

# 本市社會住宅Q&A

## 一、本市木柵及明倫社會住宅何時招租？

經查本局木柵及明倫社會住宅尚未開放招租，刻正進行租金研訂等作業，俟完成相關行政程序後，將再行辦理後續招租、受理申請登記期程及招配租相關細節等公告事宜。

## 二、本市社會招租方式為何？

依《臺北市社會住宅出租辦法》第11條規定，首次辦理出租之社會住宅，以公開抽籤為原則；如業辦理公開抽籤，而未完成出租之社宅，再行辦理出租時，得依隨到隨辦方式辦理。

## 三、如何獲得社宅招租消息？

社會住宅招租公告，均會於都市發展局網站 (<http://www.udd.gov.taipei>) 發佈，民眾可至該局網站「最新消息」查詢招租資訊，或於該局網站首頁點選「消息訂閱」，未來社會住宅招租資訊將自動發送至訂閱民眾的電子信箱。

## 四、社宅申租流程為何？



## 五、社宅申請資格？

1. 年齡：年滿20歲之中華民國國民。
2. 戶籍、就學、就業限制：須在本市設有戶籍或未在本市設籍但在本市就學、就業。
3. 家庭年所得限制：申請時財稅單位提供之家庭成員最近一年綜合所得稅各類所得資料清單在50%分位點 (109年度為158萬元) 以下且平均每人每月不得超過本市最低生活費標準之3.5倍 (109年度為每月5萬9,518元)。
4. 家庭成員持有不動產限制：
  - (1) 家庭成員均無位於本市、新北市、基隆市或桃園市之自有住宅。
  - (2) 家庭成員持有不動產現值總額應低於公告受理申請當年度本市中低收入戶家庭財產之不動

產限額 ( 即876萬元以下 ) ; 但原住民保留地及道路用地之土地價值 , 不予採計。

5. 住宅資源不重複受領限制 :

- (1) 家庭成員目前均無承租本市國宅、社會住宅或借住平價住宅 ; 承租入住時 , 除依社宅招租公告規定可享有分級租金補貼外 , 不得再領有本局其他之住宅租金補貼。
- (2) 社宅簽約前 , 已申請等候承租本市國宅、平價住宅或社會住宅者 , 須放棄候租(補)資格。
- (3) 社宅簽約前 , 已透過本府社會住宅包租代管計畫租賃房屋 , 需出具該計畫房屋之退租證明文件。

## 六、何謂家庭成員 ?

---

1. 申請人本人、配偶、戶籍內申請人及配偶之直系血親及該直系血親之配偶。
2. 申請人父母均已死亡 , 戶籍內有未滿 20 歲或已滿 20 歲仍在學、身心障礙或無謀生能力 , 且均無自有住宅需要照護之兄弟姊妹。
3. 經戶政事務所註記之同性伴侶 , 或依司法院釋字第七四八號解釋施行法(以下簡稱施行法)成立施行法第二條關係之相對人 , 準用招租公告有關配偶之規定。
4. 前述同戶籍或戶籍內 , 指同一戶號之戶籍謄本或戶口名簿記載之上開成員。

## 七、如何計算人口數 ?

---

1. 人口數之限制 : 套/一房型人口數1口以上 , 二房型2口以上 , 三房型3口以上 , 惟各社宅實際房型人口數限制依其招租公告為準。
2. 人口數計算
  - (1) 申請人及與申請人**同一戶籍**之下列人員 :
    - 甲、配偶。
    - 乙、申請人或其配偶之直系血親及該直系血親之配偶。
    - 丙、申請人父母均已死亡 , 有未滿 20 歲或已滿 20 歲仍在學、身心障礙或無謀生能力 , 且均無自有住宅之兄弟姊妹需要照顧者 , 得加計之。
  - (2) 以低收入戶身分申請承租者 , 其人口數之計算 , 以本府社會局核定之家庭列冊人口數範圍為準 , 不受前項規定之限制。
  - (3) 申請人或其同戶籍配偶持有醫院證明或媽媽手冊能證明已懷孕者 , 胎兒視為 1 口。
  - (4) 尚未取得戶籍登記之直系親屬或外籍配偶 , 須以如居留證等具公信力之文件或切結證明與申請人居住於同一門牌者 , 始可列為家庭人口數。

