

目錄

壹、永吉都更分回戶介紹	2
一、人文及環境說明.....	2
二、空間規劃及租金.....	4
貳、北安都更分回戶介紹	10
一、人文及環境說明.....	10
二、空間規劃及租金.....	12
參、信安都更分回戶介紹	18
一、人文及環境說明.....	18
二、空間規劃及租金.....	20
肆、溪洲都更分回戶介紹	27
一、人文及環境說明.....	27
二、空間規劃及租金.....	28
伍、申請須知	34
一、承租資格條件	34
二、申請程序相關事項	36
陸、常見問題集	42

招租手冊係依據本中心「113年度臺北市幸福住宅專案(永吉、北安、信安、溪洲都更分回戶等4處)受理申請承租」公告編訂，內容如有不符請以公告內容為主。

壹、永吉都更分回戶介紹

一、人文及環境說明

(一) 簡介

本案基地位於臺北市信義區永吉路 225 巷 9 號，基地面積為 453 坪，規劃興建地上 12 層、地下 3 層建築物。本社區設有接待大廳、空中花園、交誼廳、閱覽室、健身房等公設設施。



圖一 永吉都更分回戶外觀

(二) 社區環境

本社區位於臺北市精華區的都更案，三面臨路退縮棟距設計，附近共有兩個公園綠地，環境寧靜，周邊有興雅國小、永吉國中。社區鄰近四育公園、五常公園、全聯超市、五分埔商圈、捷運永春站、松山火車站，享有信義計畫區的繁華百貨機能及松山車站周遭的觀光資源。除了高規建材之外，本案亦獲得銀級綠建築標章，為環保節能之建築典範。



圖二 永吉都更分回戶交通示意圖

(三)交通動線

本社區步行 1 分鐘內有五常公園跟四育公園 2 個社區公園，步行 5 分鐘有知名健身中心及賣場，步行 6 分鐘左右至知名成衣商圈需 6 分鐘左右

基地附近交通網絡發達，至松山捷運站(雙鐵共構)距離 550 公尺，永春捷運站 750 公尺步行約 9 分鐘；交通方便，符合就學、就業、休閒及生活基本需求。

公車：

國民住宅站：46、212 經南港路、257、277、279、299

永吉國中站：232 快速公車、286 副線、忠孝幹線等。捷運：步行可至松山捷運站、永春捷運站，交通便捷。

(四)公共空間

一樓備有管理中心以外並設有社區沙發區供訪客使用，2 樓設置會議室交誼廳等公共空間，頂樓設置空中花園及曬被區，豐富生活機能品質。

二、空間規劃與租金

(一) 房型

房型	二房型	三房型		總計
坪數	20 坪	22 坪	30 坪	
戶數	7 戶	2 戶	4 戶	13 戶
合計	7 戶	6 戶		

表一 房型配置表

(二) 招租戶數：

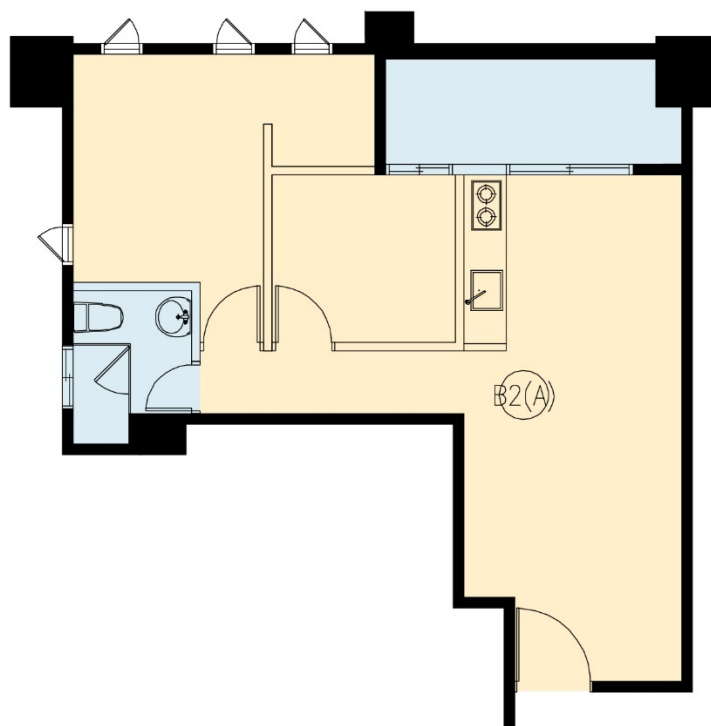
永吉都更分回戶二房型 7 戶、三房型 6 戶皆列入招租戶數，本次公告招租戶數總計 13 戶。

社宅名稱		永吉都更分回戶					
地址		臺北市信義區永吉路 225 巷 7 弄 7 號			臺北市信義區永吉路 225 巷 9 號		
樓層	門牌	本號之 1	本號之 2	本號之 3	本號	本號之 1	本號 2
6 樓			20 坪				
4 樓		20 坪	20 坪	20 坪	30 坪	30 坪	22 坪
3 樓		20 坪	20 坪	20 坪	30 坪	30 坪	22 坪
單位：坪數		二房型	三房型				

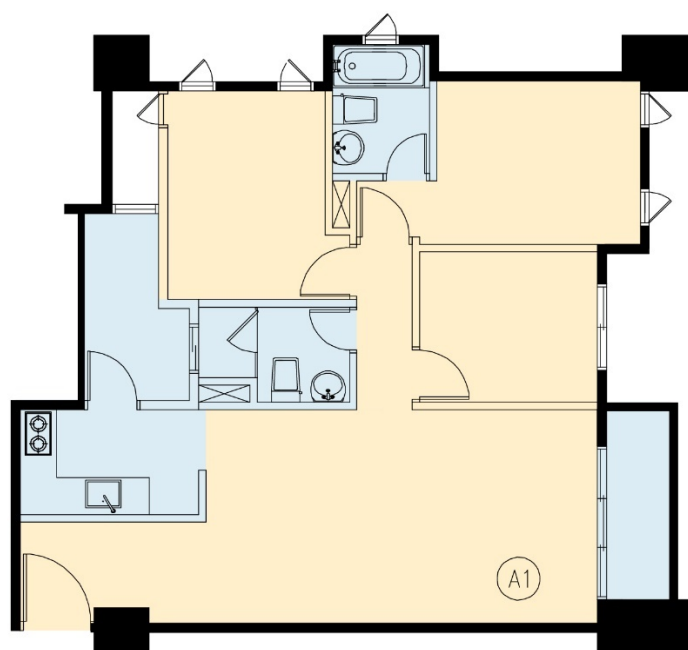
表二 房型-坪數配置圖

(三) 各房型空間規劃

1. 二房型(1 廳+2 房+1 衛浴)空間示意圖



2. 三房型(1 廳+3 房+2 衛浴)空間示意圖



(四) 傢俱設備

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. 臥室：衣櫃。
2. 浴室：淋浴設備 (部分三房型含浴缸)、馬桶、洗臉臺、鏡子、毛巾桿等。
3. 廚房：廚具、流理臺、抽油煙機、瓦斯爐。
4. 其他：曬衣架、熱水器、燈具、置物 (鞋) 櫃、緊急求助系統、門口對講機等。



圖三 永吉都更分回戶傢俱實景

(五) 每月租金 (含管理費)

租金連同管理費(管理費部分需依照社區管委會訂定之金額調整)統一計收，惟租賃期限 (每 3 年) 屆滿續租時，將依規定檢討是否調整租金。

租金繳納方式：配合北市府無現金支付政策，本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，將啟動承租人之智慧繳款服務，未來以臺北通帳號登入臺北市政府智慧支付平台 (<https://pay.taipei/v2/>)，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臺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)，連同存款帳戶影本 1 份務必於簽約時繳回；將按月於 20 日自承租人帳戶內直接扣繳。

房型	坪數	租金 (含管理維護費) (元/月)
二房型	20 坪	25,100(含管理費 3,900 元)
三房型	22 坪	27,500(含管理費 4,200 元)
	30 坪	37,500(含管理費 5,700 元)

表三 租金表

(六) 分級租金補貼

1. 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（本年度為 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，所得級距非屬下表（表四）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。
2. 申請人首年依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，人口數按胎兒數計算。
3. 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 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 萬元以上~ 164 萬元以下)。 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)。

表四 所得級距表

永吉都更分回戶		二房型	三房型	
租金坪數(註1)		20坪	22坪	30坪
管理費坪數(註2)		26坪	28坪	38坪
管理費(註3)		3,900	4,200	5,700
實付租金	第一階	18,100	16,500	26,500
	第二階	18,800	17,200	27,200
	第三階	20,100	22,500	32,500
不補貼(定價租金)		25,100	27,500	37,500

備註：

1. 租金坪數為主建物面積、附屬建物面積及小公面積總計。
2. 管理費坪數為主建物面積、附屬建物面積、小公面積及大公面積總計。
3. 管理費為 150 元/坪，並依管理費坪數計收。

