

中央社會住宅包租代管第五期計畫 招標說明會

國家住宅及都市更新中心

National Housing and Urban Regeneration Center



簡報大綱



1 政策目標

2 補助經費-獎勵租屋服務費

3 招標期程

4 業者投標資格重點說明

5 決標上限家數

6 服務建議書撰寫重點

7 評選規劃

8 後續擴充機制

9 系統簡介

第五期計畫政策目標

1.強化弱勢戶
租屋協助

業者費用及房東修繕補助額度，於媒合弱勢戶之補助高於一般戶、並延長代管案租期

2.強化業者連結
社會福利資源
之媒介角色

與民間團體及社政單位合作辦理教育訓練，並增加業者弱勢關懷獎勵誘因

3.換居專案
加碼補助

鼓勵長者(及身障者)將自有住宅出租，入住其他社宅包租包管私宅，提供加碼補助

4.精進業者品質
穩定租賃關係

辦理執行相關規定之教育訓練、蒐集常見錯誤樣態提供執行單位參考

114-121年以每年增加**2萬戶有效契約數**，達成有效契約**25萬戶**為目標

第五期計畫補助經費

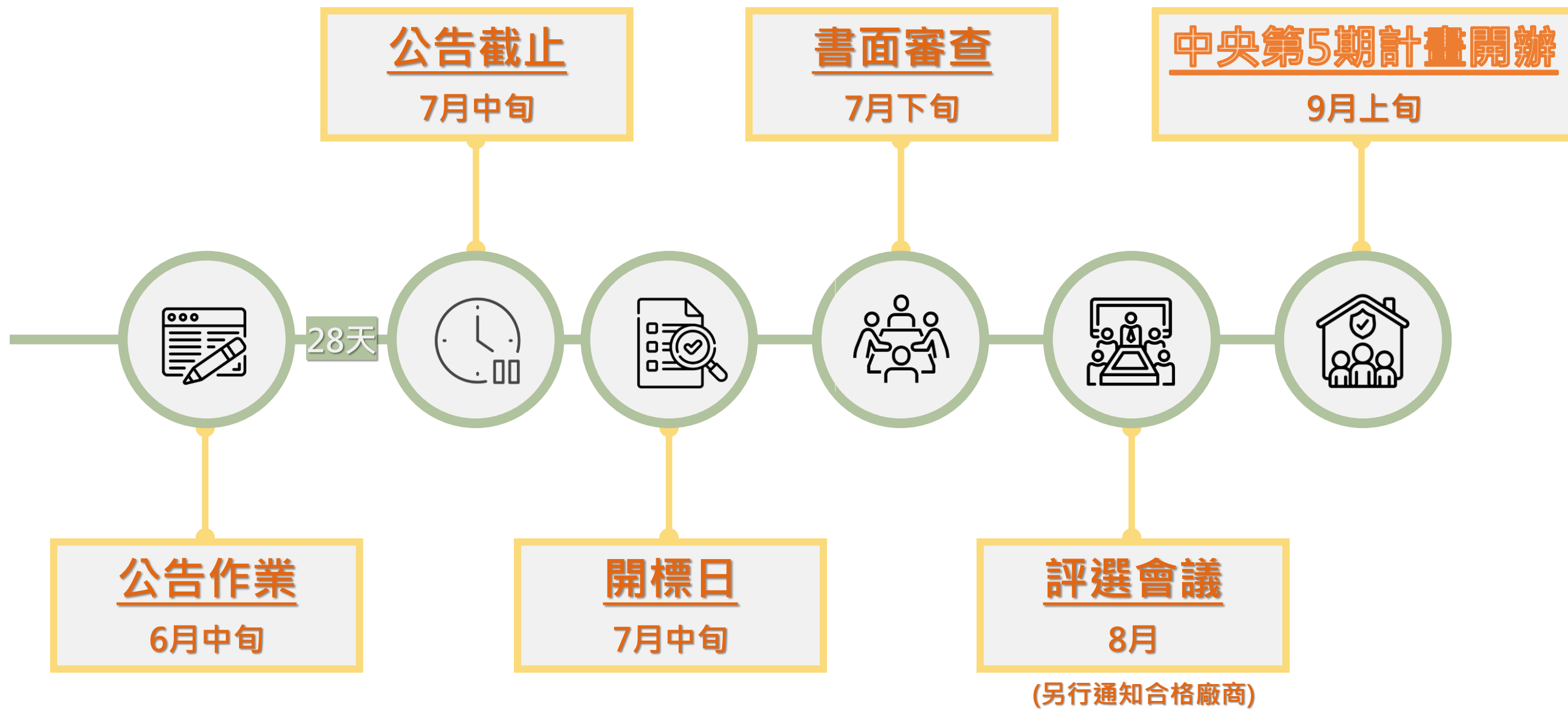
業者獎勵租屋服務費



依案件媒合對象區分補助額度

項目	房客身分別	臺北市	新北市	桃園市 臺中市 新竹市 新竹縣	臺南市 高雄市	其他縣市
開發費	弱勢戶	24,000	22,000	18,000	16,000	13,000
	一般戶	21,000	19,000	16,000	14,000	12,000
包管費	弱勢戶	4,000	3,600	3,000	2,600	2,100
	一般戶	3,000	2,600	2,400	2,000	1,800
媒合費	弱勢戶	16,000	14,000	13,000	11,000	9,000
	一般戶	12,000	10,000	9,400	8,400	7,000
代管費	弱勢戶	2,400	2,200	1,800	1,500	1,300
	一般戶	1,700	1,500	1,300	1,100	1,100

招標期程



業者投標資格重點說明



廠商基本資格條件

審查項目	說明
公司登記證明文件或商業登記證明文件	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 登記機關核准公司登記之核准函、公司登記表、公司登記證明書、或列印「全國商工行政服務入口網」商工登記資料之公司登記資料查詢網站之「公司基本資料」。 ➤ 登記機關核准商業登記之核准函、商業登記抄本、商業登記證明書、或列印「全國商工行政服務入口網」商工登記資料之商業登記資料查詢網站之「商業登記基本資料」。 ➤ 營業項目須具備「H706011租賃住宅代管業」、「H706021租賃住宅包租業」及「H704031不動產仲介經紀業」。
租賃住宅服務商業同業公會會員證明影本	<p>應依《租賃住宅市場發展及管理條例》，加入所投之分項次租賃住宅服務商業同業公會，完成租賃住宅服務業登記並向主管機關領得登記證，營業項目包含租賃住宅代管業及租賃住宅包租業（2者皆備）。</p> <p>若該項次當地租賃住宅服務商業同業公會解散，則依《租賃住宅市場發展及管理條例施行細則》第7條規定辦理。</p>
