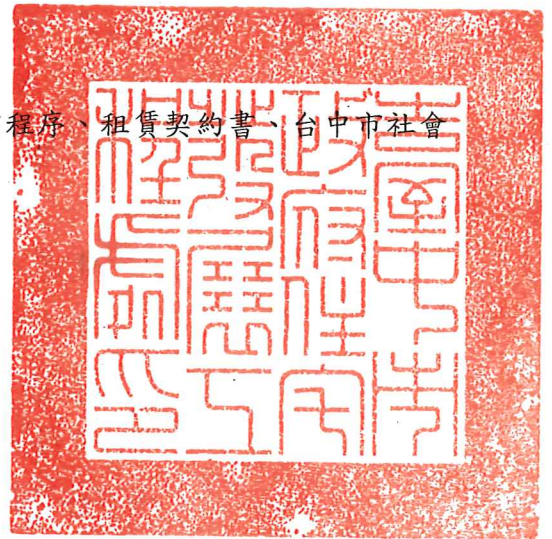


臺中市政府住宅發展工程處 公告

發文日期：中華民國110年10月20日

發文字號：中市都住服字第1100030215號

附件：出租單元及費用表、申請書、選屋暨停車位作業程序、租賃契約書、台中市社會住宅住民生活管理公約



主旨：公告本市南屯區精密機械科技創新園區及太平區育賢段一期等2處社會住宅三房型隨到隨辦受理申請出租作業。

依據：臺中市社會住宅出租辦法第八條。

公告事項：

一、租賃標的、費用及租期：

(一)標的座落：

1、南屯區精密機械科技創新園區社會住宅：本市南屯區文山三街366號(以下簡稱精科社宅)。

2、太平區育賢段一期社會住宅：本市太平區育賢258、268號(以下簡稱育賢一期社宅)。

(二)房型戶數：三房型，視原承租戶退租情形辦理。

(三)汽、機車停車位數：視原承租戶退租情形辦理。

(四)各項費用(附件1)：

1、居住單元原租金為市場行情7折，本案優惠第1年以市價行情5折訂定，第2年以市價行情6折訂定，第3年起以市價行情7折訂定；符合住宅法第4條規定之低收入戶、中低收入戶者，第3年起以市價行情65折訂定(臺中市政府住宅發展工程處(以下簡稱本處)將依每年低收入戶或中低收入戶總清查結果，確認承租戶內共同居住者低收入

戶或中低收入戶之資格異動情形，以調整租金折數)。

2、前款租金依臺中市社會住宅出租辦法第11條第2項規定每3年委託3家以上不動產估價業者查估，本案2處社會住宅租金如已完成租金查估並公告時，租金依該公告調整之。

3、每月居住單元租金已含管理費。

4、汽機車停車位每月清潔使用費：

(1)精科社宅

甲、汽車停車位：

(甲)地下1樓：新臺幣2,700元/輛。

(乙)地下2樓：新臺幣2,400元/輛。

(丙)地下3樓：新臺幣2,200元/輛。

乙、機車停車位(含無障礙車位)：新臺幣100元/輛。

(2)育賢一期社宅：

甲、汽車停車位：

(甲)一般車位(大車位)及無障礙車位：

子、地下1樓：新臺幣2,500元/輛。

丑、地下2樓：新臺幣2,400元/輛。

(乙)一般車位(小車位)：

子、地下1樓：新臺幣2,400元/輛。

丑、地下2樓：新臺幣2,300元/輛。

乙、機車停車位(含無障礙車位)：新臺幣100元/輛。

(五)保證金：2個月租金(以第3年7折之租額計之)。

(六)簽約公證費：由本處與承租人各負擔1/2公證費用，承租人應於公證時另繳。另承租人於租期開始前、承租未滿一年申請退租或應可歸責承租人事由至本處依本契約第11條或民法相關規定終止本契約時，公證費用由承租人全額負擔，本處得自保證金內逕予扣除。

