

新北市新店斯馨 1 號/新店斯馨 2 號/新店斯馨 3 號青年社會住宅事務管理委託專業服務案-採購需求

壹、採購案名

新北市新店斯馨 1 號/新店斯馨 2 號/新店斯馨 3 號青年社會住宅事務管理委託專業服務案。

貳、計畫緣起與計畫目標

- 一、 新北市目前面臨人口成長趨緩、人口結構呈現高齡、少子化及老舊建物比例逐年增加、房價高漲等課題，為確保市民居住權利，供尚無購屋能力之社會經濟弱勢及就學就業青年短期居住。
- 二、 在新北市多元取得社會住宅模式中，廠商需管理本中心新北市新店斯馨 1 號/新店斯馨 2 號/新店斯馨 3 號青年社會住宅，並提供「社區事務管理」、「房舍檢修服務及辦公空間裝修布置」及「招租申請受理」等三大類服務，以創造安適便利之居家環境。
- 三、 為讓新北市新店斯馨 1 號/新店斯馨 2 號/新店斯馨 3 號青年社會住宅之招租申請受理、看屋選屋簽約、社區事務等管理維護事務能順利執行，相關工作擬委由廠商進行，以提供承租戶完善服務，爰辦理本委託服務案。

參、委託標的之物件資料

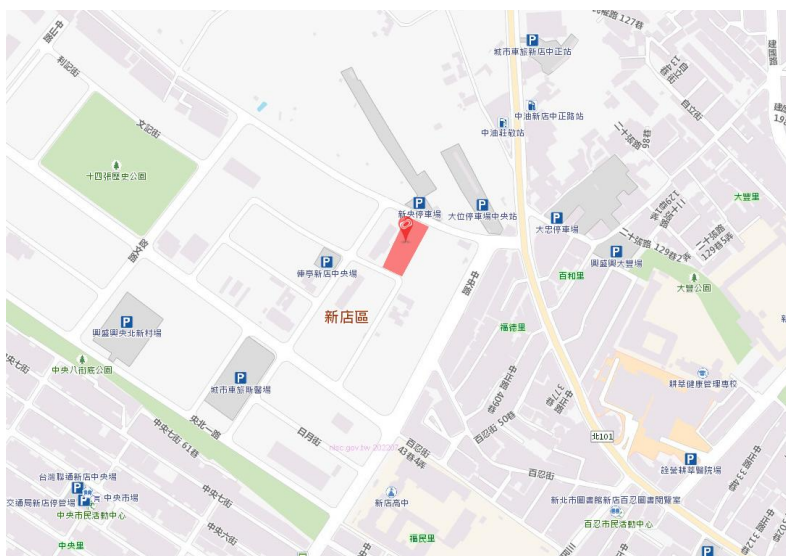
- 一、 新北市新店斯馨 1 號青年社會住宅
 - (一) 簡介：全棟地上 7 層、地下 1 層之建物，其中 5~7 層為社會住宅。
 - (二) 地址：新北市新店區順德街 128 號 5~7 樓。
 - (三) 空間配置：5~7 樓全部為青年社會住宅。
 - (四) 房型規劃：新店斯馨 1 號青年社會住宅共規劃 12 戶，其中 6 戶為一房型、6 戶為二房型。詳細規劃如下表：

樓層	一房型	二房型
	約 19 坪	約 33 坪
5 層	2 戶	2 戶
6 層	2 戶	2 戶

樓層	一房型	二房型
	約 19 坪	約 33 坪
7 層	2 戶	2 戶
小計	6 戶	6 戶
備註：上開面積為概算面積，實際面積以建物謄本所登載面積為準。		

(五) 車位數量：汽車位：5 位。

(六) 位置：新店斯馨 1 號青年社會住宅之位置如下圖：



(七) 外觀：新店斯馨 1 號青年社會住宅之外觀如下圖：



二、新北市新店斯馨 2 號青年社會住宅

(一) 簡介：全棟地上 15 層、地下 6 層之建物，其中 2 層全部及 3 層部分為社會住宅。

(二)地址：新北市新店區十四張路 381 號 2~3 樓。

(三)空間配置：2樓全部及3樓部分為青年社會住宅。

(四) 房型規劃：新店斯馨 2 號青年社會住宅共規劃 14 戶，其中 6 戶為套房型、7 戶為二房型、1 戶為三房型。詳細規劃如下表：

樓層	套房型	二房型		三房型
	約 20 坪	約 27 坪	約 31 坪	約 46 坪
2 層	4 戶	2 戶	3 戶	-
3 層	2 戶	-	2 戶	1 戶
小計	6 戶	2 戶	5 戶	1 戶
備註：上開面積為概算面積，實際面積以建物謄本所登載面積為準。				

