

大龍國宅重建 住戶說明會

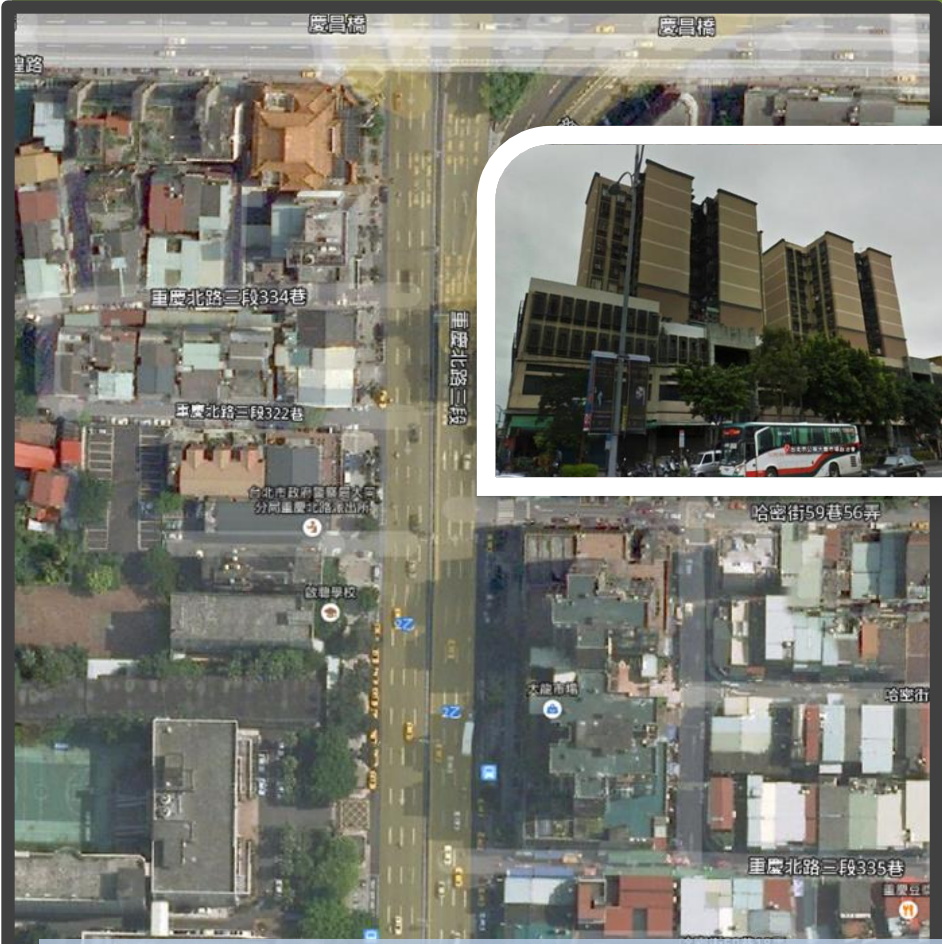
臺北市府

104年4月19日



基地位置

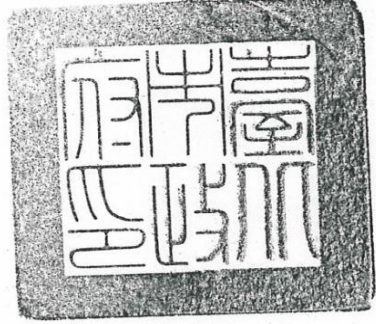
土地為大龍段二小段274地號等9筆土地共3,583平方公尺，土地使用分區為市場用地（公共設施用地），所有權人為臺北市政府。



- 74年建物取得使用執照。
- 大同區重慶北路3段347號、哈密街59巷38弄49號及50號同棟建物。

使用科 臺北市政府 公告

發文日期：中華民國101年5月15日
發文字號：府都建字第10167566901號
附件：



主旨：公告本市大同區重慶北路3段347號等全棟建築物共102戶建築物，經鑑定屬高氯離子混凝土建築物，所有權人應於本公告日起2年內停止使用，並於3年內自行拆除。

依據：臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例、臺北市政府辦理高氯離子混凝土建築物善後處理準則、本府99年7月30日府都建字第09964214600號公告處理原則及本府產業發展局101年4月24日北市產業字第10130840900號函檢送台北市土木技師公會100年11月14日北土技字第1001106號鑑定報告書辦理。