表五 分級租金補貼後實付租金對照表

(七) 保證金

簽約時，繳交相當 2 個月實際負擔租金(含管理費)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。

(八) 簽約公證費用

1. 原則 3 年 1 約，承租人須負擔 2 分之 1 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) 租期規定

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，修業期末滿且經本中心同意者，得續租至小學畢業，總租期不得超過 12 年。

貳、北安都更分回戶介紹

一、人文及環境說明

(一) 簡介

本案基地位於臺北市中山區劍南路 605 號，基地面積為 1304.42 坪，規劃興建地上 14、19 層，地下 5 層 SRC 鋼骨鋼筋混凝土之建築，共有 111 戶住家。本社區設有接待大廳、中庭花園、交誼廳等公設設施。



圖一 北安都更分回戶外觀

(二) 社區環境

本社區位於臺北市中山區，交通跟生活機能方便。周邊環境車程約 5~6 分鐘可達學區濱江國小，步行約 2 分鐘可至敬業公園，步行約 6 分鐘可至知名百貨公司影城，車程約 6 分鐘可至美堤河濱公園。生活採買方面，車程約 3 分鐘可到達鄰近賣場，車程約 4 分鐘可至西湖市場。



圖二 北安都更分回戶交通示意圖

(三)交通動線

本社區地點在劍南路上，步行約 3 分鐘可達捷運劍南路站，亦有國道一號可利用。

公車：

捷運劍南路站：28、72、208、222、247、247 區、256、267、268、286 副、287 區、556、646、681、683、902、957、內湖幹線、內科通勤專車 15、內科通勤專車 16、北環幹線、棕 20、紅 2、紅 3、紅 3 區、藍 7、藍 7 副、藍 26

(四)公共空間

設有接待大廳、中庭花園、交誼廳等公共空間，豐富生活機能品質。

二、空間規劃與租金

(一) 房型

房型	一房型	二房型		三房型	總計
坪數	15 坪 (含無障礙)	27 坪	28 坪 (含無障礙)	39 坪 (含無障礙)	
戶數	1 戶	21 戶	21 戶	1 戶	44 戶
合計	1 戶	42 戶		1 戶	

表一 房型配置表

(二) 招租戶數：

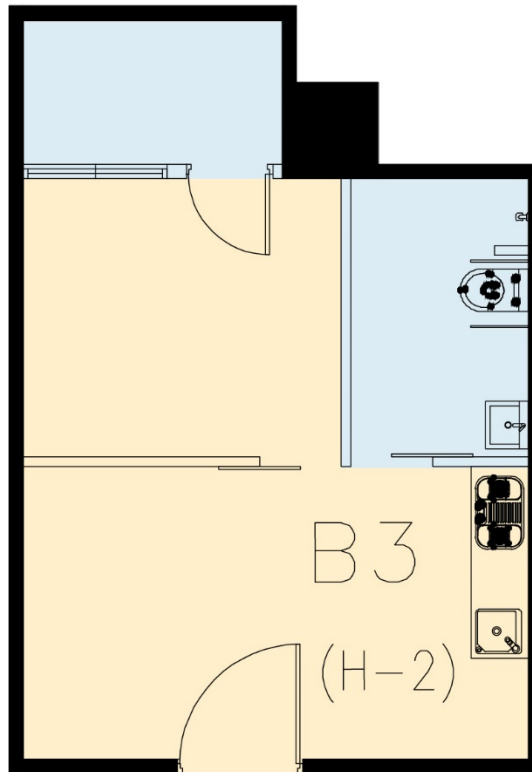
北安都更分回戶一房型 1 戶、二房型 42 戶、三房型 1 戶皆列入招租戶數，本次公告招租戶數總計 44 戶。

社宅名稱		北安都更分回戶							
地址		臺北市中山區劍南路605號				臺北市中山區劍南路607號			
門牌	樓層	本號	之1	之2	之3	本號	之1	之2	之3
11樓				27坪	28坪	27坪	28坪	27坪	28坪
10樓		27坪	28坪	27坪	28坪	27坪	28坪	27坪	28坪
9樓		27坪	28坪	27坪	28*坪	27坪	28坪	27坪	28坪
8樓		27坪	28坪	27坪	28*坪	27坪	28坪	27坪	28坪
7樓		27坪	28坪	27坪	28*坪	27坪	28坪	27坪	28坪
6樓				15*坪	39*坪	27坪	28坪	27坪	28坪
單位：坪數		一房型	二房型	三房型	*為無障礙房型				