(七)租期：本案租約以3年為1期，承租人於期限屆滿時仍符合承租資格者，得申請續約1次，合計租期最長不得超過6

年。

二、租賃對象條件資格：

(一)基本資格條件：

- 1、年齡限制：年滿20歲以上、未滿20歲已結婚或未滿20歲於安置機構或寄養家庭結束安置無法返家之國民(年齡計算以申請日為基準)。
- 2、戶籍、就學、就業限制：在本市設有戶籍，或於本市就學、就業有居住需求者。
- 3、自有住宅限制：指申請人、申請人配偶、申請人或其配偶戶籍內之直系三等親或旁系二等親及其戶籍外配偶，經申請人填寫於申請書將一同入住社會住宅者(以下簡稱共同居住者)及其配偶均無自有住宅。無自有住宅定義，詳本市社會住宅出租辦法第4條規定。
- 4、所得限制：共同居住者及其配偶年收入合計依審查時提供之綜合所得稅各類所得資料清單低於內政部最新公告之「住宅補貼對象一定所得及財產標準」五十分位點家庭之平均所得，且每人每月平均所得低於臺中市政府審查年度公告最低生活費之3.5倍。但具受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女證明文件者，與相對人分居，申請人得提出切結書或離婚訴訟等相關文件，切結不併入計算或審查家庭暴力或性侵害相對人及其配偶或直系親屬之年所得、財產、接受政府住宅補貼及評點權重等，該相對人亦不得列為共同居住者。
- 5、不動產限制：共同居住者及其配偶之不動產金額低於臺中市政府審查年度公告之中低收入戶不動產限額。但原住民保留地及道路用地之土地價值，不予採計。
- 6、住宅資源不得重複享有限制：
 - (1)共同居住者及其配偶在本市承租政府興辦之出租住宅或社會住宅者，於簽訂本案社會住宅租約時，應已搬離原承租住宅。

(2)共同居住者及其配偶取得中央政府辦理之住宅補助或補貼者，於簽訂本案租約時，應已停止原有補助或補貼。領有其他直轄市、縣(市)政府自行辦理之住宅補助或補貼依其他直轄市、縣(市)政府規定辦理。

(二)入住者限制：共同居住者須符合本市社會住宅出租辦法第4條第2款規定之親屬關係限制。

(三)入住人口數限制：以內政部訂頒「基本居住水準」計算。共同居住者持有醫院開立懷孕證明文件或孕婦健康手冊者，胎兒加計1人。

1、精科社宅：3-11人。

2、育賢一期社宅：3-13人。

三、遞補承租程序：

(一)申請人檢附申請書正本及申請時必備文件資料至本處。申請順位依提送申請書之申請日排序。現場申請者，以本處收受案件時間順序排序；郵寄申請者，以本處收受信件時間為申請日，且其收受案件排序於當日臨櫃申請案件後。同日郵寄案件以申請人郵寄掛號時間為排序依據；非郵寄掛號案件，收受案件排序於當日郵寄掛號申請案件後，如有2封以上非郵寄掛號案件，將以本處啟封非郵寄掛號先後作為排序依據。

(二)申請人資料不全、承租資格異動或勾選項目有誤等情形，由本處依申請人申請書填載電話或通訊地址，採電話或書面通知（包含且不限於簡訊或信函）方式限期補正。逾期未補正或補正不完全致申請資格不符合規定者，概以不合格認定之，以符公平原則。

(三)一般戶遞補名冊及關懷戶遞補名冊：

1、一般戶遞補名冊：申請案件統一系列入。

2、關懷戶遞補名冊：申請案件勾選具備住宅法第4條經濟或社會弱勢身分列入。

(四)依108年12月16日中市都住服字第10800303731號公告招租

戶型及戶數暨遞補作業所剩餘之情形辦理通知遞補承租，經通知遞補承租時，須於通知公函所定期限內檢附資格審查之文件。所定期限內未檢附資格審查文件供審查者，視為無承租意願，將註銷遞補資格；檢附資格審查文件不全者，經通知(不限公文)仍未於所定期限內補正或補正不完全者，得視應補正資料類型註銷關懷戶遞補資格或駁回申請。