租賃住宅服務業登記證影本	
不動產經紀業備查公文影本	不以所投分項次當地直轄市、縣（市）政府主管機關所核發為限。



提醒

業者投標資格重點說明 不動產經紀業備查公文提醒



➤ 不動產經紀業備查函

臺北市政府地政局 函

地址：11008臺北市信義區市府路1號

受文者：[Redacted]

發文日期：中華民國107年
發文字號：北市地權字第[Redacted]號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：宣導資料1份

設立備查

主旨：貴公司申請不動產經紀業設立備查一案，業已備查，請查照。

說明：

- 一、依本局受理[Redacted]經紀字第1[Redacted]號申請書辦理。
- 二、為推動不動產交易安全工作，落實「專業的事，交給專業人士」的政策目標，內政部建置「內政部不動產專業人員訓練服務網」網站（網址：<http://etrain.land.moi.gov.tw>），免費提供業者及民眾多項服務功能，請旨揭公司及所屬經紀人員儘速至該網站啟用會員帳號，並善加利用。
- 三、旨揭公司日後如有不動產經紀業管理條例第5條第3項及第12條及其施行細則第6條、第8條至第11條規定應向主管機關申請備查之情事者，請依規定期限檢具申請書及其應附文件申請備查，本局不再另行通知；相關規定條文及申請備查所需書、冊格式，業已刊載於本局網站（<http://www.land.gov.taipei>），歡迎上網查詢及下載，另內政部不動產經紀業資訊系統（http://pri.land.moi.gov.tw/realestate_query/）提供業者多項線上申辦服務，請上網詳閱操作說明多加利用，隨文檢附本局宣導資料1份供參。
- 四、副本抄送台北市不動產仲介經紀商業同業公會（惠請轉知全國聯合會）。

正本：[Redacted]
副本：台北市不動產仲介經紀商業同業公會

➤ 非不動產經紀業許可函

臺中市政府地政局 函

地址：403臺中市西區三民路1段158號7樓

受文者：[Redacted]

發文日期：中華民國112年
發文字號：[Redacted]
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

經營許可

主旨：貴公司申請不動產仲介經紀業及不動產代銷經紀業經營許可一案，依不動產經紀業管理條例第5條規定，准予所請，請查照。

說明：

- 一、復貴公司1[Redacted]
- 二、貴公司負責人：[Redacted]，所在地：[Redacted]
- 三、貴公司經本局許可後，請依不動產經紀業管理條例第7條第1項、第3項及同條例施行細則第4條規定，應於6個月內辦妥公司登記或商業登記、繳存營業保證金及加入登記所在地之同業公會後方得營業，並應於6個月內開始營業；逾期未開始營業者，由本局廢止其許可。另請依同條例施行細則第5條規定，於開始營業後15日內向本局申請設立備查。
- 四、本許可函請妥善保存並請依不動產經紀業管理條例施行細則第21條規定揭示於營業處所明顯處。
- 五、副本抄送臺中市不動產仲介經紀商業同業公會、臺中市不動產代銷經紀商業同業公會，請轉知貴全國聯合會。

