

正 本

檔 號：

保存年限：

## 臺中市政府住宅發展工程處 公告

發文日期：中華民國111年4月1日

發文字號：中市都住服字第11100119441號

附件：出租單元及費用表、申請書、111年度臺中市北屯區北屯段社會住宅共居計畫徵選簡章、承租戶型選定暨流用原則、網路選屋暨汽車位作業程序、契約書及公約各1份



主旨：公告臺中市北屯區北屯段社會住宅(以下簡稱本案)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：臺中市(以下簡稱本市)北屯區江興街、國豐街交叉口。

(二)房型戶數：共計220戶居住單元。

1、一房型：共129戶，含通用房12戶、共居房20戶。

2、二房型：共61戶，含通用房2戶。

3、三房型：共30戶，含通用房1戶。

(三)汽、機車停車位數：

1、汽車停車位：157輛(含4輛無障礙車位)。

2、機車停車位：229輛(含8輛無障礙車位)。

(四)各項費用(附件1)：

1、居住單元原租金為市場行情7折，本案優惠營運第1年以市價行情5折訂定，營運第2年以市價行情6折訂定，營運第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

裝

訂

線

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、每月居住單元租金已含管理費。

3、汽、機車停車位每月清潔使用費：

(1)汽車停車位1輛：

甲、地下一樓：大車位(含無障礙車位)新臺幣2,200元(以下同幣值)；小車位2,000元。

乙、地下二樓：大車位2,000元；小車位1,800元。

丙、地下三樓：大車位1,800元；小車位1,600元。

(2)機車停車位1輛：新臺幣200元。

(五)保證金：2個月租金(以第3年市場行情7折租金金額計之)。

(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：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)。

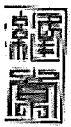
2、戶籍、就學、就業限制：在本市設有戶籍，或於本市就學、就業有居住需求者。

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110年度綜合所得稅各類所得資料清單合計之年所得低於新臺幣124萬(本市家庭年所得百分之50分位點)(以上金額為內政部營建署110年5月26日台內營字第1100807386號令之住宅補貼對象一定所得及財產標準之金額)及每人每月平均收入低於新臺幣54,152元(本市最低生活費3.5倍)(臺中市政府(以下簡稱本府)110年9月22日府授社助字第11002346491號公告)。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低於新臺幣534萬元(本府110年9月22日府授社助字第11002346491號公告)。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(含共同居住者及其配偶列為該承租戶之家庭成員)，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。



(二)入住者限制：

- 1、一房型共同居住者不受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，但併同入住者應填載於申請書。
- 2、二、三房型以共同居住者為限。

(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(共居房)：1-2人。
- 2、一房型：1-3人。
- 3、二房型：2-7人。
- 4、三房型：3-11人。

三、承租戶型及房型配租比例及戶數：

(一)一般戶(40%)：共89戶。

- 1、一房型：49戶。
- 2、二房型：26戶。
- 3、三房型：14戶。

(二)設籍戶(10%)：共22戶。

- 1、一房型：12戶。
- 2、二房型：7戶。
- 3、三房型：3戶。

(三)原住民戶(6%)：共13戶。

- 1、一房型：7戶。
- 2、二房型：4戶。
- 3、三房型：2戶。

(四)關懷戶(34%)：共75戶。

- 1、一房型：41戶。
- 2、二房型：23戶。
- 3、三房型：11戶。

(五)計畫回饋戶(10%)：共21戶。



1、一房型：20戶(皆為共居房)。

2、二房型：1戶。

3、三房型：0戶。

四、申請應備文件：

(一)本案承租申請書(附件2)正本。

(二)共同居住者及其配偶之戶口名簿影本或全戶電子戶籍謄本。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)。如因故以致無法提供居留證者，申請人得提出切結書或及離婚訴訟或入出境證明等文件，切結不併入計算或審查其年所得、財產及評點權重等，該配偶亦不得列為共同居住者。

(三)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服務證明正本，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，在職證明核發日期應為本公告日之後，且各項資料無遮蔽；如為無一定雇主或自營作業者，請提供本市職業工會投保明細，申請投保明細日期應為本公告日之後，且各項資料無遮蔽。

(四)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正本，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公告日之後，且各項資料無遮蔽。

(五)共同居住者及其配偶之最近年度財產歸屬資料清單正本(申請日前1個月內，各項資料無遮蔽)。

(六)共同居住者及其配偶之110年度綜合所得稅各類所得資料清單正本(各項資料無遮蔽)。

(七)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(以申請截止日前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：111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、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4點第9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；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)：醫院或衛生單位出具之證明文件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：戶口名簿影本或電子戶籍謄本及懷孕證明文件。

(八)申請人評點加分應檢附證明文件：



1、勞務提供地於本市：

(1)在職服務證明正本：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，核發日期應為本公告日之後，且各項資料無遮蔽。