(五)車位數量：汽車位：5 位。

(六)位置：新店斯馨2號青年社會住宅之位置如下圖：



(七)外觀：新店斯馨2號青年社會住宅之外觀如下圖：



三、新北市新店斯馨 3 號青年社會住宅

(一) 簡介：全棟地上 15 層、地下 5 層之建物，其中 2~3 層為社會住宅。

(二) 地址：新北市新店區央北二路 363 號 2~3 樓。

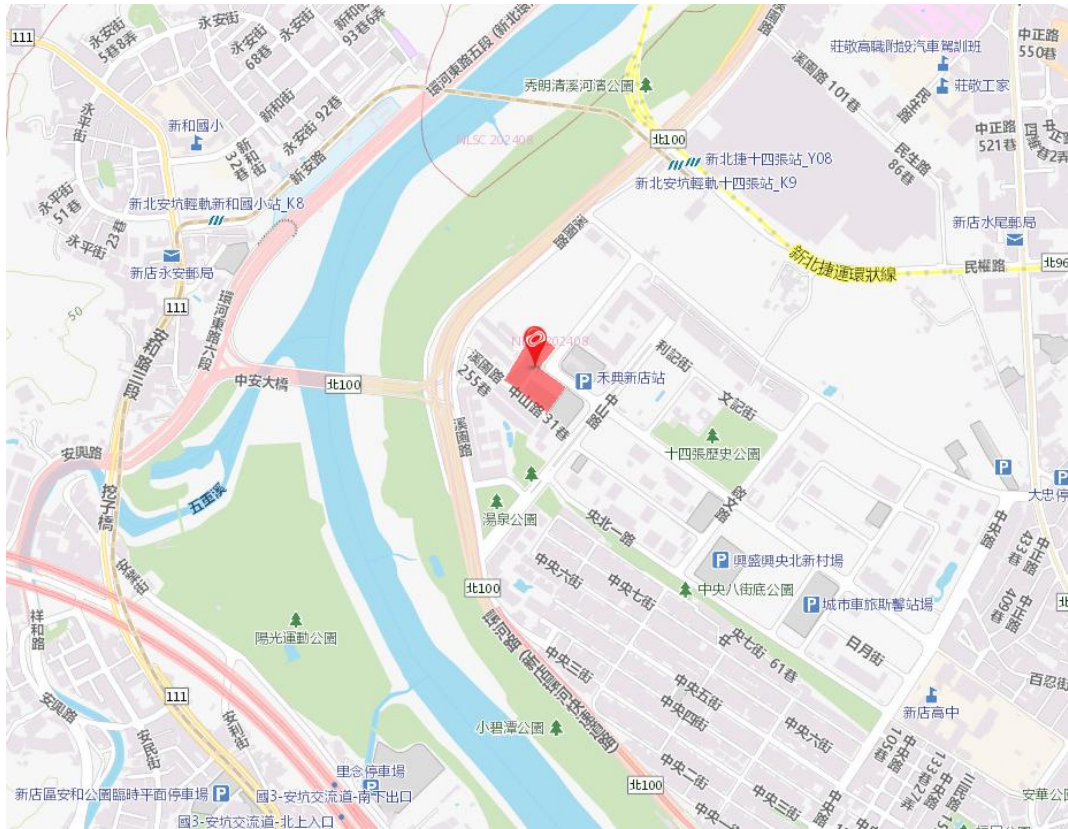
(三) 空間配置：2 樓及 3 樓為青年社會住宅。

(四) 房型規劃：新店斯馨 3 號青年社會住宅共規劃 20 戶，其中 11 戶為套房型、9 戶為二房型。詳細規劃如下表：

樓層	套房型		二房型		
	約 15 坪	約 19 坪	約 23.5 坪	約 27 坪	約 37.5 坪
2 層	-	6 戶	2 戶	2 戶	2 戶
3 層	1 戶	4 戶	-	1 戶	2 戶
小計	1 戶	10 戶	2 戶	3 戶	4 戶
備註：上開面積為概算面積，實際面積以建物謄本所登載面積為準。					

