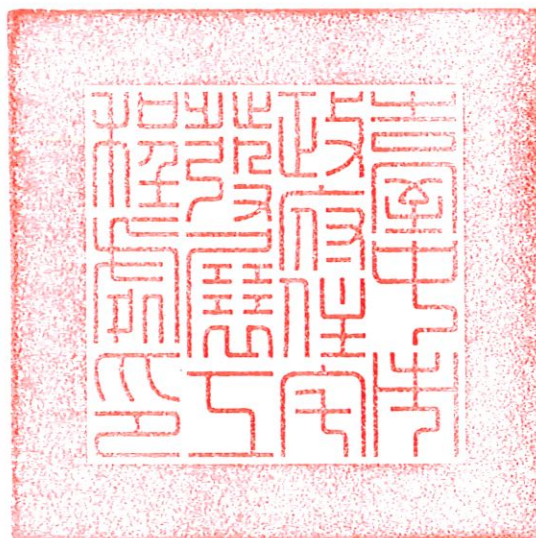


臺中市政府住宅發展工程處 公告

發文日期：中華民國113年11月25日
發文字號：中市都住企字第1130057753號
附件：如公告事項



主旨：公告臺中市東區台中公園一期好宅、北屯北屯好宅(以下簡稱本案)隨到隨辦受理申請共居房型出租作業。

依據：臺中市社會住宅出租辦法第8條。

公告事項：

一、本案共居房型受理隨到隨辦申請出租作業大綱如下：

(一)申請出租作業緣由：因應臺中市政府將持續規劃具備共居房型之社會住宅，且已入住住戶亦或因個人因素而遷出社宅，將不定期有空房釋出，故開放符合資格、有意入住臺中市社會住宅共居房型的民眾，可依據「台中共好社宅共居計畫-台中共好社宅共居房型申請簡章(以下簡稱本簡章)(附件一)」辦理登記申請出租，並參與後續徵選流程。

(二)共居戶權利與義務：

- 1、共居戶招募對象：樂於與他人交流、分享生活且願意參與公共事務討論者。
- 2、共居戶除應遵守「臺中市社會住宅住民生活管理公約」、「各鄰家規」等社會住宅承租規定外，入住前、後須配合參與活動，並參與其他與共居計畫相關之活動辦理、拍攝、採訪等宣傳事宜。無故未能配合者，本處得終止租賃契約。

(三)租賃標的、費用及租期：

1、標的座落：

(1)東區台中公園一期好宅：臺中市(下稱本市)東區自由二街與富榮街交叉口。

(2)北屯北屯好宅：本市北屯區江興街、國豐街交叉口。

2、共居房型戶數：(視原承租戶退租情形辦理)