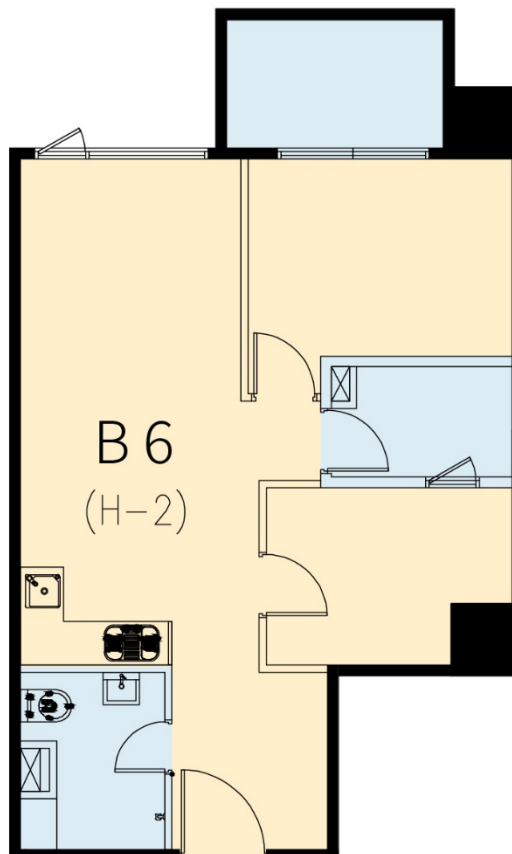
表二 房型-坪數配置圖

(三) 各房型空間規劃

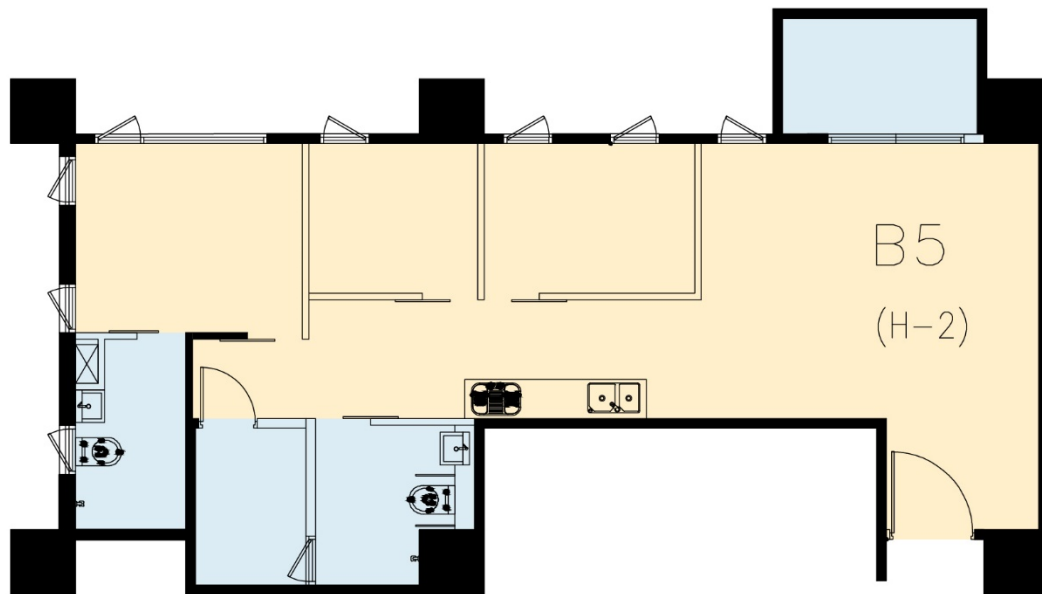
1. 一房型(1 廳+1 房+1 衛浴)空間示意圖



2. 二房型(1 廳+2 房+1 衛浴)空間示意圖



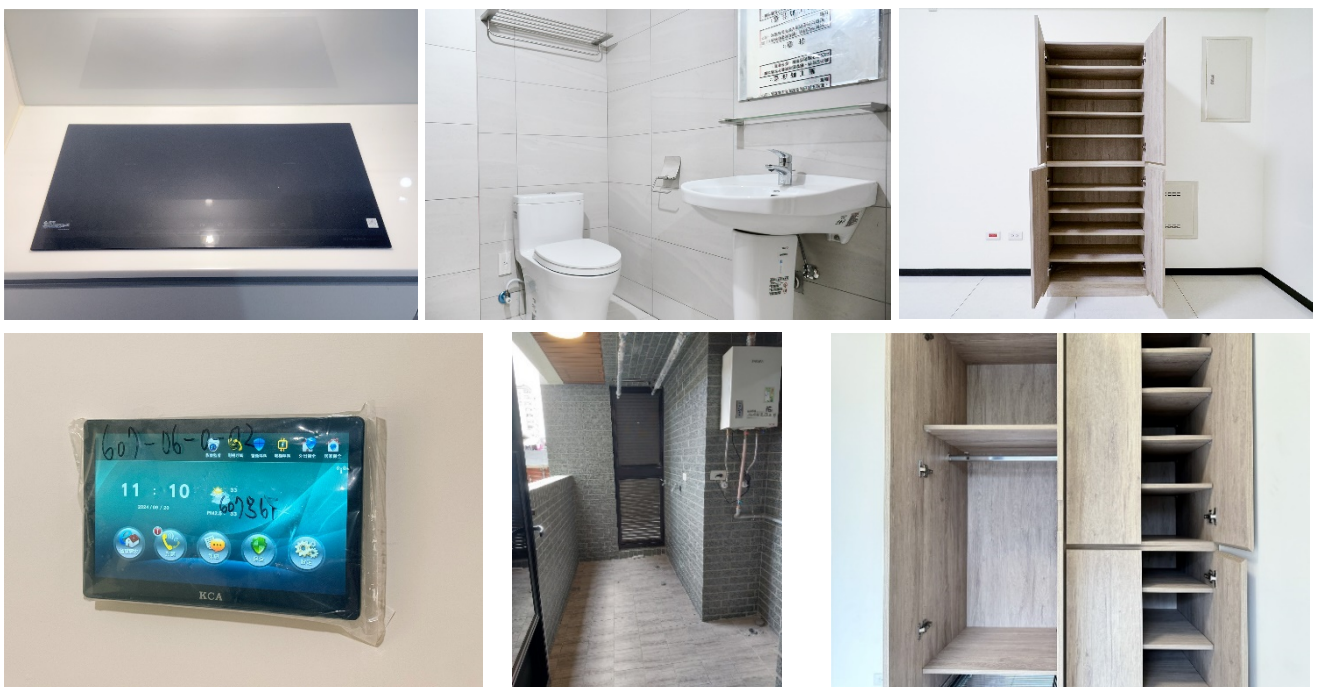
3. 三房型(1 廳+3 房+2 衛浴)空間示意圖



(四) 傢俱設備

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. 臥室：衣櫃。
2. 浴室：淋浴設備、馬桶、洗臉臺、鏡子、毛巾桿等。
3. 廚房：廚具、流理臺、抽油煙機、電陶爐。
4. 其他：曬衣架、熱水器、燈具、置物 (鞋) 櫃、緊急求助系統、門口對講機等。



圖三 北安都更分回戶傢俱實景

(五) 每月租金 (含管理費)

租金連同管理費(管理費部分需依照社區管委會訂定之金額調整)統一計收，惟租賃期限 (每 3 年) 屆滿續租時，將依規定檢討是否調整租金。

租金繳納方式：配合北市府無現金支付政策，本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，將啟動承租人之智慧繳款服務，未來以臺北通帳號登入臺北市政府智慧支付平台 (<https://pay.taipei/v2/>)，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臺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)，連同存款帳戶影本 1 份務必於簽約時繳回；將按月於 20 日自承租人帳戶內直接扣繳。

房型	坪數	租金 (含管理維護費) (元/月)
一房型	15 坪	16,725(含管理費 2,125 元)
二房型	27 坪	30,075(含管理費 3,875 元)
	28 坪	31,200(含管理費 4,000 元)
三房型	39 坪	38,025(含管理費 5,625 元)

表三 租金表

(六) 分級租金補貼

1. 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 (本年度為 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，所得級距非屬下表 (表四) 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。
2. 申請人首年依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，人口數按胎兒數計算。
3. 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 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 萬元以上~ 164 萬元以下)。 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)。

表四 所得級距表

北安都更分回戶		一房型	二房型		三房型
租金坪數(註1)		*15坪	27坪	*28坪	*39坪
管理費坪數(註2)		*17坪	31坪	*32坪	*45坪
管理費(註3)		2,125	3,875	4,000	5,625
實付租金	第一階	10,725	23,075	24,200	27,025
	第二階	11,725	23,775	24,900	27,725
	第三階	13,725	25,075	26,200	33,025
不補貼(定價租金)		16,725	30,075	31,200	38,025
「*」表示包含無障礙房型					

備註：

1. 租金坪數為主建物面積、附屬建物面積及小公面積總計。
2. 管理費坪數為主建物面積、附屬建物面積、小公面積及大公面積總計。
3. 管理費為 125 元/坪，並依管理費坪數計收。

表五 分級租金補貼後實付租金對照表

(七) 保證金

簽約時，繳交相當 2 個月實際負擔租金(含管理費)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。

(八) 簽約公證費用

1. 原則 3 年 1 約，承租人須負擔 2 分之 1 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末滿 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) 租期規定

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，修業期末滿且經本中心同意者，得續租至小學畢業，總租期不得超過 12 年。

參、信安都更分回戶介紹

一、人文及環境說明

(一) 簡介

本案基地位於臺北市信義區信安街 168 號，基地面積為 617 坪，規劃興建一棟地上 12 層地下 4 層的電梯大廈。本社區設有接待大廳、空中花園、交誼廳、閱覽室、健身房、瑜伽教室等公設設施。



圖一 信安都更分回戶外觀

(二) 社區環境

本社區位於臺北市生活機能便利的信義區，且鄰近六張犁站，具商業機能與交通優勢。基地原為六張犁派出所，周邊有大型綠地景勤二號公園，完工後派出所將進駐於社區一樓，設計車道分流警用車位與住戶車位。對於社區安全有加分。結構為 RC 鋼筋混凝土、採用多項專利工法及高規建材，使住宅品質提升，部分戶別可眺望臺北 101 景觀，申請黃金級綠建築標章。



圖二 信安都更分回戶交通示意圖

(三)交通動線

本社區地點在嘉興街上，步行 5 分鐘可到有大片草地的景勤二號公園，步行約 6 分鐘可到達鄰近賣場，開車 5 分鐘到臺北 101，搭乘捷運可步行 4 分鐘至捷運木柵線六張犁站。

公車：

信安街站：市民小巴 7

捷運六張犁站(和平)：18、72、211、282、292、292 副、556、568、680、685、685

經吉林路、758、902、902 區、和平幹線、敦化幹線

(四)公共空間

設有接待大廳、空中花園、交誼廳、閱覽室、健身房、瑜伽教室等公共空間，豐富生活機能品質。

二、空間規劃與租金

(一) 房型

房型	套房型			二房型			三房型	總計
坪數	10 坪 (含無障礙)	12 坪	13 坪	21 坪	23 坪	30 坪 (含無障礙)	28 坪 (含無障礙)	
戶數	40 戶	6 戶	1 戶	13 戶	7 戶	5 戶	7 戶	79 戶
合計	47 戶			25 戶			7 戶	

表一 房型配置表

(二) 招租戶數：

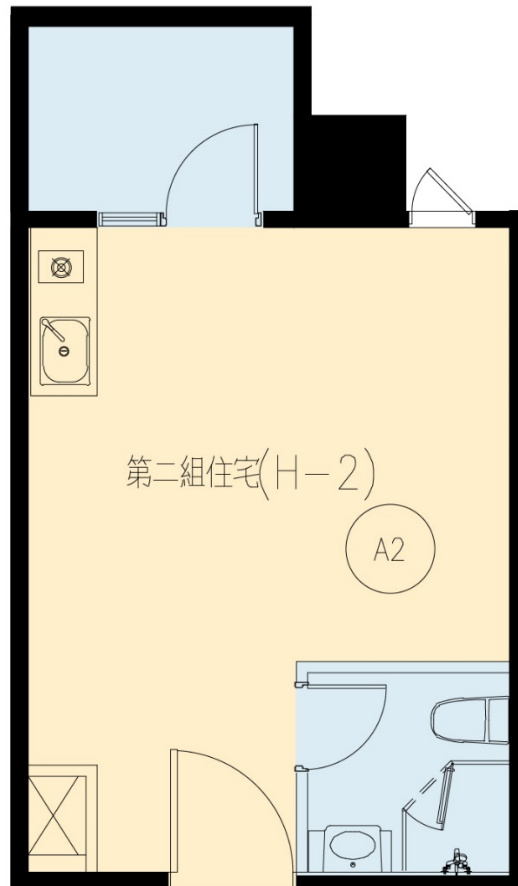
信安都更分回戶套房型 47 戶、二房型 25 戶、三房型 7 戶皆列入招租戶數，本次公告招租戶數總計 79 戶。

