萬隆站、景文及大橋頭委託經營案等五案，屬於自行設有管理委員會之社宅，由物管廠商執行社宅租戶管理及維護修繕工作(111 年 9 月將再多增加斯文里三期)。

另新興、金龍等兩案亦屬自有管理委員會之社區，社宅租戶管理及維護修繕工作 111 年將維持併在健康社宅由中工物業執行，

並於今年底視狀況重新招標與大龍峒或興隆 D1 合併。

興隆 D1 物業目前為中工物業，將由其續將今年度物管工作執行完畢。