

附件 1_租賃標的、租期、費用 (含分級租金補貼)

一. 租賃標的：

(一). 標的座落：

- 1、 青年社會住宅 1 區：臺北市萬華區青年路 186 號、188 號。
- 2、 萬隆站社會住宅：臺北市文山區羅斯福路 5 段 214 號 3-8 樓。
- 3、 行天宮站社會住宅：臺北市中山區松江路 273 號 7-9 樓。
- 4、 洲美社會住宅：臺北市北投區福美路 202、203、207、211、218、220、221、222、225、226 號及文林北路 75 巷 77 號。
- 5、 信安都更分回戶：臺北市信義區信安街 168 號。

(二). 基地規模：

- 1、 青年社會住宅 1 區：興建地上最高 18 層、地下 2 層。
- 2、 萬隆站社會住宅：興建地上 9 層、地下 2 層，其中 3~8 樓為社會住宅。
- 3、 行天宮站社會住宅：興建地上 13 層、地下 2 層，其中 7~9 樓為社會住宅。
- 4、 洲美社會住宅：興建地上最高 13 層、地下 2 層。
- 5、 信安都更分回戶：興建地上 12 層、地下 4 層。

(三). 房型、坪數與戶數：本次無空戶出缺者擬先行收件，由抽籤排定資格審查順序及建立等候戶遞補名冊，俟有空戶出缺，再另行通知遞補事宜。

- 1、 青年社會住宅 1 區：總戶數 273 戶，本案公告招租戶數 3 戶 (含青年創新回饋戶)，預計有 115 戶租期於 114 年 7 月 31 日屆滿後陸續退租，後續出缺將依序通知遞補事宜。如「福民平宅現住戶身分」戶數出缺，將以其他特殊情形身分戶候租名冊依序遞補，餘出缺則依各身分別依序通知遞補事宜。

(1). 套/一房型：1 戶。

(2). 二房型：1 戶。

(3). 三房型：1 戶。

(4). 依本中心 113 年 2 月 5 日臺北住都契管字第 1130000573 號隨到隨辦公告，

青年社宅 1 區低收入戶 2 房型候補名單效期至 120 年 7 月 31 日止，故本次該身分房型不列入招租。

- 2、 萬隆站社會住宅：總戶數 41 戶，本案公告幸福住宅戶招租戶數 1 戶，預計有 10 戶租期於 114 年 6 月 30 日屆滿後陸續退租，後續出缺將依序通知遞補事宜。

(1). 套/一房型：1 戶。

(2). 二/三房型：目前無空戶出缺。

3、行天宮站社會住宅：總戶數 30 戶，本案公告幸福住宅戶招租戶數 5 戶，預計有 3 戶租期於 114 年 6 月 30 日屆滿後陸續退租，後續出缺將依序通知遞補事宜。

(1). 套房型：5 戶。

4、洲美社會住宅：總戶數 144 戶，本案公告幸福住宅戶招租戶數 1 戶，預計有 20 戶租期於 114 年 6 月 30 日屆滿後陸續退租，後續出缺將依序通知遞補事宜。

(1). 三房型：1 戶。

(2). 四房型：目前無空戶出缺。

5、信安都更分回戶：總戶數 79 戶，本案公告招租戶數 20 戶，出缺將依序通知遞補事宜。

(1). 套房型：20 戶。

二. 租期及各身分別戶數分配

(一). 租期：

1、租賃契約之期限最長 3 年。

2、本案招租社宅配合北市府政策，首次簽約租期屆滿日與各社宅（含都更分回戶）原租期屆滿日相同：

(1). 青年社會住宅 1 區：屆滿日為 117 年 7 月 31 日。

(2). 萬隆站社會住宅：屆滿日為 117 年 6 月 30 日。

(3). 行天宮站社會住宅：屆滿日為 117 年 6 月 30 日。

(4). 洲美社會住宅：屆滿日為 117 年 6 月 30 日。

(5). 信安都更分回戶：屆滿日為 117 年 4 月 30 日。

3、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。

4、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). 申請時以經濟或社會弱勢者身分申請者，得延長為 12 年。續租時如經本中心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。

(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，修業期末滿且續租之申請經本中心同意者，得延長為 12 年。

5、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。

(二)．青年社會住宅 1 區、萬隆站社會住宅、行天宮站社會住宅、洲美社會住宅和信安都更分回戶各身分別房型及戶數分配表：

青年社會住宅 1 區					
申請類別		套/一房型 (12 坪/15 坪)	二房型 (21 坪)	三房型 (29 坪)	總戶數
經濟或身分弱勢	原住民族戶	11	2	1	14
	福民平宅安置戶	15	27	12	54
	低收入戶	26	1	0	27
	其他特殊情形身分戶	11	2	1	14
一般戶	設籍本市市民戶 (含青年創新回饋戶)	96	24	13	133
	未設籍本市 於本市就學就業	11	2	1	14
	青銀換居	2	0	1	3
	中繼住宅	11	2	1	14
總戶數		183	60	30	273
本次低收入戶二房型不招租					