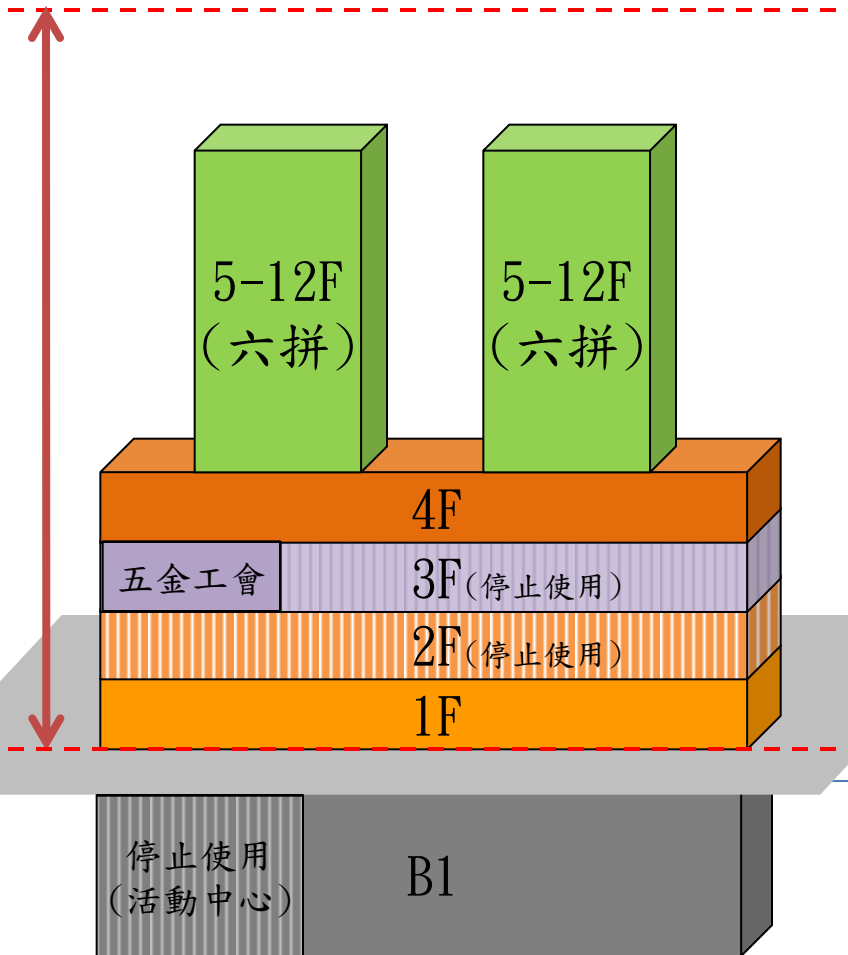
公告事項：旨揭建築物經台北市土木技師公會鑑定，鑑定結論略以：「建議拆除重建（混凝土水溶性氯離子含量樓層平均值0.6kg/立方公尺以上、中性化深度檢測樓層平均值2公分以上等二項檢測結果之樓層總數與總樓層數之比值（樓層比）均超過四分之一以上，……。建議鑑定標的物拆除重建。」，屬「須拆除重建」之高氯離子混凝土建築物，建築物所有權人於旨述期限前停止使用並自行拆除，以維護公共安全。

市長郝龍斌

101.5.15經台北市土木技師公會鑑定且被公告為高氯離子建物為高氯離子建築物，應於公告日起2年內（103年5月15日）停止使用，3年內（104年5月15日）自行拆除。

大龍國宅及市場建物現況

航高限制 (50M)



原建蔽率為70.58%；原容積率為415.05%。

樓層	建物原使用用途
5-12F	國民住宅 (96戶) 每棟每層6戶，共3種房型
4F	管道間 (轉換層)
3F	五金職業工會 (81坪) 社會局托兒所 (已搬離)
2F	大龍市場 (723坪) (因公安因素已停止使用)
1F	大龍市場 (695坪)
B1	停車場及區民活動中心(已停止使用)

重建計畫

計畫期程:

- 5/15前搬遷完畢。
- 預計104年5月15~9月間完成拆除；106年1月開始重建工程，預計109年4月完工、6月起遷回。

大龍國宅及市場拆除重建工程預定時程

工作項目	104年	105年	106年	107年	108年	109年
拆除階段	104/5/15	104/9				
重建階段	104/7					109/4
1.規劃設計	104/7	105/2				
2.設計審查		105/2	106/1			
3.施工			106/1			109/4