社宅名稱	信安都更分回戶												
地址	臺北市信義區信安街168號												
樓層/坪數/房型	本號	之1	之2	之3	之5	之6	之7	之8	之9	之10	之11	之12	之13
9樓		23坪											
8樓	30坪 *	23坪	10坪	21坪	10坪	10坪 *	10坪 *	10坪	10坪	21坪	28坪	10坪	12坪
7樓	30坪 *	23坪	10坪	21坪	10坪	10坪 *	10坪 *	10坪	10坪	21坪	28坪	10坪	12坪
6樓	30坪 *	23坪	10坪	21坪	10坪	10坪 *	10坪 *	10坪	10坪	21坪	28坪	10坪	12坪
5樓	30坪 *	23坪	10坪	21坪	10坪	10坪 *	10坪 *	10坪	10坪	21坪	28坪	10坪	12坪
4樓	30坪 *	23坪	10坪	21坪	10坪	10坪 *	10坪 *	10坪	10坪	21坪	28坪	10坪	12坪
3樓	28坪 *	23坪	10坪	13坪	21坪	10坪	10坪 *	10坪 *	21坪	21坪	28坪	10坪	12坪
	套房型		二房型		三房型		*為無障礙房型						

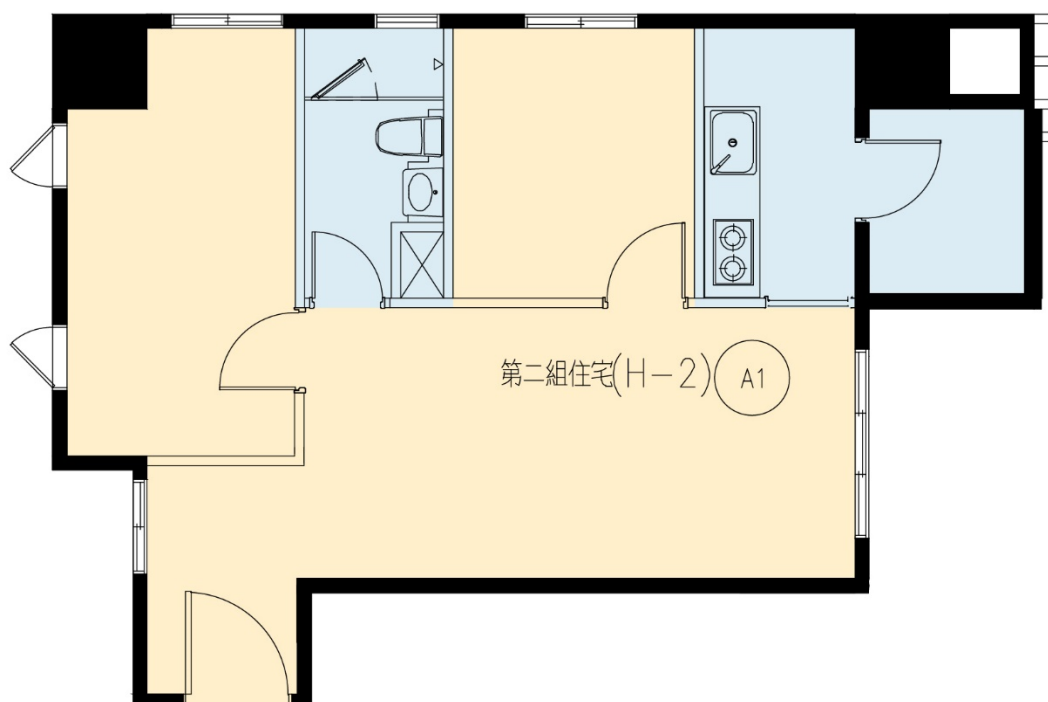
表二 房型-坪數配置圖

(三) 各房型空間規劃

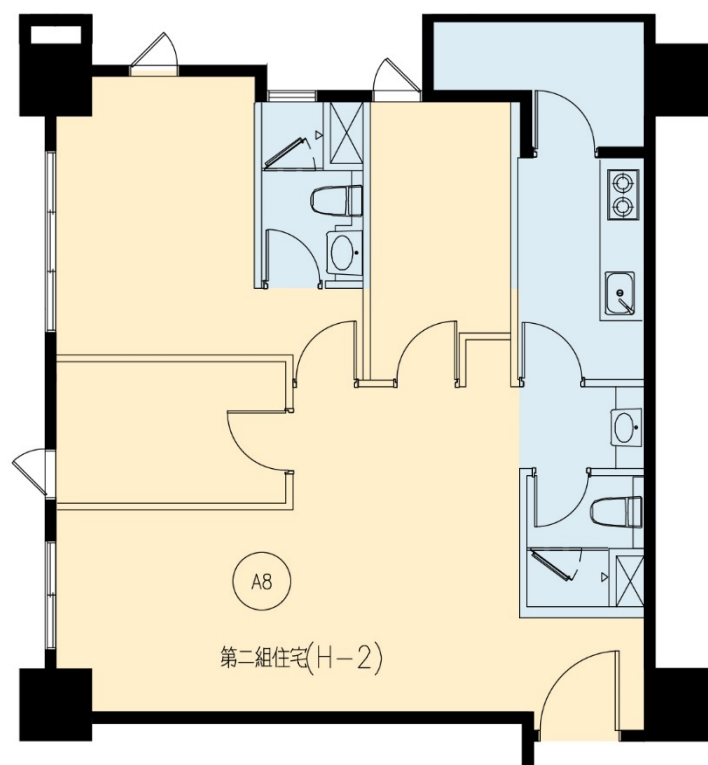
1. 套房型(1 房+1 衛浴)空間示意圖



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

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. 臥室：衣櫃。
2. 浴室：淋浴設備、馬桶、洗臉臺、鏡子、毛巾桿等。
3. 廚房：廚具、流理臺、抽油煙機、瓦斯爐 (二、三房型)、電陶爐 (一房型)。
4. 其他：曬衣架、熱水器、燈具、置物 (鞋) 櫃、緊急求助系統、門口對講機等。



圖三 信安都更分回戶傢俱實景

(五) 每月租金 (含管理費)

租金連同管理費(管理費部分需依照社區管委會訂定之金額調整)統一計收，惟租賃期限 (每 3 年) 屆滿續租時，將依規定檢討是否調整租金。

租金繳納方式：配合北市府無現金支付政策，本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，將啟動承租人之智慧繳款服務，未來以臺北通帳號登入臺北市政府智慧支付平台 (<https://pay.taipei/v2/>)，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臺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)，連同存款帳戶影本 1 份務必於簽約時繳回；將按月於 20 日自承租人帳戶內直接扣繳。

房型	坪數	租金 (含管理維護費) (元/月)
套房型	10 坪	12,180(含管理費 1,680 元)
	12 坪	14,520(含管理費 1,920 元)
	13 坪	15,860(含管理費 2,160 元)
二房型	21 坪	25,460(含管理費 3,360 元)
	23 坪	27,920(含管理費 3,720 元)
	30 坪	36,520(含管理費 4,920 元)
三房型	28 坪	34,060(含管理費 4,560 元)

表三 租金表

(六) 分級租金補貼

1. 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（本年度為 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，所得級距非屬下表（表四）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。
2. 申請人首年依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，人口數按胎兒數計算。
3. 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：
 - (3) 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。
 - (4) 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 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 萬元以上~ 164 萬元以下)。 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)。

表四 所得級距表

信安都更分回戶		套房型			二房型			三房型
租金坪數(註1)		*10坪	12坪	13坪	21坪	23坪	*30坪	*28坪
管理費坪數(註2)		*14坪	16坪	18坪	28坪	31坪	*41坪	*38坪
管理費(註3)		1,680	1,920	2,160	3,360	3,720	4,920	4,560
實付 租金	第一階	6,180	8,520	9,860	18,460	20,920	29,520	23,060
	第二階	7,180	9,520	10,860	19,160	21,620	30,220	23,760
	第三階	9,180	11,520	12,860	20,460	22,920	31,520	29,060
不補貼(定價租金)		12,180	14,520	15,860	25,460	27,920	36,520	34,060
「*」表示包含無障礙房型								

備註：

1. 租金坪數為主建物面積、附屬建物面積及小公面積總計。
2. 管理費坪數為主建物面積、附屬建物面積、小公面積及大公面積總計。
3. 管理費為 120 元/坪，並依管理費坪數計收。

表五 分級租金補貼後實付租金對照表

(七) 保證金

簽約時，繳交相當 2 個月實際負擔租金(含管理費)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。

(八) 簽約公證費用

1. 原則 3 年 1 約，承租人須負擔 2 分之 1 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) 租期規定

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，修業期末滿且經本中心同意者，得續租至小學畢業，總租期不得超過 12 年。

肆、溪洲都更分回戶介紹

一、人文及環境說明

(一) 簡介

本案基地位於臺北市文山區溪洲街 65 號，基地面積為 606 坪，規劃興建 AB2 棟地上 15/5 層地下 4 層的電梯大廈，共有 117 戶住家。本社區設有接待大廳、中庭花園、空中花園、交誼廳、會議室、閱覽室、健身房、Lounge Bar 等公設設施。



