檔　　號：
保存年限：

國家住宅及都市更新中心　公告

發文日期：中華民國115年11月19日
發文字號：住都字第11500477361號
附件：光環安居社會住宅申請須知乙份

裝

訂

線

主旨：本中心辦理115年度新北市板橋區「光環安居」社會住宅招租。

依據：內政部興辦社會住宅出租辦法。

公告事項：詳參附件光環安居社會住宅申請須知。

董事長 花敬群

光環安居社會住宅
申請須知

國家住宅及都市更新中心

中華民國115年11月

目錄

一、 訂定目的.....3
二、 用詞定義及基本說明.....3
三、 申請條件及限制.....4
四、 申請規定.....6
五、 期程.....6
六、 申請方式.....7
七、 租賃標的坐落地點、身分別配租比例及戶數.....7
八、 租金.....8
九、 申請文件.....8
十、 決定序位及遞補方式.....11
十一、 租期及續租規定.....12
十二、 資格審查程序及結果.....12
十三、 申請撤銷案件.....13
十四、 選屋及繳費.....13
十五、 簽約點交.....14
十六、 通知.....14
十七、 其他應注意事項.....15
十八、 本須知及相關書表公告.....16
附表
租金表.....17

一、國家住宅及都市更新中心（以下簡稱本中心）為辦理光環安居社會住宅（以下稱本社宅)出租業務，訂定本須知。

二、用詞定義及基本說明：

（一）本須知所述年齡之計算及身分資格之認定，以完成申請日為計算基準。

（二）本須知須知所稱家庭成員：

1. 申請人。
2. 申請人之配偶（含不同戶籍）。
3. 申請人戶籍內之直系親屬。
4. 申請人配偶戶籍內之直系親屬 。
5. 申請人或配偶孕有之胎兒。
6. 申請人父母均已死亡，申請人戶籍內未成年、已成年仍在學、領有身心障礙證明或無謀生能力之兄弟姊妹。
7. 申請人因遭受家庭暴力或性侵害與加害相對人分居者，得簽具分居切結書，不列入相對人及其配偶、直系親屬(不含申請人本人)為家庭成員範圍。
8. 本須知所稱之人口數及家庭以本項第 1 款至第 7 款認定。

（三）前項家庭成員為外國人、無國籍人民、大陸地區人民、香港或澳門居民及臺灣地區無戶籍國民，無居留證、居留入出境證或出入國（境）相關資料，或出入國（境）相關證明文件顯示未曾入國（境）或出國（境）已逾一年者，視為無該家庭成員。

（四）本須知所稱無自有住宅，指家庭成員個別持有面積未滿 40 平方公尺之共有住宅且戶籍未設於該處。

（五）本須知所稱有自有住宅，亦包含下列任一情形：

1. 家庭成員個別持有面積未滿 40 平方公尺之共有住宅但戶籍設於該處。
2. 家庭成員個別持有之共有住宅為同一住宅，其個別持分合計為全部或換算面積合計達 40 平方公尺以上。

