

臺中市社會住宅

Q&A



113年4月版





申請篇

哪些人可與申請人一起入住社會住宅？

申請人於申請時，**可填寫於申請書**一同入住社會住宅之共同居住者包括：

- 1、申請人本人。
- 2、申請人配偶。
- 3、申請人或其配偶之直系三等親(例如祖父母、孫子女)或旁系二等親(例如兄弟姊妹)及其戶籍外配偶。

但申請承租**一房型**社會住宅者，其共同居住者**不受此限制**。



申請資格



1. 18歲以上國民
 2. 未滿18歲已結婚國民
 3. 未滿18歲於安置機構或寄養家庭結束安置無法返家國民
- <符合其中一項>

1. 本市市民
 2. 於本市就業者
 3. 於本市就學者
- <符合其中一項>

財稅標準
(低於受理申請
當年度住宅處
公告)


未領中央補貼
或
承租政府住宅

無自有住宅
(全台皆無)

審查合格
納入抽籤系統



申請方式

 索取紙本申請書：
文心第二市政大樓。

 下載電子申請書



臺中市政府住宅發展工程處網站
(<https://thd.taichung.gov.tw>) → 「公告資訊」 → 「最新消息」 → 「各案公告」下載申請書電子檔。



 臨櫃申請(視個案公告)

 郵寄申請(臺中市西屯區文心路二段588號)

 線上申請(視個案公告)



臺中市政府住宅發展工程處網站
(<https://thd.taichung.gov.tw/>) → 「公告資訊」 → 「最新消息」 → 「各案公告」。



申請必備文件



- 1.申請書。
- 2.共同居住者及其配偶之戶籍資料，戶口名簿影本、或全戶電子戶籍謄本，擇一即可。

【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)。】

申請必備文件

3.未設籍者

(1)就業：

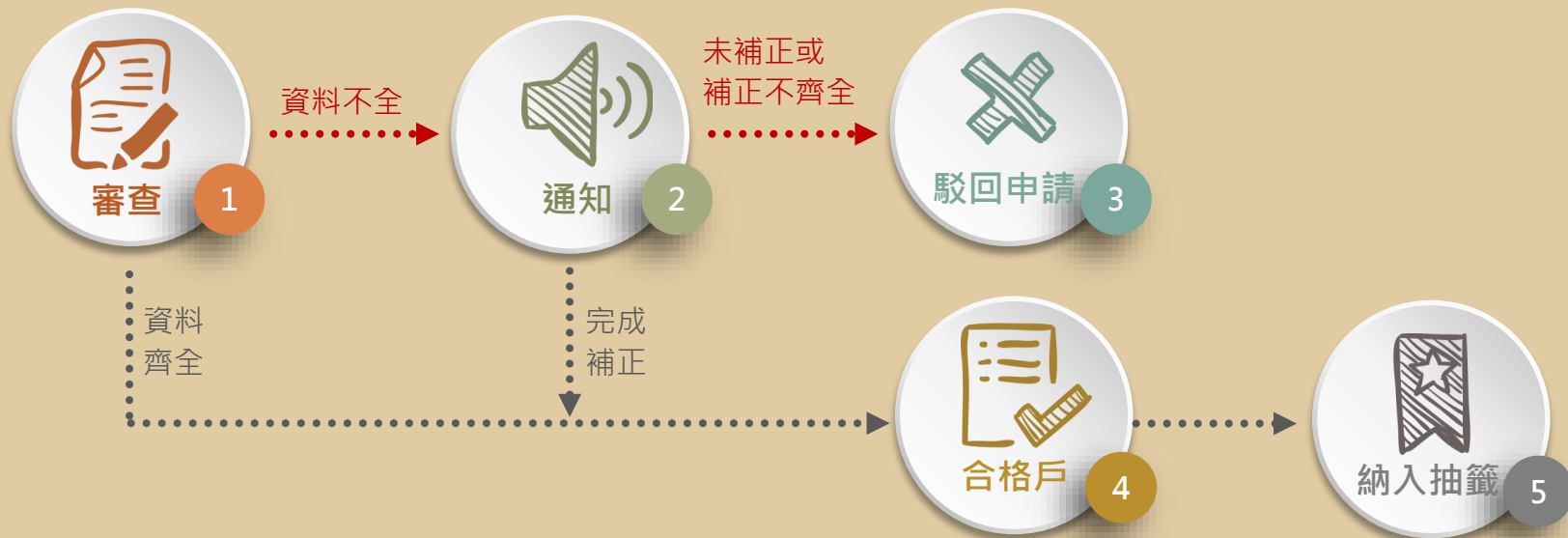
A.檢附工作服務地點於臺中市之在職服務證明書，須記載申請人姓名、身分證字號、到職日期、公司行號、實際服務地址，並蓋公司章 (或公司人力資源單位或主管章等)。