(五)經審查資格符合者，依序辦理選屋或遞補承租作業。

(六)遞補戶應依通知所定期日至指定地點辦理選屋、點交、簽約及公證作業，未於通知期日到場辦理選屋、點交、簽約及公證作業者，視為棄權，將依序通知下一位遞補戶。

(七)申請人遞補承租本市其他社會住宅時，各案之遞補資格視為棄權。

四、申請期間、申請方式及補正規定：

(一)申請期間：自本案公告日(發文日期)起開放申請，截止日視申請情形另案公告。

(二)申請方式：

1、現場申請：申請人或代理人填寫申請書及備妥相關文件，於申請期間之上班時間(上午8時至12時、下午1時至5時止)，親至本處住宅服務科(臺中市西屯區文心路二段588號)辦理。

2、郵寄申請：申請人或代理人填寫申請書及備妥相關文件，於申請截止日前以正確信封格式並掛號郵寄至本處住宅服務科(臺中市西屯區文心路二段588號)。

(三)申請書件以掛號郵件寄送者，郵戳無法辨識投遞日期者，得依申請人掛號函件執據認定，無法提供掛號函件執據者，則以本處收受日為準，逕為推定投郵時間為收件前3日(含假日)。

(四)共同居住者及其分戶配偶，以申請1戶為限；如共同居住者及其分戶配偶重複申請時，本處得限期請申請人協調由

1人提出申請，逾期未完成協調者，皆不受理。

五、申請時應備文件：

- (一)承租申請書正本(附件2、3)。
- (二)共同居住者及其配偶之戶籍資料，如戶口名簿影本或全戶電子戶籍謄本，擇一即可。
- (三)配偶為外籍人士、大陸地區人民、香港或澳門居民，應檢附外僑居留證(外籍人士)、依親居留證或長期居留證(大陸地區人民)、臺灣地區居留證或臺灣地區居留入出境證(香港或澳門居民)。如為同性伴侶應檢附戶籍所在縣市政府核發的「伴侶關係」證明文件。
- (四)符合增加人口數條件之相關證明文件：申請時共同居住者已懷孕者，應檢附醫療院所或衛生單位出具懷孕證明文件或孕婦健康手冊(國民健康署編印版)封面及內頁之「產前檢查紀錄表」或「最近一次產檢紀錄」影本，如為懷孕初期，產檢單位尚未發給孕婦健康手冊者，可附診斷證明書，須記載懷孕週數，以上文件皆須有醫院(診所)蓋章或醫師簽章，且產檢紀錄應為申請日前1個月內。

六、通知遞補承租時應備文件：

- (一)共同居住者及其配偶之最新年度綜合所得稅各類所得資料清單及最近年度之財產歸屬資料清單(申請日前1個月內)。
- (二)未設籍於臺中市者(設籍於臺中市者，免附)：
 - 1、於臺中市就業者：應檢附工作服務地點於臺中市之在職服務證明書正本，須記載申請人姓名、身分證字號、到職日期、公司行號、實際服務地址及公司章，在職證明核發日期應為通知遞補承租繳納文件日之後，且各項資料無遮蔽。如為無一定雇主或自營作業，請提供臺中市職業工會投保明細正本，且其申請日期應為通知遞補承租繳納文件日之後，且各項資料無遮蔽。
 - 2、於臺中市就學者：應檢附臺中市各大專院校在學證明正本，須記載申請人姓名、身分證字號、就學系所、年級