(1)東區台中公園一期好宅：一房型共36戶。

(2)北屯北屯好宅：一房型共20戶。

3、汽、機車停車位數：視原承租戶退租情形辦理。

(1)東區台中公園一期好宅

甲、汽車停車位：560輛(含16輛無障礙車位)。

乙、機車停車位：26輛(含20輛無障礙車位)。

(2)北屯北屯好宅：

甲、汽車停車位：148輛(含4輛無障礙車位)。

乙、機車停車位：277輛(含8輛無障礙車位)。

4、租賃標的每月租金：

(1)東區台中公園一期好宅

甲、18坪

(甲)第一年：5,900元。

(乙)第二年：6,800元。

(丙)第三年：7,700元。

(丁)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：7,300元。

乙、19坪

(甲)第一年：6,200元。

(乙)第二年：7,200元。

(丙)第三年：8,200元。

(丁)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：7,700元。

丙、20坪

(甲)第一年：6,500元。



(乙)第二年：7,600元。

(丙)第三年：8,600元。

(丁)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：8,100元。

(2)北屯北屯好宅

甲、10坪

(甲)第一年：3,600元。

(乙)第二年：4,200元。

(丙)第三年：4,800元。

(丁)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：4,500元。

乙、11坪

(甲)第一年：4,000元。

(乙)第二年：4,700元。

(丙)第三年：5,300元。

(丁)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：5,000元。

丙、12坪

(甲)第一年：4,400元。

(乙)第二年：5,100元。

(丙)第三年：5,800元。

(丁)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：5,400元。

丁、13坪

(甲)第一年：4,700元。

(乙)第二年：5,500元。

(丙)第三年：6,300元。

(丁)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：5,900元。

戊、14坪



(甲)第一年：5,100元。

(乙)第二年：5,900元。

(丙)第三年：6,800元。

(丁)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：6,400元。

- 5、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(租賃契約書統一以7折簽訂，租期於第3年時，依社政單位每年低收入戶或中低收入戶總清查結果，審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，調整租金折數)。另為符社會福利資源分配公平原則，曾享有其他社會住宅5、6、7折優惠者，不論優惠折數期間幾日，皆不再適用本案租金5、6折優惠，租金以7折計收。
- 6、前款租金依臺中市社會住宅出租辦法第11條第2項規定由住宅處蒐集市場租金資訊訂定後，提送本市住宅審議會評定之。本案社會住宅租金如已完成上述作業並公告時，租金依該公告調整之。
- 7、每月居住單元租金已含管理費。
- 8、其他相關費用：
 - (1)保證金：2個月租金(以市場行情7折租金金額計之)。
 - (2)簽約公證費：由臺中市政府住宅發展工程處(以下簡稱本處)與承租人各負擔1/2公證費用，承租人應於公證時另繳予公證人。另承租人於租期開始前、承租未滿1年申請退租或應可歸責承租人事由致本處依契約第11條或民法相關規定終止契約時，公證費用由承租人全額負擔，本處得自保證金內逕予扣除。
 - (3)汽、機車停車位清潔使用費：承租人可視實際需求向本處申請承租汽、機車停車位。



甲、東區台中公園一期好宅

(甲)平面汽車停車位1輛：

子、一般車位(大)：

(子)地下一樓：2,400元。

(丑)地下二樓：2,200元。

(寅)地下三樓：2,000元。

(卯)地下四樓：1,800元。

丑、一般車位(小)：

(子)地下一樓：2,200元。

(丑)地下二樓：2,000元。

(寅)地下三樓：2,000元。

(卯)地下四樓：1,800元。

寅、無障礙車位：

(子)地下一樓：2,200元。

(丑)地下二樓：2,200元。

(乙)機車停車位(含無障礙車位)1輛：地下一樓，200元

乙、北屯北屯好宅

(甲)平面汽車停車位1輛：

子、一般車位(大)：

(子)地下一樓：2,200元。

(丑)地下二樓：2,000元。

(寅)地下三樓：1,800元。

丑、一般車位(小)：

(子)地下一樓：2,000元。

(丑)地下二樓：1,800元。

(寅)地下三樓：1,600元。

寅、無障礙車位：地下一樓，2,200元。

(乙)機車停車位(含無障礙車位)1輛：地下一樓，200元。



(4)水、電、瓦斯費：各戶設有獨立水、電表；共享客廳之水、電、瓦斯費用，由同鄰之共居租戶共同分擔。共居租戶另需共同分擔本案大樓之公共用水、用電費用。若缺繳費用以致損害，本處得自保證金內逕予扣除，並依公約予以扣點處分。

(5)租期：

甲、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，關懷戶合計租期不得逾12年。

乙、共同居住者曾入住社會住宅，其前租期經個別計算未滿六年者，以六年減去前租期後取較長者為其租期。但不得超過三年。

(四)申請人得隨時線上申請，申請共居房型流程將分為四階段進行(說明如後)：

- 1、第一階段基本審查，待空房釋出後，啟動後續流程。
- 2、第二階段候補名冊資格審查。
- 3、第三階段面談徵選。
- 4、第四階段選位、點交、簽約及公證作業。

二、共同居住者(含申請人)條件資格：

(一)共同居住者：指申請人、申請人配偶、申請人或其配偶之直系三等親或旁系二等親及其配偶，經填載於申請書併同入住者(本市社會住宅出租辦法第4條第2項)。

(二)資格條件：

- 1、年齡限制：年滿18歲以上、未滿18歲已結婚或未滿18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：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條第1項規



定。

- 4、所得限制：共同居住者及其配偶最新年度綜合所得稅各類所得資料清單合計之每人每月平均收入不得高於本市公告當年度最低生活費3.5倍(附件二)。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不得高於本市公告當年度不動產限額。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，於簽訂本案租約時，應終止原承租住宅契約。
 - (2)共同居住者及其配偶取得中央政府辦理之其他住宅貸款利息、租金補助或補貼者(含共同居住者及其配偶列為該補助或補貼之家庭成員)，於簽訂本案租約時，應同時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。
- 7、無積欠社會住宅租金、管理費及其他應給付費用。
- 8、其他申請限制：
 - (1)共同居住者曾因未依限履行本市社會住宅點交、簽約及公證作業者，自未履行點交、簽約及公證日起至申請日未滿1年者，不得申請。
 - (2)共同居住者或其配偶曾因違反臺中市社會住宅出租辦法第16條或本市社會住宅租賃契約書規定，以致本處終止租賃契約者，自終止契約日起至申請日未滿3年