(2)本市職業工會投保明細正本：無一定雇主或自營業者適用，申請投保明細日期應為本公告日之後，且各項資料無遮蔽。

2、新婚2年內：具詳細記事之戶口名簿影本或全戶電子戶籍謄本。

3、育有學齡前幼兒：具詳細記事之戶口名簿影本或全戶電子戶籍謄本。

(九)申請人增加入住人口數應檢附證明文件：申請時共同居住者或配偶已懷孕者，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、內頁影本之「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，可檢附診斷證明書，須紀載懷孕週數。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。

(十)申請計畫回饋戶應檢附文件：

1、第4點申請應備文件。

2、111年度臺中市北屯區北屯段社會住宅共居計畫徵選簡章(附件3)規定文件：

(1)共居計畫申請表。

(2)徵選內容及檢核表。

(3)影像授權書。

(4)社會住宅放棄抽籤切結書。

五、申請期間、申請方式及補正規定：

(一)申請期間：自民國111年5月2日(星期一)起至111年5月27日(星期五)止。



(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13時至17時)，親至本處(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(臺中市西屯區文心路二段588號)，案件申請時間以郵戳為憑，逾期或郵局退件皆不受理。
- 3、網路申請：申請人或代理人於受理申請截止日前至「臺中市社會住宅17租」網站( <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(網路申請時間截止至111年5月27日23時59分)。

(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，推定投郵時間為收件前3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；如不影響申請資格者，本處將以實際收訖之申請資料計算權重分數，以符公平原則。

六、受理機關、地點及聯絡電話：

(一)受理機關：臺中市政府住宅發展工程處(臺中市西屯區文心路二段588號)。

(二)聯絡電話：04-22289111\*64601-64605。





七、電腦抽籤日期、地點及原則：

(一)電腦抽籤訂於民國111年8月9日(星期二)文心第二市政大樓(臺中市西屯區文心路二段588號)辦理，電腦抽籤日期及地點若有異動，另於1周前於本處網站以最新訊息發布。電腦抽籤結果將公告於本處網站。

(二)承租戶型選定暨流用程序(附件4)：

1、合格戶以電腦抽籤序號由小至大排列作為承租順位。

2、各承租戶型評點基準：

(1)一般戶、設籍戶：申請人20歲以上，未滿46歲青年(加3分)、申請人勞務提供地為臺中市之勞工(加3分)、申請人新婚2年內者(加1分)、申請人育有學齡前幼兒加1分/人(最多加2分)。

(2)原住民戶、關懷戶：無。

3、各承租戶型選定原則：

(1)各承租戶型依前目之評點基準表分為一般戶暨設籍戶籤筒及原住民戶暨關懷戶籤筒等2籤筒。一般戶暨設籍戶籤筒為合格戶並未具住宅法第4條經濟及社會弱勢身分者，原住民戶暨關懷戶籤筒為合格戶且具住宅法第4條經濟及社會弱勢身分者。

(2)一般戶暨設籍戶依評點基準表計算申請人評點分數，按分數高低及電腦抽籤序號決定序位，由序號小者開始遞補至滿足配租戶數為止，最低評點分數相同致超過配租戶數時，依電腦抽籤序號決定，由序號小者開始遞補至滿足配租戶數為止；原住民戶暨關懷戶之選定依電腦抽籤序號決定，由序號小者開始遞補至滿足配租戶數為止。

(3)計畫回饋戶之選定依111年度臺中市北屯區北屯段社會住宅共居計畫徵選簡章辦理。

4、各承租戶型經選定後仍少於配租戶數時之流用遞補原則：



- (1)各房型合格戶少於一般戶配租戶數時，由本處另行公告處理方式。
  - (2)各房型符合設籍戶條件之合格戶少於設籍戶配租戶數時，由一般戶遞補；一般戶遞補用罄仍少於設籍戶配租戶數時，由本處另行公告處理方式。
  - (3)各房型具備原住民身分之合格戶少於原住民戶配租戶數時，由關懷戶遞補；關懷戶遞補用罄仍少於原住民戶配租戶數時，依本目之4之關懷戶流用遞補原則辦理。
  - (4)各房型具備住宅法第4條經濟或社會弱勢身分之合格戶少於關懷戶配租戶數時，依下列情形辦理：
    - 甲、經選定之設籍戶中具備住宅法第4條經濟或社會弱勢身分者，及選定之關懷戶加總總數達關懷戶配租戶數時，由一般戶遞補；如一般戶遞補用罄仍少於配租戶數時，則由本處另行公告處理方式。
    - 乙、經選定之設籍戶中具備住宅法第4條經濟或社會弱勢身分者，及選定之關懷戶加總總數未達關懷戶配租戶數時，則由本處另行公告處理方式。
  - 5、依各承租戶型選定原則及流用遞補原則選定者，續依電腦抽籤序號由小至大排列產生正取承租順位名冊、一般戶暨設籍戶候補順位名冊及原住民戶暨關懷戶候補順位名冊。
  - 6、後續原住民戶暨關懷戶候補順位名冊用罄時，本處得用一般戶暨設籍戶候補順位名冊遞補之，如一般戶暨設籍戶候補順位名冊及原住民戶暨關懷戶候補順位名冊皆用罄時，則由本處另行公告處理方式。
- 八、選位(含住宅單元及汽車停車位)作業日期及程序(附件5)：
- (一)計畫回饋戶之選位作業依111年度臺中市北屯區北屯段社會住宅共居計畫徵選簡章辦理。
  - (二)選位作業時間、方式併於申請結果通知公函內載明。



