

新北市板橋江翠/板橋永翠/土城明德 1 號/土城明德 2 號/土城明德 3 號 青年社會住宅事務管理委託專業服務案

需求說明書

壹、採購案名

新北市板橋江翠/板橋永翠/土城明德 1 號/土城明德 2 號/土城明德 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整合板橋區及土城區域容積獎勵社會住宅，廠商需管理本中心新北市板橋江翠/板橋永翠/土城明德 1 號/土城明德 2 號/土城明德 3 號共五處青年社會住宅，並提供「社區事務管理」、「房舍檢修服務及辦公室事務用品購置」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、為讓新北市板橋江翠/板橋永翠/土城明德 1 號/土城明德 2 號/土城明德 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

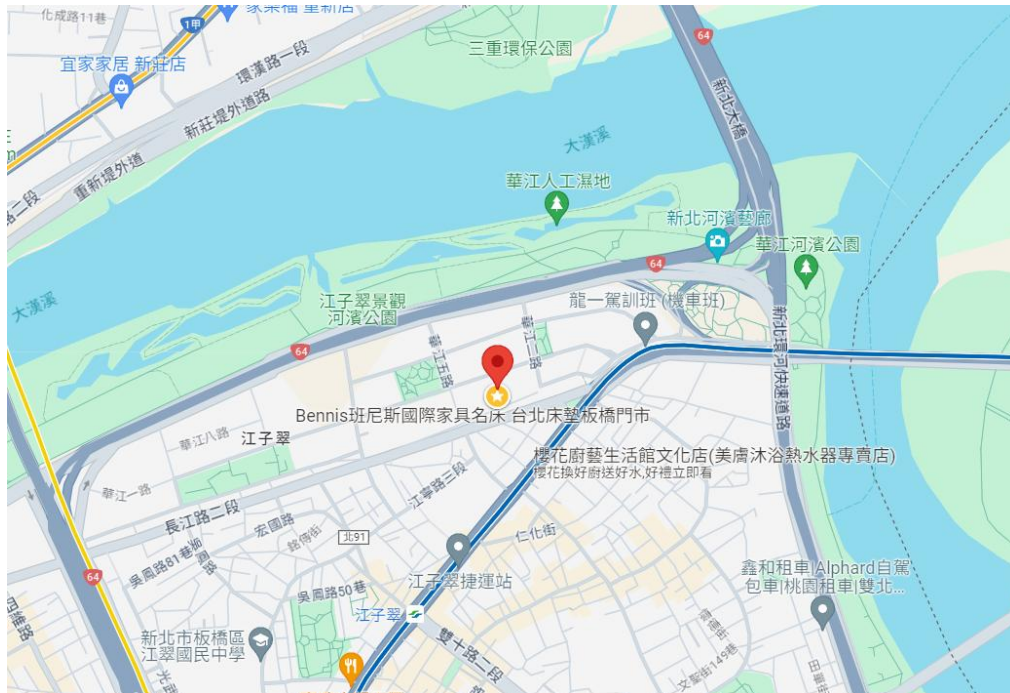
一、新北市板橋江翠青年社會住宅

- (一) 簡介：為配合本市住宅政策實現居住正義，鼓勵民間以捐贈公益設施建物來取得容積獎勵，來興辦「只租不售」的社會住宅，全棟地上 19 層、地下 6 層之建物，其中 5~7 層為社會住宅。
- (二) 地址：新北市板橋區華江一路 119 號。
- (三) 空間配置：5~7 樓為青年社會住宅。
- (四) 房型規劃：板橋江翠青年社會住宅共規劃 52 戶，其中 10 戶為套房型、37 戶為二房型、5 戶為三房型。詳細規劃如下表：