（六）本須知所稱戶籍內，指同一戶號之戶內。

（七）本須知所列金額幣別均為新臺幣。

（八）本須知所列租金均已內含管理費，不另列計。

（九）本須知所稱獲配租申請人，指承租資格經審查合格之申請人。

（十）本須知所稱承租人，指經完成簽約後之獲配租申請人。

（十一）本須知所稱弱勢身分，指具備住宅法第 4 條第 2 項所稱經濟或社會弱勢身分者。

（十二）本須知所稱身分別，指一般戶及弱勢戶。

（十三）本須知所稱一般戶，指符合本須知第 3、4 點規定之申請戶。

（十四）本須知所稱弱勢戶，指符合本須知第 3、4 點規定且以住宅法第 4 條第 2 項所稱經濟或社會弱勢身分申請承租之申請戶。

三、申請條件及承租限制

（一）申請本社宅者，應符合下列條件：

1. 申請人為成年國民或具住宅法第 4 條第 2 項第 4 款或第 12 款規定情形之未成年國民。

2. 申請人於新北市設有戶籍，或未設籍於新北市且在新北市就學、就業有居住需求者。

3. 家庭成員於基隆市、臺北市、新北市、桃園市均無自有住宅。

4. 家庭成員之所得應符合下列條件：

(1) 家庭年所得應低於 145 萬元整。

(2) 家庭年所得總額按家庭成員人數平均分配，每人每月不超過 62,125 元整（含）。

(3) 前目所稱每人每月平均所得之計算方式為家庭成員所得總額除以 12 個月再除以家庭成員人數。

5. 申請人具有下列情形之一，申請人之所得不受前款限制：

(1)現任職務為最高職務列等在警正四階(含)以下之警察人員及消防人員。

(2)現任職務為最高職務列等在國防部少校階（含士官）之軍職人員、文職薦任六職等以下、聘僱或相當該職務列等以下之人員。

6.具前款情形之申請人申請本社宅一般戶之警消或軍職特別保留配租類型者，家庭成員之所得不受第4款限制。

7.家庭成員持有之不動產價值應低於 708 萬元整。但原住民保留地及道路用地之土地價值，不予採計。

8.家庭成員持有之動產價值應低於471萬元整。

（二）申請本社宅特別配租類型者，除前項外，亦應符合下列條件：

1.警消戶：申請人現任職務為最高職務列等在警正四階(含)以下之警察人員、消防人員。

2.軍職戶：申請人現任職務為最高職務列等在國防部少校階（含士官）之軍職人員、文職薦任六職等以下、聘僱或相當該職務列等以下之人員。

3.睦鄰戶：申請人於申請日連續於新北市板橋區設籍達1年。

4.婚育戶，應符合下列任一情事：

(1)申請人距申請日前2年內登記結婚且婚姻關係存續中。

(2)申請人於申請日育有未成年子女(含胎兒)。

（三）有下列情形之一者，不得申請社宅：

1.家庭成員於申請日前與本中心有債務關係，尚未清償。

2.家庭成員於申請日前三年內承租任一社會住宅且構成提前終止社會住宅租賃契約條件或累積記點達30點。

3.家庭成員與本中心於本社宅所在縣市之社會住宅租賃契約關係存續中，惟租賃契約迄日距申請日不滿一年者，不在此限。

（四）有下列情形之一者，不得承租社宅：

1.家庭成員享有政府其他住宅貸款利息或租金補貼(如自建住宅貸款利息補貼、自購住宅貸款利息補貼、修繕住宅貸款利息補貼、簡易修繕住宅費用補貼、租金補貼等)，或為社會住宅包租代管、社會住宅或政府興辦之出租住宅承租戶。但政府興辦之出租住宅目的係為活化閒置資產且其租金依市場機制定價，或其他另有專案核定得不列於本款租金補貼者，不在此限。

2.家庭成員與本中心有債務關係，尚未清償。

四、申請規定

（一）非家庭成員不得居住於本社宅。

（二）各房型人口數規定：

1.套房型：限人口數1人（含1人）以上申請。

2.二房型：限人口數2人（含2人）以上申請。

3.三房型：限人口數3人（含3人）以上申請。

（三）同一家庭限以一人提出申請，如有二人以上申請者，本中心將限期請申請人協調由一人申請。

（四）申請人申請之房型、身分別及家庭成員名單等申請條件均以申請時填列及檢附之文件作為審查依據，完成申請後，申請人不得自行變更或非經本中心通知自行重新檢附。

五、期程

(一)各階段日期及時間：

1. 公告招租：115年11月19日(星期四)。
2. 受理申請：115年11月30日(星期一)9時至115年12月29日(星期二)23時59分。
3. 抽籤日及公告審查排序：預定116年1月12日(星期二)公開抽籤，並於系統網站公告審查序號。
4. 本社宅最快起租日：116年6月1日(星期二)。

（二）前項日期除受理申請期外，如因遇天然災害經行政院人事行政總處發布臺北市或新北市任一縣市停止上班日起，後續作業日程另依本中心網站公告之順延期日及相關事宜辦理。

六、申請方式

（一）請至本中心網站「安居好室入口網」線上申請，並檢附本須知第9點所載及相關文件電子檔，前開電子檔應為頁面完整、無設定開啟密碼且清晰可供判讀之掃描檔或照片。

（二）申請人如為住宅法第4條第2項第4款或第12款規定情形之未成年人、受監護宣告人或受輔助宣告人，應由法定代理人（含機構）檢附代理證明文件代為申請。限制行為能力人(即滿7歲但未滿18

歲或受輔助宣告)由法定代理人代為申請者，視為法定代理人允許其申請；未由法定代理人代為申請者，其申請無效。無行為能力人(即未滿 7 歲或受監護宣告)未由法定代理人代為申請者，其申請無效。

（三）諮詢服務：

1. 本中心諮詢電話：02-8979-1799 及電子郵件信箱：1799@hurc.org.tw。

2. 諮詢電話服務時間：工作日 8 時 30 分至 12 時及 13 時 30 分至 18 時（國定例假日無提供服務）。

七、租賃標的地點、房型戶數及身分別配租比例

（一）租賃標的：

1. 地點：新北市板橋區光環路一段 72 號

2. 本須知租賃範圍不含汽、機車停車位。

（二）房型及戶數：

套房型 182 戶、二房型 82 戶及三房型 66 戶，共 330 戶。

（三）身分別配租類型比例：

1. 一般戶 60%(含婚育戶 12%、睦鄰戶 6%、警消戶及軍職戶 8%)

