

臺北市住宅及都市更新中心

112 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	1
參、業務計畫	3
肆、112 年度工作計畫	7
伍、112 年度工作目標	21
陸、112 年度營運經費收支概況	27
附件一 112 年經營計畫說明摘要	30

壹、前言

臺北市政府(以下簡稱市府)於 110 年 12 月 20 日府法綜字第 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」(以下簡稱設置自治條例),「臺北市住宅及都市更新中心」(以下簡稱本中心)於 111 年 5 月揭牌成立,其設立目地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。

本中心為擴大公辦都更及強化社會住宅推動量能,初期優先制定本中心內部相關規章及業務作業規範,以建立運作機制,實際業務執行方面,社會住宅委託經營市府將分批提供給本中心承接,112 年擬將承接社會住宅委託管理(23 處,約 4,806 戶)、進行市有不動產營運管理(出租住宅 159 戶、1 戶店鋪、1 處事務所等),擔任公辦都更實施者(中心自行實施 1 案、警察局出資 1 案、公有土地招商 14 案、預計 111 年指定為實施者 2 案),辦理 3 處整建住宅都市更新、民間公辦都更推動及整合(已擔任實施者 4 案、預計 111 年指定為實施者 2 案、潛在評估案件 2 案)、6 處駐點工作站持續諮詢服務及公辦都更先期評估等業務。

112 年本中心仍將延續成立時之目標及執行方向,積極推動公辦都更事業,加強市府住宅政策執行,以都市更新創造公益設施、社會住宅,以專業執行效能與服務效能管理社會住宅,提昇居住環境品質。

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

本中心主要業務為協助北市府社會住宅委託管理及推動都市更新業務，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

本中心於 111 年 5 月成立，賡續承接市府營運中之社宅案場，並以租賃收租及營運管理業務為主；112 年起承接招租簽約管理業務，並準備承接新完工案場，累計 111、112 年承接經營管理社會住宅達 4,806 戶，預估於 116 年全面承接約 1.6 萬戶社會住宅。本中心承接社會住宅業務，期能運用行政法人在人事、採購、會計方面之彈性，精進社宅管理機制，提升社宅管理作業效率。長期而言，全面接管社宅後，將全市劃分為數個區域，採區域發包方式，委託物管廠商，達到相近案場可區域聯防、相互支援、整合管理及降低成本之效果。

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。另外案場(含都更分回)、中繼住宅，亦以此模式辦理。租金收益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

針對都更分回之不動產經營管理，經財政局盤點都更分回且不做為社會住宅之不動產(含一般住宅及店鋪等)，將以出租方式交由本中心營運，至 112 年將經營管理 159 戶住宅、1 戶事務所及 1 戶店鋪等出租業務。由財政局以出租方式交由本中心管理營運，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

累積現場執行經驗，針對社宅營運管理回饋意見予市府，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) 深耕整建住宅辦理都市更新

藉由本中心陸續推動完成整合之斯文里三期、斯文里二期及水源二三期等案例，精進既有所有權人產權整合資訊系統以及溝通作業 SOP 流程，持續深耕斯文里一期、蘭州國宅、南機

場一、二、三期整宅等地區，協助住戶早日完成家園更新，提升生活居住品質，健全都市發展。

(三) 民間公辦都更整合及推動

配合市府「公辦都更 2.0 專案試辦計畫」政策，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，於社區申請或依市府指示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%，本中心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與控管

為兼顧優質住宅品質，減少不當設計衍生後續成本追加，故為持續累積作業能量及預為籌劃相關工作，使後續營建階段相關工程發包、工務規範及營建管理等業務順利推展，本中心將以專業營建管理 PCM 者身分，積極建立公辦都更工程之標準作業模式與相關招標文件範本，包括建築設計(綠建築、BIM 等)、工程發包、專案管理、建築管理、工程機電等專業，並配合強化營建品質監控系統，營造住宅營建優良品質形象，加速透過公辦都市更新整體規劃，提升整體都市生活品質的推動與落實。

四、 住宅及都市更新資訊蒐集、研究規劃，跨域交流經驗分享

(一) 住宅及都更資料蒐集、建置及規劃研究

將針對住宅管理經營及都市更新資訊進行蒐集、統計分析等工作，研究如何有效運用管理之不動產資源，充實本中心營運財源，並可藉由接受委託、參與、自行辦理活動或教育訓練等機會，進行經驗交流。