萬隆站社會住宅			
身分類別	套/一房型 (13 坪/15 坪/18 坪/19 坪/21 坪/24 坪)	二/三房型 (27 坪/33 坪/36 坪/42 坪)	總戶數
原社宅各身分	25	5	30
幸福住宅戶	10	1	11
總戶數	35	6	41
本次先行招租套/一房型 1 戶，原社宅各身分釋出後由幸福住宅候補戶依序遞補			

行天宮站社會住宅		
身分類別	套房型(10 坪/12 坪/16 坪)	總戶數
原社宅各身分	22	22
幸福住宅戶	8	8
總戶數	30	30
本次先行招租套房型 5 戶，原社宅各身分釋出後由幸福住宅候補戶依序遞補		

洲美社會住宅			
身分類別	三房型(40 坪)	四房型(40 坪)	總戶數
原社宅各身分	26	97	123
幸福住宅戶	2	19	21
總戶數	28	116	144
本次先行招租三房型 1 戶，原社宅各身分釋出後由幸福住宅候補戶依序遞補			

信安都更分回戶				
身分類別	套房型 (10 坪/12 坪/13 坪)	二房型 (21 坪/23 坪/30 坪)	三房型 (28 坪)	總戶數
幸福住宅戶	47	25	7	79
本次招租僅釋出套房型 20 戶				

三. 租金及分級租金補貼

(一). 定價租金 (含管理費): 每 3 年參照本市消費者物價指數調整，社會住宅租金採分級收費。

1、青年社會住宅 1 區：

- (1). 套房型：12 坪-9,400 元/月 (含管理費)。
- (2). 一房型：15 坪-11,900 元/月 (含管理費)。
- (3). 二房型：21 坪-16,500 元/月 (含管理費)。
- (4). 三房型：29 坪-22,800 元/月 (含管理費)。

2、萬隆站社會住宅：

(1). 套房型：

甲、13 坪-10,360 元/月 (含管理費 1,560 元/月)。

乙、15 坪-12,200 元/月 (含管理費 1,800 元/月)。

丙、18 坪-14,160 元/月 (含管理費 2,160 元/月)。

丁、21 坪-16,920 元/月 (含管理費 2,520 元/月)。

(2). 一房型：

甲、18 坪-14,160 元/月 (含管理費 2,160 元/月)。

乙、19 坪-15,080 元/月 (含管理費 2,280 元/月)。

丙、24 坪-18,880 元/月 (含管理費 2,880 元/月)。

(3). 二房型：

甲、27 坪-20,840 元/月 (含管理費 3,240 元/月)。

乙、33 坪-26,360 元/月 (含管理費 3,960 元/月)。

丙、36 坪-28,320 元/月 (含管理費 4,320 元/月)。

(4). 三房型：42 坪-33,040 元/月 (含管理費 5,040 元/月)。

3、行天宮站社會住宅：

(1). 套房型：

甲、10 坪-13,850 元/月 (含管理費 1,350 元/月)。

乙、12 坪-16,620 元/月 (含管理費 1,620 元/月)。

丙、16 坪-19,660 元/月 (含管理費 2,160 元/月)。

4、洲美社會住宅：

(1). 三房型：40 坪-28,600 元/月 (含管理費 2,000 元/月)。

(2). 四房型：40 坪-28,600 元/月 (含管理費 2,000 元/月)。

(3). 四房型 (軟橋裕花園)：40 坪-29,400 元/月 (含管理費 2,800 元/月)。

5、信安都更分回戶：

(1). 套房型：

甲、10 坪-12,180 元/月 (含管理費 1,680 元/月)。

乙、12 坪-14,520 元/月 (含管理費 1,920 元/月)。

丙、13 坪-15,860 元/月 (含管理費 2,160 元/月)。

(二). 分級租金補貼：

1、 補貼對象：社會住宅承租戶及家庭成員設籍於本市，且家庭年所得為本市 40%分位點家庭之平均所得以下者（114 年度為 156 萬元以下）。

2、 補貼方式：

(1). 承租人家庭年所得高於本市 40%分位點家庭之平均所得、承租人未設籍於本市，不予補貼，以定價計收租金；家庭成員未設籍本市，不予補貼。

(2). 依家庭總收入平均每人每月所得計算所得級距，再由所得級距決定實付租金，所得級距非屬下表各階者，不補貼，租金以定價計收。

(3). 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除以家庭成員數，計算所得級距。

(4). 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：

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。

丙、戶籍遷入本市：承租人或其家庭成員原非設籍本市者，遷入後始得申請。

3、 青年社會住宅 1 區、萬隆站幸福住宅、行天宮站幸福住宅、洲美幸福住宅和信安都更分回戶各租金分級表如下：

(1). 所得級距標準表

級別		分級標準(114 年)
家庭年所得 40% 分位點以下 (家庭年所得 156 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 20,379 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 20,380 元至 30,569 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 30,570 元至 50,948 元)
不補貼 (定價租金) 家庭所得 40%~50% 分位點		家庭所得 40%~50%分位點 (家庭年總收入超過 156 萬元至 180 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 50,949 元~ 71,327 元)。