2. 弱勢戶 40%(含婚育戶 8%、睦鄰戶 4%)

3. 家庭成員具備弱勢身分或特殊身分而自行以其他身分別申請者，其承租身分及其他相關條件以申請戶別認定。

八、租金

（一）租金依據社會住宅租金分級收費原則調整，各戶每年實際金額以本社宅租賃契約書所載金額為準。

（二）本社宅租金每 3 年檢討一次，調整後之租金於本中心公告後實施。

（三）本社宅各級別租金適用身分及租金詳參本須知附表。

九、申請文件

申請人申請時應檢附下列文件：

（一）基本應備文件：

1.申請人當年度含詳細記事之戶口名簿影本、全戶戶籍謄本或全戶電子戶籍謄本；申請人與配偶分戶者應同時檢具其配偶當年度含詳細記事之戶口名簿影本、全戶戶籍謄本或全戶電子戶籍謄本。

2.家庭成員距申請日前1個月內之稅捐稽徵機關核發全國財產稅總歸戶財產查詢清單。

3.家庭成員最近年度之稅捐稽徵機關核發綜合所得稅各類所得資料清單。

（二）特別應備文件：

1.申請人未於新北市設籍，但於新北市就學或就業有居住需求應檢附之證明文件：由就學或就業單位核發記載姓名、身分證字號等可資辨識申請人身分，且得證明於新北市就學或就業之當年度有效證明文件。

2.符合經濟或社會弱勢身分者應檢附之證明文件：

(1)低收入戶或中低收入戶：該家庭成員當年度低收入戶或中低收入戶證明(不認列其餘各類相關津貼文件)。

(2)特殊境遇家庭：該家庭成員當年度各直轄市、縣（市）主管機關依特殊境遇家庭扶助條例第2條核發之公文。

(3)申請人育有未成年子女2人以上：

i.子女與申請人不同戶籍者，應檢附該子女之戶口名簿影本、戶籍謄本或電子戶籍謄本。

ii.子女為胎兒者，應檢附醫院診所開立且距申請日前1個月內之診斷證明書或孕婦健康手冊簽名頁及產檢內頁，若為多胞胎應於診斷書載明胎兒數。

(4)65歲以上之老人：該家庭成員當年度含詳細記事之戶口名簿影本、全戶戶籍謄本或全戶電子戶籍謄本。

(5)申請人於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿25歲：社政主管機關出具之證明文件；未成年者應另檢附法定代理人或監護人（機構）之證明文件。

(6)受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女：該家庭成員受家庭

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。申請人因受家庭暴力或性侵害而分居，不列入相對人其配偶、直系親屬(不含申請人本人)為家庭成員者，另應檢附分居切結書。

(7)領有身心障礙證明者：該家庭成員有效之身心障礙證明。

(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：該家庭成員由醫院或衛生單位出具之證明文件。

(9)原住民：該家庭成員當年度含詳細記事之戶口名簿影本、全戶戶籍謄本或全戶電子戶籍謄本。

(10)災民：該家庭成員受災 1 年內經相關主管機關認定之文件。

(11)遊民：該家庭成員經社政主管機關認定之文件。

(12)因懷孕或生育而遭遇困境之未成年人：該家庭成員經社政主管機關出具之證明文件，並檢附法定代理人或監護人（機構）證明文件。

3. 外國人、無國籍人民、大陸地區人民、香港或澳門居民、臺灣地區無戶籍國民列為家庭成員者，應一併檢附下列文件：

(1)出入國（境）紀錄等相關證明文件。

(2)外僑居留證或永久居留證（外國人及無國籍人士）、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）、臺灣地區居留證(臺灣地區無戶籍國民)。