## 八、同性伴侶是否能納入人口數計算 ?

---

為落實保障同性伴侶/同性配偶實質權益 , 經戶政事務所註記之同性伴侶 , 或依司法院釋字第

七四八號解釋施行法(以下簡稱施行法)成立施行法第二條關係之相對人，準用招租公告有關配偶之規定。

## 九、已承租本市社會住宅、出租國宅、中繼國宅等，是否仍可提出申請？

本市出租國宅及社會住宅之現住戶及候租戶，申請本市社宅之原則如下：

- (一) 社會住宅資源甚稀，基於公平原則考量，各社會住宅、出租國宅現住戶及其家庭成員均不得申請本案住宅。
- (二) 社會住宅、出租國宅候租戶及中繼國宅現住戶及候租戶於資格符合下，得比照一般市民申請租住本案住宅，然基於「資源有效使用」原則，申請人於輪配至社會住宅、出租國宅、中繼國宅時，或中籤承租本案住宅時，應選定其一，放棄另一住宅之候租或承租資格。
- (三) 於本案社宅簽約入住後，不得申請等候承租本市國宅及社會住宅，已申請等候者，本局逕為註銷其候租(補)資格。

## 十、申請應備文件為何？

1. 申請書。
2. 全戶戶籍資料(申請日前1個月內，配偶分戶者，應另檢具其配偶之戶籍謄本；於其他特殊情形身分戶評點表勾選「單親且育有18歲以下子女(限申請人)」身分之申請人，戶籍謄本記事應含括婚姻存續狀態及子女監護權歸屬)。
3. 同性伴侶:需檢附同性伴侶卡或經戶政事務所註記同性伴侶之公文。
4. 家庭成員之財產歸屬資料清單(申請日前1個月內)。
5. 家庭成員之最近一年綜合所得稅各類所得資料清單(申請日前1個月內)。
6. 切結書。
7. 以「未設籍本市在本市就學、就業者」身分、「在地區里」中本市市民在地就業身分提出申請者，應檢附申請日前1個月之在學證明、服務證加薪資條(須能識別公司名稱及公司所在地地址)或其他就業證明之文件影本。
8. 以「其他特殊情形身分戶」提出申請者，應檢附「其他特殊情形身分戶評點表」；如申請人或家庭成員有符合以下家庭或個別狀態之一者，應檢附相關證明文件：
  - (1) 申請人之配偶處一年以上之徒刑且在執行中：監所核發在監執行證明書影本。
  - (2) 受家庭暴力之受害者及其子女：申請人非本市家防中心開案服務或開案服務未滿6個月者，應檢附有效期間之民事保護令裁定書影本，或當年度或前一年度遭受家庭暴力犯罪被告之起訴書或刑事判決書影本。
  - (3) 性侵害之受害者及其子女：申請人非本市家防中心開案服務或開案服務未滿6個月者，應檢附當年度或前一年度之遭受性侵害犯罪被告起訴書或刑事判決書影本。

(4) 感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者：醫院、衛生單位出具證明文件影本或全國醫療服務卡正反面影本。

※各社宅申請時應備文件依其招租公告為準，申請書及切結書將於各社宅開放受理期間開放索取及下載。

## 十一、申請書取得方式？

(一) 本局網站(網址：<https://www.udd.gov.taipei>)或臺北市社會住宅招租網(網址：<https://www.public-rental-housing.gov.taipei/>)下載。

(二)至本局中區辦公室：臺北市中山區南京東路3段168號18樓索取。

## 十二、如何取得「財產歸屬資料清單」及「綜合所得稅各類所得資料清單」？

請申請人自行向各地國稅局或稅捐稽徵單位申請，各地申請窗口請至財政部臺北市國稅局網站(網址：<https://www.ntbt.gov.tw>)點選國稅服務項下之「分局稽徵所」查詢，或至電子稅務文件入口網(<https://etd.etax.nat.gov.tw/>)線上申辦，為電子檔請勿另設密碼。

## 十三、申請人之子女未成年，是否仍需檢附其財產歸屬資料清單及綜合所得稅各類所得資料清單？

是。所有家庭成員之財產歸屬資料清單及綜合所得稅各類所得資料清單均需檢附；惟如子女在109年(含)以後出生者，可免檢附綜合所得稅各類所得資料清單。

## 十四、社會住宅分級租金補貼是什麼?該如何計算?

(一) 分級租金補貼原則:

