

檔 號：

保存年限：

臺北市政府都市發展局 公告

發文日期：中華民國111年3月31日

發文字號：北市都企字第1113027366號

附件：附件1_臺北市行善社會住宅高齡換屋試辦計畫(核定版)、附件2_高齡換屋試辦計畫說明懶人包、附件3_高齡換屋試辦計畫招租申請書(第一階段)、附件4_高齡換屋試辦計畫參與包租代管申請書(第二階段)、附件5_授權書



主旨：公告本市「內湖區行善社會住宅高齡換屋試辦計畫」受理申請承租。

依據：依「臺北市社會住宅出租辦法」第七條及第二十條規定辦理。

公告事項：

一、計畫目的：面對高齡化社會來臨，本市老舊公寓缺乏電梯設備較無法使高齡者安居，市府期藉由新建社會住宅提供多元協助。本次計畫係為提供高齡友善居住空間、無障礙環境並促進混居目標，以老舊公寓換居社會住宅的方式提供市民居住新選擇，並經「臺北市社會住宅包租代管計畫」委託業者協助媒合申請人持有房屋加入計畫，鼓勵民間空屋釋出並出租予一定收入以下住戶；另透過居家修繕或增設電梯補助等，改善原有居住條件。

二、租賃標的及租期：

(一)標的座落：臺北市內湖區行善路266及268號。

(二)基地規模：地上10層、地下3層。

(三)戶數與坪型：共計40戶。

1、長青行館(24坪)：13戶。

2、樂齡善居(26坪)：27戶(含無障礙戶1戶)。

(四)租期規定：依「臺北市社會住宅出租辦法」第15條規定，每期租期最長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過6年。

三、租賃對象之申請條件及資格(為求公平性，相關審查尚未

特別註明，均以申請日當日作為判定各項資格及文件是否符合規定之計算基準日)：

(一)申請人、其配偶或戶籍內直系親屬(以下簡稱家庭成員)，為六十五歲以上長者與其照顧者。

(二)前項申請人及家庭成員於本市自有不動產限持一戶，該戶須為合法建築物且符合下列條件：

1、位於二樓(含)以上，且屬六層樓以下之無電梯集合住宅。

2、屋齡達二十年以上之合法建築物(以使用執照或營造執照發照日期為準)，且作為住宅使用。

3、非屬臺北市稅捐稽徵處認定之高級住宅。

4、不得為經本府依臺北市高氣離子混凝土建築物善後處理自治條例公告列管須拆除重建者。

5、不得為本計畫生效前業依其他法令或臺北市都市更新處「臺北市協助老舊建築物更新增設電梯補助作業規範」申請增設電梯補助並施工中或完工案件。

(三)前項合法建築物須屬自住無租約，且六十五歲以上長者與其照顧者現居該址為限(以戶籍謄本認定)。

四、招租方式：採隨到隨辦制，申請人依照本計畫公告內容申請承租內湖區行善社會住宅，並將房屋移交「臺北市社會住宅包租代管第三期計畫」委託業者審查物件後，媒合簽訂包租代管契約。

五、申請應備文件：

(一)申請書(附件3、4)。

(二)全戶戶籍謄本(申請日前1個月內，且記事欄不可省略。申請人或戶籍內直系親屬配偶分戶者，應另檢具該配偶之戶籍謄本)。

(三)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。

(四)家庭成員之全國財產稅總歸戶財產查詢清單(申請日前1個月內)。

(五)委託代理人需檢附授權書(附件5)。

(六)申請時勾選具無障礙房型需求者，應檢附本人或家庭人口數範圍內成員(家庭人口定義詳本案公告)之身心障礙證明或醫院診斷證明等文件。

六、申請方式：

(一)申請書表取得方式：至臺北市政府安心樂租網(<https://www.rent.gov.taipei/>)下載或至本局中區辦公室索取(地址：臺北市中山區南京東路三段168號18樓)。

