

附件 1.

租賃標的、租期、費用及相關名詞定義(含分級租金補貼)

一、租賃標的、租期及費用

(一)標的座落：臺北市萬華區萬大路 22 號。

(二)基地規模：

地上 19 層、地下 4 層，汽車停車位 146 部、機車停車位 192 部。

(三)房型、坪數、配租戶數：本社宅總戶數 201 戶，本案公告招租戶數 190 戶，茲說明如下：

- 1、一房型：17 坪 111 戶、19 坪 6 戶(皆為無障礙戶)、25 坪 1 戶(為無障礙戶)，共計招租 118 戶(含無障礙戶 7 戶)。
- 2、二房型：26 坪 23 戶、28 坪 11 戶、30 坪 20 戶(含無障礙戶 3 戶)，共計招租 54 戶(含無障礙戶 3 戶)。
- 3、三房型：37 坪 18 戶(含無障礙 1 戶)，共計招租 18 戶(含無障礙戶 1 戶)。
- 4、另有 11 戶(一房型 2 戶 17 坪，二房型 6 戶 26 坪、三房型 3 戶 35 坪)已提供非營利私法人(NPO)承租試辦計畫，不列入本次招租戶數。

(四)配租比例及分配戶數依申請類別分述如下：

- 1、一般戶 60%：共計 121 戶。
 - (1)本市市民(含青年創新回饋戶)：21 戶(10%，含一房型 12 戶、二房型 6 戶及三房型 3 戶)。
 - (2)在地區里：40 戶(20%，含一房型 32 戶、二房型 4 戶及三房型 4 戶)。
 - (3)未設籍本市於本市就學、就業者：10 戶(5%，含一房型 6 戶、二房型 3 戶及三房型 1 戶)。
 - (4)西寧國宅安置戶：50 戶(25%，含一房型 40 戶、二房型 5 戶及三房型 5 戶)。
- 2、經濟或社會弱勢戶 40%：共計 80 戶
 - (1)原住民族戶(5%)：10 戶(含一房型 6 戶、二房型 3 戶、三房型 1 戶)。
 - (2)低收入戶(含福民平宅安置戶)：共計 44 戶

- 甲、福民平宅安置戶：39 戶（含一房型 2 戶、二房型 33 戶、三房型 4 戶），由本府社會局受理申請、初審後，再統一由本府都發局抽籤排定配租順序。配租後若有餘戶由低收入戶及其他特殊情形身分戶之候租戶依抽籤順序交叉遞補。
- 乙、低收入戶：5 戶（含一房型 5 戶、二、三房無可分配之房型，本次先行收件依抽籤順序遞補福民平宅安置戶之空戶；遞補空戶一房型上限為 7 戶，二房型上限為 11 戶，三房型上限為 2 戶）。
- (3)其他特殊情形身分戶：26 戶
- 甲、非營利私法人（NPO）：由本府社會局另案公告辦理（含一房型 2 戶、二房型 6 戶、三房型 3 戶，共計 11 戶），不列入本次招租戶數。
- 乙、其他特殊情形身分戶：15 戶（含一房型 15 戶、二、三房無可分配之房型，本次先行收件依評點排序遞補福民平宅安置戶及非營利私法人（NPO）承租社會住宅釋出之空戶；遞補空戶一房型上限為 15 戶，二房型上限為 22 戶，三房型上限為 2 戶）。

(五)租期與月租金：

1、租期規定

- (1)依「臺北市社會住宅出租辦法」第 15 條規定，每期租期最長 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。
- (2)以福民平宅安置戶、原住民族戶、低收入戶及其他特殊情形身分戶申請承租，且續租時仍具特殊情形或身分者，總租期得延長為 12 年。續租時如經本局審查不具特殊情形或身分，但仍符合本市承租資格者，續租規定比照一般戶辦理。
- (3)西寧國宅安置戶依「臺北市社會住宅出租辦法」第 15 條規定每期租期最長 3 年，一般身分總租期 6 年為限，倘 6 年期滿時，具住宅法第 4 條經濟或社會弱勢身分者，總租期得延長至 12 年。
- 2、租金均含管理費，惟租賃期限（每 3 年）屆滿續租時，本局將依規定檢討是否調整租金。本案各房型實付租金詳「附件 4.1_所得級距及分級補貼租金表」。各房型不補貼之定價分述如下：

