

財政部國有財產署 函

機關地址：臺北市大安區光復南路116巷18號

聯絡方式：廖志偉 02-27718121#1622

受文者：如正、副本

發文日期：中華民國108年8月22日

發文字號：台財產署公字第10800248990號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明一

主旨：為落實「公民與政治權利國際公約」及「經濟社會文化權利國際公約」保障適足居住權意旨，國家住宅及都市更新中心參採本署建議，將「政府機關（構）或其轉介之公共工程拆遷戶、國有土地占用戶等」納為該管林口世大運選手村社會住宅得專案出租之對象，請查照轉知所屬。

說明：

- 一、依內政部營建署108年8月12日營署管字第1080061715號函及附件（均附電子檔）辦理。
- 二、建請各直轄市、縣市政府參考研議將旨述拆遷戶、占用戶納為貴管社會住宅專案出租對象，共同保障適足居住權。

正本：中央主管機關、各直轄市、縣市政府、各鄉鎮市公所、原住民區公所

副本：財政部國有財產署各分署及辦事處（含附件）

裝

訂

線

內政部營建署 函

機關地址：10556臺北市松山區八德路2段342號
聯絡人：彭俊凱
聯絡電話：02-87712869
電子郵件：appkai@cpami.gov.tw
傳真：02-87712876

受文者：財政部國有財產署

發文日期：中華民國108年8月12日
發文字號：營署管字第1080061715號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明三

主旨：有關貴署建議將「政府公共工程、開發（含都市更新）
用地上須拆遷之原住戶及國有土地占居戶」納為林口世
大運選手村社會住宅得專案出租之對象一案，復如說
明，請查照。

說明：

- 一、依據奉交下復貴署108年7月22日台財產署公字第10835008120號函辦理。
- 二、本案經轉交由國家住宅及都市更新中心研議，經該中心研議後，已將貴署建議納入該中心「林口世大運選手村社會住宅專案出租作業規定」做為得申請專案出租之對象。
- 三、隨文檢送該中心108年8月6日住都字第1080001767號函及附件影本1份供參。

正本：財政部國有財產署
副本：本署管理組

裝

訂

線

國家住宅及都市更新中心 函

地址：10451臺北市中山區民生東路一段21號

聯絡人：余昱瑩

電話：(02)21006300 333

電子郵件：yuying@hurc.org.tw

受文者：內政部營建署

發文日期：中華民國108年8月6日

發文字號：住都字第1080001767號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：專案出租作業規定(附件1)

主旨：關於貴署函轉財政部國有財產署建議將「政府公共工程、開發（含都市更新）用地上須拆遷之原住戶及國有土地占居戶」納為林口世大運選手村社會住宅得專案出租之對象一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴署108年7月24日營署管字第1080057248號函。
- 二、為提供社會住宅多元入住及照顧不同需求民眾，本中心已訂定林口世大運選手村社會住宅專案出租作業規定（下稱專案出租作業規定，如附件），該專案規定承租者須為扶助經濟、社會弱勢者或有益於社會住宅經營之非營利私法人，以及政府機關（構）或其轉介之公共工程拆遷戶、國有土地占用戶等。在符合公益使用或具政策目標條件下，若對林口世大運選手村社會住宅有空間需求，可擬具企劃書向本中心提出專案出租申請。
- 三、前揭專案出租申請，新北市政府已依專案出租作業規定辦理境內之拆遷戶評估申請作業，另為保障適足居住權，特將政府機關（構）或其轉介之公共工程拆遷戶、國有土地占用戶等資格，納入專案出租作業規定中，以明確該等身分具申請林口世大運選手村社會住宅資格。
- 四、就旨揭建議將「政府公共工程、開發（含都市更新）用地

管理組



1080061715



上須拆遷之原住戶及國有土地占居戶」納為專案出租作業規定一節，經查本作業規定業已將上開建議納入專案承租對象。已明確落實「公民與政治權利國際公約」及「經濟社會文化權利國際公約」保障適足居住權意旨。