B.無一定雇主或自營作業者，請提供臺中市職業工會投保明細。

(2)就學：應檢附臺中市各大專院校在學證明，須記載申請人姓名、出生日期、就學系所、年級及地址，並蓋學校印章。

4.共同居住者及其配偶之受理申請當年度住宅處公告之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。

申請必備文件&審查程序



符合條件檢附文件



■ 設籍戶條件：

申請人設籍於社宅所在地行政區滿1年，應檢附具記事欄之戶口名簿影本或電子戶籍謄本。

■ 增加人口數條件：

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，尚未領有孕婦健康手冊者，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。

符合條件檢附文件(1/3)

■ 具備住宅法第4條經濟或社會弱勢者之條件：

1. 低收入戶或中低收入戶：受理申請當年度低收入戶或中低收入戶證明影本。
2. 特殊境遇家庭：申請日前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. 育有未成年子女2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。
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。



符合條件檢附文件(2/3)

■ 具備住宅法第4條經濟或社會弱勢者之條件：

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；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：

A.身心障礙手冊或身心障礙證明影本。

B.下肢障者：各縣市衛生主管機關公告之鑑定醫院開立診斷證明文件，或社政單位開立鑑定表、新式身心障礙卡(障礙類別第7類，身心障礙鑑定向度為b710b、b730b、s750)影本。



符合條件檢附文件(3/3)

■ 具備住宅法第4條經濟或社會弱勢者之條件：

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)：醫院或衛生單位出具之證明文件影本、全國醫療服務卡。
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：戶口名簿影本或電子戶籍謄本及懷孕證明文件。



符合條件檢附文件&審查程序

符合條件資料未檢附，
並不影響申請資格。

影響

是否可納入
✓設籍戶
✓原住民戶
✓關懷戶
之抽籤



1 申請書勾選符合條件項目

資料不全

2 通知補正

補正時間截止

3 以實際收訖之申請資料判定
符合的抽籤戶型

資料
齊全



加分條件(限申請人)檢附文件

- 勞務提供地為臺中市之勞工：同就業證明文件。任職於公務機關、國營或公營事業機構、公私立學校(私立幼兒園除外)及公立醫院者，應另檢附勞工保險被投保人投保資料表(明細)。
- 新婚2年內(即結婚日期應為社宅申請日前2年內)：具記事欄之戶口名簿影本或電子戶籍謄本。
- 育有學齡前幼兒(即未滿7歲之幼兒，申請人育有且具監護權)：具記事欄之戶口名簿影本或電子戶籍謄本。懷孕未分娩者，應檢附同增加人口數證明文件。



加分條件(限申請人) 檢附文件&審查程序



「最近年度財產歸屬資料清單」及 「受理申請當年度綜合所得稅各類所得」資料

- 國稅局各分局、各稽徵所。
- 各縣市政府地方稅務局。

※以上資料「共同居住者及其配偶」、「未成年子女」皆要檢附，若子女在申請當年(含)以後出生者，則只需檢附其財產歸屬資料清單。

※本人申請：須攜帶本人身分證正本、影本及印章。

※委託申請：須攜帶受託人之身分證正本、影本、印章及委託人之身分證影本、印章及授權委託書。



每人每月平均收入計算方式

■ 每人每月平均收入

合計年所得 ÷ 12個月 ÷ 列入財稅查核人數。

(申請人、申請人配偶、共同居住者及共同居住者配偶年所得皆須納入計算年所得。)

※配偶如非共同居住者仍須檢附「財產歸屬資料清單」及「綜合所得稅各類所得資料清單」。



財稅計算範例

假設當年度每人每月平均所得54,313元

■ 範例1：申請人月收入8萬，太太未就業在家照顧小孩(1個)。



- 合計年所得：8萬*12月=96萬
- 每人每月平均收入：96萬÷12月÷3人=2.67萬

合格

■ 範例2：申請人月收入8萬，太太月收入4萬元，2人有1個小孩。



- 合計年所得：8萬*12月+4萬*12月=144萬
- 每人每月平均收入：144萬÷12月÷3人=4萬

合格

■ 範例3：申請人月收入8萬，獨居。



- 合計年所得：8萬*12月=96萬
- 每人每月平均收入：96萬÷12月÷1人=8萬

不合格

※以上實例之其他年所得收入暫以0元計算。

不動產金額計算方式

不動產價值	土地價值	房屋價值
計算基準	公告現值	評定標準價格

註：

- 除道路、原住民用地不列入不動產金額計算外，餘共同居住者及其配偶持有之土地、房屋皆列入不動產金額之計算。
- 倘持有自有住宅，無論價值均不符資格。
- 持有原住民保留地及道路用地者，應檢附該土地相關佐證資料。



無自有住宅定義

■ 依「臺中市社會住宅出租辦法」第4條規定，以下情形視為無自有住宅。

- (一) 共同居住者及其配偶均無自有住宅。
- (二) 共同居住者及其配偶個別持有面積未滿40平方公尺之共有住宅。
- (三) 共同居住者及其配偶個別持有之共有住宅為同一住宅，其應有部分面積合計未滿40平方公尺且戶籍未設於該處。但應有部分面積合計為全部面積者，不適用之。
- (四) 如屬公司共有住宅，則應依其潛在應有部分計算，並依前兩目方式辦理。