圖一 溪洲都更分回戶外觀

(二) 社區環境

本社區位於臺北市文山區溪洲街上，面新店溪，走路 2 分鐘就有萬年公園，公園內有大片草地與兒童遊樂設施。走路 1 分鐘就到新店溪畔的綠帶溪洲河濱公園，走路 4 分鐘可到景美游泳池與臺北市立圖書館景美分館。步行約 4 分鐘可到達鄰近賣場，步行至捷運萬隆站約 9 分鐘。



圖二 溪洲都更分回戶交通示意圖

(三)交通動線

本社區地點在溪洲街上，步行至捷運萬隆站約 9 分鐘。

公車：

萬福國小站：290 副線萬和

(四)公共空間

設有接待大廳、中庭花園、空中花園、交誼廳、會議室、閱覽室、健身房、Lounge Bar 等公共空間，豐富生活機能品質。

二、空間規劃與租金

(一)房型

房型	二房型			三房型	總計
坪數	19 坪 (含無障礙)	20 坪	26 坪	26 坪	
戶數	14 戶	2 戶	2 戶	2 戶	20 戶
合計	18 戶			2 戶	

表一 房型配置表

(二) 招租戶數：

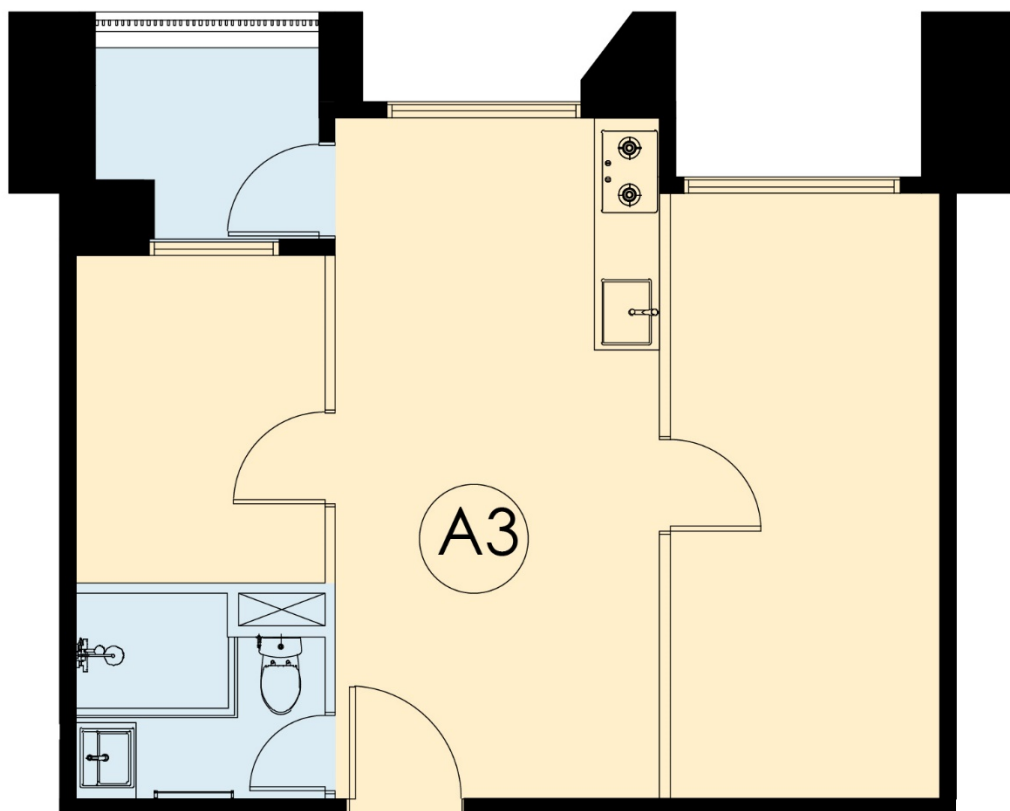
溪州都更分回戶二房型 18 戶、三房型 2 戶皆列入招租戶數，本次公告招租戶數總計 20 戶。

社宅名稱		溪州都更分回戶								
地址		臺北市文山區溪洲街 65 號								
樓層	門牌	本號	之 1	之 2	之 3	之 5	之 6	之 7	之 8	之 9
4F								19 坪*	19 坪*	
3F		19 坪	19 坪	19 坪	26 坪	20 坪	19 坪	19 坪*	19 坪*	26 坪
2F		19 坪	19 坪	19 坪	26 坪	20 坪	19 坪	19 坪*	19 坪*	26 坪
單位：坪數		二房型	三房型	*為無障礙房型						

