

壹、福星社會住宅介紹

一、人文及環境說明

(一) 簡介

位於萬華區洛陽停車場、福星國小及萬華運動中心旁，毗鄰萬華區民活動中心之歷史建築，基地面積為 3958 平方公尺，規劃興建地下 4 層、地上 17 層建築物，將提供 255 戶社會住宅。



圖 1:福星社宅外觀

(二)社區環境

本社區 1 樓區域透過綠色廊道及通廊，串連街角廣場、老樹保護區及萬華區民活動中心廣場，活化樹下空間並以都市綠徑的概念延伸至周圍公共設施，進一步整合整體街廓，以都市綠徑之設計概念形塑友善親民之都市生活環境。

(三)交通

本案基地位於緊鄰萬華運動中心、洛陽停車場、福星公園、福星國小、西寧市場，步行至西門町商圈僅需 5 分鐘左右，生活機能相當便利，距北門捷運站步行時間約 10 分鐘左右的距離，交通便捷。



圖 2:福星社宅交通路網圖

(四)公共空間

福星社會住宅預計規劃頂樓都市農園及低樓層提供青年創業中心、幼兒園、老人活動中心及身障社區長照機構等老中青三代社福機構，提升社區照顧機能與完善的社會福利服務，提供市民優質的居住環境，並照顧弱勢家庭與年輕族群。

