

臺北市住宅及都市更新中心

公告

發文日期：中華民國114年2月24日

發文字號：臺北住都契服字第1140001282號

附件：附件1_福星等七處社會住宅隨到隨辦申請書、附件2_租期及住宅相關補貼切結書、附件3_各社宅所得級距及分級補貼租金表、附件4_申請社會住宅應備文
件、附件5_免附家庭成員財稅資料切結書、附件6_撤案申請書、附件7_申請案
不能補正與應補正事項、附件8_管理扣分規定、附件9_社宅租賃契約書樣本、
附件10_申請書封套、附件11_福星等7社宅-個身分類別及房型數

主旨：辦理114年度本市福星、木柵、廣慈1區、廣慈2區、新奇岩、青年2區、中南等七處社會住宅隨到隨辦公告出租。

依據：「臺北市社會住宅出租辦法」辦理。

公告事項：

一、申請期限：114年3月5日（星期三）上午8時至114年3月19日（星期三）下午5時止。

二、申請方式：

(一)採「先到先辦、隨到隨辦」掛號郵寄方式受理，不開放臨櫃收件。申請人填寫申請書並備妥相關文件，於受理申請時間截止前掛號郵寄至本中心辦公室（110041臺北市信義區福德街84巷50號1樓），未以掛號方式（如快遞、限時、平信等）申請或於受理日前寄送者，概以不合格論；逾期案件則不予受理。

(二)應備文件備齊，並經審查合格者，始列入候租名冊依序遞補承租。

(三)所謂「依序」，以掛號寄送時間（郵務系統交寄郵件之處理時間為主，若未能查詢交寄處理時間則以郵戳時間）及檢附資料完整者優先；如有掛號時間相同，且檢附資料均完整者，以家庭年收入較低者優先；如家庭年所得額相同者，則以家庭成員高齡者（65歲以上）之年齡比較，較高者優先。若以上述方式無法區分先後序，本中心將另行擇日辦理抽籤。

三、租賃標的、租賃期限及費用：

(一)租賃標的：

- 1、福星社會住宅：臺北市萬華區開封街二段39號。
- 2、木柵社會住宅：臺北市文山區久康街24巷36號。
- 3、廣慈社會住宅1區：臺北市信義區大道路108號及110號。
- 4、廣慈社會住宅2區：臺北市信義區福德街84巷50號及56號。
- 5、新奇岩社會住宅：臺北市北投區磺港路269及271號。
- 6、青年社會住宅2區：臺北市萬華區青年路180號、182號。
- 7、中南社會住宅：臺北市南港區舊莊街1段3巷42號。

(二)招租戶數（目前無空戶出缺者，本次先行收件，並依申請時間序建立候補名冊，俟有空戶出缺，再另行通知遞補）：

1、福星社會住宅：

(1)設籍本市市民戶：套房/一房型10戶，二房型及三房型目前無空戶出缺。

(2)未設籍本市於本市就學就業戶：套房/一房型10戶，二房型及三房型目前無空戶出缺。

2、木柵社會住宅：

(1)低收入戶：一房型目前無空戶出缺。

3、廣慈社會住宅1區：

(1)其他特殊情形身分戶：一房型及二房型目前無空戶出缺。

4、廣慈社會住宅2區：

(1)其他特殊情形身分戶：一房型及二房型目前無空戶出缺。

5、新奇岩社會住宅：

- (1)設籍本市市民戶：一房型5戶，二房型及三房型目前無空戶出缺。
- (2)未設籍本市於本市就學就業戶：一房型、二房型及三房型目前均無空戶出缺。
- (3)其他特殊情形身分戶：一房型目前無空戶出缺。

6、青年社會住宅2區：

- (1)低收入戶：套房/一房型5戶、二房型11戶、三房型9戶。
- (2)其他特殊情形身分戶：套房/一房型22戶、二房型4戶、三房型2戶。

7、中南社會住宅：

- (1)設籍本市市民戶：一房型1戶及二房型2戶，三房型目前無空戶出缺。
- (2)未設籍本市於本市就學就業戶：一房型、二房型及三房型目前均無空戶出缺。
- (3)在地區里戶：一房型2戶、二房型及三房型目前無空戶出缺。
- (4)其他特殊情形身分戶：三房型目前無空戶出缺。