樓層	套房型	二房型				三房型
	約 14 坪	約 22 坪	約 26 坪	約 28 坪	約 30 坪	約 32 坪
5 層	4 戶	2 戶	4 戶	4 戶	4 戶	2 戶
6 層	4 戶	2 戶	4 戶	4 戶	4 戶	2 戶
7 層	2 戶	-	3 戶	4 戶	2 戶	1 戶
小計	10 戶	4 戶	11 戶	12 戶	10 戶	5 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：52 位。

(六)位置：板橋江翠青年社會住宅之位置如下圖：



(七)外觀：板橋江翠青年社會住宅之外觀如下圖：



二、板橋永翠青年社會住宅

(一) 簡介：為配合本市住宅政策實現居住正義，鼓勵民間以捐贈公益設施建物來取得容積獎勵，來興辦「只租不售」的社會住宅，全棟地上 15 層、地下 6 層之建物，其中 2~3 層及部分 4 層為社會住宅。

(二) 地址：新北市板橋區藝文街 199~217 號 2~4 樓。

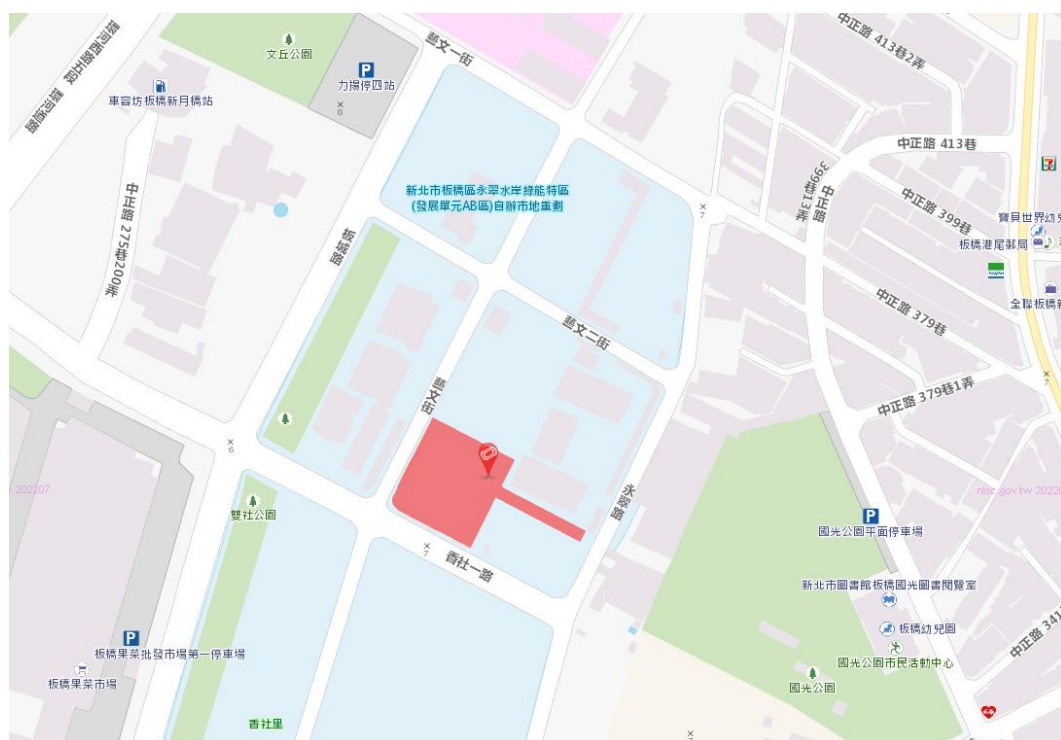
(三) 空間配置：2~3 樓全部及 4 樓部分為青年社會住宅。

(四) 房型規劃：板橋永翠青年社會住宅共規劃 21 戶，其中 4 戶為套房型、17 戶為二房型。詳細規劃如下表：

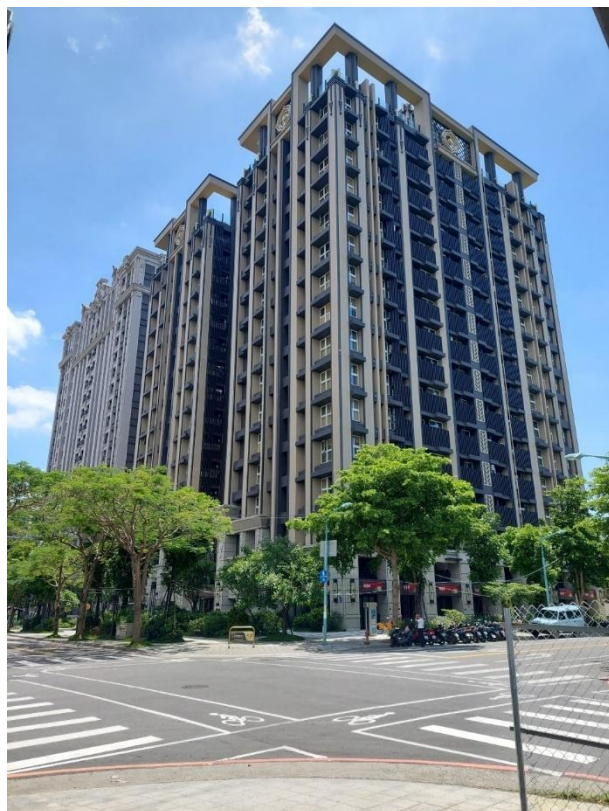
樓層	套房型	二房型		
	約 17.5 坪	約 22 坪	約 27 坪	約 34 坪
2 層	2 戶	2 戶	3 戶	2 戶
3 層	2 戶	2 戶	3 戶	2 戶