(2). 分級補貼後實付租金表

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。

註 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。

註 3：承租社會住宅之承租戶及家庭成員需設籍於本市，方能享有臺北市社會住宅之租金補貼。

甲、青年社宅 1 區租金表

青年社宅 1 區租金表(含管理費)						
房型	租金坪數	定價租金	分級租金補貼			
			第三階		第二階	第一階
			家庭年總收入 108 萬元至 156 萬元	家庭年總收入低於 108 萬元		
套房	12 坪	9,400	6,400		4,400	3,400
一房	15 坪	11,900	8,900		6,900	5,400
二房	21 坪	16,500	13,500	11,500	10,200	9,500
三房	29 坪	22,800	19,800	17,800	12,500	11,800

依臺北市社會住宅出租辦法	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。			
房型	套房	一房	二房	三房
租金坪數	12 坪	15 坪	21 坪	29 坪
1.1 倍租金	10,340	13,090	18,150	25,080

乙、萬隆站社宅租金表

萬隆站社宅租金表(含管理費)							
房型	租金坪數	管理費坪數	管理費	定價租金	分級租金補貼		
					第三階	第二階	第一階
套房	11 坪	13 坪	1,560	10,360	7,360	5,360	4,360
	13 坪	15 坪	1,800	12,200	9,200	7,200	6,200
	15 坪	18 坪	2,160	14,160	11,160	9,160	8,160
	18 坪	21 坪	2,520	16,920	13,920	11,920	10,920
一房	15 坪	18 坪	2,160	14,160	11,160	9,160	8,160
	16 坪	19 坪	2,280	15,080	12,080	10,080	9,080
	20 坪	24 坪	2,880	18,880	15,880	13,880	12,880
二房	22 坪	27 坪	3,240	20,840	15,840	14,540	13,840
	28 坪	33 坪	3,960	26,360	21,360	20,060	19,360
	30 坪	36 坪	4,320	28,320	23,320	22,020	21,320
三房	35 坪	42 坪	5,040	33,040	28,040	22,740	22,040

依臺北市社會住宅出租辦法	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。										
房型	套房				一房			二房			三房
租金坪數	11 坪	13 坪	15 坪	18 坪	15 坪	16 坪	20 坪	22 坪	28 坪	30 坪	35 坪
管理費坪數	13 坪	15 坪	18 坪	21 坪	18 坪	19 坪	24 坪	27 坪	33 坪	36 坪	42 坪
1.1 倍租金	11,240	13,240	15,360	18,360	15,360	16,360	20,480	22,600	28,600	30,720	35,840

丙、行天宮站社宅租金表

行天宮站社宅租金表(含管理費)							
房型	租金坪數	管理費坪數	管理費	定價租金	分級租金補貼		
					第三階	第二階	第一階
套房	10 坪	10 坪	1,350	13,850	10,850	8,850	7,850
	12 坪	12 坪	1,620	16,620	13,620	11,620	10,620
	14 坪	16 坪	2,160	19,660	16,660	14,660	13,660

依臺北市社會住宅出租辦法	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。										
房型	套房										
租金坪數	10 坪				12 坪			14 坪			
管理費坪數	10 坪				12 坪			16 坪			
1.1 倍租金	15,100				18,120			21,410			

丁、洲美社宅租金表

洲美社宅租金表(含管理費)						
房型	租金坪數	管理費	定價租金	分級租金補貼		
				第三階	第二階	第一階
三房	40 坪	2,000	28,600	23,600	18,300	17,600
四房	40 坪	2,000	28,600	23,600	18,300	17,600
四房 (軟橋裕花園)	40 坪	2,800	29,400	24,400	19,100	18,400

依臺北市社會住宅出租辦法	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。		
房型	三房	四房	四房(軟橋裕花園)
租金坪數	40 坪	40 坪	40 坪
1.1 倍租金	31,260	31,260	32,060

戊、信安都更分回戶

信安都更分回戶租金表(含管理費)							
房型	租金坪數	管理費坪數	管理費	定價租金	分級租金補貼		
					第三階	第二階	第一階
套房	10 坪	14 坪	1,680	12,180	9,180	7,180	6,180
	12 坪	16 坪	1,920	14,520	11,520	9,520	8,520
	13 坪	18 坪	2,160	15,860	12,860	10,860	9,860
二房	21 坪	28 坪	3,360	25,460	20,460	19,160	18,460
	23 坪	31 坪	3,720	27,920	22,920	21,620	20,920
	30 坪	41 坪	4,920	36,520	31,520	30,220	29,520
三房	28 坪	38 坪	4,560	34,060	29,060	23,760	23,060

依臺北市社會住宅出租辦法	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。						
房型	套房			二房			三房
租金坪數	10 坪	12 坪	13 坪	21 坪	23 坪	30 坪	28 坪
管理費坪數	14 坪	16 坪	18 坪	28 坪	31 坪	41 坪	38 坪
1.1 倍租金	13,230	15,780	17,230	27,670	30,340	39,680	37,010