市府提供搬遷及安置服務

一、中繼住宅

1. 市府提供永平國宅、基河三期國宅、大龍峒公營住宅作為中繼住宅及提供捷運聯開宅申請服務

社區別	戶數	房型 / 坪型	備註
基三國宅	102戶	3房 / 室內25及27坪	
永平國宅	15戶	3房 / 室內30至32坪	可提供戶數較少，請先行協調，如仍超過將公開抽籤。
4處聯開公共住宅	總數570戶； 截至4/18下午 共1488戶申請	套房至2房 / 權狀10至37坪	符合公告之申租資格者，可於4/21前提出申請。
大龍峒公營住宅	7戶	3房 / 權狀48坪	可提供戶數較少，請先行協調，如仍超過將公開抽籤。

- 2.其他租屋訊息(相關資訊提供)

崔媽媽基金會<http://www.tmm.org.tw/address.htm>

台北市居民資訊服務網<http://www.housing.gov.tw>

市府提供搬遷及安置服務

二、搬遷補助

1. 由市府免費協助搬遷

2. 自行搬遷補助

自行搬遷者可自洽搬家業者，於完成後檢附相關單據向市場處申請搬遷補貼（補助金額比照市府開口合約決標金額後之每戶搬遷金額）

3. 限期搬遷獎勵金

針對1週內，4/26前確認同意於5/15前搬遷者，市府提供配合限期搬遷獎勵金（價值每戶1萬元）

市府提供搬遷及安置服務

4.租金補貼:時間為遷出後至重建後使照取得3個月內。

- 遷入本府提供中繼國宅者(永平及基河三期等)，租金由市府負擔。
- 自行租屋：市府提供租金補貼，參考周邊20~30年電梯大廈租金水準約800元/坪/月計算，補助坪數依每戶目前房型面積計算。

權狀坪型	42坪型	37坪型	31坪型
每戶每月租金補貼	3.4萬元	3.0萬元	2.5萬元

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網、永慶房屋網

- 其他(療養院)：社會局協助評估安置，月租金額專簽研議

市府提供搬遷及安置服務

5. 銀行轉貸

住戶現有房貸移轉，原則由台北富邦銀行承接轉貸，並以無擔保貸款方式辦理，並由市府協助協調台北富邦銀行同意利息緩繳。

6. 房客協助

(1) 協助房客搬遷及租屋媒合

(2) 市府協助終止租約、協調出租人退還押金及按比例返還當期月租金

市府提供搬遷及安置服務

三、緊急經濟協助

1. 社工協助

關懷緊急、急難、家庭經濟弱勢之住戶，
協助其搬遷

2. 協助年長者入住大龍老人住宅申請

市府提供搬遷及安置服務

四、就學問題

1. 繼續就學原學區者，不受影響

2. 入住中繼國宅之學區:

(1) 永平中繼國宅，國小學區為社子國小；國中學區為士林國中、福安國中、陽明高中附設國中部;

(2) 基河三期國宅，國小學區為東新國小；國中學區為南港國中、成德國中、南港高中附設國中部

3. 其他：各依設籍學區得申請轉學或續留原學區；如需協助可洽詢教育局

重建方案

- 方案一、不負擔重建費用之50年使用權

重建完成後住戶支付土地租金及房屋稅，使用50年。

重建方案

- 方案二、補差額自付部分重建費用後取得建物所有權
住戶自付重建前、後之市價差額，買回重建後建物所有權

住戶自付重建費用差額:

重建後 權狀坪型	42坪型	37坪型	31坪型
自付重建費用差額	252萬元	222萬元	186萬元

註：住戶自付重建費用差額買回建物所有權後，仍須支付土地租金及自繳房屋稅。

4/9管委會意見回復

Q：四項訴求:(1)1坪換1坪(2)房租要補貼(3)重建費用政府負擔(4)獎勵容積回饋住戶

A:(1)市府同意重建未來以一坪換一坪
(2)重建期間協助中繼國宅提供或房租補貼
(3)重建費用由政府出資
(4)由市府出資重建，30%容積仍維持公有

4/9管委會意見回復

Q：重建期間多久？重建後可有車位？土地可否售予住戶？

A:重建總期程共計約5年，預計109年4月完工、6月起入住。

重建後仍比照現有33戶車位數提供住戶，由住戶管委會自行管理。

本社區用地為市場用地，依法不得出售，故未來無論採使用權方案或所有權方案者，住戶仍須比照現況每月繳納市有土地租金

4/9管委會意見說明

Q：是否可優先承租台北橋聯開宅、大龍峒公營住宅？

A:捷運聯開住宅部分仍須同一般民眾辦理申請抽籤，但都發局4/20、21會派員進駐社區協助住戶申請手續。

大龍峒公營住宅仍剩7戶，將依規定協助申請，如有申請數超過則須抽籤。

報告完畢
敬請指教