

大龍國宅拆除重建說明資料

一、緣由

- 大龍國宅位於臺北市大同區重慶北路三段，民國 74 年由市府國宅處開放民眾登記申購，當年市府為減輕民眾經濟負擔，以市府持有土地，申購國宅者一律僅持有建物所有權的方案來降低售價。
- 大龍國宅及市場建物，內外牆面鋼筋裸露、磁磚剝落、屋頂漏水、天花板崩塌，不僅居住環境惡劣，住戶的人身安全也面臨極大威脅，經台北市土木技師公會 100 年 11 月鑑定為高氯離子混凝土建築物(俗稱海砂屋)，並建議拆除重建。
- 市府於 101 年 5 月 15 日公告，依規定所有權人應自公告日起 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。

二、重建期程

重建總期程共計約 5 年，預計 104 年 5 月至 104 年 9 月完成拆除；106 年 1 月開始重建工程，預計 109 年 4 月完工、6 月起入住。

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

三、 搬遷及安置服務

(一) 中繼國宅及相關租屋資料協助

● 中繼國宅及安置方案

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。

● 其他租屋資訊

1. 崔媽媽基金會 <http://www.tmm.org.tw/>
2. 台北市居民資訊服務網 <http://www.housing.gov>

(二) 搬遷補貼及服務

1. 市府協助搬遷

市府將招商成立開口合約，免費協助搬遷；於住戶通知搬遷之後，提供紙箱及包材，供住戶自行裝箱打包後，由廠商進行搬遷。

2. 自行搬遷補貼

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（補貼金額比照市府開口合約決標後之每戶搬遷金額）。

3. 配合限期搬遷獎勵金

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）。

(三) 租金補貼

補貼時間為遷出後至重建後使照取得 3 個月內。

1. 中繼國宅：永平及基河三期，租金由市府負擔。
2. 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，補貼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

3. 其他(療養院)：社會局協助評估安置，月租金額，專簽研議。

(四) 緊急經濟救助

● 社工協助

1. 馬上關懷急難救助：家庭生活陷於困境。
2. 弱勢近貧家戶緊急紓困補貼，設籍或實際居住本市的低收入戶及弱勢近貧家戶。
3. 急難救助：設籍本市市民生活陷於困境。

● 大龍老人住宅

1. 設籍臺北市滿一年。
2. 年滿 65 歲以上之長者。申請進住雙人房者，限與配偶同住，配偶不受 65 歲以上之限制。
3. 無失智症者、能自理生活，且經巴氏量表評估達 90 分以上者。
4. 申請入住五樓視障區之視障長者須符合前開 1 至 3 款規定。
5. 服務量：單人房 60 間。(有 2 間空房，但有 6 位在等); 雙人房 10 間(尚有 1 空房，設備有故障待維修，

需1週時間完成，目前有兩對夫妻在等)；視障房：
目前單人房及雙人房都沒滿

(五) 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)永平國宅者，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)基三國宅者，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。

(六) 銀行轉貸

住戶現有房貸移轉，原則市府協調由台北富邦銀行承接轉貸，並以無擔保貸款方式辦理(細節擬訂中)。

(七) 房客協助

1. 協助房客搬遷及租屋媒合。
2. 市府協助房客終止租約、請求出租人返還全部押金及按比例返還當期租約。

四、重建後回住方案

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本府土地租金及房屋稅，使用 50 年。

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，仍須支付本府土地租金及自行繳納房屋稅。

1. 重建前市價：

(1)大龍市場為屋齡 30 年之高氣離子建築物，且住戶僅

持有建物所有權，市價行情原則應以周邊條件相近之

不動產成交價格約每坪 45 萬元及折減率 55%計算，

每坪約 25 萬元。

(2)本府為協助大龍國宅原住戶順利回住、減少住戶經濟

負擔，重建前市價參考周邊屋齡 20~25 年電梯大廈之

非高氣離子建築物，市價行情約每坪 47.5 萬元，折

減率以 65%計算，每坪約 31 萬元。

訪價條件		市價(含房地)(萬元/坪)	僅售建物所有權之折減率	折減後價格(萬元/坪)
建物型態	屋齡(年)			
電梯大廈、住宅非高氣離子建物	20~25	47.5	65%	31
	30	45	55%	25

資料來源：統計自內政部不動產交易實價查詢服務網、永慶房屋網

2. 重建後市價

參考周邊新成屋之住宅，市價約每坪 53 萬元，折減率以 70%計算，每坪約 37 萬元。

3. 住戶自付重建費用差額

37 萬元-31 萬元=6 萬元/每坪

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行繳納房屋稅。

五、各協助之工作連繫窗口

- (一) 學區問題---教育局 1999#6373 陳盈君小姐
- (二) 社福問題---社會局 25974280 陳怡君小姐
- (三) 租金補貼---市場處 23415241#2011 蘇股長秀文
- (四) 搬遷補貼---市場處 23415241#2304 黃股長則偉
- (五) 中繼國宅---都發局 23212186#2702 邱專員婉清
- (六) 重建問題---新工處 27287998 簡副工程司慶祥