及地址，並蓋學校印章，且各項資料無遮蔽。

(三)關懷戶(符合住宅法第4條經濟或社會弱勢者)遞補名冊遞補者：

- 1、低收入戶或中低收入戶：審查年度低收入戶或中低收入戶證明影本。
- 2、特殊境遇家庭：審查日前1年內社政主管機關核發之特殊境遇家庭扶助公文影本。
- 3、生育有未成年子女3人以上：子女與申請人不同戶籍者，須檢附該子女具詳細記事之戶口名簿影本或電子戶籍謄本(共同居住者或其配偶孕有之胎兒，視為未成年子女數，應檢附本公告第5點第4款申請人增加入住人口數之證明文件)。
- 4、於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿25歲(限申請人)：社政主管機關出具之證明。
- 5、65歲以上：戶口名簿影本或電子戶籍謄本。
- 6、受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女：曾經受家庭暴力或性侵害之證明，如保護令影本、判決書影本、家庭暴力及性侵害防治中心出具之證明文件；以警察處理家庭暴力事件通報表、報案單、政府立案之醫療院所開立之驗傷診斷證明書證明者，應同時出具家庭暴力及性侵害防治中心轉介證明單(函)或其他足資證明之文件。
- 7、身心障礙者：身心障礙手冊或身心障礙證明影本。
- 8、感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者(AIDS)：醫療院所或衛生單位出具之證明文件影本或全國醫療服務卡影本。
- 9、原住民：戶口名簿影本或電子戶籍謄本。
- 10、災民：受災1年內經相關主管機關認定之文件影本。
- 11、遊民：經社政主管機關認定之文件影本。
- 12、因懷孕或生育而遭遇困境之未成年人：戶口名簿影本、電子戶籍謄本或懷孕證明文件(詳本公告第5點第4

款)。

(四)持有面積未滿40平方公尺之共有住宅者，應檢附該住宅之建物所有權狀影本或房屋稅籍證明。

(五)檢附最近年度財產歸屬資料清單，其共同居住者或配偶持有之土地或房屋為共同共有者，應檢附繼承系統表。

七、受理機關、地點及聯絡電話：

(一)受理機關：本處住宅服務科(臺中市西屯區文心路二段588號)。

(二)聯絡電話：04-22289111*64601-64605。

八、選位(含住宅單元及汽、機車停車位)作業日期、地點及程序(附件4)：

(一)作業日期及地點：依本處通知辦理。

(二)本處依承租遞補名冊通知申請人分梯次進行現場選位作業。

(三)申請人於選定居住單元前應繳交簽約保證金1,000元，依限履行點交、簽約及公證者，該簽約保證金轉作租賃契約之保證金；未依限履行點交、簽約及公證者，該簽約保證金不予發還，並自應行點交、簽約或公證之日起，共同居住者三年內不得申請承租臺中市社會住宅出租辦法第三條之社會住宅。但因不可抗力致不能依限履行者，不在此限。

(四)選位作業得由申請人或申請人委託第三人代理。

(五)選位作業之未到場者、未完成選屋作業者或主動具結放棄者(包含電話通知)，視為逾期未辦理，本處得廢止其承租權並依序通知承租遞補名冊之承租人依序遞補選位作業。

(六)汽、機車停車位亦依承租遞補名冊進行選定作業：

1、各房型汽、機車停車位上限以各1輛為主，選位時無需求者，得予以放棄承租權。

2、各房型之汽、機車停車位需求多於上述數量時，依各社會住宅代租汽、機車停車位遞補登記規定辦理。

九、點交、簽約及公證作業日期、地點及程序：



- (一)作業日期及地點：依本處通知公函或選屋單辦理。
- (二)申請人應依通知公函或選屋單內所定期日辦理點交、簽約及公證，未於通知期日到場辦理簽約及公證者，本處依規廢止其承租權。
- (三)申請人應與本處委託之物業管理公司依承租住宅點交表事項辦理點交作業，完成點交作業後雙方應簽名紀錄，除因點交物件有瑕疵須待修繕而無法完成點交者外，未完成點交者，視同逾期未辦理，本處依規廢止其承租權。
- (四)申請人經本處通知簽約及公證，如因故無法於本處所定期日簽約者，得書面申請並經本處同意，暫緩簽約並保留該屋承租權，但以1個月為限，期限屆滿申請人仍無法簽約者，本處依規廢止其承租權。
- (五)申請人應於本處通知辦理簽約及公證期日前完成保證金及第1個月租金、管理費之繳納，未繳納者，視同逾期未辦理，本處依規廢止其承租權。書面申請暫緩簽約者，亦同。
- (六)申請人完成簽約及公證後，應自行至本處委託之物業管理櫃台設定後始可使用，電子房卡設定上限不得超過共同居住者人口數。另本案社會住宅各戶鑰匙集中保管備用，不提供承租人持有，以利管理。