(二) 持續提升北市住都中心專業品牌形象

為使民眾對於本中心轉型為行政法人後之品牌維持信任感，將積極宣導社會住宅及公辦都更政策，並協助提升民眾專業知識、藉由政策及法令推廣，透過多元平台宣傳，有效提升民眾參與都市更新意願，並將民眾之想法回饋給市府推行計畫中；統合既有優勢與資源，優化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，建立品牌價值。

(三) 跨域交流經驗分享，產學合作深耕育才

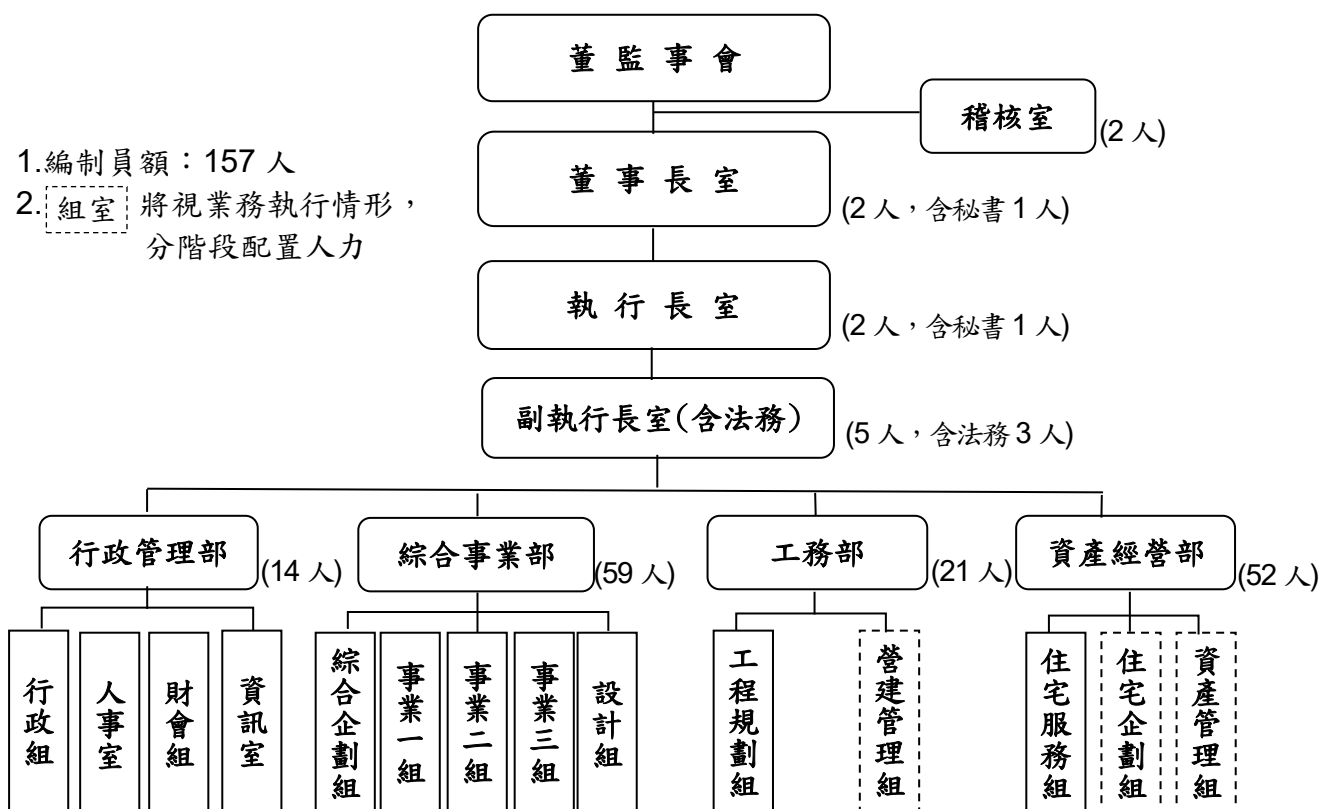
與國內外業界進行專業技術研究或實務推廣探討，透過主題式互訪、工作坊舉辦、視訊交流等方式，以達成經驗交流、共同成長與跨域合作共享之目的。

另為培植住宅經營管理及都更專業人才，本中心延續推廣都市更新實務職能實習，與學校簽訂合作備忘錄，規劃學校之住宅、都市更新相關專業系所學生之暑期學習。

五、 組織建構作業

本中心設董、監事會，至董事 11 人(含董事長)及監事 3 人，由市府於 111 年依本中心董事監事遴聘辦法規定辦理遴選及聘任作業。

為引進專業人才以企業化經營模式，彈性營運管理協助市府推動住宅及都市更新政策，配合業務執行需求，將招募社宅管理、招租、帳務、法務、都更、不動產等相關人員，以協助相關業務，112 年規劃預算員額為 128 人，設有行政管理部、綜合事業部、工務部及資產經營部(詳如組織架構圖)，另部份組室將於今年度視實際業務規模及需求，分階段配置人力。