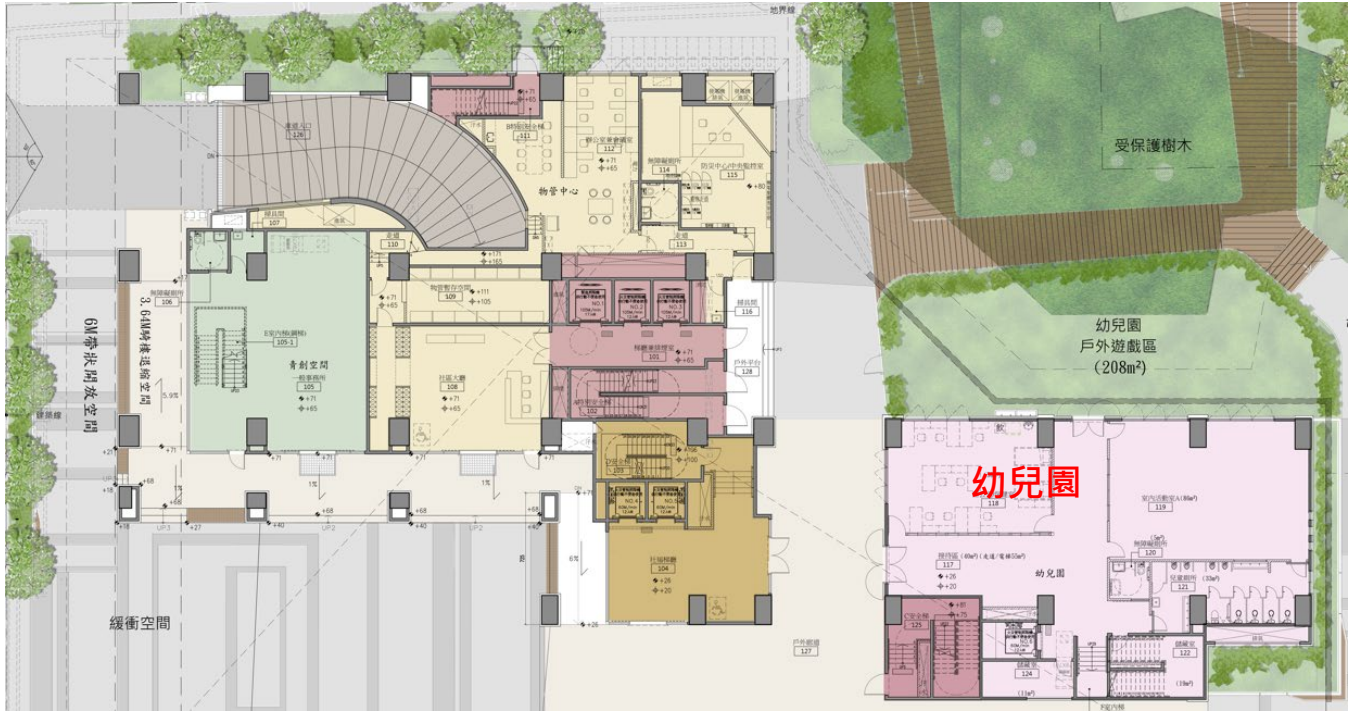


圖 3: 福星社會住宅全區一樓(幼兒園)參建單位配置圖



圖 4: 福星社會住宅全區二樓(幼兒園)參建單位配置圖

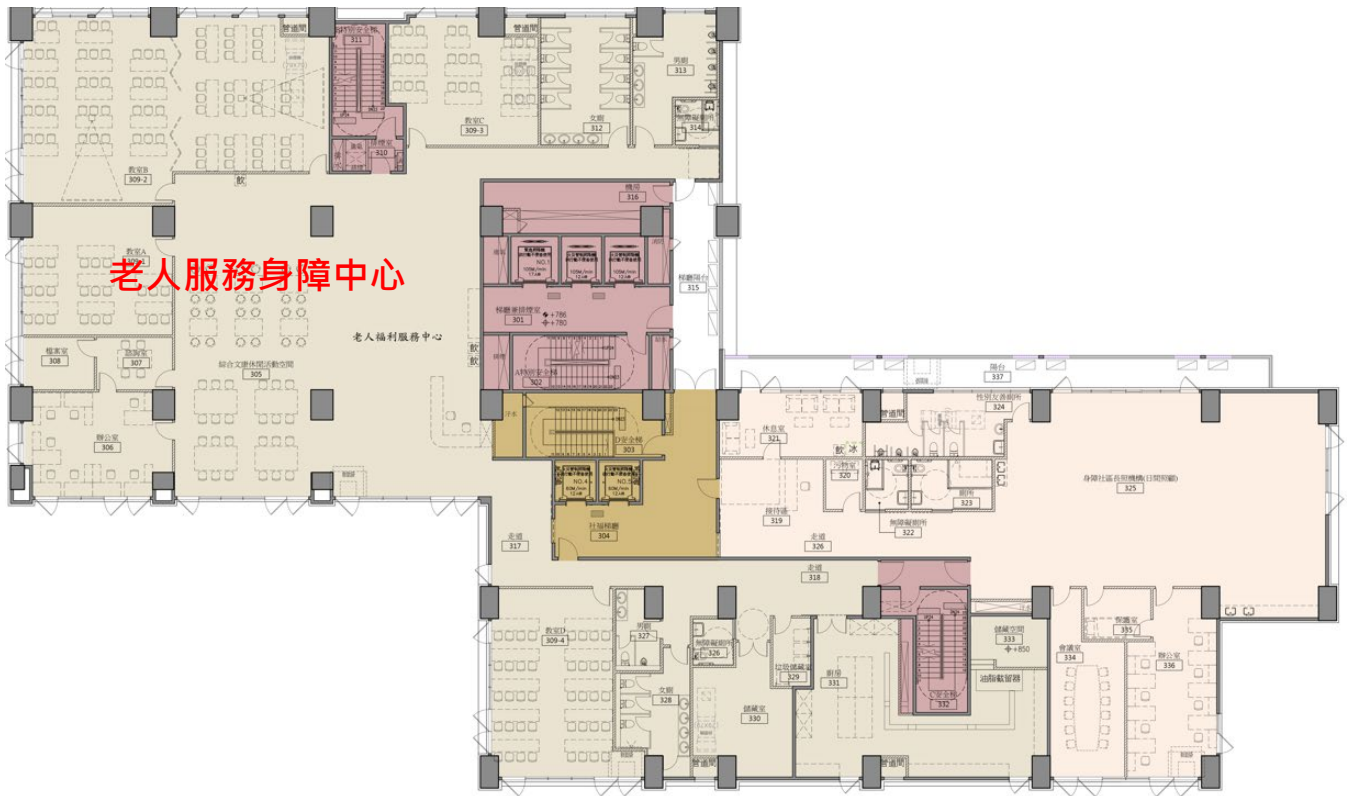


圖 5: 福星社會住宅全區三樓(老人服務身障中心)參建單位配置圖

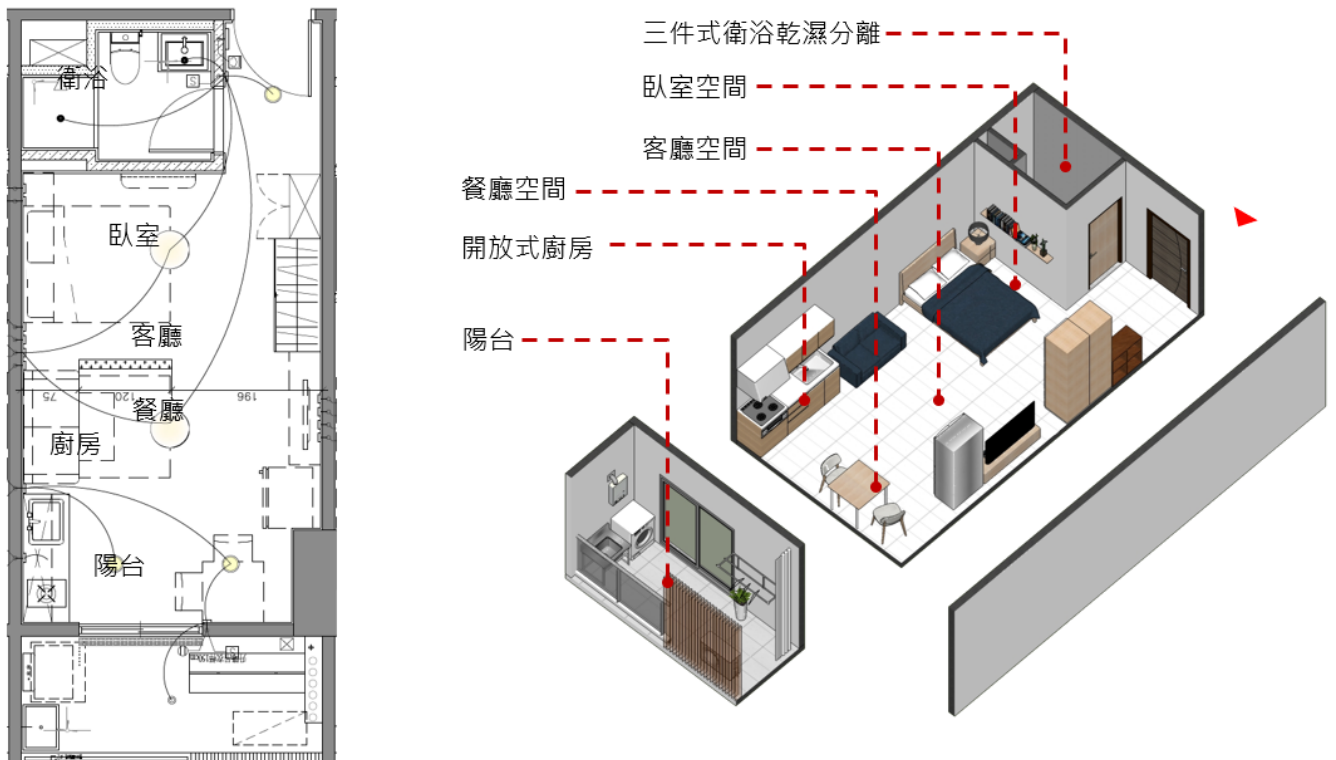