(二)網路或郵寄申請：

- 1、網路申請：臺北市政府安心樂租網 (<https://www.rent.gov.taipei/>)，若有疑問，台北通諮詢專線：本府資訊局1999（外縣市請撥02-27208889）轉8585。
- 2、郵寄：以掛號郵寄至本局中區辦公室（104105臺北市中山區南京東路三段168號18樓），並以郵戳為憑。

七、申請須知：

- (一)以通訊地為送達地：本案相關函文概以掛號寄送至申請人申請時提供之通訊地，請務必留意上開地址，若有變更應以書面通知本局，信件送達後，申請人應自行收領信件，不得事後主張權益受損。
- (二)書面審查與審查結果通知：經本局審查申請人合格及租屋服務事業審查出租住宅合格者，將以書面函知辦理選屋配屋作業。

(三)繳款簽約公證：

- 1、申請人應於本局所定期日辦理簽約及公證，未於通知期日到場辦理簽約及公證者，取消其承租權。
- 2、申請人接獲本局簽約通知，如因家庭或其他因素無法於本局所定期日簽約公證者，得以書面申請延期至次月簽約（詳細簽約時間本局將另以函文通知），但以1次為限。如仍未如期辦竣，本局將註銷申請人本案住宅承租權，且申請人3年內不得再申請承租本市社會住宅，但非可歸責於申請人者，不在此限。

3、簽約公證費用：

- (1)3年1約，承租人須負擔2分之1公證費用，並於簽約時繳交現金。
- (2)若因可歸責於本局之事由，致未滿3年需重新簽約者，重新簽約之公證費用由本局全額負擔。
- (3)以下情形，公證費用由承租人全額負擔，且本局得自保證金中逕予扣除：
 - 甲、承租人於簽約後租期開始前或租期未滿1年，提前退租或終止租約。
 - 乙、因可歸責於承租人之事由，致未滿3年需重新簽約者，重新簽約之公證費用。

(四)租金繳納方式：配合本府無現金支付政策，租金繳納原則以無現金支付方式辦理，繳款方式如下：

- 1、智慧支付：簽約當日填妥智慧支付服務申請書後，本局將啟動承租人之智慧繳款服務，未來以台北通帳號登入臺北市政府智慧支付平台，即可在網路上查詢帳單並選擇電子支付工具繳納租金。
- 2、銀行扣款：承租人於簽約前至台北富邦銀行各分行開

立活期性存款帳戶，並於簽約當日填妥轉帳付款授權書2份(所蓋印章須與存款帳戶印章相符)，連同存款帳號存摺影本1份務必於簽約時繳回；本局將按月於20日自承租人帳戶內直接扣繳。

八、其他：

- (一)未來申請人承租社會住宅將由「臺北市住宅及都市更新中心」作為契約相對人辦理簽約公證；出租住宅將由所選租屋服務事業辦理簽約及管理房屋。
- (二)管理扣分制度：為求社會住宅承租戶優質之居住生活與環境品質，特別針對「衛生、清潔及安寧」等生活事項實施「管理扣分制度」，違規達一定程度者，將終止租賃契約。務請申請人及承租戶充分了解與配合。
- (三)既有契約終止條款：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，即依程序終止租約收回住宅。
- (四)本公告未盡事宜，適用住宅法、臺北市社會住宅出租辦法、其他相關之法令規定或另以函文通知。
- (五)諮詢專線：
 - 1、高齡換屋計畫：本府都市發展局住宅企劃科(02) 27772186轉2518。
 - 2、社會住宅包租代管第三期計畫租屋服務事業：
 - (1)崔媽媽蝸牛租屋有限公司(02) 23685670；(02) 23683071
 - (2)兆基管理顧問股份有限公司(02) 25239222
 - (3)富裕傳承管理顧問股份有限公司(02) 25233432
 - (4)大管家房屋管理顧問有限公司(02) 27317933

局長 黃一平 請假
副局長 羅世馨 代行