(三)租賃期限：

- 1、依「臺北市社會住宅出租辦法」第15條規定，每期租期以3年為原則，承租人於租賃期限屆滿時仍符合承租資格且設籍於社會住宅者，得申請續租，租賃及續租期限合計最長不得超過6年。但家庭成員就讀承租之社會住宅所屬或分發至本市公立國民小學學區學校，修業期未滿且經中心同意者，得續租至小學畢業，總租期不得超過12年。
- 2、以低收入戶或其他特殊情形身分戶申請承租者，續租時如仍具申請時之特殊情形或身分資格，總租期

得延長為12年；如續租時已不具上述特殊情形或身分，但仍符合社會住宅承租資格者，續租規定比照一般戶處理。

- 3、租賃期限屆期未申請續租或續租申請未獲核准者，其租賃關係於租賃期限屆滿時消滅，不得主張不定期租賃。
- 4、另為配合社區租期一致，部分租期可能不足3年（不影響總租期），屆滿後再併同社區現住戶辦理換約續租。

(四)房型、坪數、租金（含管理費）計收方式：

1、每月租金：

(1)(1)福星社會住宅：

甲、套房/一房型：14坪為1萬1,900元、16坪為1萬3,600元、17坪為1萬4,400元、19坪為1萬6,100元、22坪為1萬8,700元。

乙、二房型：24坪為2萬400元、27坪為2萬2,900元、28坪為2萬3,800元、32坪為2萬7,100元。

丙、三房型：32坪為2萬7,100元、34坪為2萬8,800元、38坪為3萬2,300元、40坪為3萬3,900元。

(2)木柵社會住宅：

甲、一房型：18坪為1萬4,100元、20坪為1萬5,700元。

(3)廣慈社會住宅1區：

甲、一房型：16坪為1萬3,300元、17坪為1萬4,200元、18坪為1萬5,000元、19坪為1萬5,800元、25坪為2萬800元、28坪為2萬3,300元。

乙、二房型：25坪為2萬800元、27坪為2萬2,500元。

(4)廣慈社會住宅2區：

甲、一房型：16坪為1萬3,300元、18坪為1萬5,000元、20坪為1萬6,700元。

乙、二房型：24坪為2萬100元、30坪為2萬5,100元、32坪為2萬6,700元、33坪為2萬7,600元。

(5)新奇岩社會住宅：

甲、一房型：15坪為1萬1,500元、17坪為1萬3,100元、22坪為1萬6,200元。

乙、二房型：22坪為1萬6,900元、25坪為1萬9,200元、27坪為2萬800元。

丙、三房型：33坪為2萬5,400元、35坪為2萬6,900元。

(6)青年社會住宅2區：

甲、套房/一房型：16坪為1萬1,600元。

乙、二房型：24坪為1萬7,400元、26坪為1萬8,900元。

丙、三房型：32坪為2萬3,200元。

(7)中南社會住宅：

甲、一房型：14坪為1萬1,600元、15坪為1萬2,500元、16坪為1萬3,300元、18坪為1萬5,000元。

乙、二房型：20坪為1萬6,700元、22坪為1萬8,300元、23坪為1萬9,100元。

丙、三房型：37坪為3萬900元、40坪為3萬3,400元。

2、租金內含管理費，惟租賃期限（每3年）屆滿續租時，本中心將依規定檢討是否調整租金。本案各房型租金（詳附件3_各社宅所得級距及分級補貼租金表）。

3、租金繳納方式：配合臺北市政府（以下簡稱北市府）無現金支付政策，各社區租金繳納原則以無現

金支付方式辦理，繳納方式說明如下：

- (1)智慧支付：簽約當日填妥智慧支付服務申請書後，本中心將啟動承租人之智慧繳款服務，未來以台北通帳號登入北市府智慧支付平台，即可在網路上查詢帳單並選擇電子支付工具繳納租金。
- (2)銀行扣款：請承租人於簽約前至台北富邦銀行各分行開立活期性存款帳戶，並於簽約當日填妥轉帳付款授權書2份（所蓋印章須與存款帳戶印章相符），連同存款帳號存摺影本1份務必於簽約時繳回；本中心將按月於20日自承租人帳戶內直接扣繳。