圖 6: 福星社會住宅頂樓實景

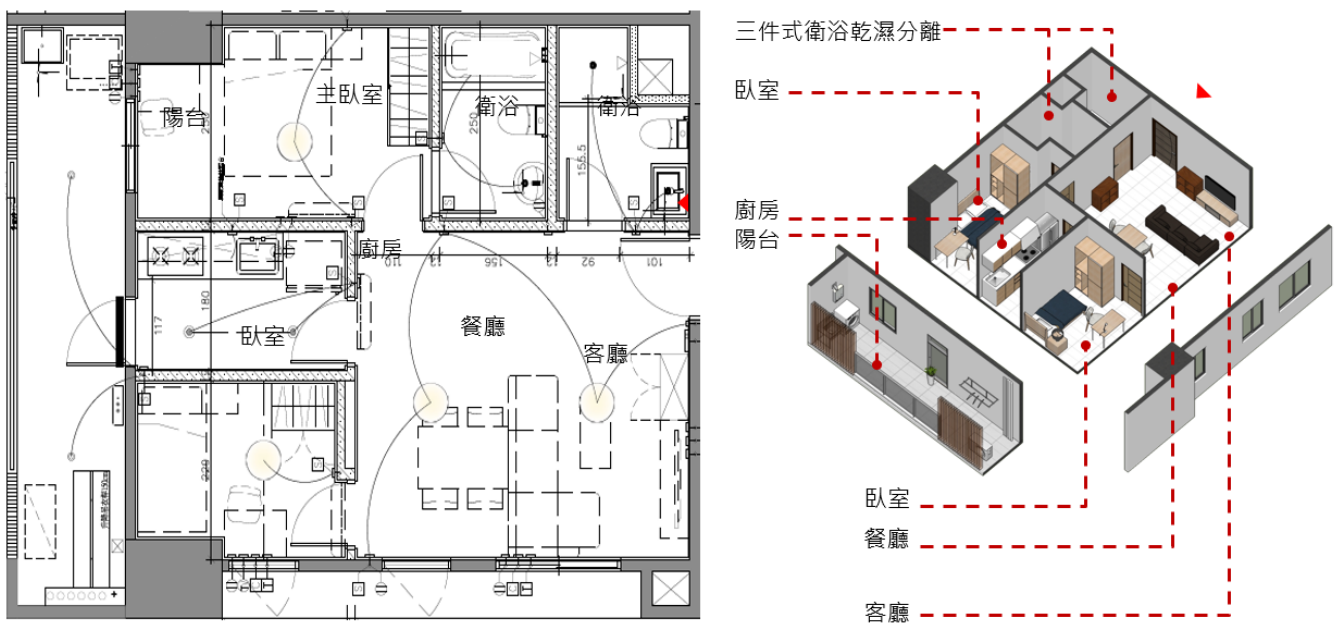
(三) 各房型空間規劃

本社區規劃共計 255 戶，房型(含無障礙房)計有一房型(191 戶)、二房型(36 戶)及三房型(28 戶)。

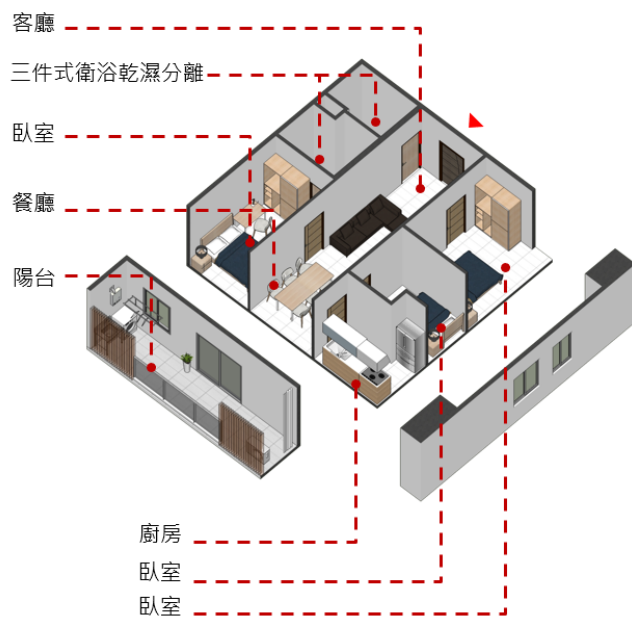
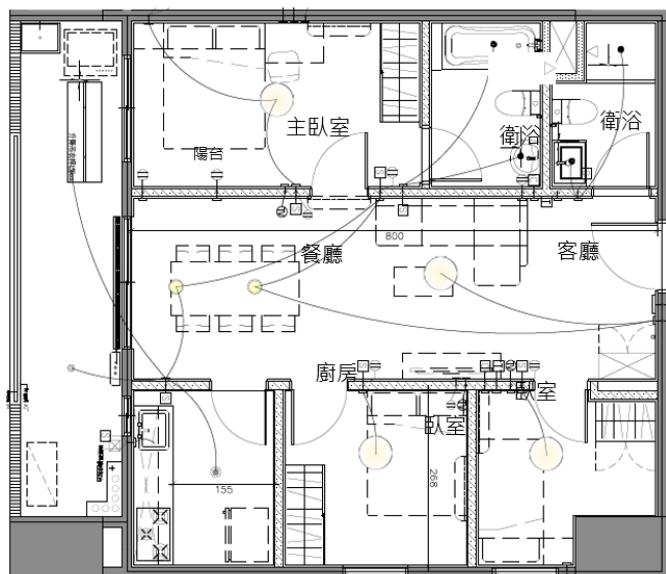
1、一房型空間示意圖



2、二房型(1 廳+2 房+1 衛浴) 空間示意圖



3、三房型(1廳+3房+2衛浴)空間示意圖



(四)傢俱設備

為減輕承租人負擔，本社區住宅提供傢俱設備項目如下（實際依各該戶現有設備為準）：

- 1、浴室:浴缸或淋浴設備、馬桶、洗臉台、鏡子、置衣架、衛生紙架、肥皂盤等。
- 2、廚房: 總體式設備(流理台、抽油煙機、瓦斯爐或電磁爐、廚房吊櫃等)。
- 3、其他:衣鞋櫃、曬衣架、熱水器、燈具、緊急求助系統、陽台洗槽(部分房型)。