4. 家庭成員持有之不動產為「公同共有」者：應檢附該不動產財產之登記謄本(建號或地號全部)或房屋稅籍證明等可資證明公同共有人數之相關有效證明文件。

5. 申請人現任職務為最高職務列等在警正四階之警察人員、消防人員：應檢附當年度可資辨認現任職務為最高職務列等在警正四階以下警察人員或消防人員之在職證明。

6.申請配租類型為婚育戶者，擇一類別檢附證明文件：

(1)申請人新婚：申請人當年度含詳細記事之戶口名簿影本、全戶戶籍謄本或全戶電子戶籍謄本。

(2)申請人育有未成年子女(含胎兒)：

i.子女與申請人不同戶籍者，應檢附該子女之戶口名簿影本、戶籍謄本或電子戶籍謄本。

ii.子女為胎兒者，應檢附醫院診所開立且距申請日前 1 個月內之診斷證明書或孕婦健康手冊簽名頁及產檢內頁，若為多胞胎應於診斷書載明胎兒數。

7.申請人現任職務為最高職務列等在國防部少校階（含士官）之軍職人員或相當職務人員：應檢附當年度可資辨識現任職務為最高職務列等在國防部少校階（含士官）之軍職人員、文職薦任六職等以下、聘僱或相當該職務列等以下人員之在職證明。

十、決定序位及遞補方式

（一）本社宅採先公開抽籤決定審查序位制：受理申請截止後，於抽籤日公開抽籤排序申請人之審查序位，本中心依該序位進行資格審查。

（二）名單期限及遞補方式：

1. 如有空戶可遞補時，將依原申請房型及身分別之審查序位依序遞補，不得自行主張變更家庭成員或身分別（如：原以一般戶申請，本中心通知遞補時具弱勢身分者，不得主張以弱勢戶承租）。
2. 本社宅審查序位名單有效期限自本次招租之起租首日起算3年，期滿自動失效，不另行個別通知。
3. 本中心以簡訊、電話或其他方式通知遞補時，如申請人之聯絡方式異動而未依本須知第 16 點辦理，致無法通知辦理遞補(含補正)作業時，喪失本社宅承租資格。

十一、 租期及續租規定

（一）本社宅租賃期限為 3 年。續租資格審查項目依續租公告為準，承租人應依限檢附相關文件申請，經本中心審查合格者始得續租。但與本中心有債務未清償或違反租約規定記點達15點（含）以上者，不得續租。

（二）本社宅限續租一次，租賃期限合計最長不得超過 6 年。但有下列情形之一，得依各款規定延長之，惟總租期不得超過12年：

1.弱勢戶持續符合經濟或社會弱勢者身分者。

2.依內政部興辦社會住宅出租辦法或內政部指示辦理。

（三）本社宅承租人辦理續租時不得變更承租人、原申請身分別及原房型。但原申請身分別為弱勢戶，於本中心通知辦理續租時已不具備弱勢身分，仍符合社會住宅承租資格者，身分別以一般戶辦理，且總租期不得超過6年。

（四）本中心應於辦理續租時，依本須知第 8 點重新審查承租人之租金級別。

十二、 資格審查程序及結果

（一）應備文件有應補正之情形，本中心將以簡訊、電子郵件或其他通知方式一次通知申請人於10日內完成補正。補正以線上系統繳交辦理，申請人應自行確認系統狀態，並於補正期限內上傳補正文件，補正日期依線上系統顯示「補件完成」為準。但有正當理由者，申請人應簽具「延長補正期限申請書」並檢附身分證正反面影本，以電子郵件傳送至1799@hurc.org.tw向本中心申請延長補正期限最長10日，並以一次為限。另以電話聯繫本中心確認收受電子郵件。