4 層	-	1 戶	2 戶	-
小計	4 戶	5 戶	8 戶	4 戶
備註：上開面積為概算面積，實際面積以建物謄本所登載面積為準。				

(五) 車位數量：汽車位：7 位。

(六) 位置：板橋永翠青年社會住宅之位置如下圖：



(七) 外觀：板橋永翠青年社會住宅之外觀如下圖：



三、新北市土城明德 1 號青年社會住宅

- (一) 簡介：為配合本市住宅政策實現居住正義，鼓勵民間以捐贈公益設施建物來取得容積獎勵，來興辦「只租不售」的社會住宅，全棟地上 15 層、地下 6 層之建物，其中 2~4 層及部分 5 層為社會住宅。
- (二) 地址：新北市土城區清水路 41~49 之 1 號。
- (三) 空間配置：2~4 樓及部分 5 樓為青年社會住宅。
- (四) 房型規劃：土城明德 1 號青年社會住宅共規劃 30 戶，其中 13 戶為套房型、13 戶為二房型、2 戶為大二房型、2 戶為三房型。詳細規劃如下表：

樓層	套房型戶數/坪數	2 房型戶數/坪數	大 2 房型戶數/坪數	3 房型戶數/坪數
2 層	3 戶/約 20 坪	3 戶/約 29 坪	1 戶/約 36.5 坪	1 戶/約 37.5 坪
3 層	3 戶/約 20 坪	3 戶/約 29 坪	1 戶/約 36.5 坪	1 戶/約 37.5 坪
4 層	5 戶/約 20 坪	4 戶/約 29 坪	—	—
5 層	2 戶/約 20 坪	3 戶/約 29 坪	—	—
小計	13 戶	13 戶	2 戶	2 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：11 位。