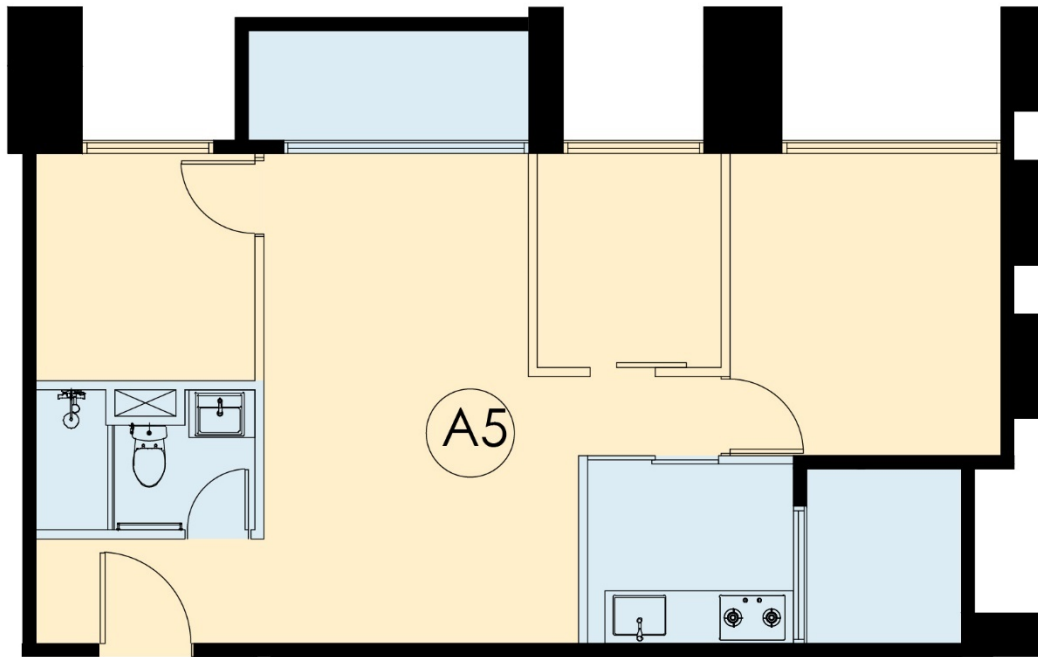
表二 房型-坪數配置圖

(三) 各房型空間規劃

1. 二房型(1 廳+2 房+1 衛浴)空間示意圖



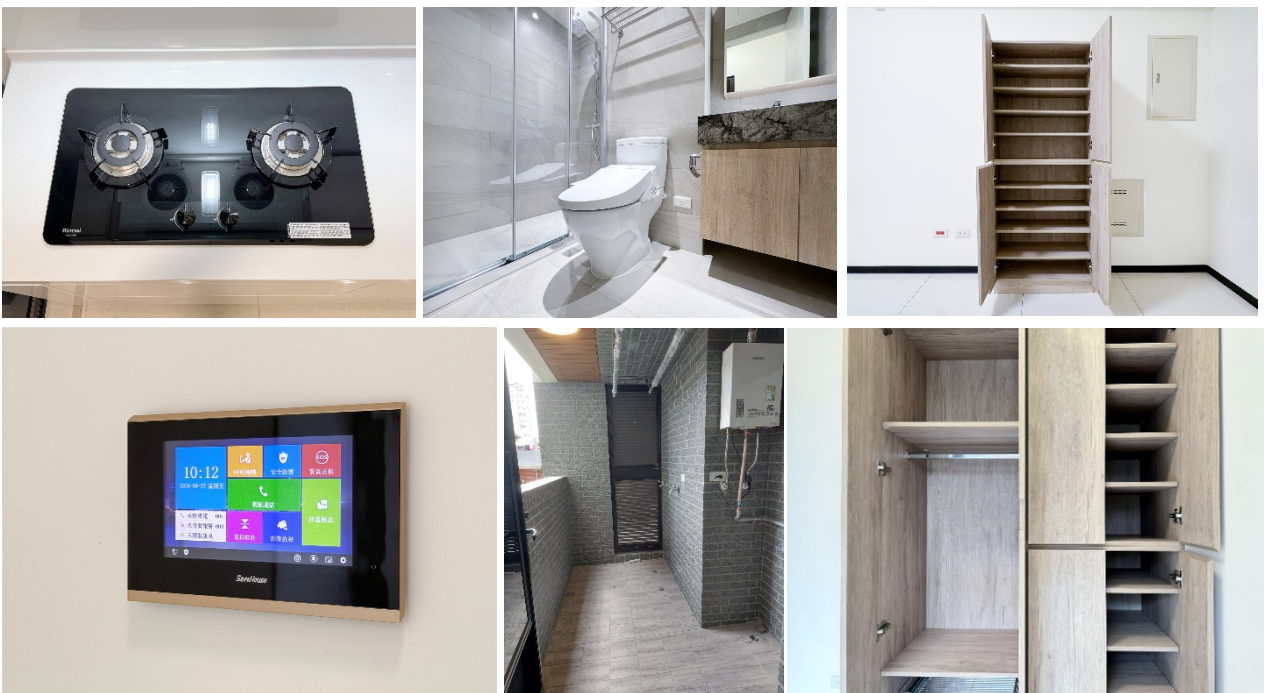
2. 三房型(1 廳+3 房+1 衛浴)空間示意圖



(四) 傢俱設備

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. 臥室：衣櫃。
2. 浴室：淋浴設備、馬桶、洗臉臺、鏡子、毛巾桿等。
3. 廚房：廚具、流理臺、抽油煙機、瓦斯爐 (三房型)、電陶爐 (二房型)。
4. 其他：曬衣架、熱水器、燈具、置物 (鞋) 櫃、緊急求助系統、門口對講機等。



圖三 信安都更分回戶傢俱實景

(五) 每月租金 (含管理費)

租金連同管理費(管理費部分需依照社區管委會訂定之金額調整)統一計收，惟租賃期限 (每 3 年) 屆滿續租時，將依規定檢討是否調整租金。

租金繳納方式：配合北市府無現金支付政策，本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，將啟動承租人之智慧繳款服務，未來以臺北通帳號登入臺北市政府智慧支付平台 (<https://pay.taipei/v2/>)，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臺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)，連同存款帳戶影本 1 份務必於簽約時繳回；將按月於 20 日自承租人帳戶內直接扣繳。

房型	坪數	租金 (含管理維護費) (元/月)
二房型	19 坪	21,720(含管理費 3,220 元)
	20 坪	22,760(含管理費 3,360 元)
	26 坪	29,640(含管理費 4,340 元)
三房型	26 坪	29,640(含管理費 4,340 元)

表三 租金表

(六) 分級租金補貼

1. 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 (本年度為 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，所得級距非屬下表 (表四) 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。
2. 申請人首年依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，人口數按胎兒數計算。
3. 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 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 萬元以上~ 164 萬元以下)。 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)。

表四 所得級距表

溪洲都更分回戶		二房型			三房型
租金坪數(註1)		19坪*	20坪	26坪	26坪
管理費坪數(註2)		23坪*	24坪	31坪	31坪
管理費(註3)		3,220	3,360	4,340	4,340
實付租金	第一階	14,720	15,760	22,640	18,640
	第二階	15,420	16,460	23,340	19,340
	第三階	16,720	17,760	24,640	24,640
不補貼(定價租金)		21,720	22,760	29,640	29,640
「*」表示包含無障礙房型					

備註：

1. 租金坪數為主建物面積、附屬建物面積及小公面積總計。
2. 管理費坪數為主建物面積、附屬建物面積、小公面積及大公面積總計。
3. 管理費為 140 元/坪，並依管理費坪數計收。

表五 分級租金補貼後實付租金對照表

(七) 保證金

簽約時，繳交相當 2 個月實際負擔租金(含管理費)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。

(八) 簽約公證費用

1. 原則 3 年 1 約，承租人須負擔 2 分之 1 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末滿 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) 租期規定

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，修業期末滿且經本中心同意者，得續租至小學畢業，總租期不得超過 12 年。

伍、申請須知

一、承租資格條件

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：申請人須為已成年之中華民國國民，並以申請日為其年齡之計算基準日。

2.各申請身分類別戶籍及限制：

(1) 新婚 2 年內或育有 0-6 歲子女家庭：

A. 須設籍本市或未設籍本市而於本市（含各行政區）有就學、就業事實。

B. 新婚 2 年內：申請日前 2 年內登記結婚，並以戶籍登記日期為準。

C. 育有 0-6 歲子女家庭：申請人或其配偶育有 0-6 歲子女（胎兒）者（以申請人或其配偶為該 0-6 歲子女之權利義務行使或負擔者為限）。

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.家庭成員及人口數定義：

(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及家庭成員。

(3) 舉例：

甲、申請人A君與母親B君設於同戶籍，申請人的父母離婚後，母親又與C君結婚，而C君與申請人A君不同戶籍，依上開定義，家庭成員包含申請人A君、

戶籍內之直系親屬B君及該直系親屬之配偶C君，故申請人提出申請時應檢附本人、母親B君及母親配偶C君的全戶戶籍謄本及財稅等資料。

乙、申請人C君與配偶D君為不同戶籍，而孩子則與配偶D君在同一戶籍，依上開定義，家庭成員包含申請人C君及直系親屬不同戶籍之配偶D君，並不包含孩子，故申請人提出申請時應檢附本人、配偶D君兩人的全戶戶籍謄本及財稅等資料。

※請注意不同戶籍之配偶為家庭成員，仍須依規定檢附相關戶籍、財稅等資料供本中心審核。不同戶籍之直系親屬則不列入家庭成員。

※直系親屬及該直系親屬配偶常見稱謂即父親、母親、祖父、祖母、公公、婆婆、兒子、女兒、女婿、媳婦、孫子、孫女等。

※請注意兄弟姊妹為旁系血親，除有上開內情形外，不得依此項規定列入家庭成員計算。

5.家庭年所得限制：依申請時財稅單位提供之家庭成員最近一年綜合所得稅各類所得資料清單在50%分位點以下（113年度即**164萬元**以下）且平均每人每月不得超過本市最低生活費標準之3.5倍（113年度為每月**6萬8,772元**）。

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；公同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（113年度為940萬元）；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；公同共有不動產得依其潛在應有部分計算之。

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幸福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(2)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) 為落實人籍合一承租入住後，應將戶籍遷入承租之幸福住宅，並適用社宅分級租金補貼制及社宅育兒租金加碼補貼制，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。

(三) 招租方式

採抽籤制：以抽籤排定資格審查順序。

(四) 補正方式

申請案件有應補正事項者，申請人應於公開抽籤作業完成後3日內，或經本中心發函通知於指定期限內自行補正完成，屆期末補正、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。

※請注意本案招租社宅為先抽籤後審查，抽籤完成後，仍有可能因資格不符喪失承租本案社宅權利。

二、申請程序相關事項



圖1 幸福住宅招租流程圖

(一) 申請期限與應備文件

- 1.申請期限：自民國113年10月31日（星期四）上午9時起至113年11月14日（星期四）下午5時止。
- 2.應備文件：
 - (1) 申請書。
 - (2) 全戶戶籍謄本（申請日前 1 個月內，申請人或戶籍內直系親屬之配偶分戶者，應另檢具該配偶之戶籍謄本）或戶口名簿影本。
 - (3) 同性伴侶：未經結婚登記者，需檢附同性伴侶卡或經戶政事務所註記同性伴侶之公文。
 - (4) 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）。
 - (5) 家庭成員之 112 年度綜合所得稅各類所得資料清單（申請日前 1 個月內）。
 - (6) 切結書。
 - (7) 以「未設籍本市於本市就學就業戶」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。
 - (8) 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。

(二) 申請方式

1. 網路申請：申請人先至臺北通官方網站註冊帳號並經實名制認證成為金質會員，於受理申請截止日前以臺北通帳號登入臺北市政府安心樂租網。以線上填寫申請資料及上傳相關證明文件之方式申請之，如有撤案需求可於申請期間線上提出撤案（次數上限為 3 次，超過上限則須以書面向本中心提出撤案申請）。臺北通諮詢專線：北市府資訊局數位創新中心 1999(外縣市請撥 02-27208889)轉 8585。
2. 臨櫃申請：申請人填寫申請書並備妥相關文件，於受理申請截止日前於上班時間內（上午 9 時至 12 時、下午 1 時 30 分至 5 時）至本中心資產經營部辦公室（103037 臺北市大同區大龍街 91 巷 10 號 2 樓）遞件申請。
3. 郵寄申請：申請人填寫申請書並備妥相關文件，於受理申請截止日前，以掛號郵寄至本中心資產經營部辦公室（地址同上），並以郵戳為憑，逾期案件不予受理。
4. 申請各社區僅限選擇一種房型。如申請重複勾選多種房型者，概以人口數限制較低者認定，本中心不另行通知（如：申請都更分回戶之一房型及二房型者，以一房型認定），申請人不得另為主張。。
5. 家庭成員以申請一戶為限，配偶分戶者亦同。
6. 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。