正本：內政部營建署

副本：本中心資產管理部

代理董事長 花敬群

電 2019/08/06 文
交 18:30:02 章



裝

訂

線

管理組



1080061715

國家住宅及都市更新中心

林口世大運選手村社會住宅專案出租作業規定

108年2月22日第1次董事會議修正通過

108年7月17日第5次董事暨監事聯席會議修正通過

- 一、本作業規定依國家住宅及都市更新中心(以下簡稱本中心)公有不動產管理使用收益辦法第六條第一項及國家住宅及都市更新中心公有不動產商業服務設施及其他建築物出租規章第二條第三項及第十條規定辦理。
- 二、專案承租者須符合下列條件之一：
 - (一) 扶助經濟、社會弱勢者或有益於社會住宅經營之非營利私法人。
 - (二) 企業供其員工宿舍使用或學校供學生宿舍使用者。
 - (三) 政府機關(構)或其轉介之公共工程拆遷戶、國有土地占用戶等。
- 三、使用者身分須符合下列條件之一：
 - (一) 住宅法第四條所定經濟或社會弱勢者。
 - (二) 依據住宅法第四條第二項第十二款或內政部興辦社會住宅出租辦法第二條第三款，報經內政部專案核准出租者。
 - (三) 住宅法第三十三條所定社會福利服務之附屬設施使用者。
- 四、社會住宅租金訂定如下：
 - (一) 優先戶：符合住宅法第四條第二項經濟或社會弱勢者身分規定者，每坪租金依附表一辦理。
 - (二) 一般戶：未符合住宅法第四條第二項身分規定者，每坪租金依附表一辦理。
- 五、店舖租金訂定得依政策目的、使用性質，按租金行情酌予調整，以一般市場行情價格百分之八十計，即依附表二辦理。
- 六、租賃期限
 - (一) 符合第三點第一款及第三款，社會住宅租賃期限一次三年，期滿得續訂租約，最長不得超過十二年。
 - (二) 符合第三點第二款，租賃期限應依出租性質訂定合理期限，期滿得續訂租約，並於三個月前通知。

七、本中心受理專案出租申請後，依規定辦理資格審查及規格審查，並由本中心提供初審意見提報董事會，依董事會決議辦理，其作業程序詳附件一。

八、專案承租者應檢附下列文件：

(一) 資格審查文件

依其身分別檢附下列文件：

1. 組織或團體：立案證書影本、組織章程影本及納稅證明。
2. 企業：公司登記或設立之證明文件影本及納稅證明。
3. 學校：教育主管機關之立案許可證明文件影本。
4. 政府機關：正式公文。

(二) 規格審查文件

企劃書及附件，其應注意事項詳附件二，撰擬內容應至少涵蓋下列項目：

1. 專案承租者簡介：經營團隊說明、創立使命、服務對象及組織架構。
2. 空間配置：本計畫之進駐空間規劃說明。
3. 住戶（店舖）管理：入住者身分說明（店舖則免），並說明後續經營內容及管理方式。
4. 公益性或政策性：本計畫所回饋公益性項目、提供社區回饋資源項目或政策內容說明。

九、本中心對於專案出租空間基於營運管理之需要可調整之。

十、簽訂契約及點交

(一) 專案承租者應依本中心規定期限內辦理簽訂契約，並於簽訂契約前繳納租賃契約所載明之押金及第一期租金（含管理費），契約簽訂時由雙方會同辦理公證，公證費由專案承租者負擔。逾期未簽約者視為放棄簽約，不予保留簽約資格。

