

檔 號：

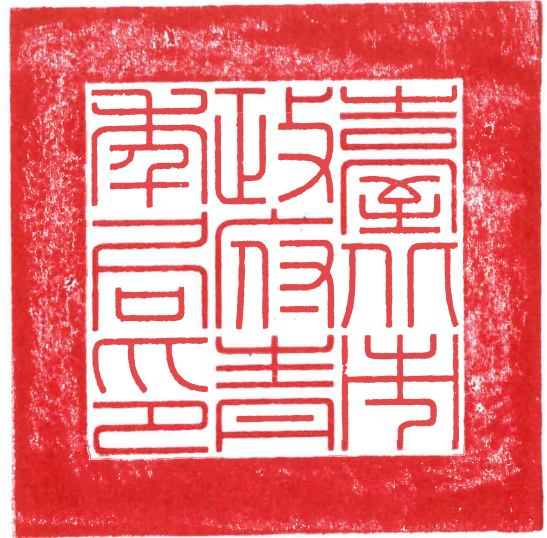
保存年限：

臺北市政府青年局 公告

發文日期：中華民國115年8月28日

發文字號：北市青綜字第1153008300號

附件：評選說明、提案計畫書範本各1份



主旨：公告115年度臺北市大同區明倫社會住宅「青年創新回饋
依據：計畫」青創種子受理提案計畫徵選申請。

公告事項：

一、租賃標的、期限及費用：

(一)標的位置：大同區承德路三段285號。

(二)戶數：依本計畫獲得評選入住之青創種子戶上限為5戶。
。可選擇房型為一房型、二房型及三房型，最終可選房型戶數上限及坪數請以後續公告為準。

(三)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社宅，並通過總檢核者，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。不符合承租資格或未通過總檢核者則不再續約。

3、租賃及續租期限合計最長不得超過6年。承租人以青創種子身分承租本市社宅以1次為限，其以青創戶與青創種子身分承租本市社宅，合計總租期不得超過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。

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

(五)租金繳納方式：配合本府無現金支付政策，本社宅租金繳納原則以無現金支付方式辦理，繳款方式說明如下：

- 1、智慧支付：簽約當日於現場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，承租人以台北通帳號登入臺北市政府智慧支付平台，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；將按月於20日自承租人帳戶內直接扣繳。

(六)分級租金補貼：

- 1、補貼對象：社會住宅承租人及家庭成員設籍於本市，且家庭總收入平均每人每月未達本市最低生活費收入標準 2.5 倍者（115年度為平均每人每月未達5萬1,860元）。

2、補貼方式：

- (1)承租人家庭總收入平均每人每月達本市最低生活費收入標準 2.5 倍以上、3.5 倍以下者（115 年度為平均每人每月5萬1,860元以上、7萬2,604元以下），不予補貼，以定價計收租金。租約起始日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)依承租人本人是否具有本市低收入戶或中低收入戶資格，及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，所得級距非屬分級標準各階者，不補貼，租金以定價計收。
- 3、首年依申請人申請日檢附之本市低收入戶或中低收入戶證明文件、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、青年創新回饋戶補貼額計算：

- (1)團員（非家庭成員）分別承租不同戶，分別依團員個人家庭年所得及人口數，計算分級標準。
- (2)團員（非家庭成員）共同承租同一戶，個別認定申請人與團員之所得級距，以較低階級別決定實付租金。

5、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)取得本市低收入戶或中低收入戶資格。
 - (2)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。
 - (3)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)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。
- (七)保證金：依本計畫入住者，簽約時繳交相當2個月租金之保證金，承租戶所繳保證金於租期內不因租金分級調整而辦理差額保證金退款或補繳事宜。另租約屆期後續租時，如次一租期實付租金有所異動，則核退或補繳當期保證金差額。

(八)簽約公證費用：

- 1、原則3年一約，承租人須負擔二分之一公證費用，並於簽約時繳交現金。
- 2、若因可歸責於出租人之事由，致未滿3年即需重新簽約者，承租人免負擔重新簽約之公證費用；但以下事由，公證費用由承租人全額負擔，且出租人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年即需重新簽

約，重新簽約之公證費用。

二、申請資格：

(一)採個別提案之申請人（主要提案人）或共同提案之申請人及共同提案人，皆需符合承租資格條件。

(二)申請人及共同提案人皆為計畫共同執行者（不一定為家庭成員），非屬計畫執行者請勿列入共同提案人申請名冊。

(三)不得重複申請：

1、申請人之家庭成員，不得重複提案，配偶分戶者亦同。

2、每位自然人僅可為1個提案的申請人或為1個提案的共同提案人。

3、重複申請者，僅受理先送件之申請案，其後送件之申請案駁回。

(四)資格條件（為求公平性，相關審查尚未特別註明，均以申請日所具備之資格與提出之文件為審查依據及計算基準）：

1、取得青創種子資格符合標準通知函。

2、年齡：申請人須為已成年之中華民國國民（以申請日為其年齡及設籍期限之計算基準日），並符合居住社宅之身分資格。

3、戶籍：在本市設有戶籍，或未設籍本市且在本市就學、就業有居住需求者。

4、人口與房型：依本計畫以個別提案（1個住宅單元）或共同提案（無須有親屬關係，可選擇1個或多個住宅單元）方式申租。每個住宅單元之人口數與房型認定依下列所示且每位家庭成員需個別進行身分資格審查。採共同提案者原則至多申請3戶（不限房型），申請人數以10人為限。