(三) 公開抽籤方式及日期

1. 預定於 113 年 11 月 28 日 (星期四) 假本中心廣慈辦公室 101 會議室 (臺北市信義區福德街 84 巷 50 號 1 樓) 辦理抽籤網路直播作業，直播影片將發布於本中心網站 (若有異動將於本中心網站以最新訊息發布) 。
2. 本案受理截止後，採抽籤制之申請案統一列入抽籤名冊，參與抽籤作業。
3. 由電腦抽籤排定資格審查順序及建立等候戶遞補名冊，如未獲本中心通知者將列入遞補名冊，本中心俟有空戶後將依此順序通知遞補事宜。
4. 育兒加籤機制：為鼓勵「催生、助養、好住、助您好孕」五力全開，倘申請人家庭成員含有 2 名 0-6 歲子女 (含胎兒) 即為 2 支籤。若子女與申請人不同戶籍，則不列計家庭成員。

(四) 書面審查與審查結果通知

1. 採先抽籤決定資格審查順序後，再另函通知審查合格者辦理選屋作業。
2. 申請案件有應補正事項者，申請人應於公開抽籤作業完成後 3 日內，或經本中心發函通知於指定期限內自行補正完成，屆期末補正、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。

(五) 選屋配屋作業

1. 以通訊地為送達地：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，否則信件合法送達後，申請人應自行收領信件，不得事後主張權益受損。
2. 勾選無障礙房型需求之正取戶，應提供身障證明且具身心障礙者福利與服務需求評估及證明核發辦法之行動不便資格者予社會局審查，或提供醫院證明等相關證明文件經本中心確認，選屋方式說明如下：
 - (1) 得優先選擇無障礙房型，或依其原選屋順位選擇一般房型承租。依原選屋順位選擇一般房型承租者，入住後雖可加裝輔具，但不得破壞或變更室內相關設施 (備) 。
 - (2) 具無障礙房型需求之正取戶，按抽籤順位在前者優先選屋，當無障礙房型已配租完畢，未選屋者則回歸原身分別及抽籤順位參與一般房型選屋作業。
 - (3) 具無障礙房型需求者選屋完畢後，所餘無障礙房型併入可選空屋，開放全體申請人選擇。
 - (4) 未於申請時勾選具無障礙房型需求，或經社會局審查非為無障礙房型需求者，或未檢附有效證明者，不得於事後主張無障礙房型之優先選屋權。
3. 現場選屋作業：(實際依後續規劃為準)
辦理選屋作業，由無障礙需求戶先行選屋完畢再依各房型抽籤順位依序選屋；若其中有經審查不合格者或放棄選屋者，應輪由次一抽籤順位者選屋。
4. 申請人須依本中心通知期日及時間，到場參與現場選屋作業。申請人如不克親自辦理，得委託他人代辦，受託人應攜帶委託人之委託書 (加蓋印鑑章)、委託人

之印鑑證明(至戶政事務所申請)及受託雙方之身分證及印章(委託人印鑑章)。

5. 前項選屋，申請人未於選屋期日及時間到場選屋者，視為放棄。但申請人於選屋期日前另以書面聲明於到場中籤人全部選屋完成後，統一由本中心選取門牌號碼者，不在此限。(如：公告選屋日為 12 月 13 日，至遲應於 12 月 12 日提出)
6. 申請人依本中心所訂期日到場辦理選屋時，因逾越報到時間致選屋作業程序已開始者，對已完成選屋作業者，不得主張其選屋順位，並需俟已進入待選區之預備選屋者完成選屋後，始得依其報到時間順序辦理選屋；未逾越報到時間而中途離場致過號者亦同。

(六) 繳款簽約公證

1. 申請人應於本中心所定期日辦理簽約及公證，未於通知期日到場辦理簽約及公證者，取消其承租權。
2. 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)，但以 1 次為限。
3. 申請人如不克親自辦理，得委託他人代辦，受託人應攜帶委託人之委託書(加蓋印鑑章)、委託人之印鑑證明(請至戶政機關請領)及委託受託雙方之身分證及印章(委託人印鑑章)。
4. 申請人未於指定期日到場，未委託他人代辦、未申請延期簽約或申請延期簽約，期限屆滿仍未辦理簽約者，於 1 年內不得申請承租本市社會住宅。但不可歸責於申請人之事由者，不在此限。
5. 簽約時應繳交相當 2 個月實際負擔租金(含管理費)之保證金。

(七) 候補名單及期限

1. 本案公告，如未獲配屋之申請人則列入候補等候承租名冊，未來如有可配租之空戶，屆時將依本案之候補等候承租名冊依序遞補承租。
2. 候補戶於遞補承租時，須重新檢附通知遞補日前 1 個月內之全戶戶籍謄本、家庭成員全國財產稅總歸戶財產查詢清單、家庭成員最近一年之綜合所得稅各類所得資料清單等申請應備文件；本中心則以遞補當年度最新資格標準審查其重新檢附之文件。
3. 本案候補等候承租名冊，有效期限為 3 年，以本案第一批申請人簽約公證之起租日為起算點，期滿自動失效，於有效期內若有住戶退租時，依序通知遞補承租。
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資格。
5. 本案都更分回戶各房型之候補名冊用罄用罄而有剩餘戶數，採隨到隨辦供設籍本市或於本市就學就業之新婚 2 年內或育有 0-6 歲子女家庭申租。

- (八) 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。倘若候補戶於等候期間通訊地址有所變更，未以書面告知本中心致公文無

法投遞成功者，且本中心於不同時段（上午 9 時至 12 時，下午 1 時 30 分至 5 時）撥打 2 次電話皆無法聯繫者，等候資格自動註銷。惟無法聯繫之事由不可歸責於候補戶，不在此限。

(九) 換屋:

1. 承租人有下列情形之一，得申請換租其他房屋：
 - (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，並檢附相關證明文件，不受等候或承租滿 1 年以上之限制。
2. 換屋申請經本中心同意後得優先於候補戶配租。
3. 除因戶籍內家庭成員死亡，致人口數不足而換租外，換屋所生之公證費，由承租人全額負擔。
4. 同社區無規劃符合人口數之房型，得申請換租其他幸福住宅。

(十) 死亡換約續租:

1. 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。
2. 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。
3. 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。
4. 因死亡換約所生之公證費，由本中心及承租人各負擔一半。

(十一) 其他

1. 申請書表取得方式：
 - (1) 從本中心網站（<https://www.thurc.taipei/tw/>）或臺北市政府安心樂租網（<https://rent.thurc.org.taipei/>）下載。
 - (2) 至本中心資產經營部辦公室（臺北市大同區大龍街 91 巷 10 號 2 樓）服務櫃檯索取。
2. 管理扣分制度：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。

3. 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，即依程序終止租約收回住宅。
4. 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之法令規定辦理。
5. 諮詢專線：
 - (1) 本案申請相關疑問：歡迎電洽本中心資產經營部 02-25925116 轉 312、313、307。
 - (2) 臺北通諮詢專線：北市府資訊局數位創新中心 1999 (外縣市 02-27208889) 轉 8585。

陸、常見問答集

一、何時開始受理申請？

本案申請期間為民國113年10月31日（星期四）上午9時起至113年11月14日（星期四）下午5時止。

二、本案申請流程為何？



三、申請資格？

(一) 基本資格條件

新婚2年內或育有0-6歲子女家庭並須設籍本市或未設籍本市且在本市就學就業者。

1. 年齡限制：已成年之中華民國國民，並以申請日為其年齡之計算基準日。
2. 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。
3. 家庭年所得限制：依申請時財稅單位提供之家庭成員最近一年綜合所得稅各類所得資料清單在50%分位點以下（本年度即164萬元以下）且平均每人每月不得超過本市最低生活費標準之3.5倍（本年度每月6萬8,772元）。
4. 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；共同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。
5. 家庭成員持有不動產現值總額應低於公告受理申請當年度本市中低收入家庭財產之不動產限額（本年度即940萬元以下）；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，房屋以評定標準價格為準；共同共有不動產得依其潛在應有部分計算之。
6. 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。

7. 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幸福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(2)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) 新婚 2 年內或育有 0-6 歲子女家庭：

1. 申請人須設籍本市或未設籍本市而於本市（含各行政區）有就學、就業事實。
2. 新婚 2 年內：申請日前 2 年內登記結婚，並以戶籍登記日期為準。
3. 育有 0-6 歲子女家庭：申請人或其配偶育有 0-6 歲子女（胎兒）者（以申請人或其配偶為該 0-6 歲子女之權利義務行使或負擔者為限）。

四、應備文件與申請方式？

參考頁 36。

五、申請書取得方式？

- (一) 從本中心網站（<https://www.thurc.taipei/tw/>）或臺北市政府安心樂租網（<https://rent.thurc.org.taipei/>）下載。

(二) 至本中心資產經營部辦公室 (臺北市大同區大龍街 91 巷 10 號 2 樓) 服務櫃檯索取。

六、何謂家庭成員？

(一) 本案所指家庭成員，係指：

1. 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)。
2. 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。
3. 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。
4. 上列人員孕有之胎兒。
5. 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。