1. 社會住宅承租戶須為家庭年所得 40%分位點(109 年標準為 140 萬元) 以下。
2. 依家庭年所得及人口數計算出平均每人每月所得決定所得級距。
3. 依所申請房型及所得級距對應出實付租金。
4. 若所得級距落在第 3 階，且申請房型為 2 房型或 3 房型，則家庭年所得大於 20%分位點(109 年標準為 102 萬元)者，實付租金較多；反之，家庭年所得小於 20%分位點者，實付租金較少。

(二) 舉例(以 108 年度招租之青年社宅為例):

小明申請三房型(29 坪)，家庭成員除小明本人以外尚有父親、母親合計共 3 人，全戶家庭年所得統計為 100 萬元。

1. 須為家庭年所得 40%分位點(108 年度為 134 萬元)以下: 100 萬元<134 萬元，符合補貼資格。
2. 計算平均每人每月所得:100 萬元/12(每月)/3(每人)=2.7 萬元。
3. 對應所得級距: 2.7 萬元落於 24,871 元與 58,030 元之間，適用第三階租金。

4. 對應實付金額: 又因小明家庭年所得大於 20%分位點(108 年度為 98 萬元), 故租金補貼後實付金額為 19,800 元。

青年社宅 分級補貼		不補貼 市價 85 折 (含管理費)	分級租金補貼			
			第三階		第二階	第一階
家庭所得		所得分位點 40%~50% (家庭年總收入 134 萬元至 153 萬元)	家庭總收入平均每人每月 24,871 元至 58,030 元		家庭總收入平均 每人每月 16,581 元至 24,870 元	家庭總收入平均 每人每月 16,580 元以下
			家庭年總收入 98 萬至 134 萬元	家庭年總收入低 於 98 萬元		
房 型	套房 (12 坪)	8,100	6,400		4,400	3,400
	一房 (15 坪)	10,300	8,900		6,900	5,400
	二房 (21 坪)	14,300	13,500	11,500	10,200	9,500
	三房 (29 坪)	19,800	19,800	17,800	12,500	11,800

#### 十五、分級租金補貼核算後租期內補貼額會異動嗎？

分級租金補貼首年係依申請人申請時之家庭成員及所得資料計算補貼額度，承租人於入住或續約滿一年後，租期內將逐年查核承租戶家庭年所得並計算適用之所得級距，並於次年1月起適用新租金，其中：一年年限以每年8月31日為計算基準日。

#### 十六、承租本案住宅可否申領租金補貼？

承租本案住宅除依各社宅招租公告享有分級租金補貼外，不得再申請都市發展局其他租金補貼，如已申領租金補貼，須預先填妥放棄租金補貼切結書，並於社宅住宅租賃契約起租時生效，自租賃期間起算日停止受領租金補貼，如有溢領並應返還之。

## 十七、同一家庭夫妻可以有二人以上同時提出申請嗎？

不可以。家庭成員以申請1戶為限，配偶分戶者一同，重複申請者，僅受理先完成送件登錄之申請案，其後送件之申請案駁回。

## 十八、本市社宅招租不同房型及身分資格，得否重複選擇？

申請人僅得選擇一種房型及身分提出申請，家庭成員申請1戶為限，配偶分戶者，亦同；無論申請何種房型，家庭成員有重覆申請者，後申請案列為不合格，將駁回其申請。

## 十九、社會住宅選屋順序決定方式為何？

1. 抽籤制:以一般戶(本市市民、在本市就學就業、設籍在地區里)、低收入戶及原住民族戶申請者以電腦公開抽籤方式排定選屋順序。
2. 評點制:由本府社會局按申請人自行勾選之特殊身分項目進行評點，依評點加總計分高低排定選屋順序。