4、分級租金補貼對象及金額：

- (1)對象為社會住宅承租人且家庭年所得為本市40%分位點家庭之平均所得以下（114年標準為156萬元），並依家庭總收入平均每人每月所得計算所得級距，再由所得級距推算實付租金。申請人家庭年所得大於本市40%分位點家庭之平均所得則不補貼，仍以定價計收租金。
- (2)首年依申請人申請日檢附之家庭成員最近一年度綜合所得稅各類所得資料清單計算分級租金補貼額度；申請人家庭成員持有醫院證明或媽媽手冊能證明已懷孕者，按胎兒數加計人口數。
- (3)申請人及其家庭成員入住社宅後，如經查獲未設籍於本市，將撤銷分級租金補貼，並追回溢領之補貼金額。

- 5、保證金：簽約時，繳交相當2個月實際負擔租金之保證金；承租人所繳保證金於租期內不因分級租金補貼額調整而辦理差額保證金之補繳（或退款）事宜。續租時，如次一租期實付租金有所異動，承租

人需配合本中心辦理差額保證金之補繳（或退款）事宜。

四、租賃對象之申請條件及資格（為求公平性，相關審查尚未特別註明，均以申請日當日作為判定各項資格及文件是否符合規定之計算基準日）：

(一)基本資格條件：

1、年齡限制：申請人須為已成年之中華民國國民，並以申請日為其年齡及設籍期限之計算基準日。

2、各申請身分類別戶籍及限制：

(1)設籍本市市民戶：申請人須設籍本市。

(2)未設籍本市於本市就學就業戶：未設籍本市而於本市（含各行政區）有就學、就業事實。

(3)在地區里戶：申請人申請中南社會住宅而於本市南港區連續設籍滿1年或於南港區有就學、就業事實者。

(4)低收入戶：申請人須設籍本市且具本市列冊低收入戶資格，並以申請截止日前具有低收入戶資格為計算基準日。

(5)其他特殊情形身分戶：須設籍本市，申請人於申請時符合住宅法第4條者。

3、人口數限制：

(1)套房/一房型：人口數限1口以上。

(2)二房型：人口數限2口以上。

(3)三房型：人口數限3口以上。

4、本公告所稱家庭成員及人口數計算：

(1)家庭成員：

甲、申請人及其配偶（含與申請人依司法院釋字第748號解釋施行法辦理結婚登記，或經戶政事務所註記之同性伴侶）。

乙、申請人戶籍內（同一戶號之戶內）之直系親屬及與該直系親屬不同戶籍之配偶。

丙、申請人父母均已死亡，且戶籍內有需要照顧之未成年或已成年仍在學、身心障礙或無謀生能力之兄弟姊妹。

丁、上列人員孕有之胎兒。

戊、家庭成員為外籍人士、大陸地區人民、香港或澳門居民，無居留證、居留入出境證或出入國（境）相關資料，或出入國（境）相關證明文件顯示未曾入境或已出境達二年者，視為無該家庭成員。

(2)人口數：人口數之計算範圍為申請人之家庭成員。

5、家庭年所得限制：

(1)家庭年所得低於申請當年度本市50%分位點家庭之平均所得（114年度為180萬元），且所得總額平均分配家庭成員人口數，平均每人每月不超過本市最低生活費標準之3.5倍（114年度為7萬1,327元）。

(2)續租時承租人育有二名以上十二歲以下之家庭成員，家庭年所得為申請續租當年度本市50%分位點家庭之平均所得以上，其所得總額平均分配家庭成員人口數，平均每人每月不超過本市最低生活費標準之3.5倍，且申請續租時同意續租期間以原租金之1.1倍租金計收者，不受家庭年所得之限制。