者，不得申請。

(3)共同居住者未曾入住社會住宅，或成年後曾入住社會住宅而其租期經個別計算未滿6年。但關懷戶不在此限。

(三)入住限制：

- 1、依本市社會住宅出租辦法第4條第2款規定，共同居住者係指申請人、申請人配偶、申請人或其配偶之直系三等親或旁系二等親及其配偶，經填載於申請書併同入住者。
- 2、一房型之共同居住者不受前開法令規定之親屬關係限制，但併同入住者應填載於申請書。
- 3、入住人口數限制(實際以各案場為準)：以內政部訂頒「基本居住水準」及共居房型空間使用考量為計算，共居房型入住人口數如下；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，胎兒需加計1人。

(1)一房型：1-2人。

三、申請文件與方式：

(一)第一階段：基本審查應備文件

- 1、「台中好宅共居房型申請表」、「影像授權書」、「社會住宅放棄候補切結書」，申請書表詳本簡章(附件一)。
- 2、居住人數審查：以申請人成功送出申請案件當日為基準日。

(1)共同居住者(含申請人)及其配偶之戶口名簿或電子戶籍謄本(各項資料無遮蔽)。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)，以茲證明在臺居住之事實。如因故以致無法提供居留證者，申請人得提出入出境證明文件，該配



偶不併入計算或審查其年所得、財產及評點權重等，亦不得列為共同居住者。

(2)共同居住者或配偶已懷孕者：上傳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、內頁之「產前檢查紀錄表」或「最近一次產檢紀錄」，如為懷孕初期，產檢單位尚未發給孕婦健康手冊者，可檢附診斷證明書，並記載懷孕週數。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。

(二)第二階段：候補名冊資格審查應備文件

經本處通知(包含且不限於簡訊、電子郵件或信函)進入候補名冊資格審查後再行上傳，該通知日為審查基準日。

1、申請人在職證明書或在學證明書。

(1)申請人未設籍於本市但於本市就業有居住需求者，檢附勞務提供地為本市之在職證明，並須記載姓名、身分證字號、到職日期、公司行號、實際服務地址及公司章(或公司人力資源單位或主管章等)，在職證明核發日期應為本處通知候補日之後，且各項資料無遮蔽；如為無一定雇主或自營作業者，檢附本市職業工會投保明細，申請投保明細日期應為本處通知候補日之後，且各項資料無遮蔽。到職日期或投保日為通知候補日之後者，視為不符資格。

(2)申請人未設籍於本市但於本市就學有居住需求者，檢附本市大專院校之在學證明書，並須記載姓名、身分證字號、就學系所、年級、地址及學校印章，在學證明核發日期應為本處通知候補日之後，且各項資料無遮蔽。

2、共同居住者及其配偶之最近年度財產歸屬資料清單(申請資料清單日應為通知候補日前1個月內，且各項資料無遮蔽)。



- (1)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。
 - (2)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。
 - (3)持有土地/房屋為共同共有者，應檢附繼承系統表。
- 3、共同居住者及其配偶之最近年度綜合所得稅各類所得資料清單(各項資料無遮蔽)。
- 4、符合住宅法第4條所定經濟及社會弱勢者應檢附證明文件(以通知候補日具備之資格並提出相關證明文件為審查依據及計算基準，未檢附相關文件者，視為不具該經濟及社會弱勢資格)：
- (1)低收入戶或中低收入戶：最新年度低收入戶或中低收入戶證明。
 - (2)特殊境遇家庭：通知候補日前1年內社政主管機關核發之特殊境遇家庭扶助公文。
 - (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、判決書；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；下肢障者應檢附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)。

(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或全國醫療服務卡。

(9)原住民：戶口名簿或電子戶籍謄本。

(10)災民：受災1年內經相關主管機關認定之文件。

(11)遊民：經社政主管機關認定之文件。

(12)因懷孕或生育而遭遇困境之未成年人：戶口名簿或電子戶籍謄本及懷孕證明文件。

(三)申請方式採網路申請：申請人或代理人至「臺中市社會住宅17租」網站(網址：<https://17zu.taichung.gov.tw/Portal>)，以線上填寫申請資料及上傳相關證明文件並成功送出申請(案件狀態為審核中)為案件申請日。

四、第一階段：基本審查

(一)依申請人提送之「台中好宅共居房型申請表」進行內容審查及評分，通過之申請人進入候補名冊；經審查未通過之申請人，應予駁回。候補名冊需待空房釋出後，啟動第二階段候補名冊資格審查。

(二)第一階段候補名冊順位及資料(尚未進入第二階段資格審查)之有效期限至申請年度12月31日前有效，倘前述時間內尚未遞補承租但仍有承租意願者，應於每年12月1日至31日自行至「臺中市社會住宅17租」網站(網址：<https://17zu.taichung.gov.tw/portal/index>)表述次年度候補意願，未表述候補意願者，視為有意願繼續候補承租；無候補意願或已無需求者，可放棄候補資格，候補名冊將註記取消候補資格。

