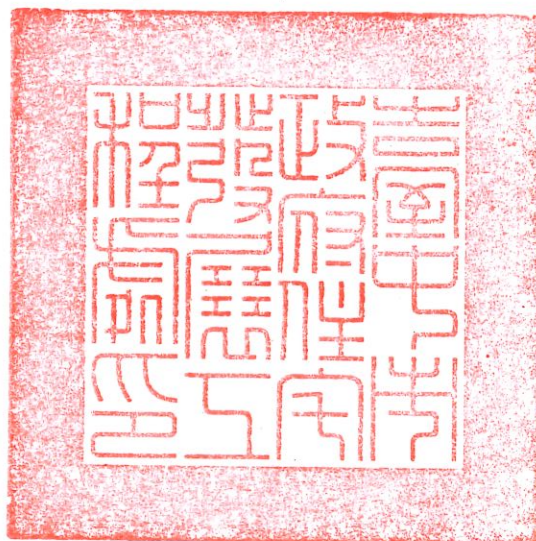


## 臺中市政府住宅發展工程處 公告

發文日期：中華民國115年7月30日

發文字號：中市都住企字第1150043081號

附件：



主旨：公告臺中市北屯區北屯段社會住宅、東區台中公園一期社會住宅、西屯區國安一期社會住宅(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條第4項。

公告事項：

一、本案申請作業緣由、權利義務及相關流程說明如下：

(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住宅，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「台中好宅共居計畫一共居房型申請簡章(以下簡稱本簡章，附件1)」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、招募對象：以樂於交流、願意分享、尊重差異、具良好溝通意願，並願意參與公共事務討論者為招募對象。

2、應盡義務：除應遵守「臺中市社會住宅住民生活管理公約」及「各鄰家約」規定外，如有違反相關規定者，將依規定辦理扣分。另入住後應配合參與本處辦理之相關活動及宣傳事項（包含拍攝、採訪等）；拒絕配合者，本處得依租賃契約規定終止契約。

(三)申請人依本公告第四點得隨時線上申請，申請共居房型招募流程將分為五階段進行(說明如後)：

- 1、第一階段—基本審查：審查「台中好宅共居房型申請表」內容，通過之申請人進入下一階段。
- 2、第二階段—資格審查：本處將依序通知申請人補正財稅等相關證明文件，經審查符合資格者進入下一階段。
- 3、第三階段—面試徵選：本處將通知申請人參加面試徵選，採團體面試方式辦理，經徵選通過者進入下一階段。
- 4、第四階段—線上交流會：本處將辦理線上交流會議，促進申請人與現住戶初步交流及相互了解，作為後續選位參考。未參與者，視同放棄本次遞補資格。
- 5、第五階段—看屋、選位、點交、簽約及公證作業：經徵選通過且參與線上交流者，應依本處通知之期日配合辦理看屋、選位、點交、簽約及公證等作業；未依通知期日辦理者，視為棄權，取消入住資格。另依規定，完成選位後未完成點交、簽約及公證者，自該日起一年內不得申請本市社會住宅。
- 6、第六階段—同鄰聚會：新入住之共居住民應於完成點交入住後三個月內，至少主辦1次同鄰聚會，並邀請同鄰室友共同參與。

## 二、租賃標的、費用及租期：

### (一)標的座落：

- 1、北屯區北屯段社會住宅：臺中市北屯區江興街85號、89號。
- 2、東區台中公園一期社會住宅：臺中市東區雙十路一段8之32號。
- 3、西屯區國安一期社會住宅：臺中市西屯區國安一路88號。

### (二)共居房型戶數：視原承租戶退租情形辦理

- 1、北屯區北屯段社會住宅：一房型共20戶。

2、東區台中公園一期社會住宅：一房型共36戶。

3、西屯區國安一期社會住宅：一房型共66戶。

(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2)：

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。倘承租人或其共同居住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折租金額。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、前款租金及停車位清潔使用費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。本案社會住宅租金及停車位清潔使用費如已完成上述作業並公告時，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，詳附件2。