本中心組織架構圖

肆、112 年度工作計畫

本中心延續 111 年承接社宅案場並執行簽約、收租、管理等業務，112 年將持續增加社宅案場，並承接招租業務，為全面承接社宅業務做準備。都市更新方面，也將延續 111 年工作計畫，並持續拓展。依業務執行需要，本中心設立 4 個部門，各部門 112 年度工作計畫如下。

一、行政管理部

112 年為本中心轉型的第二年，本年度重要工作計畫如下：

(一) 修訂內部法規

配合本中心業務需求及實務作業，修訂內部相關規章，提請董事會通過後報請市府備查。

(二) 人力招募

112 年度本中心預算員額預估為 128 人，配合各部門實際人力需求辦理招募作業。滾動式且持續性加強組織行為，建立合理的薪酬管理，以達到分配公正、程序公正。

(三) 強化內部審查，提升專知能力

加強宣導本中心內規規範，協助各部門了解並落實執行。定期安排及不定期視需要安排員工教育訓練，除了內規，對各部門專業需求知識、技術，均可導入編排訓練課程中，提升員工的專業知識，進而強化內部審查能力，有效率地達成本中心制定的目標。

(四) 採購作業電子化

作業流程標準化，有效縮短作業時間，健全採購作業程序。

(五) 進行辦公場所全面管理

1. 資訊管理：因應社宅業務系統的導入及運用，整合及管理本中心作業及應用系統之安全、運用、資安、分析等相關事務。
2. 組織搬遷：配合本中心規劃辦公場所搬遷期程，預為因應組織搬遷所需之各項作業採購。

二、綜合事業部

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

112 年將持續推動公辦都更政策，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。

112 年擔任公有土地實施者招商案進度及執行目標說明如

下：

1. 都更核定進入興建工程作業 1 案：南港商三案。
2. 都更核定 3 案：士林區小西街案、臺大紹興南街基地再生計畫及警察局社正路警察宿舍案(警察局出資)。
3. 都更報核 3 案：中正區臨沂段案、臺鐵 E1E2 案、大安區辛亥段案。
4. 招商前置作業中 6 案：
 - (1) 預計 112 年公告招商 4 案：士林區小西街案、中山區正義段案，及預計 111、112 年完成指定實施者後進行招商文件擬訂作業之安和通化段案、中正區中正段。
 - (2) 前期規劃評估 2 案：南港區磚仔窯案，及預計 111 年完成指定實施者後進行整合規劃之信義市場案。

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，112 年預計爭取由本中心擔任實施者 1~2 案。

公有土地公辦都更案 112 年預定進度表

案名	投資人	112 年預定進度	備註
1. 南港商三案	投資人： 潤泰建設	預計 112 年第一季事權計畫核定。	
2. 士林區小西街案	-	都更審議階段： • 審議：預計 112 年第二季事權計畫核定後進行違占戶拆遷作業。 • 招商：112 年第四季擬訂招商文件、公告招商。	
3. 警察局社正路警察宿舍案(警察局出資)	-	都更審議階段： • 預計 112 年第一季事業計畫核定、辦理變更實施者(本中心變更為市府)。	
4. 臺大紹興南街基地再生計畫	-	都更審議階段： • 預計 112 年第一季事業計畫核定。 • 投資人辦理變更事業計畫及擬訂	

案名	投資人	112 年預定進度	備註
		權利變換計畫。	
5. 中正區臨沂段案	-	都更審議階段： ・預計 112 年第二季投資人申請事權計畫報核。	
6. 臺北車站特定專用區 E1E2 街廓案	-	都更審議階段： ・預計 112 年第二季事權計畫報核。	
7. 大安區辛亥段案	-	都更審議階段： ・預計 112 年第三季事權計畫報核。	
8. 中山區正義段案	-	招商前置階段： ・預計 112 年第一季擬訂招商文件、第三季公告招商。	
9. 南港區磚仔窯（產專區 2-S1 單元）案	-	招商前置階段： ・112 年第二季違占戶整合作業。 ・112 年第二季細部計畫發佈實施。 ・擬訂招商文件，預計 113 年招商。	
10. 信義市場案	-	招商前置作業： ・預計 111 年指定為實施者。 ・進行規劃評估、估價模擬選配等作業。	
11. 安和通化段案	-	招商前置作業： ・預計 111 年指定為實施者。 ・擬訂招商文件、預計 112 年第三季公告招商。	
12. 中正區中正段	-	招商前置作業： ・預計 111 年指定為實施者。 ・擬訂招商文件、預計 112 年第二季公告招商。	