(1)一房型：

- 甲、17 坪：每月 1 萬 1,700 元。
- 乙、19 坪：每月 1 萬 3,000 元。
- 丙、25 坪：每月 1 萬 7,200 元。

(2)二房型：

甲、26 坪：每月 1 萬 7,900 元。

乙、28 坪：每月 1 萬 9,200 元。

丙、30 坪：每月 2 萬 700 元。

(3)三房型：

甲、35 坪：每月 2 萬 4,100 元。

乙、37 坪：每月 2 萬 5,500 元。

3、租金及分級租金補貼：

- (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（111 年標準為 146 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，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（申請人或其同戶籍配偶於申請時已懷孕者，得按胎兒數加計成員數）。
- (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；申請人或其同戶籍配偶持有醫院證明或媽媽手冊能證明已懷孕者，按胎兒數加計。
- (3)福民平宅安置戶租金依低收類別分級收費，其差額由本府社會局補貼，每 3 年逐期調漲，如福民平宅安置戶優惠租金高於分級租金補貼，採擇優（擇低）辦理（詳附件 4.2 福民平宅安置戶租金折價數及實付租金）。
- (4)青年創新回饋戶：依本局 111 年 6 月 14 日北市都服字第 1113046247 號公告之莒光社會住宅「青年創新回饋計畫」受理提案計畫規定辦理。
- (5)有效租期內若有租金調整需求另依本局 110 年 8 月 2 日北市都服字第 11030660611 號公告申請調整租金。其中申請資格及限制如下：
 - 甲、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。
 - 乙、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。

4、所得級距表如下：

級別		分級標準
家庭年所得 40%分位點 以下(家庭年 所得146萬元 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18,682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18,683元至28,023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28,024元至46,705元)
不補貼(定價租金)		家庭所得40%~50%分位點 (家庭年總收入146萬元至167萬元) 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46,706元至65,387元)

5、分級補貼實付租金對照表

房型	一房型			二房型			三房型	
	17坪	19坪	25坪	26坪	28坪	30坪	35坪	37坪
第一階	5,700	7,000	10,200	10,900	12,200	13,700	13,100	14,500
第二階	6,700	8,000	10,900	11,600	12,900	14,400	13,800	15,200
第三階	8,700	10,000	12,200	12,900	14,200	15,700	19,100	20,500
不補貼 (定價租金)	11,700	13,000	17,200	17,900	19,200	20,700	24,100	25,500

二、相關名詞定義

(一)人口數計算標準：

- 1、申請人於申請時家庭人口數須符合所申請房型之人口數規定，並以申請日為基準日，以申請人及與申請人同一戶號戶籍之下列人員合計認定之：
 - (1)配偶。
 - (2)申請人或其配偶之直系血親及該直系血親之配偶。
 - (3)申請人父母均已死亡，有未滿 20 歲或已滿 20 歲仍在學、身心障礙或無謀生能力，且均無自有住宅之兄弟姊妹需要照顧者，得加計之。
 - (4)申請人父母均已死亡，有未滿 20 歲或已滿 20 歲仍在學、身心障礙或無謀生能力，且均無自有住宅之兄弟姊妹需要照顧者，得加計之。
- 2、以低收入戶身分申請承租者，其人口數之計算以本府社會局核定之家庭列冊人口(全戶輔導人口)範圍為準，不受前款規定之限制。
- 3、申請人或其同戶籍配偶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。
- 4、尚未取得戶籍登記之直系親屬或外籍配偶，須以如居留證等具公信力之文件或切結證明與申請人居住於同一門牌者，始可列為家庭人口數。

(二)本公告所稱之家庭成員，係指：

- 1、申請人本人、配偶、戶籍內申請人及配偶之直系血親及該直系血親之配偶。
- 2、申請人父母均已死亡，戶籍內有未滿 20 歲或已滿 20 歲仍在學、身心障礙或無謀生能力，且均無自有住宅需要照護之兄弟姊妹。
- 3、以低收入戶身分申請承租者，以本府社會局核定之家庭列冊人口(全戶輔導人口)為範圍。
- 4、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)成立施行法第二條關係之相對人，準用本公告有關配偶之規定。
- 5、前述同戶籍或戶籍內，指同一戶號之戶籍謄本或戶口名簿記載之上開成員。