正本：[Redacted]
副本：臺中市不動產仲介經紀商業同業公會、臺中市不動產代銷經紀商業同業公會、臺中市政府地政局地價科

桃園市政府地政局 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號3樓

受文者：[Redacted]

發文日期：中華民國105年
發文字號：桃地價字第1[Redacted]號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

變更備查

主旨：有關貴公司申請僱用之經紀人員變更備查一案，經本局審查符合規定，准予備查，請查照。

說明：

- 一、依貴公司105[Redacted]4日桃經備字第[Redacted]號申請書辦理。
- 二、不動產經紀人員變更：經紀人[Redacted]，[Redacted]到職。
- 三、貴公司日後如有不動產經紀業管理條例第5條第3項、第12條及其施行細則第6條、第8條至第11條規定應向主管機關申請備查之情事，請依規定期限檢具申請書及其應附文件申請備查，本局不再另行通知；相關規定條文及備查所需之申請書表、冊格式，業已登載桃園市政府入口網站檔案下載區，歡迎下載使用（<http://www.tycg.gov.tw/>）。
- 四、內政部不動產經紀業資訊系統（http://pri.land.moi.gov.tw/realestate_query/）提供業者多項線上申辦服務，請上網詳閱操作說明多加利用。另桃園市政府入口網站線上申辦整合系統中有關不動產經紀業名稱變更備查、不動產經紀業所在地變更備查二項業務可免費線上申辦，亦請多加利用。
- 五、副本抄送桃園市不動產仲介經紀商業同業公會（含不動產經紀人員名冊），請轉知全國聯合會。

正本：[Redacted]
副本：桃園市不動產仲介經紀商業同業公會、本局地價科

業者投標資格重點說明



廠商或其受雇人或從業人員具有專門技能之證明

審查項目	說明
不動產經紀人證照	如為受雇人，需附最近1期勞保納保或保費繳納證明； 如非受雇人，需檢附與投標廠商的承攬契約。
租賃住宅管理人員證照	

其他

審查項目	說明
廠商納稅證明影本	檢附營業稅繳稅證明或所得稅證明影本。
廠商信用證明影本	非拒絕往來戶及最近3年內無退票紀錄之票據交換所或受理查詢之金融機構出具之信用證明文件，並符合投標須知所載規定。
投標廠商切結書正本	依所提供範本用印文件。
投標廠商聲明書正本	
押標金繳納憑據	各分項次應繳金額為新台幣50萬元整。
電子領標憑據	檢附本次領標之領標憑據。

決標上限家數



	縣市	決標廠商家數上限
1	臺北市	12
2	新北市	20
3	桃園市	20
4	臺中市	16
5	臺南市	10
6	高雄市	12
7	基隆市	4
8	新竹市	3
9	新竹縣	3
10	苗栗縣	3

	縣市	決標廠商家數上限
11	彰化縣	6
12	南投縣	3
13	雲林縣	3
14	嘉義市	3
15	嘉義縣	3
16	屏東縣	3
17	宜蘭縣	3
18	花蓮縣	3
19	臺東縣	3
合計		133家

服務建議書撰寫重點



評選項目	項目內容	配分
團隊實績	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 既有業者：各期實績履歷 ➤ 新進業者：近3年履約實績 <p>以租賃住宅服務業資訊提供辦法規定之地政司線上申請系統申報案件計算，包含年度執行件數及近兩年新增與續約物件數</p>	40
執行構想	<ul style="list-style-type: none"> ① 人力配置 ② 租屋市場執行策略 ③ 作業規劃 ④ 既有系統管理經驗 ⑤ 教育訓練與業務宣導行銷構想 	40
執行創意	<p>如提高包租約比例、強化弱勢服務、精進修繕流程及規劃特殊專業訓練等創意項目，提出具體執行說明。</p>	10
服務建議書答詢		10
總計		100

評選規劃

➤ 業者評選

由評選委員以兩階段進行評分，並以兩階段總分轉換為序位評比。

第一階段 – 書面審查

平均總評分未達60分者不予納入第二階段評選。

第二階段 – 評選會議

合計第一階段及第二階段總分，以平均總評分在75分以上之序位合計值最低廠商依序列為優勝廠商。

第一階段評選項目	配分
團隊實績	40
執行構想	40

第二階段評選項目	配分
執行創意	10
服務建議書答詢	10

➤ 公會評選

由評選委員以書面審查進行評分，廠商無須到場簡報，以總分轉換為序位評比。

後續擴充機制



得視得標廠商履約情形，保留後續擴充之權利，經**辦理績效評鑑**後，評鑑結果達80分以上之廠商，取得辦理擴充資格；評鑑結果**未滿80分之廠商**，**不列為後續擴充對象**。