## 二十、本市社宅評點制如何評點？

- (一) 依申請人自行勾選評點表上項目，逐一審核比對所具有之福利身分，身分認定有疑義時，由本府社會局調查確定。
- (二) 評點項目為複選，依評點加總計分高低，排定承租人選屋順序及建立遞補名冊。
- (三) 評點表計分方式：
  1. 申請人及家戶人口有符合個別或家庭狀態者分別於評點表勾選，家戶內成員有評點表個別狀態情形之一者，請分別填寫家戶符合者姓名，並以申請書填列之「申請人及家庭成員」等成員資料為限。
  2. 若有個別狀態情形之一者，分別填寫家戶符合者姓名，例如：
    - (1) 「年齡」是依家庭成員個別狀態分別填寫符合年齡者之姓名，每名分別填寫、分開計分；如家戶內有2名6歲以下幼兒，則需於「6歲以下」欄位分別填寫符合者之姓名，計分為10分。
    - (2) 「身心障礙者」指家戶成員內有領有本市核(換)發或註記之身心障礙手冊或證明之輕度、中度、重度或極重度；領有障礙類別屬自閉症、肢障、智障或精障之身心障礙手冊或證明者，如家戶內同時有領有本市核(換)發或註記之身心障礙手冊或證明之輕度身障者(5分)及肢障者(10分)，請分別填寫符合者姓名，計分為15分。

(四) 如評點總分相同時，將以公開抽籤方式決定選屋順序。

## 二十一、本市社會住宅之租期為何？

為滿足市民階段性居住需求，並維護合理「轉換輪替率」，讓其他市民亦有公平機會接續進住，本案社會住宅租期依《臺北市社會住宅出租辦法》第 12 條規定，每次租期最長 3 年，承租人於租期屆滿時仍符合承租資格者，得申請續租，租賃及續租期限合計最長不得超過 6 年，以低收入戶、原住民族戶及其他特殊情形身分保障戶申請承租入住，且續租時仍具特殊情形或身分者，總租期得延長 12 年，續租時如經本局審查不具特殊情形或身分，但仍符合本市承租資格者，續租比照一般戶規定辦理。

## 二十二、本案社會住宅是否有配置任何傢俱設備？

為減輕承租人負擔本社區住宅提供傢俱設備項目如下（實際依各該戶現有設備為準）：

1. 浴室：浴缸或淋浴設備、免治馬桶、洗臉台、鏡子、置衣架、衛生紙架、肥皂盤等。
2. 廚房：廚具、流理台、抽油煙機、瓦斯爐或電磁爐、上櫃吊掛桿等。
3. 其他：衣鞋櫃、曬衣架、熱水器、燈具、緊急求助系統、陽台洗槽(部分房型)

## 二十三、本案社會住宅委託物業公司提供保全及物業服務，市府如何規劃管理制度？

市府將藉由「物業管理事務委外」及「扣分記點」制度，積極維護社會住宅之居住品質及鄰里關係。

- (一) 為提供市民高品質之居住服務，將由都發局委託物業管理公司，建立管理維護機制，配合辦理住戶進住、交屋、設備維管、退租後檢修之管理維護業務。
- (二) 契約分終止條款及扣分條款，租賃契約針對諸如轉租、非法使用社會住宅、欠租達 2 個月經催告仍不清償等情節較嚴重事由，訂有契約終止條款，承租人如有違反，即依程序終止租約，並依訴訟程序取得勝訴確定判決後，聲請強制執行收回住宅；另為加強使用管理品質及衛生、清潔、安寧等之生活規範事項，則訂定不同程度之扣分條款，違規達一定程度者，將終止租賃契約。

## 二十四、社宅可以承租後轉租，或作為辦公室使用嗎？

不可以。倘將社宅轉租、分租、出借或供三親等親屬以外之人居住使用，或變更為非居住使用，依租賃契約，都發局得隨時終止租約，承租人不得異議。

## 二十五、關於申租社宅如果有其他問題，要向哪裡詢問？

---

1. 本市一般市民、在地區里、本市就學就業者、原住民族戶:都市發展局住宅服務科 ( 臺北市中山區南京東路3段168號18樓 )，洽詢電話(02) 27772186轉0再轉2。
2. 低收入戶及其他特殊情形身分戶評點分數事宜諮詢專線：
  - (1)低收入戶資格:請洽本府社會局社會救助科 ( 02 ) 27208889轉1609、2324
  - (2)其他特殊情形身分評點分數:請洽本府社會局綜合企劃科 ( 02 ) 27208889轉6975、6976。