看、選屋篇

看屋時間

- 線上看屋網址：<https://17zu.taichung.gov.tw/>
- 現場看屋：配合各案工程完工進度辦理。



為維護社宅設施
設備完整，非看
屋時間，恕不開
放參觀。

變更房型

社會住宅乃依申請人所申請之房型進行抽籤，抽籤後因各房型皆已有中籤戶或遞補戶，因此為維護他人權益，申請後將無法再異動房型。



申請人請務必
考量租金價格
及未來居住人
口數，審慎評
估承租房型。





簽約入住篇

公證簽約費

- 為使承租人確認住宅單元符合承租需求，簽約公證前將辦理點交作業。
- 完成點交後，承租人與出租人(臺中市政府住宅發展工程處)於現場各需繳交1/2公證費用給公證人，公證費用依選屋後實際通知金額為主。

完成點交、簽約公證作業後，承租人於簽約當日即可領取房卡入住。



租金以外費用支付

各戶自行申請
網路、第四台
時，應於搬離
時一併完成停
用程序。



- 水、電、天然氣：各戶依各權管公司所寄送繳費單自行繳納使用費。
- 網路、第四台：各戶依需求自行申請安裝並繳納安裝費及使用費。



住民生活管理公約管理機制

01 制訂住民生活管理公約

02 專業物管-違規控管

03 確認違規-記點扣分

-10

影響居住品質或安寧

如：製造噪音、違規停車

-15

有產生環境災害之疑慮

如：焚燒金紙、烤肉

-25

造成住民居住安全影響

如：任意更改消防、廣播設備

-50

造成住民生命安全威脅或違反法令規定

如：私自竄改、複製門禁磁卡等行為

開立違規單

- 現場物管人員發現、經其他住戶舉報違規事項。
- 拍照、存證。

住宅處評估

- 依據違規內容、事項評估。

扣分

- 確認扣分。



住民生活管理公約管理機制

- 為維護社會住宅住戶之共同利益，訂定住民生活管理公約以規範承租戶，如承租戶及共同居住者累積扣分達100分時將終止租約，並強制承租戶搬出。
- 因累積扣分至終止租約者，承租人及共同居住者3年內不得再申請任何臺中市政府興辦之社會住宅。

社會住宅未禁止飼養寵物，但飼養人必須遵守住民生活管理公約，應維持社區環境整潔且不可以影響其他住戶安寧，若違反生活公約將依規定扣分。



基本傢俱設備損壞之賠償責任



- 依據社會住宅租賃契約書第8條規定，承租人於租賃期間負有社會住宅房屋結構或設施設備管理維護之責任，如有毀損或遺失等情形發生，承租人應回復原狀或連帶負責損害賠償。

新增或變更共同居住者

- 依「新增或變更共同居住者申請須知」，填具申請書並檢具相關證明文件向住宅處申請，經審查核可後才可以新增或變更。

但有以下情形者，不得列為新增或變更之共同居住者：

- 為同一年度申請承租本案社會住宅之合格戶(含共同居住者)。
- 為違反「臺中市社會住宅住民生活管理公約」遭強制搬出之承租戶(含共同居住者)。



續約時變更房型

■ 續約時可申請更換房型之條件：

- 1、因生育、死亡、結婚或經法院認定等不可抗力之因素，致人口數或最低居住水準不符規定。
- 2、欲申請更換房型有空出時。



1
人口數或最低居住水準不符規定

+



2
抽籤

送住宅處審查



3
確認是否可更換房型

承租人死亡處理原則

契約於承租人死亡時當然終止。但承租人死亡時之共同居住者，如符合原公告之申請資格者，得自承租人死亡之日起1個月內檢具相關文件，申請換約。如共同居住者2人以上分別提出申請時，則以抽籤決定之。



房卡遺失處理

STEP1：承租人需向管理中心申報遺失。

STEP2：管理中心取消原房卡功能。

STEP3：承租人繳納卡片工本費。

STEP4：管理中心補發新房卡。





住宅退租篇

承租期間因故退租處理原則



承租人應於1個月前檢具退租申請書通知住宅處，並辦理契約提前終止相關事宜，以郵件寄送者以郵戳日為憑。

※如未於1個月前提出申請，則應以1個月租金之全額當作違約金。
※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臺中市政府住宅發展工程處依契約第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。

汽、機車停車位終止承租

- STEP1** : 應於汽/機車停車位終止承租日1個月前至
管理中心填寫表單。
- STEP2** : 住宅處將通知承租人該車位租賃訖日，並
於該日取消E-Tag或車牌辨識設定。
- STEP3** : 如為戶外停車場承租戶，應於該車位租賃
訖日繳還停車場遙控器及退還押金。



共築家的溫度 臺中市社會住宅