（二）持續推動整建住宅辦理都市更新

為協助整宅推動都市更新，112 年將依過去成功的整宅案例作業方式，提升社區諮詢效率，貼近住戶需求，建立彼此信任的合作關係，協助社區成立溝通組織。延續整合現有推動中尚未完成更新之整宅地區。

南機場整宅單元一及單元二，將分別啟動前期評估及二階

段意願調查，尋求最適宜方案並爭取市府同意本中心擔任實施者。蘭州國宅與斯文里一期分別因意願度較低及基地條件不佳之情況，仍尋求持續溝通及辦理前期規劃評估以增加住戶同意比例。水源二三期整宅案擬於投資人進場後，依投資人規劃設計調整，預計於 112 年第三季，辦理變更事權計畫報核。

整建住宅都更推動案 112 年預定進度表

案名	112 年預定進度	備註
南機場整宅	1. 南機場單元一： - 進行前期規劃評估作業。 2. 南機場單元二： - 進行意願調查及前期規劃評估作業。 3. 南機場單元三(公辦都更 2.0)： - 預計 112 年第四季事權計畫核定。	
蘭州斯文里整宅	1. 蘭州國宅： - 持續意願整合及進行前期規劃評估作業。 2. 斯文里一期： - 持續意願整合及進行前期規劃評估作業。 3. 斯文里二期(自行實施)： - 預計 112 年建照申請與取得。	
水源二三期整宅	水源二三期(公辦都更 2.0)： - 預計 111 年第四季公告招商 - 預計 112 年第三季變更事權計畫報核	

(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，目前已有士林松柏大廈及中視新都會案（南港 9-2 單元）二案由本中心擔任實施者，於都市更新事業程序後，將啟動招商作業，公開徵求投資人進場辦理事權計畫變更等程序，廣慈西側街廓案、八號機關用地預計於 111 年爭取臺北市政府同意本中心擔任實施者，112 年事權計畫報核。

另潛在評估案件將進行先期評估作業及第一、二階段意願調查等作業，若取得 90%意願書將啟動公辦都更 2.0 相關作業，

並爭取請市府同意本中心擔任實施者，啟動公辦都更程序；信維整宅、士林區延平北路警察宿舍東側街廓等案，則視前期規劃評估及意願整合狀況推動後續作業，預計 112 年將爭取本中心擔任實施者 1 案。

民間公辦都更案 112 年預定進度表

案名		112 年預定進度	備註
指定實施者案	1. 士林松柏大廈	都更審議階段： - 預計 112 年第一季徵得投資人。 - 預計 112 年第二季修正事權計畫。 - 預計 113 年第三季事權計畫核定。	
	2. 水源二三期	都更審議階段： 預計 112 年第三季變更事權計畫報核。	
	3. 中視新都會	都更審議及招商前置階段： - 預計 111 年第四季事權計畫報核及細部計畫提送。 - 預計 112 年第二季公告招商。	
	4. 南機場單元三（一期 2.3 棟）	都更審議及招商前置階段： 預計 112 年第四季事權計畫核定。	
	5. 廣慈西側街廓	都更審議及招商前置階段： - 預計 111 年完成指定實施者作業。 - 預計 112 年第二季事權計畫報核。 - 預計 112 年第四季公告招商。	
	6. 八號機關用地	前期規劃評估及都更審議階段： - 預計 111 年完成指定實施者作業。 - 都市計畫變更、事權計畫研擬等作業	
潛在評估案件	1. 士林區延平北路警察宿舍東側街廓	前期規劃評估階段： 依 111、112 年二階段意願調查結果，視整合狀況推動後續作業。	
	2. 信維整宅	前期規劃評估階段： 依 111、112 年二階段意願調查結果，視整合狀況推動後續作業。	

（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，另為利法令宣導、加強資訊明確性，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 112 年預定進度表

案名	112 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）品牌行銷作業

為建立本中心品牌形象，提高有需求之民眾能主動接觸

本中心之成效，將進行以下經營作業。

1. 持續經營專屬官方網頁、FB 粉絲專頁、Youtube，進行相關內容推播企劃，增加觸及數與互動數，向外宣傳中心業務執行成果及宣傳住宅政策及都市更新觀念。
2. 配合業務執行內容，導入品牌形象與組織服務內容之深化與推廣，並開發文宣品及印刷品，加強民眾對於本中心之認識。
3. 參與住宅及都市更新相關議題之大型活動，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。