圖 7:福星社宅家具設備示意

(五)每月租金(含管理費)

福星社宅租金表(含管理費)		
房型	坪數	定價租金
一房/套房	14	11,900
	16	13,600
	17	14,400
二房	24	20,400
	27	22,900
	28	23,800
	32	27,100
三房	32	27,100
	34	28,800
	38	32,300
無障礙一房	19	16,100
	22	18,700
無障礙二房	28	23,800
無障礙三房	40	33,900

表 3:租金表

(六)分級租金補貼

補貼對象及金額：對象為社會住宅承租戶且家庭年所得為本市 40%分位點家庭之平均所得以下（113 年度為 141 萬元以下），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，所得級距非屬附件各階者，不補貼，仍以定價計收租金。前開平均每人每月所得係指家庭總收入除以家庭成員數。

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。

上開家庭成員，指下列人員：

- 1、申請人及其配偶。
- 2、申請人戶籍內之直系親屬及與該直系親屬不同戶籍之配偶。

3、申請人父母均已死亡，且其戶籍內（同一戶號之戶內）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。

4、第 1 項至第 3 項人員孕有之胎兒。

有效租期內若有租金調整需求且符合以下事項得申請調整租金：

- 1、家庭年所得變動：以家庭年所得變動為由申請調整者，1 年以 1 次為限。
- 2、家庭成員變動：限因出生、死亡、結（離）婚、收（出）養等事由，致家庭成員變動者，始得申請。

級別		分級標準
家庭年所得 40%分位點以下 (家庭年所得 141 萬元以下)	第一階	未達最低生活費收入標準 1 倍 (家庭總收入平均每人每月 19,649 元以下)
	第二階	未達最低生活費收入標準 1.5 倍 (家庭總收入平均每人每月 19,650 元至 29,474 元)。
	第三階	未達最低生活費收入標準 2.5 倍 (家庭總收入平均每人每月 29,475 元~49,123 元)
不補貼 (定價租金)		家庭所得 40%~50%分位點 (家庭年總收入 141 萬元至 164 萬元) 或超過最低生活費收入標準 2.5~3.5 倍 (家庭總收入平均每人每月 49,124 元~68,772 元)

表 4:所得級距表

坪數 (含公設)	一房型/套房					二房型				三房型				
	14坪	16坪	17坪	19坪 (屬無障礙)	22坪 (屬無障礙)	24坪	27坪	28坪 (含無障礙房)	32坪	32坪	34坪	38坪	40坪 (屬無障礙房)	
實付 租金	第一階	5,900	7,600	8,400	10,100	12,700	13,400	15,900	16,000	16,100	16,100	17,800	21,300	22,900
	第二階	6,900	8,600	9,400	11,100	13,700	14,100	16,600	16,700	16,800	16,800	18,500	22,000	23,600
	第三階	8,900	10,600	11,400	13,100	15,700	15,400	17,900	18,800	22,100	22,100	23,800	27,300	28,900
不補貼 (定價租金)	11,900	13,600	14,400	16,100	18,700	20,400	22,900	23,800	27,100	27,100	28,800	32,300	33,900	

表 5:分級補貼實付租金對照表

(七)簽約公證費用

- 1.原則3年1約由承租人負擔2分之1公證費用，於簽約時繳交現金。
- 2.若因可歸責於本局之事由，致未滿3年需重新簽約者，重新簽約之公證費用由本局全額負擔。
- 3.以下情形公證費用由承租人全額負擔，且本局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，至未滿3年需重新簽約，重新簽約之公證費用。

但承租人於簽約後租期開始前或租期未滿一年提前退租或終止租約時，公證費用由承租人全額負擔，本局得自保證金中逕予扣除。

(八)租期規定

- 1、租賃契約之期限最長3年。
- 2、承租人於租賃期限屆滿時仍符合承租資格且設籍於本案住宅者，得於租賃期限屆滿1個月前以書面檢附證明文件申請續租。
- 3、租賃及續租期限合計不得超過6年。但有下列情形之一，得延長：
 - (1)承租人符合經濟或社會弱勢者身分，得延長為12年。
 - (2)家庭成員就讀承租人承租之本案住宅所屬或分發至本市公立國民小學學區學校，修業期未滿且續租之申請經本局同意者，得延長為12年。
- 4、租賃期限屆期未申請或申請未獲核准者，其租賃關係於租賃期限屆滿時消滅，不得主張不定期租賃。