(六) 位置：土城明德 1 號青年社會住宅之位置如下圖：



(七) 外觀：土城明德 1 號青年社會住宅之外觀如下圖：



四、新北市土城明德 2 號青年社會住宅

(一) 簡介：全棟地上 19 層、地下 6 層之建物，其中 3~4 層為社會住宅。

(二) 地址：新北市土城區學士路 137 至 159 號。

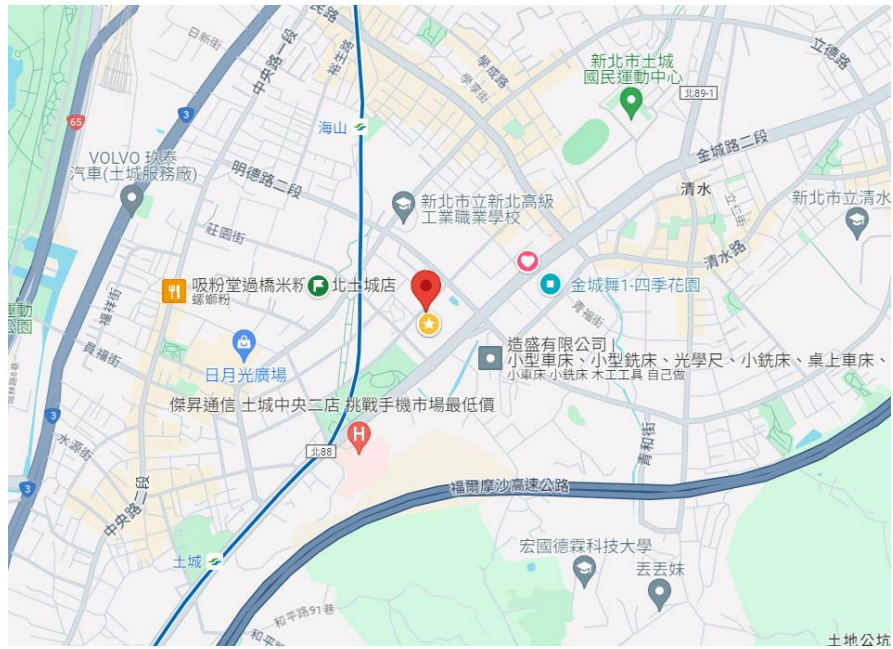
(三) 空間配置：3~4 樓為青年社會住宅。

(四) 房型規劃：土城明德 2 號青年社會住宅共規劃 24 戶，其中 12 戶為套房/一房型、4 戶為二房型、8 戶為三房型。詳細規劃如下表：

樓層	套房型/一房型			二房型	三房型
	約 16 坪	約 19 坪	約 24 坪	約 25 坪	約 40 坪
3 層	2 戶	2 戶	2 戶	2 戶	4 戶
4 層	2 戶	2 戶	2 戶	2 戶	4 戶
小計	4 戶	4 戶	4 戶	4 戶	8 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：9 位。