- (三)本處依正取承租順位名冊或候補順位名冊通知申請人分梯次進行網路選位作業。
- (四)正取承租順位名冊中，申請時勾選共同居住者具備下肢障條件並檢附證明文件者，得依電腦抽籤序號優先選擇無障礙房，放棄承租或因他人選罄致無法承租無障礙房型者，本處續依正取承租順位名冊辦理非無障礙房之選屋作業，具備下肢障條件者如經自我評估仍選擇非無障礙房時，本處無配合變更非無障礙房設施設備之必要；倘具備下肢障條件者少於無障礙房數時，本處得開放無障礙房予未具備下肢障條件者選擇。
- (五)完成前項選位作業後，續依正取承租順位名冊進行網路選位作業。
- (六)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3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。
- (七)選位作業得由申請人或申請人委託第三人代理。
- (八)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候補順位名冊之承租人依序遞補選位作業。
- (九)汽車停車位亦依正取承租順位名冊或候補順位名冊進行選定作業；機車停車位依正取承租順位名冊或候補順位名冊由機車停車位序號小者開始分配；符合第8點第3款具備下肢障條件者選定無障礙房時，具無障礙汽、機車停車位之優先選擇權。
- 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，本處將



於入住後視入住情形辦理汽、機車停車位遞補登記作業。

3、無障礙汽、機車停車位以共同居住者符合下肢障條件者為主。

#### 九、點交、簽約及公證作業日期、地點及程序：

- (一)點交、簽約及公證作業時間、地點於選屋作業完成時一併通知。
- (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。

#### 十、遞補機制：

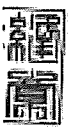


- (一)經本處通知選屋、點交、簽約及公證等作業，逾期未完成者，本處將廢止其承租權並視未完成者選定承租戶型及房型，依候補順位名冊通知遞補選屋作業。
- (二)承租戶因故於租賃期間屆滿前終止租約者，本處將視終止租約者原選定承租戶型及房型，依候補順位名冊通知遞補選屋作業。
- (三)遞補名冊有效年限至112年12月31日前有效，期滿自動失效。本處將於名冊失效前辦理次年繼續列為遞補名冊之意願調查，逾期未回復承租意願者，視為有繼續遞補承租意願，本處逕為保留遞補資格。
- (四)候補戶於候補期間，如通訊地址或連絡電話有所變更，應以書面主動告知本處更新資料，如因未告知致相關通知無法寄達，且經本處於不同時段(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、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、上下廚櫃、流理臺、抽油煙機、瓦斯爐或電陶爐、對講機(含緊急求助系統)、曬衣架、天然氣熱水器及燈具。

十二、其他：

- (一)申請人及共同居住者之各項資格條件及人口數計算以申請日為基準。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者，應予駁回。另申請資料不齊全、承租資格異動或勾選項目有誤等情形，經電話或書面通知(包含且不限於簡訊或信函)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計算評點分數。
- (二)本案正、備取戶選定與申請人之評點分數具相關性，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。

- (三)本案於受理申請階段採線上看屋( <https://17zu.taichung.gov.tw/Portal> )為主；現場看屋則視工程進度擇期開放參觀，看屋時間1周前發布於本處網站。
- (四)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)。
- (五)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中籤之社會住宅時，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：現為太平區育賢段一期承租戶，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)。
- (六)承租人及共同居住者入住後，應共同遵守租賃契約書(附件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)及其他依本案場域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。
- (七)承租人之共同居住者新增或變更時，須檢送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合格戶(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)。但前開如因與其他合格戶結婚者，不在此限；如結婚對象非合格戶，但其子女為合格戶且申請時未將結婚對象列為共同居住者時，該子女仍受前開規定，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亦為合格戶且C為非合格戶，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、C皆為合格戶，則A僅得申請B作為新增或變更共同居住者；假設B非合格戶，C為合格戶且申請時未將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)。

(八)相關辦法及申請書表可至本處網站(<https://thd.taichung.gov.tw/>)或「臺中市社會住宅17租」網站( <https://17zu.taichung.gov.tw/Portal> ) 下載。

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

# 處長陳全成