(1)一房型：1人提案申請（人口數限1口以上）。

(2)二房型：2人共同提1案，或1人提案+1位以上家庭成員（人口數限2口以上）。

(3)三房型：3人以上共同提1案，或1人提案+2位以上家庭成員，或2人提案+1位以上家庭成員（人口數限3口以上）。

(五)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（115年度為178萬元），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倍者（115年度為7萬2,604元），家庭所得資料認定，依該年度綜合所得稅各類所得之給付總額合計（含分離課稅所得）。
- 2、承租人育有2名以上12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。

(六)持有不動產限制：

- 1、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。
- 2、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，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，且其持分換算面積合計達40平方公尺以上者，視為有自有住宅。
- 3、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（115年度為992萬元）；但原住民保留地及道路用地之土地價值，不予採計。
- 4、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；公同共有不動產依其潛在應有部分計算。
- 5、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。

(七)住宅協助資源不重複受領限制：

- 1、申請人及家庭成員目前均無承租位於本市、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；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，亦同。
- 2、前款後段，於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1年內始得提出申請。
- 3、承租入住後，適用社宅分級租金補貼制，不得再領有其他政策性住宅補貼。
- 4、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。
- 5、家庭成員於本案住宅簽約前，已透過本府社會住宅包租代管計畫租賃房屋，須出具該計畫房屋之退租證明文件。
- 6、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，臺北市住宅及都市更新中心（下稱住都中心）將逕為註銷其候租（補）資格。

(八)其他資格條件：

- 1、未積欠本府或住都中心債務：與本府或住都中心存有債務關係，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，不得申請承租本市社會住宅。
- 3、不得為違法行為：申請人或其家庭成員曾於社宅內為違法行為，2年內不得申請承租本市社會住宅。
- 4、不得轉租社（國）宅：申請人或其家庭成員曾於社

(國)宅入住期間轉租社(國)宅，2年內不得申請承租本市社會住宅。

(九)家庭成員及人口數定義：

1、家庭成員：

- (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2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。

三、申請方式：

- (一)公告徵件期間：115年9月2日(星期三)10時起至115年9月10日(星期四)17時截止。
- (二)申請方式：為響應環保及加速審查流程，本案一律採線上申請，於受理截止日前至臺北市政府安心樂租網(<https://rent.thurc.org.taipei/>)，以線上系統一次繳交全部資料。若為紙本郵寄到件，恕不受理，且不另行通知。
- (三)申請文件經送出後，不得更換主提案人及其團員名單。如有撤案需求可於徵件期間線上提出撤案(次數上限為3次，超過上限則須以書面向本局提出撤案申請)。
- (四)補件原則：
 - 1、本案不受理臨櫃辦理，並依線上交件時間依序進行身分資格審查並通知補件(不包含提案計畫書)，

補件作業需於115年9月17日（星期四）17時前完成，敬請儘早繳交資料。

- 2、提案計畫書檔案請於115年10月1日（星期四）17時前寄至指定電子信箱，逾時將不受理。另提案計畫書內容為空白、失效、無法開啟或未依照要求的格式者，將列為不合格。

(五)應備資料：

- 1、申請書（含申租房型志願），採線上填寫。
- 2、在學證明或工作證明（未設籍本市但在本市就學、就業者須提供，申請日前1個月內）。
- 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個月內）。
- 4、全國財產稅總歸戶財產查詢清單（申請日前1個月內）。
- 5、最近一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、提案計畫書。
- 8、青創種子資格符合標準通知函。

(六)徵選流程與評選原則：詳評選說明規定。

(七)徵選類型：詳評選說明規定。

四、相關期程：

(一)身分資格審查：申請人於徵選期間內繳交該次徵選所需申請資料，經本局審查後，預計於115年9月24日（星期四）前，公告符合資格可進入第二階段提案簡報評選者。

(二)第二階段提案簡報評選：

- 1、出席參加簡報評選之簡報人員資格限為主要提案人或共同提案人或提案人之配偶，不得為代理人或其他非共同提案人，現場請攜帶身分證明文件供核對，若無法出席簡報，視同棄權。

2、日期與地點：預定115年10月4日（星期日），於臺北市政府青年局5樓會議室辦理。

3、惟上述實際辦理方式、日期與地點將視實際狀況滾動式調整，並請以後續公告為準。

五、其他：

(一)本市現已成立住都中心經營管理，簽約公證、租金收繳及社區管理等經營管理相關業務。

(二)採共同提案且提案人同住1戶，主提案人為租賃契約簽訂人及公文書通知人。

(三)第二階段提案簡報評選結果，依總分法排列，取合計總分排名前5戶進入正取名單，得不足額且無備取；另評分平均分數未達70分以上者，不列入合計總分排序。

(四)申請人可另案申請本案社宅青創戶及一般戶，但錄取為青創種子後，將逕為註銷青創戶及一般戶之資格。

(五)個人資料：申請人申請本案住宅提供之個人資料，將供臺北市政府暨所屬機關及受託執行業務單位於本案住宅申請暨審查作業範圍內處理及利用；簽訂租賃契約後，承租人提供之個人資料，將供臺北市政府暨所屬機關及受託執行業務單位，於受託執行業務之範圍、入住後之關懷服務或於住宅行政、社會服務、社會工作、社宅支援所涉管理等有關事項內處理及利用。

六、諮詢專線：

(一)青創計畫提案內容執行：本局綜合規劃科（02）2351-4078轉1111。

(二)社宅身分資格審查認定：本市住都中心（02）2592-5116轉376。

(三)諮詢時間：上班日上午9時30分至12時、下午1時30分至5時。

七、本公告如有未盡事宜，適用住宅法、臺北市社會住宅出租辦法、其他相關之法令規定。

局長周翠希