(六) 推廣產學合作及研究發展交流作業

為促進住宅及都市更新相關學術技術與業界實務執行經驗延續，將與大專院校簽訂產學合作備忘錄，至本中心進行暑期學習，藉以業務執行了解實務運作，同時達到協助培育未來專業人才。

為推廣市府政策執行經驗並吸收國內外相關產業知識技術，本中心規劃與國內外社會住宅、都市更新等相關產官學研各界單位，進行專案主題研討或執行經驗交流分享，提升本中心專業量能，也拓展本中心合作能見度。

三、工務部

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

本中心推動公辦都更業務，自行興建斯文里二期整宅公辦都更案，並於事業計畫核定後，導入專案營建管理（Professional Construction Management, PCM）及監造，強化履約管控能力，建構品質控管規範，簡化營建管理作業流程；

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，兼顧優質住宅品質。

112 年執行公辦都更興建工程作業 8 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. 公辦都更招商案之統包工程招標、營建工程管理、更新成果備查共 8 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、南港商三案、斯文里二期案)。
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」、臺鐵 E1E2 案_「臺北市市定古蹟鐵道部部長宿舍」)。
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) 落實把關施工安全品質確保安全無虞

為興建斯文里二期整宅工程施工安全品質，本案導入建築資訊模型 BIM、專案管理及監造等，透過工地管理規範，以達有效工程施工品質管理，並結合本中心社宅營運管理經驗，預先規劃後營運之管理維護思維，以期創造規劃端與管理端緊密連結。

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
112 年預定進度表

類型	案名	投資人	112 年預定進度	備註
公辦都更興建	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	都市更新成果備查	
	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: ・取得使照、申請送水送電、產權登記及更新成果	預計 112 年 2

類 型	案 名	投 資 人	112 年預定進度	備 註
工 程 案 件			備查等。	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: • 取得使照、申請送水送電、產權登記及更新成果備查等。	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: • 地下結構體施作、地上結構體施作、機電工程施作。	
	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: • 地下結構體施作、地上結構體施作、機電工程施作。 文資管理及維護作業: • 臺北市歷史建物「海軍將官官舍」修復再利用工程施工:古蹟修復、機電工程施作、景觀工程施作。 • 「海軍將官官舍」緊急搶修計畫(保護棚架)-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: • 開工放樣勘驗、整地、導溝鋪面施作、連續壁施作等。	
	7. 南港商三案	1. 投資人:潤泰建設 2. 起造人:潤泰建設	興建工程階段: • 預計112年第二季建照申請、第四季建照取得,113年申報開工	
	8. 臺鐵 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」緊急搶修計畫(保護棚架工程)-保固期內之棚架維護。 • 視招商狀況,後續將由本中心督導出資人之綠地	

類型	案名	投資人	112 年預定進度	備註
			清潔管理、系統保全及夜巡保全等作業。 • 非文資拆除工程施作。	
	8. 斯文里二期案 (自行實施)	起造人：本中心	• 完成統包工程招標作業。 • 興建工程階段： • 基本設計核定。 • 預計 112 年拆照與建照取得。	
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

本年度重要工作計畫如下：

(一) 社會住宅委託經營與管理

延續 111 年承接 16 處社會住宅(約 2,541 戶)，112 年度承接興隆 A、青年二期、東明、興隆 D2、舊宗等 5 處社會住宅，另承接都更分回文山區萬隆段、信義區犁和段 2 處，計 2,265 戶，總計 112 年將承接 23 處社會住宅，共計 4,806 戶，執行簽約、收租、管理等業務。

1. 社會住宅資訊系統：

預為準備及承接四大社會住宅物業管理系統(含 app)之後端管理及維護，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)，將培訓系統管理維護人員，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：

進行 112 年東明、青年二期、興隆 A、萬隆、興隆 D2、犁和段及舊宗等案續約簽約暨租金收繳業務。

3. 社會住宅租金帳務管理作業：

延續 111 年承接社宅及 112 年新承接社宅，進行接管市府原經管社會住宅之帳務作業，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，本中心擬盤點已承接案場進行分區規劃管理作業，分區統一委託物業管理公司，以整合資源，提升效能；中心亦分區派任社宅管理人縱向監督管理，統一作業標準，督導定期召會檢討，以精進管維品質；各區域督導及社宅管理人定期橫向溝通分享，以達區域均質化及管維機制模組化之結果。