(二) 舉例：

1. 申請人 A 君與母親 B 君設於同戶籍，申請人的父母離婚後，母親又與 C 君結婚，而 C 君與申請人 A 君不同戶籍，依上開定義，家庭成員包含申請人 A 君、戶籍內之直系親屬 B 君及該直系親屬之配偶 C 君，故申請人提出申請時應檢附本人、母親 B 君及母親配偶 C 君的全戶戶籍謄本及財稅等資料。
2. 申請人 C 君與配偶 D 君為不同戶籍，而孩子則與配偶 D 君在同一戶籍，依上開定義，家庭成員包含申請人 C 君及直系親屬不同戶籍之配偶 D 君，並不包含孩子，故申請人提出申請時應檢附本人、配偶 D 君兩人的全戶戶籍謄本及財稅等資料。

※請注意不同戶籍之配偶為家庭成員，仍須依規定檢附相關戶籍、財稅等資料供本中心審核。不同戶籍之直系親屬則不列入家庭成員。

※直系親屬及該直系親屬配偶常見稱謂即父親、母親、祖父、祖母、公公、婆婆、兒子、女兒、女婿、媳婦、孫子、孫女等。

※請注意兄弟姊妹為旁系血親，除有上開 3 情形外，不得依此項規定列入家庭成員計算。

七、同性伴侶/同性配偶是否能納入家庭成員？

為落實保障同性伴侶/同性配偶實質權益，經戶政事務所註記之同性伴侶，或依司法院釋字第七四八號解釋施行法 (以下簡稱施行法) 辦理結婚登記，準用招租公告有關配偶之規定。

八、媽媽手冊證明文件要影印哪一頁？

媽媽手冊證明文件應影印封面及產檢紀錄頁（蓋醫院診所章或醫師簽章）。

九、同一家庭夫妻可以有二人以上同時提出申請嗎？

不可以。家庭成員以申請 1 戶為限，配偶分戶者亦同，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；抽籤作業後經本中心審查發現重複申請者，後送件之申請案亦應列為不合格。

十、如何準備「全國財產稅總歸戶財產查詢清單」及「綜合所得稅各類所得資料清單」？

請申請人自行向各地國稅局或稅捐稽徵單位申請，各地申請窗口請至財政部臺北國稅局網站（網址：<https://www.ntbt.gov.tw/>）點選常用服務專區下之「線上申辦」；或至「財政部稅務入口網」（網址：<https://www.etax.nat.gov.tw/etwmain/>）線上服務）電子稅務文件）線上申請，惟電子檔請勿另設密碼。

十一、申請人之子女未成年，是否仍需檢附其全國財產稅總歸戶財產查詢清單及綜合所得稅各類所得資料清單？

是，所有家庭成員之全國財產稅總歸戶財產查詢清單及綜合所得稅各類所得資料清單均需檢附；惟如子女在 113 年（含）以後出生者，可免檢附綜合所得稅各類所得資料清單。

十二、本案招租分為不同都更分回戶及房型，得否重複選擇？

申請人可複選不同都更分回戶，惟同一都更分回戶僅得勾選一種房型提出申請。

十三、已承租本市社會住宅、出租國宅、中繼國宅等，是否仍可提出申請？

本市出租國宅及社會住宅之住戶及候租戶，於本案之申請原則如下：

- （一）社會住宅資源甚稀，基於公平原則考量，除臺北市社會住宅出租辦法第 5 條規定外，各社會住宅、出租國宅住戶及其家庭成員均不得申請本案住宅。
- （二）社會住宅、出租國宅候租戶及中繼國宅現住戶及候租戶於資格符合下，得申請承租本案住宅，然基於「資源有效使用」原則，申請人於輪配至社會住宅、出租國宅、中繼國宅，或中籤承租本案住宅時，應選定其一，放棄另一住宅之候租或承租資格。
- （三）於本案住宅簽約入住後，不得申請等候承租本市國宅及社會住宅。已申請等候者，本中心逕為註銷其候租（補）資格。

十四、承租本案住宅可否申領租金補貼？

承租本案住宅除依招租公告規定可享有分級租金補貼及社宅育兒租金加碼補貼外，不得再申請其他租金補貼，如已申領租金補貼，須預先填妥放棄租金補貼切結書，並於簽訂本案住宅租賃契約時生效，自租賃期間起算日停止受領租金補貼，如有溢領並應返還之。

十五、本案是否有配置任何傢俱設備？

提供傢俱設備項目如下（實際依各該戶現有設備為準）：

- （一）臥室：衣櫃。
- （二）浴室：淋浴設備（部分三房型含浴缸）、馬桶、洗臉臺、鏡子、毛巾桿等。
- （三）廚房：廚具、流理臺、抽油煙機、瓦斯爐或電陶爐。
- （四）其他：曬衣架、熱水器、燈具、置物（鞋）櫃、緊急求助系統、門口對講機等。

十六、何時抽籤、選屋？抽籤是怎麼抽？有順位就代表有中籤嗎？

抽籤預定於113年11月28日（星期四）假本中心廣慈辦公室101會議室（臺北市信義區福德街84巷50號1樓）辦理抽籤網路直播作業，直播影片將發布於本中心網站（若有異動將於本中心網站以最新訊息發布）。

本案社宅係先抽籤決定資格審查順位後再依序進行審查，成功送件者皆有資格審查順位，惟資格審查順位需於可分配房型戶數內，經審查合格後本中心才會通知看屋選屋時間，如未獲通知者則列入遞補名冊，本中心俟有空戶後將依此順序通知遞補事宜。

※請注意本案社宅為先抽籤後審查，抽籤完成後，仍有可能因資格不符喪失承租本案社宅權利。
選屋的日期、時間與地點將由本中心另行公布。

十七、本案之租期為何？

為滿足市民階段性居住需求，並維護合理「轉換輪替率」，讓其他市民亦有公平機會接續進住，本案社會住宅租期依「臺北市社會住宅出租辦法」第15條規定，每次租期最長3年，承租人於租期屆滿時仍符合承租資格者，得申請續租，租賃及續租期限合計最長不得超過6年。

十八、本案委託物業公司提供物業服務，市府如何規劃管理制度？

本中心將藉由「物業管理事務委外」及「扣分」制度，積極維護居住品質及鄰里關係。

- （一）為提供市民高品質之居住服務，將由本中心委託物業管理公司，建立管理維護機制，配合辦理住戶進住、交屋、設備維管、退租後檢修之管理維護業務。

- (二) 契約分終止條款及扣分條款，租賃契約針對諸如轉租、非法使用都更分回戶、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，即依程序終止租約，並依訴訟程序取得勝訴確定判決後，聲請強制執行收回住宅；另為加強使用管理品質及衛生、清潔、安寧等之生活規範事項，則訂定不同程度之扣分條款，違規達一定程度者，將終止租賃契約。

十九、可以承租後轉租，或作為辦公室使用嗎？

不可以。倘將本案住宅轉租、分租、出借或供三親等親屬以外之人居住使用，或變更為非居住使用，依租賃契約，本中心得隨時終止租約，承租人不得異議。

二十、有關本案租金繳納方式為何？

租金繳納方式：配合北市府無現金支付政策，本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：

- (一) 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，未來以臺北通帳號登入臺北市政府智慧支付平台 (<https://pay.taipei/v2/>)，即可在網路上查詢帳單並選擇電子支付工具繳納租金。
- (二) 銀行扣款：請承租人於簽約前至臺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。

二十一、分級租金補貼該如何計算？

(一) 分級租金補貼原則：

1. 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 (本年度為 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 (申請人或戶籍內直系親屬配偶於申請時已懷孕者，人口數按胎兒數計算)。
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。
3. 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。

(二) 舉例：小明申請永吉都更分回戶二房型 (20 坪)，家庭成員除小明本人以外尚有父親、母親合計共 3 人，全戶家庭年所得合計為 102 萬元。

1. 須為家庭年所得 40% 分為點以下：102 萬元 < 141 萬元，符合補貼資格。
2. 計算平均每人每月所得：102 萬元 / 12 (每月) / 3 (每人) = 28,333 元。
3. 對應所得級距：28,333 元落於 19,650 元與 29,474 元之間 (屬第 2 階分級標準)，適用第 2 階租金。
4. 對應實付租金：該房型定價租金 25,100 元，故租金補貼後實付金額為 18,800 元。
(請參照分級租金補貼後實付租金對照表)

二十二、本案選屋順序決定方式為何？採抽籤或有其他方式？

採抽籤制：以抽籤排定資格審查順序。

二十三、有關停車位租金承租方式及之收費標準？

有關汽、機車停車申請及收費方式將另行公告受理。

二十四、關於申租如果有其他問題，要向哪裡詢問？

- (一) 本案申請相關疑問：歡迎電洽本中心資產經營部 02-25925116 轉 312、313、307。
- (二) 臺北通諮詢專線：北市府資訊局數位創新中心 1999 (外縣市 02-27208889) 轉 8585