

臺中市政府住宅發展工程處 公告

發文日期：中華民國115年6月4日

發文字號：中市都住服字第11500351282號

附件：出租單元及費用表、租賃契約書、台中市社會住宅住民生活管理公約



主旨：公告本市西屯區國安一期社會住宅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第四項。

公告事項：

一、租賃標的、費用及租期：

(一)標的座落：臺中市(以下簡稱：本市)西屯區國安一路86、88、98號。

(二)房型戶數：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，以市價行情4折訂定。倘承租人或其同居者於租賃期間始符合低收入戶或中低收入戶資格，應以書面向本處提出申請，並檢具當年度符合低收入戶或中低收入戶資格證明文件，本處得自審查符合之次期起至契約終止日止調整為市價行情4折租金。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；曾享有過4折租金，如已不符合低收入戶或中低收入戶資格者，亦不再適用本案租金5、6折優惠，租金以7折計收(已簽訂租賃契約者依契約規定計價)。

2、前款租金依臺中市社會住宅出租辦法第11條第2項規定由住宅處蒐集市場租金資訊訂定後，提送臺中市政府住宅審議會評定之。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。

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)平面汽車停車位1輛：

甲、大車位：

(甲)地下二樓：新臺幣2,400元(以下同幣值)。

(乙)地下三樓：2,200元。

乙、中車位

(甲)地下二樓：2,200元(以下同幣值)。

(乙)地下三樓：2,000元。

丙、小車位：

(甲)地下二樓，2,000元。

(乙)地下三樓，1,800元。

丁、無障礙車位：

(甲)地下二樓：2,200元。

(乙)地下三樓：2,000元。

(2)機車停車位(含無障礙車位)1輛：地下一、二樓，皆為200元。

(五)保證金如下，倘於租賃期間始符合低收入戶或中低收入戶資格，經本處審查同意調整為市場行情4折租金者，仍以簽約時所收取之保證金計之(租金定義：以租賃契約書簽訂之第三年租金額計之)：

1、一般戶：2個月租金。

2、關懷戶：1個月租金。

(六)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。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，關懷戶合計租期不得逾12年。

二、租賃對象條件資格：

(一)基本資格條件：

- 1、年齡限制：年滿18歲以上或未滿18歲於安置機構或寄養家庭結束安置無法返家之國民。
- 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、申請人或其配偶之直系三等親或旁系二等親及其配偶，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)及其配偶均於本市、彰化縣、苗栗縣及南投縣內均無自有住宅。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，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，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。

(二)入住者限制：

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。

(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、一房型：1-3人。

2、二房型：2-8人。

3、三房型：3-12人。

三、遞補承租程序：

(一)申請人依本公告第四點規定提出申請。

(二)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。

(三)依114年2月17日中市都住服字第1140007922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，申請人資料不全、承租資格異動或勾選項目有誤等情形，由本處依申請人填載之電子信箱採電子郵件方式通知限期補正。逾期未補正或補正不完全致申請資格不符規定者，蓋以不合格認定之，以符公平原則。

(四)經審查資格符合者，依序辦理選屋或遞補承租作業。

(五)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。

四、申請期間、申請方式及補正規定：

(一)申請期間：自115年6月22日(星期一)起開放申請，截止日視申請情形另案公告。

(二)申請方式：申請人或代理人至「臺中市社會住宅17租」網站 (<https://17zu.taichung.gov.tw/Portal>) 填寫申請資料、上傳第一階段相關文件，並經本處完成審查作業之時間，作為遞補承租順位排序依據。

(三)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、二階段審查檢附文件：

(一)第一階段居住人數審查：以申請人成功送出申請案件當日

為基準日。

- 1、共同居住者之戶籍資料：戶口名簿或戶籍謄本(擇一上傳即可)；共同居住者配偶為外籍人士、大陸地區人民、香港或澳門居民，應上傳外僑居留證(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)第二階段資格條件審查：經本處通知(包含且不限於簡訊、電子郵件或信函)遞補承租後再行上傳，該通知日為審查基準日。

- 1、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遞補日前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。
- 2、共同居住者及其配偶之最近一年度綜合所得稅各類所得資料清單(各項資料無遮蔽)。

3、關懷戶資格：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。

(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(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1款第2目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1款第2目)。

4、非本市市民：

(1)於臺中市就業：

甲、在職證明：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(或公司人力資源單位或主管章等)。另任職於公務機關、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)。前2項文件核發日期或申請日期應為本處通知遞補日之後，且各項資料無遮蔽。

乙、臺中市職業工會投保明細：申請人為無一定雇主或自營作業者適用，申請投保明細日期應為本處通知遞補日之後，且各項資料無遮蔽。

(2)於臺中市就學：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。核發日期應為本處通知遞補日之後，且各項資料無遮蔽。

六、選位(含住宅單元及汽、機車停車位)作業日期、地點及程序：

(一)選位作業時間、方式併於通知公函內載明。

(二)本處依承租遞補名冊通知申請人分梯次進行網路選位作業。

(三)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1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。

(四)選位作業得由申請人或申請人委託第三人代理。

(五)未完成網路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遞補順位名冊之承租人依

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，依社會住宅汽、機車停車位遞補登記規定辦理。

七、點交、簽約及公證作業日期、地點及程序：

(一)作業日期及地點：依本處通知公函辦理。

(二)申請人應依選屋作業後所定期日辦理點交、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，本處始得給予其承租住宅之電子房卡，各房型配予之電子房卡數量以一房型1張、二房型2張、三房型3張為原則。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、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，依遞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，依遞補順位名冊通知遞補選屋作業。
- (三)為保障原住民戶入住比例(8%)，關懷戶部分以原住民戶優先遞補；關懷戶或一般戶遞補名冊用罄時，得互由另一身分別遞補名冊依序遞補。
- (四)遞補順位及資格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>)表述次年度遞補意願，未表述遞補意願者，視為有意願繼續遞補承租；無遞補意願或已無需求者，可放棄遞補資格，遞補名冊將註記取消遞補資格。
- (五)已完成第一階段申請者，如共同居住者異動致房型變更或個人因素變更房型者，應重新申請。
- (六)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。

九、傢俱設備：冷氣、窗簾、單人或雙人床箱、衣櫃、淋浴設備、馬桶、洗臉臺、鏡子、毛巾架、上下廚櫃、流理臺、抽油煙機、電陶爐或瓦斯爐、曬衣架、天然氣熱水器及燈具。

十、其他：

- (一)遞補承租時，以第一階段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。

- (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)承租人及共同居住者入住後，應共同遵守租賃契約書(附件2，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3)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分累計達100分者，將終止租賃契約。另違規扣分本處得納入日後續約與否之參考。
- (五)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。
- (六)相關辦法可至本處網站(<https://thd.taichung.gov.tw/>)下載。
- (七)諮詢電話：本處住宅服務科(04)22289111*69300。

代理處長陳煒壬