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，物業管理公司滿意度調查結果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. 社宅招租作業：

年初起配合都市發展局住宅服務科輔租股，新社宅落成後招租各項流程工作進行見習及人員培訓，預計自舊宗社宅(112 年 12 月)起往後所有新啟用社宅皆由中心自行辦理招租作業。

7. 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。

8. 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(財政局出租予本中心)

延續 111 年辦理 4 處都更分回住宅，計 20 戶，112 年度預計將新增大同區橋北段、士林區芝山段、中正區中正段、北投區振興段、北投區關渡段、南港區玉成段、中山區中山段、中正區臨沂段、中山區正義段、大安區瑞安段、中山區中山段、中山區吉林段等 12 處都更分回不動產，計 141 戶，總計 16 處，共計 159 戶住宅、1 戶事務所及 1 戶店鋪。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，後續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 112 年案件彙整表

提供方式	管理機關	案名	戶數	備註
出租	臺北市政府 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	

提供方式	管理機關	案名	戶數	備註
		大同區橋北段	6	
		士林區芝山段	1	
		中正區中正段	1	
		北投區振興段	2	
		北投區關渡段	2	
		南港區玉成段	1	
		中山區中山段	30	
		中正區臨沂段	73、 1 事務所	
		中山區正義段	11	
		大安區瑞安段	1 店鋪	
		中山區中山段	8	
		中山區吉林段	4	
出租住宅 總計			159 戶	另有 1 事務所、1 店鋪
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，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。 P.S 舊宗社會住宅另含招租作業
		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	
		東明社會住宅	700	
		青年二期社宅	518	
		興隆 A 社宅	340	
		興隆 D2 社宅	517	
		舊宗社會住宅	97	
		洲美案	144	都更分回案，具有獨立管委會與管維廠商，本中心辦理招租收租、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(1) 小計		
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、辦理招租收租、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
		敦煌案	3	

提供方式	管理機關	案名	戶數	備註
		萬隆案	41	辦理招租收租、點交點退、房舍維護及報修、管委會溝通等。
		新興案	37	
		景文案	39	
		金龍案	8	
		斯文里三期案	130	
		文山區萬隆段	15	
		信義區犁和段	78	
社會住宅(2) 小計			763	
社會住宅(1)+(2) 總計			4,806 戶	
無償提供	本中心	大龍峒社會住宅_店鋪	5	
店鋪 總計			5 戶	
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
		文山區萬隆段	-	部分車位提供予中心管理_汽車 15 輛
		信義區犁和段	-	部分車位提供予中心管理_汽車 38 輛
停車場 總計			2 處	

伍、112 年度工作目標

單位	業務計畫	計畫策略	辦理項目
行政	組織建構及行政業務服務作	制度建構	配合本中心業務需求及實務作業，修訂內部相關規章，提請董事會通過後報請市府備查。

單位	業務計畫	計畫策略	辦理項目
管理部	業	人員招募	112 年度本中心預算員額預估為 128 人，配合各部門實際人力需求辦理招募作業。
		專業知能提升	定期安排及不定期視需要安排員工教育訓練，除了內規，對各部門專業需求知識、技術，均可導入編排訓練課程中，提升員工的專業知識，進而強化內部審查能力，有效率地達成本中心制定的目標。
		資訊管理	1. 採購作業電子化，將作業流程標準化，有效縮短作業時間，健全採購作業程序。 2. 因應社宅業務系統的導入及運用，整合及管理本中心作業及應用系統之安全、運用、資安、分析等相關事務。
		管理辦公場所	組織搬遷計劃，配合綜合企劃組規劃辦公場所搬遷期程，預為因應組織搬遷所需之各項作業採購。
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： (1) 都更審議:7 案 - 事權計畫核定:南港商三案、士林區小西街案。 - 事業計畫核定:臺大紹興南街案、警察局社正路警察宿舍案。 - 事權計畫報核:中正區臨沂段案、臺鐵 E1E2 案、大安區辛亥段案。 (2) 招商作業:4 案 112 年公告招商:士林區小西街案、中山區正義段案、中正區中正段、安和通化段案。 (3) 招商前置作業:2 案 - 前期規劃評估:南港區磚仔窯案、信