(六) 位置：土城明德 2 號青年社會住宅之位置如下圖：



(七) 外觀：土城明德 2 號青年社會住宅之外觀如下圖：



五、新北市土城明德3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2~3層為社會住宅。

(二) 地址：新北市土城區金城路二段181號等。

(三) 空間配置：2~3樓為青年社會住宅。

(四) 房型規劃：土城明德3號青年社會住宅共規劃11戶，其中2戶為套房型、1戶為二房型、8戶為三房型。

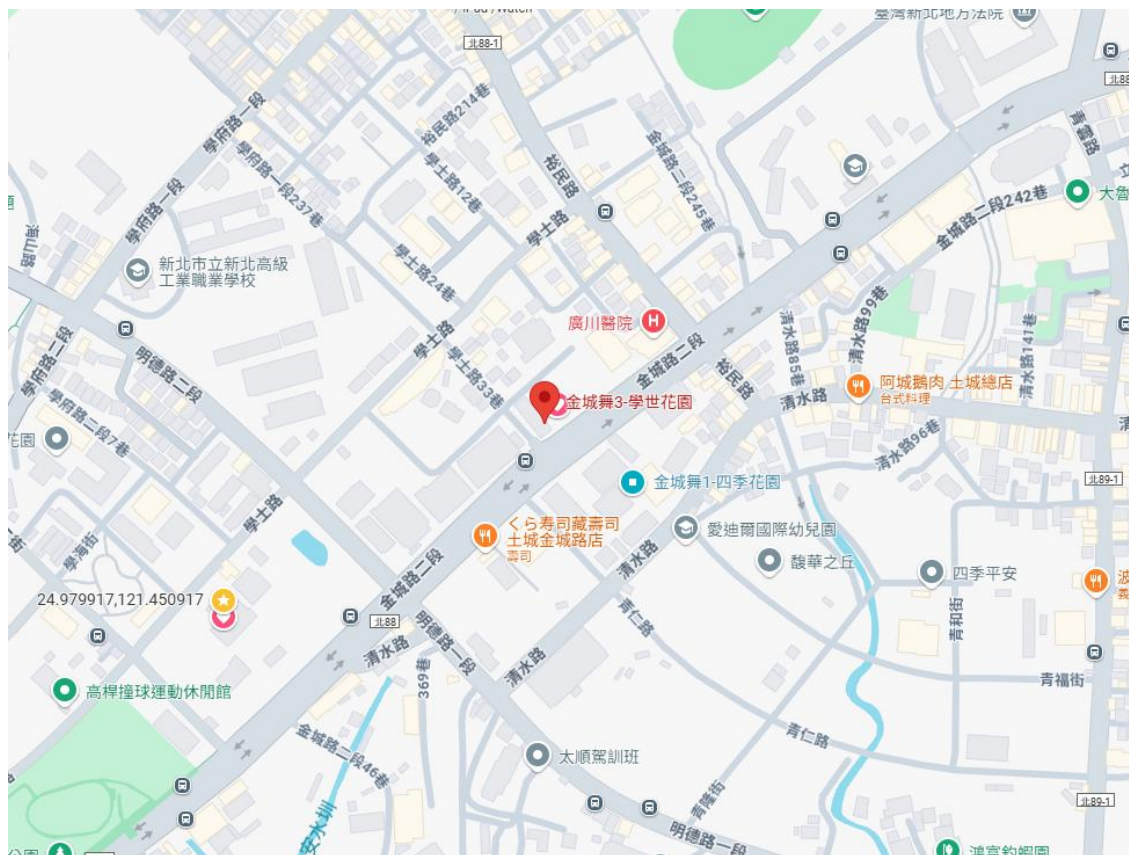
詳細規劃如下表：

樓層	套房型	二房型	三房型
	約16坪	約32坪	約45坪
2層	-	1戶	4戶
3層	2戶	-	4戶
小計	2戶	1戶	8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：6位。

(六) 位置：土城明德3號青年社會住宅之位置如下圖：



(七) 外觀：土城明德 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**第三條(附件)**：

- (一)社會住宅事務管理：新北市板橋江翠/板橋永翠/土城明德 1 號/土城明德 2 號/土城明德 3 號青年社會住宅事務管理委託專業服務案之事務，統由廠商建立管理維護機制，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室事務用品購置：新北市板橋江翠/板橋永翠/土城明德 1 號/土城明德 2 號/土城明德 3 號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。另廠商應依本中心指示或請示本中心，購置必要之設備。
- (三)招租及其申請受理：新北市板橋江翠/板橋永翠/土城明德 1 號/土城明德 2 號/土城明德 3 號青年社會住宅招租受理申請之相關作業，由廠商依本中心指示辦理。**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、板橋江翠青年社會住宅(52 戶)