5、水、電、瓦斯費：

(1)個人空間設有獨立水錶、電錶及瓦斯錶，費用由各承租戶自行負擔。

(2)共享空間之水、電、瓦斯費用，由同鄰承租戶共同分擔。

(3)依租賃契約書規定，社會住宅公共空間之水、電費用由承租戶共同分擔。

(五)保證金如下，倘因本公告第2點第4項第1款所述，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。

(七)租期：

1、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。

2、共同居住者曾入住社會住宅，其前租期經個別計算未滿6年者，以6年減去前租期後取較長者為其租期。但不得超過3年。

三、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(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）及其配偶在本市、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之不動產限額。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」及共居房型空間使用考量為計算，共居房一房型入住人口數以1至2人為限；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。

四、申請期間、申請方式及重複申請規定：

(一)申請期間：自公告之日起開放申請，截止日期視申請情形另案公告。

(二)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>)，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。

(三)共同居住者集分戶配偶，以申請1戶為限；如共同居住者及其分戶配偶重複申請時，本處得限期請人協調由1人提出申請，逾期未完成協調者，皆不受理。

五、各段審查檢附文件及流程說明：

(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」詳本簡章(附件1)。

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)進入資格審查後再行上傳，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/房屋為公同共有者，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。
- (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(詳本公告第4點)。

#### 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候補日之後，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候補日之後，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候補日之後，且各項資料無遮蔽。

(三)第三階段：面談徵選

- 1、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、內容及權重詳本簡章（附件1）。
- 2、徵選結果依面談成績排序，正取之申請人安排看屋；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。
- 3、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。

(四)第四階段：線上交流會

- 1、通過第三階段面試徵選之申請人，須配合參與本處辦理之線上交流會。線上交流會議旨在促進申請人與現住戶之初步交流及相互了解，作為後續選位之參考。

2、未依本處通知參與線上交流會議者，視同放棄本次遞補資格，本處不另行保留其遞補權利。

(五)第五階段：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且參與線上交流會議之申請人)

1、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。

(2)以正、備取名冊排序，作為選位順序。

(3)選位作業得由申請人或申請人委託第三人代理。

(4)申請人完成選位後，應依本處通知期限辦理點交、簽約及公證等相關程序。未依限履行者，自應辦理點交、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。

(5)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。

(6)汽、機車停車位亦依正、備取名冊進行選定作業：

甲、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。

乙、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。

2、點交、簽約及公證作業日期、地點及程序

(1)作業日期、地點：依本處通知公函辦理。

(2)申請人應依選位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。

(3)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。

(4)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。

(5)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。

(6)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。

#### (六)第六階段：同鄰聚會

1、新入住之共居民應於完成點交入住後三個月內，至少主辦1次同鄰聚會，並邀請同單元共居民共同參與，以增進彼此認識、促進共同生活交流及建立良好居住關係。聚會形式不拘，得以聚餐、桌遊、手作、生活交流或其他有助於住民互動之方式辦理。

2、活動結束後，主辦人應提交聚會紀錄；未依規定辦理者，本處得終止租賃契約，自應契約終止之日起一年內不得申請承租臺中市社會住宅。

#### 六、共居房型設備（實際以現場點交為準）：

(一)個人空間（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)共享空間(與同鄰共居單元住民共用)：冰箱、電陶爐(或瓦斯爐)、廚櫃、流理臺、抽油煙機、餐桌、餐椅、對講機(含緊急求助系統)等共用家具設備。

七、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)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)。
- (三)承租人及共同居住者入住後，應共同遵守租賃契約書(附件3，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4)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。
- (四)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。
- (五)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。
- (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)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)2228-9111轉69300。
- (八)共居房相關問題諮詢電話：本處住宅企劃科(04)2228-9111轉69422。

代理處長陳煒壬