單位	業務計畫	計畫策略	辦理項目
			義市場案。 (4) 預計爭取 1~2 案。
		整建住宅 公辦都更 推動	1. 南機場 (1) 單元一：進行前期規劃評估作業。 (2) 單元二：進行意願調查及前期規劃評估作業。 (3) 單元三(公辦都更 2.0)：預計 112 年第四季事權計畫核定。 2. 蘭州斯文里 (1) 蘭州國宅：持續意願整合及進前期規劃評估作業。 (2) 斯文里一期：持續意願整合及進行前期規劃評估作業。 (3) 斯文里二期：預計 112 年建照申請與取得。 (4) 斯文里三期：已完工。 3. 水源二三期(公辦都更 2.0)：預計 112 年第三季變更事權計畫報核。
		駐地服務 推動都更 整合	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 5 案 · 預計事權計畫核定：南機場單元三。 · 審議中：士林松柏大廈案、中視新都會案、水源二三期(變更事權計畫)。 · 事權計畫報核：廣慈西側街廓案。 (2) 公告招商 2 案：中視新都會案、廣慈西側街廓案。 (3) 都市計畫變更核定 1 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。 3. 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	跨域合作推廣，建立品牌形象	1. 產學合作計畫執行與推廣。 2. 業界交流分享執行經驗，建立友好夥伴關係。 3. 優化官網資訊完整度及友善操作模式。 4. 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。
工務部	公辦都更案之營建工程督導與管理	善盡公辦都更實施者角色，掌握都更	1. 公辦都更案 (1) 都市更新成果備查 1 案：捷運大直站北安段案。 (2) 產權登記作業 1 案：科技大樓站瑞安段

單位	業務計畫	計畫策略	辦理項目
		工程推動進度	案(112 年第四季完成)。 (3) 完成基礎版勘驗 3 案：信義三興案、松山民權東案、忠孝懷生案。 (4) 取得使照 1 案：敦南安和案(預計 112 年第二季完成)。 (5) 建照申請與取得 1 案：南港商三案(預計 112 年第二季申請、第四季取得)。 2. 文資管理及維護 (1) 修復再利用工程施工：「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) 非文資拆除工程施作：臺鐵 E1E2 案。
		興建斯文里二期整宅公辦都更案	1.完成統包工程招標作業。 2.興建工程階段： (1) 基本設計核定。 (2) 拆照與建照取得。
資產經營部	資產管理及社會住宅之委託經營	社會住宅委託經營與管理，提升社宅服務效能	112 年將進行招租、簽約、收租及管理業務，各案戶數及辦理事項如下說明： 1. 社會住宅(市府自建)：共計 4,222 戶。 (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)東明案：700 戶(簽約/收租/管理)。

單位	業務計畫	計畫策略	辦理項目
			(9)青年二期案：518 戶(簽約/收租/管理)。 (10)興隆 A 案：340 戶(簽約/收租/管理)。 (11)興隆 D2 案：517 戶(收租/管理)。 (12)舊宗案：97 戶(招租/簽約/收租/管理)。 2. 捷運聯開或都更分回社宅：584 戶。 (1)行天宮案：30 戶(簽約/收租/管理)。 (2)敦煌案：3 戶(簽約/收租/管理)。 (3)萬隆案：41 戶(簽約/收租/管理)。 (4)新興案：37 戶(簽約/收租/管理)。 (5)景文案：42 戶(收租/管理)。 (6)金龍案：8 戶(收租/管理)。 (7)大橋頭案：47 戶(收租/管理)。 (8)洲美案：144 戶(簽約/收租/管理)。 (9)斯文里三期案：139 戶(簽約/收租/管理)。 (10)文山區萬隆段：15 戶(簽約/收租/管理)。 (11)信義區犁和段：78 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	112 年總計 159 戶出租住宅、1 戶店鋪、1 戶一般事務所。 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。 5. 大同區橋北段：6 戶。 6. 士林區芝山段：1 戶。 7. 中正區中正段：1 戶。 8. 北投區振興段：2 戶。 9. 北投區關渡段：2 戶。 10. 南港區玉成段：1 戶。 11. 中山區中山段：30 戶。

單位	業務計畫	計畫策略	辦理項目
			12. 中正區臨沂段：73 戶出租住宅、1 戶事務所。 13. 中山區正義段：11 戶。 14. 大安區瑞安段：1 戶店鋪。 15. 中山區中山段：8 戶。 16. 中山區吉林段：4 戶。

陸、112 年度營運經費收支概況

一、業務經費需求及說明

本中心於 111 年成立時，市府為利本中心營運，依本中心設置自治條例第 27 條規定，提供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效益，其列表如下。