(三)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。

五、第二階段：候補名冊資格審查

- (一)共同居住者(含申請人)及其配偶之各項資格條件及人口數計算以通知候補日為基準；但審查期間持有住宅狀況、戶籍之記載資料或本處查證之相關文件，經審查不符申請條件或有異動致不符申請條件之申請人，應予駁回。
- (二)申請資料不齊全、承租資格異動或勾選項目有誤等情形，經電話、書面或電子信箱通知(包含且不限於簡訊、信函或電子郵件)後應限期補正，如影響申請資格致不符合規定者，以申請資格不合格認定；如不影響申請資格者，以本處於補正通知前實際收訖之申請資料為準。
- (三)第二階段候補名冊資格審查結果公告於本處網站(將進入第三階段面談徵選，網址：<https://thd.tai chung.gov. tw>)，而未符合資格之申請人將函文通知。

六、第三階段：面談徵選

- (一)通過前二階段書面審查之申請人，須配合參與第三階段面談徵選(期程公告於本處網站，如有異動另行通知)，由徵選小組委員進行面談評分，評分項目、內容及權重詳徵選簡章。
- (二)徵選結果依面談成績排序，錄取正取者安排看屋；面談成績達70分以上未列正取者，依總成績高低列為備取，備取名冊效期6個月(自處網公告翌日起算)，期間若有空房釋出，接續安排看屋、選位。
- (三)未按通知面談徵選時間報到者，視同放棄面談徵選，不列入共居房型正、備取名冊並公函通知。

七、第四階段：選位、點交、簽約及公證作業(以下申請人為通過第三階段面試徵選之申請人)

- (一)選位作業(含住宅單元及汽、機車停車位)

1、本案共居房選位作業時間、方式併於通知公函內載明(



如有異動另行通知)，選位作業得由申請人或申請人委託第三人代理。

- 2、由本處以正、備取名冊排序，作為選位順序。
- 3、申請人未依限履行點交、簽約及公證者，自應行點交、簽約或公證之日起，共同居住者一年內不得申請承租臺中市社會住宅出租辦法第3條之社會住宅。但因不可抗力致不能依限履行者，不在此限。
- 4、未完成選位作業或主動具結放棄者，視為逾期未辦理，本處得廢止其承租權並通知備取名冊之申請人依序遞補選位作業。
- 5、汽、機車停車位亦依正、備取名冊進行選定作業：
 - (1)各房型汽、機、腳踏車停車位上限以各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、腳踏車停車位需求多於上述數量時，依社會住宅汽、機、腳踏車停車位遞補登記規定辦理。

(二)點交、簽約及公證作業

- 1、申請人應於選位作業後，依通知公函辦理點交、簽約及公證(如有異動另行通知)，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。
- 2、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。
- 3、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。
- 4、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。

5、申請人完成簽約及公證後，本處始得給予其承租住宅之電子房卡。承租人如有超過配予各房型電子房卡數之需求時，應自備電子房卡卡片並經本處委託之物業管理公司設定後始可使用，電子房卡設定上限不得超過共同居住者人口數。另本案各戶鑰匙集中保管備用，不提供承租人持有，以利管理。

八、共居房型設備（實際以現場點交為準）：

(一)獨立套房：冷氣、窗簾、熱水器、床架(依房型大小提供單人或雙人床架)、曬衣架、衣櫥、淋浴設備、馬桶、洗臉臺、鏡子、毛巾架及燈具等。

(二)共享客廳(與同一鄰租戶共享)：冰箱、電陶爐（或瓦斯爐）、廚櫃、流理臺、抽油煙機、沙發、茶几、餐桌、餐椅、對講機(含緊急求助系統)等共用家具設備。

九、其他：

(一)本案正、備取名冊選定與申請人之評分分數具相關性，為保障他人權益，申請人即為承租人，承租期間及續約時不得要求變更承租人。

(二)共同居住者及其配偶以申請1戶為限；如共同居住者及其配偶重複申請時，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，接不受理。

(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。

(五)承租人及共同居住者入住後，應共同遵守租賃契約書(附件三，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(附件四)及其他依

案場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)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)。
- (八)相關辦法及申請書表可至本處網站(網址：<https://thd.taichung.gov.tw>)或「臺中市社會住宅17租」網站(網址：<https://17zu.taichung.gov.tw/Portal>)下載。
- (九)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。
- (十)第二階段資格審查、選位、點交、簽約及公證作業相關問題諮詢電話：本處住宅服務科(04)22289111轉69300。
- (十一)共居房相關問題諮詢電話：本處住宅企劃科(04)2228-9111轉69422。

處長 陳煒壬