6、家庭成員均無持有位於本市、新北市、基隆市、桃園市之自有住宅。家庭成員持有之共有住宅，其持分換算面積未滿40平方公尺者，視為無自有住宅；

公司共有住宅依其潛在應有部分計算其持分換算面積。但家庭成員持有之共有住宅為同一住宅，且其持分合計為全部或換算面積合計達40平方公尺以上者，視為有自有住宅。

- 7、家庭成員持有之不動產價值應低於公告受理申請當年度本市中低收入戶家庭財產之不動產金額（114年度為943萬元）；但原住民保留地及道路用地之土地價值，不予採計。不動產價值之計算，土地以公告現值為準，房屋以評定標準價格為準。
- 8、家庭成員持有之不動產以信託財產方式登記於他人名下並享有信託利益者，視為持有該不動產。
- 9、住宅資源不重複受領限制：
 - (1)家庭成員均無承租位於本市、新北市、基隆市或桃園市之政府或民間興辦之社會住宅、國民住宅，或借住平價住宅。
 - (2)如家庭成員現為前開住宅之承租人或借住人，其切結於申請人取得本市社會住宅承租資格之日起，其自願放棄原承租權或借住權者，視為家庭成員均無承租或借住前開住宅，得提出申請。但：
 - 甲、家庭成員為本市社會住宅或國民住宅承租人時，申請人於該家庭成員總租期（合計租賃及續租期限）屆滿前一年內始得提出申請。
 - 乙、家庭成員為本市國民住宅承租人，且具臺北市國民住宅出租及管理要點第11點第3項但書所定身分者，以其累計租期滿11年以上，申請人始得提出申請。
 - (3)申請人具前項情形者，於簽約時應提出該家庭成員之社會住宅、國民住宅退租申請書或平價住宅

退住證明書。

- (4)承租入住後，適用社宅分級租金補貼制，家庭成員不得領有其他政策性住宅補貼，並須放棄原享有其他住宅協助資源。
- (5)家庭成員於本案住宅簽約前，已申請承租本市國民住宅、社會住宅或平價住宅者，須放棄候租（補）資格。
- (6)家庭成員於本案住宅簽約前，已透過北市府社會住宅包租代管計畫租賃房屋，需出具該計畫房屋之退租證明文件。
- (7)申請人本人簽約入住後，視為放棄其及其家庭成員之其餘出租國民住宅及社會住宅候租（遞補）權益，本中心將逕為註銷其候租（補）資格。

(二)其他資格條件：

- 1、未積欠北市府或本中心債務：與北市府或本中心存有債務關係，尚未清償完竣者，不得承租社會住宅。
- 2、2年內曾於入住社宅期間違反契約規定扣分累計達30分經終止租約，或於社（國）宅入住期間，轉租社（國）宅者，不得申請承租。

五、租賃程序：

(一)應備文件：

- 1、申請書（詳附件1）。
- 2、租期及住宅相關補貼切結書（詳附件2）。
- 3、含詳細記事之戶口名簿影本、全戶戶籍謄本或影本、電子戶籍謄本或影本（擇一，申請日前1年內）。
- 4、申請人或戶籍內直系親屬之配偶不同戶籍者，應另檢具該配偶之戶籍資料。

- 5、同性伴侶相關證明文件：需檢附同性伴侶卡或經戶政事務所註記同性伴侶之公文。
- 6、胎兒相關證明文件：需檢附醫院證明或媽媽手冊，胎兒數列計人口數。
- 7、家庭成員之全國財產稅總歸戶財產查詢清單（申請日前1個月內）。
- 8、家庭成員之最近一年綜合所得稅各類所得資料清單（申請日前1年內）。
- 9、以「未設籍本市於本市就學就業戶」或以中南社會住宅「在地區里戶」於南港區就學就業身分提出申請者，應檢附申請日前1個月內之在學證明、在職證明、服務證加薪資條（須能識別公司名稱及公司所在地地址）或其他可證明在職之文件影本。
- 10、以「低收入戶身分」提出申請者，應檢附低收入戶證明書。
- 11、申請時勾選具無障礙房型需求者，應檢附本人或家庭成員之身心障礙證明或醫院診斷證明等文件。
- 12、以「其他特殊情形身分戶」提出申請者，應檢附相關證明文件。

(二)申請方式：

- 1、採「先到先辦，隨到隨辦」掛號郵寄方式受理，不開放臨櫃收件。未以掛號方式申請（如快遞、限時、平信等）或於受理日前寄送者，概以不合格論；逾期案件則不予受理。
- 2、如有撤案或變更房型需求者請填妥撤案申請書（詳附件6），變更需求者併重新備齊相關文件於受理申請截止日前以【掛號郵寄】方式重新申請，申請時間以重新申請時間為準，並【以郵戳為憑】，逾期