(二) 本專案出租之租金應按承租面積（含公設）外加管理費，另管理費本中心得視需要隨時公告調整之。

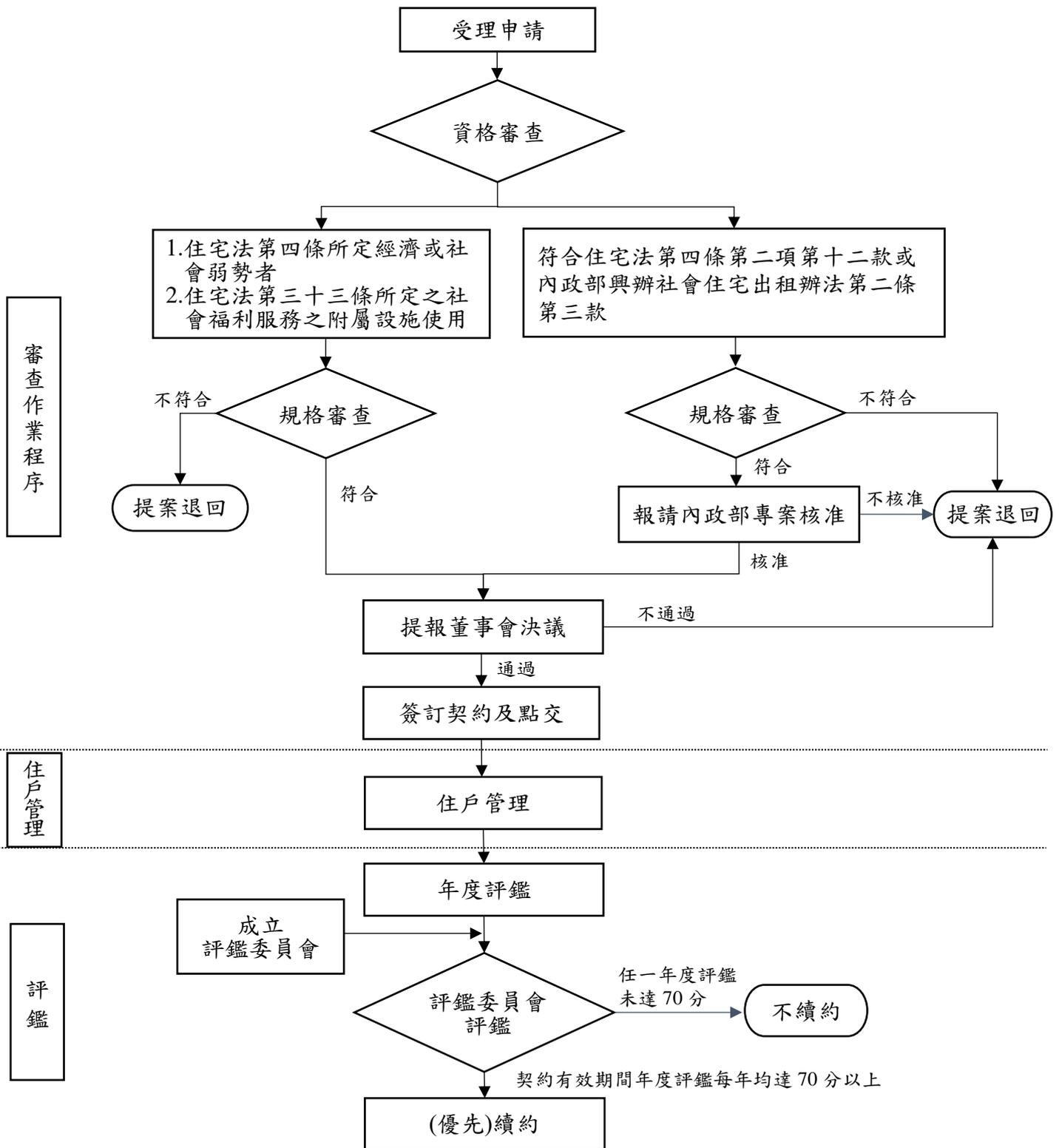
(三) 專案承租者應於簽約後依本中心規定期限內辦理現場點交。

十一、評鑑

- (一) 本中心應每年定期辦理評鑑，評鑑專案承租者所提企劃書執行情形。
- (二) 評鑑委員會委員五至七名，召集人及副召集人各一名，其成員由本中心董事、專家學者、政府機關代表及本中心人員組成。
- (三) 召集人、副召集人均為委員，由本中心執行長指定委員擔任；召集人由本中心內部人員擔任者，應由一級主管以上人員任之。
- (四) 委員會會議，由召集人召集之，並為主席；召集人未能出席或因故出缺時，由副召集人代理之。
- (五) 委員會委員其中外聘專家學者人數不得低於三分之一，但不超過二分之一。
- (六) 專案承租者於契約有效期間年度評鑑每年均達70分以上得(優先)續租，若任一年度評鑑未達70分則不續租，續租期限以本作業規定第六點租賃期限為限。
- (七) 評鑑結果經本中心執行長核准後，公告之。

十二、本作業規定，由董事會核定後實施，修正時亦同。

附件一 專案出租作業程序



附件二 企劃書及附件應注意事項

- 一、企劃書應於裝訂後，以郵遞或專人寄（送）達本中心。
- 二、寄（送）達本中心之企劃書，不得以任何理由請求發還、作廢、撤銷、更改。
- 三、企劃書除另有規定者外，以中文（正體）為準，企劃書封面須註明本案名稱、專案承租者名稱、企劃書提出日期。
- 四、企劃書規定得以外國文字書寫並檢附相關文件，應附中文譯本，其中文譯本之內容與原文不一致時，除基本證明文件以原文為準外，餘企劃書內容均以中文譯本為準。
- 五、企劃書之租金幣別為新臺幣。
- 六、企劃書以 A4 紙張直式橫書繕打，由左至右，雙面列印為原則，圖形表格得以 A3 紙張繪製，但須折成 A4 大小裝訂。