(五) 車位數量：汽車位：7 位。

(六) 位置：新店斯馨 3 號青年社會住宅之位置如下圖：



(七) 外觀：新店斯馨 3 號青年社會住宅之外觀如下圖：



肆、委託工作項目

一、本案廠商應辦理之工作項目概要如下，其細節內容可詳契約書(樣稿)第三條(附件)：

- (一)社會住宅事務管理：新北市新店斯馨 1 號/新店斯馨 2 號/新店斯馨 3 號青年社會住宅青年社會住宅之事務，統由乙方建立管理維護機制，並應配合辦理承租戶進住前、中、後之管理維護事宜。
- (二)房舍檢修服務及辦公空間裝修布置：新北市新店斯馨 1 號/新店斯馨 2 號/新店斯馨 3 號青年社會住宅青年社會住宅之房舍管理與維護，並受理承租戶室內設施(設備)檢修申請。另乙方應依甲方指示或請示甲方，購置必要之公共設備。
- (三)招租申請受理：新北市新店斯馨 1 號/新店斯馨 2 號/新店斯馨 3 號青年社會住宅青年社會住宅招租受理申請之相關作業，由乙方依甲方指示辦理。其中，若包租住宅抽籤名單用盡，則須負責招租事宜。

伍、租金訂定

本案各房型戶別公告租金，作為廠商訂定服務費用之參考，如下表。

一、新北市新店斯馨 1 號青年社會住宅

門牌住址 (新北市新店區順德街)		坪數	租金(含管理費)			
			第一階	第二階	第三階	第四階
一房	128 號五樓	約 19 坪	5,500	8,200	13,500	18,200
	128 號五樓之三					
	128 號六樓					
	128 號六樓之三					
	128 號七樓					
	128 號七樓之三					
二房	128 號五樓之一	約 33 坪	10,200	15,100	24,900	28,000
	128 號五樓之二					
	128 號六樓之一					
	128 號六樓之二					
	128 號七樓之一					
	128 號七樓之二					

二、新北市新店斯馨 2 號青年社會住宅

門牌住址 (新北市新店區十四張路)		坪數	租金(含管理費)			
			第 1 階	第 2 階	第 3 階	第 4 階
套房	381 號二	約 20 坪	5,700	8,400	13,900	18,300
	381 號二樓之 3					
	381 號二樓之 6					
	381 號二樓之 9					
	381 號三樓之 6					
	381 號三樓之 9					
二房	381 號二樓之 1	約 27 坪	9,400	14,000	21,100	23,600
	381 號二樓之 2					
	381 號二樓之 5	約 31 坪	9,900	14,700	23,400	26,200
	381 號二樓之 7					
	381 號二樓之 8					
	381 號三樓之 7					
	381 號三樓之 8					
三房	381 號三樓	約 46 坪	12,900	19,000	31,500	36,600

三、新北市新店斯馨 3 號青年社會住宅

門牌住址 (新北市新店區 央北二路)		坪數	租金(含管理費)(元)			
			第 1 階	第 2 階	第 3 階	第 4 階
套房	375 號 2 樓	約 15 坪	5,500	7,900	12,400	16,100
	375 號 3 樓	約 19 坪	6,400	9,000	14,200	19,200
	373 號 2 樓					
	373 號 3 樓					
	369 號 3 樓					
	377 號 2 樓					
	377 號 3 樓					
	379 號 2 樓					
	379 號 3 樓					
	385 號 2 樓					
	387 號 2 樓					
二房	365 號 2 樓	約 23.5 坪	9,800	14,000	19,200	21,400
	363 號 2 樓					
	381 號 3 樓	約 27 坪	10,500	14,700	21,400	23,900
	381 號 2 樓					
	383 號 2 樓					
	367 號 2 樓	約 37.5 坪	12,300	17,200	27,000	31,900
	367 號 3 樓					
	371 號 3 樓					
	371 號 2 樓					

陸、契約價金之給付方式與條件

契約價金如決標金額（含稅），其給付方式及條件可詳契約書（樣稿）第 5 條。

柒、履約期限

一、新北市新店斯馨 1 號/新店斯馨 2 號/新店斯馨 3 號青年社會住宅青年社會住宅事務管理委託專業服務自 114 年 12 月 1 日至 115 年 11 月 30 日止。

二、相關之細節性規範可詳契約書（樣稿）。

捌、特別注意事項

本採購案邀標書應注意之特別事項如下：

一、上開有關本案面積之記載，僅供參考，實際面積以建物謄本所登載面積為準。

二、本案未載明之事項，依新北市住宅及都市更新中心採購作業辦法及其他相關法令規定辦理。