績效評鑑項目

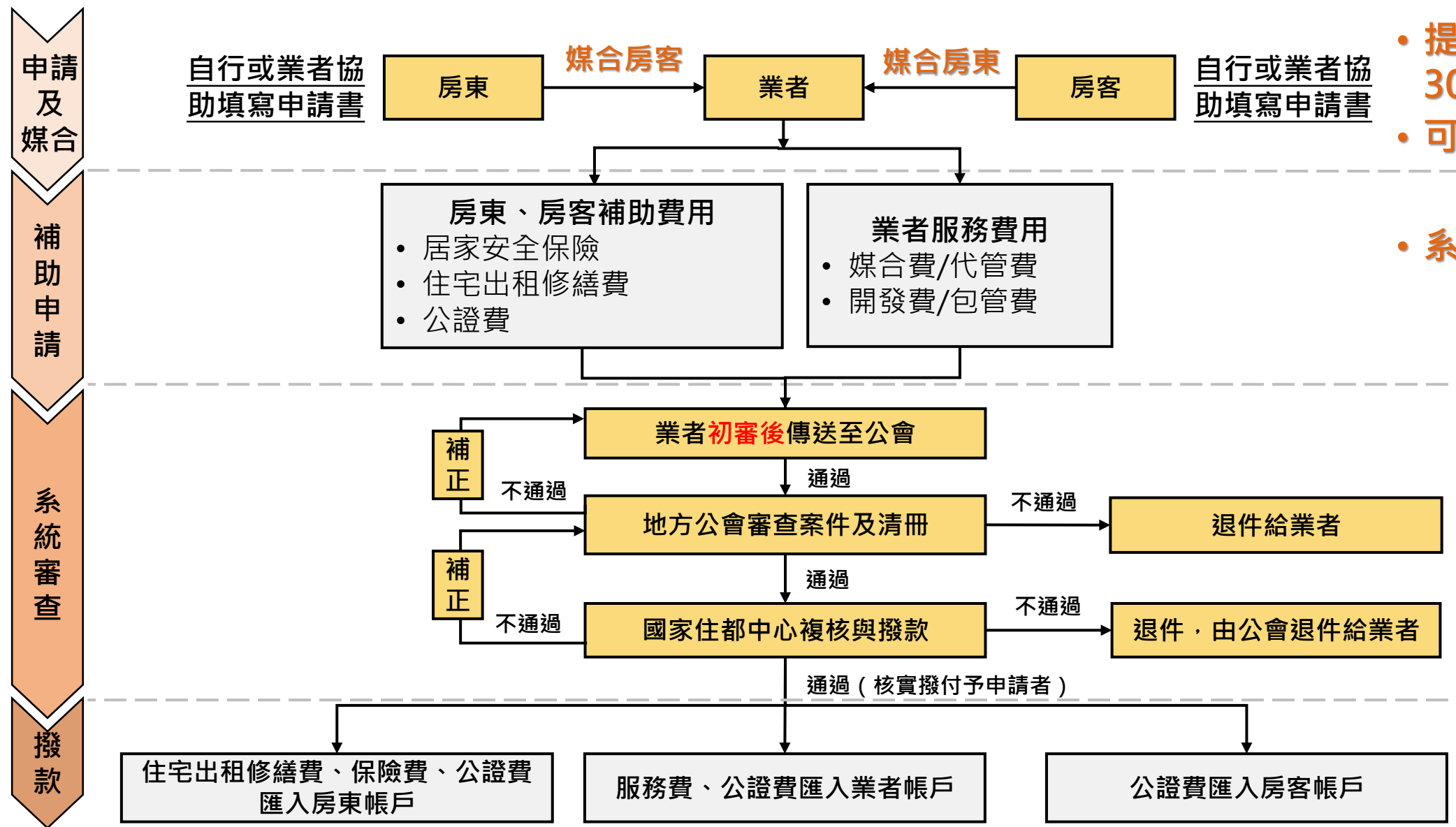
- 業者執行表現：如有效契約數、弱勢戶占比等。
- 履約文件品質：如案件錯誤率。
- 業者服務品質：如客訴處理情形、房東房客之滿意度等。
- 業者營運管理：如系統使用及維護管理情形。

系統簡介



- 提供戶政、財政、300億資料介接
- 可由系統匯出申請書

- 系統產製清冊取代人工製作



簡報結束