- 七、企劃書裝訂方式裝訂線在左側，裝訂成冊，應編目錄及加註頁碼。有頁碼內容，並宜製作目錄索引。
- 八、企劃書裝訂後，如有缺漏、錯誤或需補充部分，得製作勘誤表或補充說明。
- 九、印製紙本之企劃書 10 份。
- 十、企劃書內容以 30 頁內為原則（不含封面、目錄及附件）。
- 十一、企劃書為租賃契約附件之一。
- 十二、專案承租者應保證企劃書內之所有文件、設計等均未違法使用第三者之智慧財產權與專利權。若有侵害第三者之智慧財產權與專利權時，專案承租者應負擔所有之賠償費用及一切法律責任，與本中心無涉。
- 十三、任何侵犯他人智慧財產權之情事概由專案承租者負一切法律責任，與本中心無涉。

附表一 社會住宅租金

類別	租金 (A) (元/坪/月)	管理費 (B) (元/坪/月)	合計 (A)+(B) (元/坪/月)
(一)優先戶	533*64折*9折*8折(前3年優惠)=246	60	306
(二)一般戶	533*8折*9折*8折(前3年優惠)=307	60	367

備註：(1)林口世大運選手村社會住宅市場租金行情為 533 元/坪/月。

(2)管理費以外加方式收取，按承租空間實際登記面積以每月每坪 60 元計收，本中心得視需要隨時公告調整之。

附表二 店舖租金

區域	棟別	房屋編號	租金單價 (A) (元/坪/月)	市場租金*80% (B)=(A)*80% (元/坪/月)	管理費 (C) (元/坪/月)	合計 (B)+(C) (元/坪/月)
A 區	A7	A7-01F-3	1,170	936	60	996
C 區	E 棟	CE-1-01F	1,040	832	60	892
	E 棟	CE-01F	1,170	936	60	996

備註：(1)店舖租金單價依一般市場行情價格評估，店舖承租空間之坪數（含公設）依實際登記面積為準。

(2)管理費以外加方式收取，按承租空間實際登記面積以每月每坪60元計收，本中心得視需要隨時公告調整之。