門牌住址 (新北市板橋區華江一路)		坪數	租金(含管理費)(元)			
			第 1 階	第 2 階	第 3 階	第 4 階
套房	119 號 5 樓之 2	約 14 坪	5,200	7,300	10,800	12,100
	119 號 5 樓之 6					
	119 號 5 樓之 17					
	119 號 5 樓之 13					
	119 號 6 樓之 2					
	119 號 6 樓之 6					
	119 號 6 樓之 17					
	119 號 6 樓之 13					
	119 號 7 樓之 17					
	119 號 7 樓之 13					
二房	119 號 5 樓之 21	約 22 坪	9,500	13,400	15,900	17,600
	119 號 5 樓之 20					
	119 號 6 樓之 21					
	119 號 6 樓之 20					
	119 號 5 樓之 3	約 26 坪	10,100	14,100	19,100	21,200
	119 號 5 樓之 5					
	119 號 5 樓之 16					
	119 號 5 樓之 15					
	119 號 6 樓之 3					
	119 號 6 樓之 5					
	119 號 6 樓之 16					
	119 號 6 樓之 15					
	119 號 7 樓之 16	約 28 坪	10,400	14,600	20,600	22,900
	119 號 7 樓之 15					
	119 號 7 樓之 20					
	119 號 5 樓之 8					
	119 號 5 樓之 9					
	119 號 5 樓之 11					
	119 號 5 樓之 10					
	119 號 6 樓之 8					
	119 號 6 樓之 9					
	119 號 6 樓之 11					
	119 號 6 樓之 10					
	119 號 7 樓之 8					
	119 號 7 樓之 9					

	119 號 7 樓之 11					
	119 號 7 樓之 10					
	119 號 5 樓之 1	約 30 坪	10,700	15,100	22,200	24,700
	119 號 5 樓之 7					
	119 號 5 樓之 18					
	119 號 5 樓之 12					
	119 號 6 樓之 1					
	119 號 6 樓之 7					
	119 號 6 樓之 18					
	119 號 6 樓之 12					
	119 號 7 樓之 18					
	119 號 7 樓之 12					
三房	119 號 5 樓	約 32 坪	13,700	19,100	22,700	25,200
	119 號 5 樓之 19					
	119 號 6 樓					
	119 號 6 樓之 19					
	119 號 7 樓之 19					

二、板橋永翠青年社會住宅(21 戶)

門牌住址 (新北市板橋區)		坪數	租金(含管理費)(元)			
			第 1 階	第 2 階	第 3 階	第 4 階
套房 (一房)	藝文街 207 號 2 樓	17.5	5,300	7,800	13,000	14,800
	藝文街 217 號 2 樓					
	藝文街 207 號 3 樓					
	藝文街 217 號 3 樓					
二房	藝文街 199 號 2 樓	22	8,800	13,100	15,500	17,300
	藝文街 205 號 2 樓					
	藝文街 199 號 3 樓					
	藝文街 205 號 3 樓					
	藝文街 199 號 4 樓					
	藝文街 201 號 2 樓	27	9,400	14,000	18,900	21,200
	藝文街 203 號 2 樓					
	藝文街 209 號 2 樓					
	藝文街 201 號 3 樓					
	藝文街 203 號 3 樓					
	藝文街 209 號 3 樓					
	藝文街 201 號 4 樓					
	藝文街 203 號 4 樓					

	藝文街 213 號 2 樓	34	10,300	15,200	22,900	25,700
	藝文街 215 號 2 樓					
	藝文街 213 號 3 樓					
	藝文街 215 號 3 樓					

三、土城明德 1 號青年社會住宅(30 戶)

門牌住址 (新北市土城區清水路)		坪數	租金(含管理費)(元)			
			第 1 階	第 2 階	第 3 階	第 4 階
套房	清水路 49 之 1 號二樓	20	5,700	8,400	13,900	15,800
	清水路 47 號二樓					
	清水路 41 號二樓					
	清水路 49 之 1 號三樓					
	清水路 47 號三樓					
	清水路 41 號三樓					
	清水路 49 之 1 號四樓					
	清水路 47 號四樓					
	清水路 45 號四樓					
	清水路 43 之 1 號四樓					
	清水路 41 號四樓					
	清水路 49 之 1 號五樓					
	清水路 41 號五樓					
二房	清水路 49 號二樓	29	9,700	14,300	18,700	20,900
	清水路 47 之 1 號二樓					
	清水路 41 之 1 號二樓					
	清水路 49 號三樓					
	清水路 47 之 1 號三樓					
	清水路 41 之 1 號三樓					
	清水路 49 號四樓					
	清水路 47 之 1 號四樓					
	清水路 43 號四樓					
	清水路 41 之 1 號四樓					
	清水路 49 號五樓					
	清水路 43 號五樓					
	清水路 41 之 1 號五樓					
大二房	清水路 45 號二樓	36.5	10,600	15,700	21,100	23,600
	清水路 45 號三樓					