案件不予受理。

- 3、另本招租案各社宅身分別房型無空戶者，採先行收件依申請時間先後建立候租名冊，俟有該身分別房型退租空戶員額再另行通知遞補。

(三)申請書取得方式：

- 1、北市府安心樂租網 (<https://rent.thurc.org.taipei/>)、本中心官網 (<https://thurc.taipei/tw/>) 下載。
- 2、至本中心 (臺北市信義區福德街84巷50號1樓) 服務櫃檯索取。

(四)家庭成員以申請1戶為限，配偶不同戶籍者亦同。

(五)重複申請者，僅受理先完成送件登錄之申請案，其後送件之申請案駁回。

(六)申請須知：

- 1、本案相關函文概以掛號寄送至申請人申請時提供之通訊地，請務必留意上開地址，若有變更應以書面通知本中心，否則信件送達通訊地後，申請人應自行收領信件，不得事後主張權益受損。
- 2、書面審查與審查結果通知：
 - (1)申請人申請時間截止後，將進行承租資格審查，經審核合格者，以書面告知審查結果，並通知遞補承租事宜；經審不合格且不能補正者 (詳附件7)，以書面駁回申請。
 - (2)申請案件有應補正事項者，將另函通知申請人補正，申請人應於函文指定期限內自行補正完成，屆期未補正、未補正完全或經補正仍不符合承租資格者，以書面駁回申請。
- 3、通知複審：該案社區遇有空戶時，本中心將依上開候租名冊依序通知複審，複審合格者另行通知辦理簽約公證。

(七)簽約公證：承租人應於本中心所定期日辦理簽約公證，未於通知期日到場完成簽約公證者，視為放棄承租權。

- 1、申請人接獲本中心簽約通知，如因家庭或其他因素無法於本中心所定期日簽約公證者，得以書面申請延期至次月簽約（詳細簽約時間本中心將另以函文通知），僅以1次為限。
- 2、未申請延期簽約且無提出書面聲明放棄者，或申請延期簽約，期限屆滿仍未辦理簽約者，本中心將註銷申請人該住宅承租權，且申請人1年內不得再申請承租本市社會住宅，但非可歸責於申請人者，不在此限。

(八)簽約公證費用：

- 1、承租人須負擔1/2公證費用，並於簽約時繳交現金。
- 2、以下情形，公證費用由承租人全額負擔，且本中心得自保證金中逕予扣除：
 - (1)承租人於簽約後租期開始前或租期未滿1年，提前退租或終止租約。
 - (2)因可歸責於承租人之事由，致未滿3年需重新簽約，重新簽約之公證費用。

(九)候租名冊及期限：

- 1、未獲配屋申請人列入候補戶名冊，未來如有可配租之空戶，將依本次候租名冊依序遞補承租。
- 2、本次候租名冊有效期限如下，期滿自動失效，於有效期內若有空戶時，依序通知遞補承租：
 - (1)福星社會住宅：有效期限至116年7月31日止。
 - (2)木柵社會住宅：有效期限至116年1月31日止。
 - (3)廣慈社會住宅1區：有效期限至117年7月31日止。
 - (4)廣慈社會住宅2區：有效期限至117年8月31日止。
 - (5)新奇岩社會住宅：有效期限至116年10月31日止。

(6)青年社會住宅2區：有效期限至119年11月30日止。

(7)中南社會住宅：有效期限至116年10月31日止。

3、候補戶於遞補承租時，限以原申請身分遞補，並須重新檢附資料依遞補承租當年度標準重新審查資格，且須依本中心遞補通知公文依限回覆承租意願，逾期未回覆者視為無承租意願，本中心將註銷等候資格。

4、候補戶於候補期間如入住本市出租國民住宅、其他社會住宅則喪失候租（補）資格。

5、候補戶於等候期間，如因家庭或其他因素致通訊地址有所變更，請以書面告知本中心，如因未告知致相關通知無法寄達，且經本中心於不同時段（上午9點至12點，下午1點30分至5點）撥打2次電話皆無法聯繫者，等候資格註銷。惟無法聯繫之事由不可歸責於候補戶者，不在此限。

(十)有關各社宅區位環境等相關資訊，可參閱「北市府安心樂租網 - 社宅專區 / 已招租社宅」網頁（<https://rent.thurc.org.taipei/rental/status/completed>）。