112 年接受市有不動產一覽表

年度	提供方式	案名	數量
111 年度 承接	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
111 年度 承接	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
112 年度 承接		文山區萬隆段	15
		信義區犁和段	78
社會住宅總計			763 戶
111 年度 承接	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
111 年度	無償提供	大龍峒社會住宅_停車場 1 處	汽車 79 輛、 機車 132 輛

年度	提供方式	案名	數量
111 年度 承接	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
承接	(無涉自償率案場)	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
112 年度 承接		文山區萬隆段	汽車 15 輛
		信義區犁和段	汽車 38 輛
停車場統計		2 處(汽車 560 輛、機車 249 輛)	

本中心依社會住宅及都市更新業務推動部份，估列 112 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 12 億 1,132 萬元，詳如下表。

單位：新台幣千元

項目	預算金額	說明
業務成本與費用	797,020	住宅發展與業務推動相關成本與費用。
不動產、廠房及設備	7,163	購置資訊設備、辦公家具及新辦公室、社宅室內裝修工程。
無形資產	4,697	官網系統改版及小額採購系統優化、公文及人資系統授權費、新購電子採購系統及工程管理系統。
其他長期投資	391,590	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	10,850	依所得稅法估算編列之營利事業所得稅。
合計	1,211,320	

二、年度收支餘絀預估

本中心 112 年度收支營運概況預估：業務收入為 8 億 5,110 萬 4 千元，業務外收入為 83 萬 5 千元，總收入共計 8 億 5,193 萬 9 千元；業務成本與費用為 7 億 9,702 萬元，另扣除依所得稅法估算編列之營利事業所得稅 1,085 萬元，本年度稅後賸餘 4,406 萬 9 千元。

臺北市住宅及都市更新中心 收支營運預計表 中華民國 112 年度

單位：新臺幣千元

科 目	本年度預算數		說明
	金 額	%	
收入	851,939	100.00	
業務收入	851,104	99.90	
勞務收入	226,581	26.60	公辦都更專業服務費收入
租金及權利金收入	624,523	73.30	住宅及停車場租金收入
其他業務收入	-	-	
業務外收入	835	0.10	
財務收入	670	0.08	利息收入
其他業務外收入	165	0.02	辦公室車位出租收入
支出	797,020	93.55	
業務成本與費用	797,020	93.55	
出租資產成本	619,216	72.68	出租住宅成本
行銷及業務費用	125,214	14.70	
管理及總務費用	52,590	6.17	
業務外費用	-	-	
稅前本期賸餘(短絀)	54,919	6.45	
所得稅費用(利益)	10,850	1.28	
稅後本期賸餘(短絀)	44,069	5.17	

附件一 112 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

112 年度承接無償提供使用之社會住宅共 11 處、763 戶、5 戶商業設施、418 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 個汽車位、 3 個機車位
3	萬隆站社會住宅	41 戶	社會住宅	15 個汽車位
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 個汽車位、 132 個機車位
6	景文社會住宅	39 戶	社會住宅	39 個汽車位
7	金龍社會住宅	8 戶	社會住宅	7 個汽車位
8	興隆 D1 社會住宅	272 戶	社會住宅	128 個汽車位、 114 個機車位
9	斯三社會住宅	57 戶	社會住宅	4 個汽車位
		73 戶	社會住宅	90 個汽車位
10	文山區萬隆段	15 戶	社會住宅	15 個汽車位
11	信義區犁和段	78 戶	社會住宅	38 個汽車位

二、營運收益項目收費標準

收費標準係依本市社會住宅出租辦法第 13 條規定辦理，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、並公布於臺北市政府安心樂租網版本為準。

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

斯文里三期案租金訂定級距對照表將依市府擬訂標準辦理，下表所得分級表級距為 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)

10. 文山區萬隆段案及信義區犁和段案

文山區萬隆段及信義區犁和段房型總數及各房型租金需待市府於 112 年營運前訂定，目前暫估當年總收入約為 255 萬及 447 萬。

三、物業管理計畫

有關本經營計畫無償使用之社會住宅，本年度物業管理廠商預計於 111 年 10 月視狀況重新招標。

大龍峒社宅物業將搭配行天宮、敦煌、萬隆站、景文、新興、金龍、斯文里三期自有管理委員會的社宅租戶管理及維護修繕工作，於 111 年 10 月一併招標，編制將維持原市府 111 年訂定標準。

興隆 D1 物業將搭配今年 5 月底加入之文山區興隆段及信義區犁和段自有管理委員會的社宅租戶管理及維護修繕工作，於 111 年 10 月預先招標，編制將維持原市府 111 年訂定標準。