門牌住址 (新北市土城區清水路)		坪數	租金(含管理費)(元)			
			第 1 階	第 2 階	第 3 階	第 4 階
三房	清水路 43 號二樓	37.5	12,800	18,900	23,100	25,900
	清水路 43 號三樓					

四、土城明德 2 號青年社會住宅(24 戶)

門牌住址 (新北市土城區學士路)		坪數	租金(含管理費)(元)			
			第 1 階	第 2 階	第 3 階	第 4 階
套房	137 號 3 樓	約 16 坪	5,500	7,700	10,900	12,100
	137 號 4 樓					
	159 號 3 樓					
	159 號 4 樓					
	139 號 3 樓	約 19 坪	6,100	8,600	13,400	14,900
	139 號 4 樓					
	157 號 3 樓					
	157 號 4 樓					
	147 號 3 樓	約 24 坪	6,900	9,700	15,500	18,400
	147 號 4 樓					
	149 號 3 樓					
	149 號 4 樓					
二房	145 號 3 樓	約 25 坪	9,900	13,900	16,800	18,600
	145 號 4 樓					
	151 號 3 樓					
	151 號 4 樓					
三房	141 號 3 樓	約 40 坪	14,100	19,600	26,200	29,100
	141 號 4 樓					
	143 號 3 樓					
	143 號 4 樓					
	155 號 3 樓					
	155 號 4 樓					
	153 號 3 樓					
	153 號 4 樓					

五、土城明德 3 號青年社會住宅(11 戶)

門牌住址 (新北市土城區金城路二段)		坪數	租金(含管理費)(元)			
			第 1 階	第 2 階	第 3 階	第 4 階
套房	189 號 3 樓	約 16 坪	5,700	8,100	12,800	15,500
	191 號 3 樓					
二房	189 號 2 樓	約 32 坪	11,300	15,800	22,100	24,600
三房	181 號 2 樓	約 45 坪	14,300	20,200	29,600	33,000
	187 號 2 樓					
	193 號 2 樓					
	199 號 2 樓					
	181 號 3 樓					
	187 號 3 樓					
	193 號 3 樓					
	199 號 3 樓					

陸、契約價金之給付方式與條件

本採購案保留未來後續擴充之權利，本中心得視實際需要及廠商履約情況，與廠商另行簽定擴充契約，預計擴充之項目為「新北市板橋江翠/板橋永翠/土城明德 1 號/土城明德 2 號/土城明德 3 號青年社會住宅事務管理委託專業服務案」。116 年度新臺幣 3,899,080 元整(含稅)、117 年度新臺幣 3,899,080 元整(含稅)，並以本契約條件及單價辦理相關擴充續約事宜。

柒、履約期限

一、新北市板橋江翠/板橋永翠/土城明德 1 號青年社會住宅事務管理委託專業服務案自 114 年 12 月 1 日至 116 年 11 月 30 日止。土城明德 2 號/土城明德 3 號青年社會住宅事務管理委託專業服務案則自 114 年 12 月 16 日至 116 年 11 月 30 日止。

二、相關之細節性規範可詳契約書。

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。

三、本中心就本採購案訂於民國 114 年 10 月 16 日上午 10 時整集合，依序於板橋江翠社宅、板橋永翠社宅、土城明德 1 號社宅、土城明德 2 號社宅、土城明德 3 號社宅辦理基地領勘(集合地點:板橋江翠社宅)請廠商於 114 年 10 月 15 日下午 5 時前先行以電話聯繫本中心人員(電話 2957-1999 分機 133 產管理部潘小姐)，完成預約程序，俾利領勘行程之安排。