六、換屋：

(一)承租人或候補戶有下列情形之一，得申請換租同社區其他房屋：

- 1、戶籍內家庭成員患有不適居高樓之疾病，並檢附相關證明文件。
- 2、等候或承租滿1年以上，因人口數增加或減少。但因死亡致人口數減少者，不受等候或承租滿1年以上之限制。
- 3、等候或承租滿1年以上，申請承租時戶籍內子女尚未成年，因成長致房屋不敷使用。

4、戶籍內家庭成員有無障礙房型需求者，並檢附相關證明文件，不受等候或承租滿1年以上之限制。

(二)換租申請經本中心同意後，得優先於候補戶配租。

(三)除因戶籍內家庭成員死亡，致人口數不足而換租外，換租所生之公證費用，由承租人全額負擔。

(四)同社區無規劃符合人口數之房型，得申請換租其他社區。

七、死亡換約：

(一)承租人死亡，其租賃契約失其效力。但承租人死亡時，其配偶或戶籍內家庭成員符合原公告承租資格者，於原承租人死亡之日起6個月內，得以書面向本中心申請換約至租賃期限屆滿為止。租賃期限屆滿後，換約後之承租人得申請續租，其租賃及續租期限，與原承租人租期併計，合計不得超過6年。但原承租人以經濟或社會弱勢者身分承租，且換約後之承租人亦具有經濟或社會弱勢者身分者，得延長為12年。

(二)正取戶或候補戶死亡時，其配偶或戶籍內家庭成員符合原公告承租資格者，於正取戶或候補戶死亡之日起6個月內，得以書面向本中心申請取得正取戶或候補戶序位。

(三)因死亡換約所生之公證費，由本中心及承租人各負擔一半。

八、其他：

(一)設籍規定：為落實人籍合一，承租人連同家庭成員應於租賃期間開始後3個月內將戶籍一併遷入社宅。

(二)本中心與北市府都市發展局相關人員不得提出申請：

1、本中心與北市府都市發展局涉及社會住宅招租或管理業務之人員、其配偶及二親等內之親屬，均不得申請。違者，申請以不合格論。

2、承租人於申請時違反前款前段規定者，其租賃契約無效，並應給付本中心占用期間之使用費。前述本中心涉及招租或管理業務之人員，包含本中心勞務承攬廠商之派駐人員，但以業務與該社區具直接關聯性者為限。

(三)管理扣分制度：社宅為求承租戶優質之居住生活與環境品質，特別針對「衛生、清潔及安寧」等生活事項實施「管理扣分制度」，違規達一定程度者，將終止租賃契約。務請申請人及承租戶充分了解與配合（詳附件8）。

(四)既有契約終止條款：租賃契約針對諸如轉租、非法使用社會住宅、欠租達2個月經催告仍不清償等情節較嚴重事由，訂有契約終止條款，承租人如有違反，經通知契約終止後，騰空返還房屋前，不得申請本市社會住宅。騰空返還房屋日起一定期間內，亦不得申請（詳附件9）。

(五)個人資料：申請人申請本案社宅提供之個人資料，將供本中心、北市府暨所屬機關（構）、業務委外廠商或機關（構）、其他與本中心有業務往來之機關（構）或依法律規定之調查或監理機關（構），於本案社宅申請暨審查作業範圍內蒐集、處理及利用；簽訂租賃契約後，承租人提供之個人資料，將供本中心、北市府暨上述機關（構）、業務委外廠商，於蒐集目的範圍內（包含但不限於住宅行政、社會服務、社會工作、社宅支援所涉管理等有關事項）蒐集、處理或利用。

(六)為維護民眾不吸二手菸之健康權益，建構戶外無菸環境，依北市府衛生局113年8月8日北市衛健字第11330219741號公告，本市新奇岩社會住宅及中南社會住宅所屬之戶外公共區域，自113年9月1日起為全面禁

止吸菸場所，違反將依菸害防制法第40條第2項規定處以罰鍰。

九、本中心得配合政府天然災害政策調整公告中所訂之時間或相關事宜，如有異動本中心將另以公告或函文通知。

十、本公告內容如有異動，將另以書面或公告通知；本公告未盡事宜，適用住宅法、臺北市社會住宅出租辦法及其他相關法令規定辦理。

十一、諮詢專線：請洽本中心資產經營部02-25925116轉704、381、375、377、378、382、385。

執行長 簡伯殷