（二）申請案件如有下列之情形不能補正：

1.家庭成員人口數不符申請房型人口數之規定。

2.家庭年所得超過規定限額。

3.家庭平均月所得超過規定限額。

4.家庭成員持有動產價值超過規定限額，申請人未自行勾選優惠利率亦同。

5.家庭成員持有不動產價值超過規定限額。

6.家庭成員不符無自有住宅之規定。

（三）本中心於審查完成後，以簡訊、電子郵件或其他通知方式通知申請人以下所列審查結果及說明，申請人亦得逕行至本中心網站查詢審查結果：

1.申請案件經審查合格者，請申請人配合本中心辦理後續承租作業及相關事項。

2.申請案件有下列情形之一者為不合格：

(1)不符合住宅法、內政部興辦社會住宅出租辦法或本須知相關規定且不能補正之事項。

(2)經本中心通知申請人限期補正，屆期未補正或經補正仍未符合住宅法、內政部興辦社會住宅出租辦法或本須知相關規定。

(3)借用或冒用他人名義或證件申請。

(4)同一家庭有2人以上申請且經本中心限期協調，屆期仍協調不成者。

(5)申請文件有虛偽或不實情事。

十三、 申請撤銷案件

申請人如欲撤銷申請，請自行至本中心網站「安居好室入口網」線上辦理撤銷申請案件，該撤銷行為無法申請撤回。

十四、 選屋及繳費

（一）本中心以簡訊、電子郵件或其他通知方式通知獲配租申請人選屋日期及作業事項。

（二）獲配租申請人應於指定日期辦理線上選屋，選屋完成後不得變更選屋結果。

（三）獲配租申請人應於指定日期前繳納以下費用，未依限繳納者，喪失承租資格：

1.租金：第1個月租金。

2.保證金：弱勢戶應繳納1個月租金之保證金，一般戶應繳納2

個月租金之保證金。

十五、 簽約點交

（一）本中心以簡訊、電子郵件或其他通知方式通知獲配租申請人於指定日期攜帶必要證明文件辦理簽約、點交及入住作業。

（二）獲配租申請人應於指定日期親自到場簽約，若本人不克到場，喪失承租資格。但有下列情形者，不在此限：

1. 獲配租申請人為受監護宣告者，應由監護人辦理簽約；監護人為機關或法人者，應另出具授權書。
2. 獲配租申請人為受輔助宣告者，應由輔助人偕同辦理簽約；輔助人為機關或法人者，應另出具授權書。
3. 獲配租申請人簽具「簽約授權書」，由被授權人攜帶授權雙方身分證正本、身分證正反面影本、前開授權書正本代理簽約。

（三）獲配租申請人未依所定期限辦理者，喪失承租資格，已繳納之費用扣除應負擔之必要行政費用後無息退還。

（四）獲配租申請人完成簽約後，應於指定日期配合辦理房屋點交作業。

十六、 通知

（一）本須知相關書面函文概以掛號寄送至申請人申請時提供之通訊地。信件送達通訊地後，申請人應自行收領信件，不得事後主張權益受損。申請人若有異動姓名、身分證字號、聯絡電話/手機、電子郵件地址、通訊地址，應簽具「基本資料異動申請書」並檢附身分證正反面影本，以電子郵件傳送至1799@hurc.org.tw向本中心提出異動申請，另以電話聯繫本中心確認收受電子郵件。

（二）申請人為無行為能力人或限制行為能力人者，前項通知均寄送至法定代理人提供之通訊地，法定代理人應自行收領信件，不得事後主張權益受損。若有異動聯絡電話/手機、電子郵件地址、通訊地址，應簽具「基本資料異動申請書」並檢附雙方身分證正反面影本，以電子郵件傳送至1799@hurc.org.tw向本中心提出異動申請，另以電話聯繫本中心確認收受電子郵件。

十七、 其他應注意事項

（一） 申請人提供之個人資料，將供本中心、內政部暨所屬機關(構)、業務委外廠商或機關(構)、其他與本中心業務往來之機關(構)或依法律規定之調查或監理機關(構)，於本社宅申請暨審查作業範圍及法令許可範圍內蒐集、處理及利用；並爾後若存有租賃關係時，承租人所提供之個人資料，將供本中心、內政部暨上述機關(構)、業務委外廠商，於蒐集目的範圍及法令許可範圍內(包含但不限於住宅行政、社會服務、社會工作、社宅支援所涉管理等有關事項)蒐集、處理或利用。

(二)本須知未盡事宜，悉依住宅法、內政部興辦社會住宅出租辦法等相關法令及主管機關之規定辦理。

十八、 本須知及相關書表公告

本須知請於安居好室入口網、本中心網站、內政部網站或內政部國土管理署網站社會住宅專區瀏覽或下載；相關書表請於安居好室入口網或本中心網站瀏覽或下載，若有修正請以最新公告為準。

安居好室入口網網址 https://www.socialhousing.tw/portal

國家住宅及都市更新中心網址 https：//www.hurc.org.tw/

附表

光環安居 月租金表

適用身分別/租金級別					
分級標準			62,125≧ 每人每月平均所得 ≧26,625	26,625＞ 每人每月平均所得	持有中低收入戶 或低收入戶證明
房型	戶數	坪數區間	第 3 級租金	第 2 級租金	第 1 級租金
套房型	182 戶	15 坪	14,100 元 ~15,000 元	11,450 元 ~12,180 元	7,150 元 ~7,610 元
二房型	82 戶	27-30 坪	24,190 元 ~26,930 元	20,270 元 ~22,560 元	12,420 元 ~13,830 元
三房型	66 戶	36-38 坪	32,100 元 ~33,360 元	26,900 元 ~27,960 元	16,510 元 ~17,160 元

說明：

1. 本表為首年之月租金(已含管理費，不另列計收費)，續約時依社會住宅租金分級收費原則調整。
2. 每人每月平均所得＝家庭年所得÷12 個月÷家庭人口數。
3. 各戶出租坪數皆包含公設，且出租坪數將以實際登記面積為準。
4. 警消戶及軍職戶適用第 2 級租金。