十、遞補機制：

- (一)經本處通知選屋、點交、簽約及公證等作業，逾期未完成者，本處將廢止其承租權並視未完成者選定承租戶型及房型，依候補順位名冊通知遞補選屋作業。
- (二)承租戶因故於租賃期間屆滿前終止租約者，本處將視終止租約者原選定承租戶型及房型，依候補順位名冊通知遞補選屋作業。
- (三)關懷戶遞補名冊用罄時，得由一般戶遞補名冊依序遞補。
- (四)候補順位及資格之有效期限至申請年度12月31日前有效，期滿自動失效。

(五)遞補戶於候補期間，如通訊地址或連絡電話有所變更，應以書面主動告知本處更新資料，如因未告知致相關通知無法寄達，且經本處於不同時段(上午8時至12時，下午1時至5時)撥打2次電話皆無法聯繫者，視同放棄。

十一、基本傢俱設備：冷氣、窗簾、單人或雙人床架、衣櫥、淋浴設備、馬桶、洗臉臺、鏡子、毛巾架、廚櫃、流理臺、抽油煙機、瓦斯爐、對講機(含緊急求助系統)、曬衣架、熱水器及燈具(視個案略有差異)。

十二、其他：

(一)遞補承租時，以申請書所填共同居住者為審查對象，如申請人之共同居住者新增或變更時，須一同檢送新增或變更之共同居住者相關資料予本處辦理財稅、人口數等資格審查。另考量社會資源分配公平性及保障申請人權益，新增或變更之共同居住者不得為本案之其他申請戶(含申請人及共同居住者)或違反「臺中市社會住宅住民生活管理公約」遭強制搬出之承租戶(含申請人及共同居住者)。但前開如因與其他申請戶結婚者，不在此限；如結婚對象非申請戶，但其直系親屬為申請戶且申請時未將其列為共同居住者時，該直系親屬仍受前開規定，不得列為新增或變更共同居住者(例如：A與B結婚，B之子女為C。假設B亦為申請戶，不論B申請時有無將C列為共同居住者，A皆得申請B、C作為新增或變更共同居住者；假設B非申請戶，C為申請戶且申請時未將B列為共同居住者，則A僅得申請B作為新增或變更共同居住者)。

(二)本案社會住宅申請人即為承租人，簽約前、承租期間及續約時不得要求變更承租人，但申請人死亡不在此限。

(三)本處依規每3年為1期，依市價、政策及營運支出需要，浮動檢討並調整租金(含管理費)。

(四)為符社會福利資源分配公平原則，限定各承租戶(含共同居住者)僅得享有一次逐年5、6、7折優惠，如放棄原承租

之社會住宅改承租新申請之社會住宅時，其3年租金以第3年租金(市場行情7折)價格計收，惟租賃期間如符合低收入戶或中低收入戶資格時，應以書面向本處提出申請，以調整租金折數(例如：現為大里區光正段一期承租戶，申請本案並中籤入住，其3年間之租金皆以第3年租金(市場行情7折)價格計收)。

(五)承租人及共同居住者入住後，應共同遵守租賃契約書(附件5、6，以簽約前提供承租人審閱之版本為主，不再另行公告)、臺中市社會住宅住民生活管理公約(附件7)及其他管理需求所訂定之規定，如違反住民生活管理公約規定遭扣點累計點數達100分者，將終止租賃契約。另違規扣點本處得納入日後續約與否之參考。

(六)若有未盡事宜，將依「臺中市社會住宅出租辦法」及相關規定辦理。

(七)相關辦法及申請書表可至本處網站(<https://thd.taichung.gov.tw/>)下載。

(八)諮詢電話：本處住宅服務科(04)22289111轉64601-64605。

處長 陳全成 休假
副處長 陳煒壬 代行

