

新北市三峽北大青年社會住宅

續租問答集

一、本次續租基地位於何處？

新北市三峽區大學路 1 號、5 號、9 號、13 號、17 號等不同樓層，共 23 戶。

一、

二、青年社會住宅戶租金訂定原則為何？是否需另外繳交管理費？

- (一) 租金訂定係參考不動產估價師評定結果，且優先戶租金依一般戶定價八折為原則。
- (二) 本案公告每月租金表已含管理費，房屋每月管理費之計算方式以建物登記謄本所載之主、附屬建物及陽台之合計面積×新台幣元/月坪。(管理費：50 元/坪)。

三、何時開放受理續約申請？

依新北市政府城鄉發展局通知排定時間辦理簽約。

四、續約申請資格？

- (一) 適用於 108 年 1 月 1 日(含)前承租三峽北大青年社會住宅之承租人。
- (二) 年滿 20 歲(含)以上之中華民國國民，並以公告受理起始日為其年齡之計算基準日。
- (三) 申請人須設籍、就學或就業於本市。
- (四) 申請人及其配偶(含分戶)、申請人戶籍內直系親屬(以下簡稱家庭成員)，於本市、臺北市、基隆市、桃園市均無自有住宅，惟申請人或其家庭成員受家庭暴力或性侵害者，其相對人之自有住宅不列入自有住宅之認定範圍，或家庭成員個別持有面積未滿 40 平方公尺之非同一共有住宅(共同共有住宅應按潛在應有部份計算個別持有之共有住宅面積，下同)且戶籍未設於該處者，視為無自有住宅。有下列情形之一者，視為有自有住宅。
 1. 非屬前述無自有住宅情形者。
 2. 家庭成員個別持有之共有住宅為同一住宅，其應有部分(持分)合計為全部或換算面積合計達 40 平方公尺以上者。
- (五) 原合約到期日所適用最近年度綜合所得稅各類所得，惟申請人或其家庭成員受家庭暴力或性侵害者，其相對人之所得不計入所得計算。
- (六) 人口數限制：3 房型申請人之家庭人口數應至少 3 人以上。
- (七) 住宅資源不得重複享有之限制：

-
- 1.家庭成員有申請等候承租國民住宅情事，於簽訂續租租賃契約前，應事先完成放棄國民住宅等候。
 - 2.家庭成員現已承租國民住宅、公共（營）住宅或社會住宅者，於簽訂續租租賃契約前，應事先完成退租國民住宅、公共（營）住宅或社會住宅。

五、應備文件？

- (一) 續約申請書正本。
- (二) 公告日後戶口名簿影本或全戶電子戶籍謄本。夫妻分戶者，應另檢具其配偶之戶口名簿影本或電子戶籍謄本。
- (三) 原合約到期日家庭成員所適用之最近年度財產歸屬清單正本。
- (四) 原合約到期日家庭成員所適用之最近年度綜合所得稅各類所得清單正本。
- (五) 公告日後就學、就業證明正本。
- (六) 申請人符合住宅法第四條第一項所訂定特殊情形或身分者，應檢附下列相關證明文件；不具備者，免附：
 - 1.低收入戶：當年度低收入戶證明影本。
 - 2.特殊境遇家庭：當年度主管機關核發之特殊境遇家庭扶助公文影本。
 - 3.育有未成年子女三人以上：子女與申請人不同戶籍者，須檢附子女之戶口名簿影本、全戶電子戶籍謄本或國民身分證影本。
 - 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：社政主管機關出具之證明影本（申請日期應為公告日（含）後）。
 - 5.65 歲以上之老人：戶口名簿影本、全戶電子戶籍謄本或國民身分證影本，65 歲（含）以上之年齡計算基準日為公告受理起始日。
 - 6.受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女：受理申請截止前一年內曾經受家庭暴力或性侵害之有效證明影本(即保護令影本或確定判決書影本)。
 - 7.身心障礙者：身心障礙手冊或證明影本。
 - 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：醫院或衛生單位出具之證明文件影本。
 - 9.原住民：戶口名簿影本或電子戶籍謄本正本（申請日期應為公告日（含）後）。
 - 10.災民：於申請表勾選相關欄位後，並應提供受災日起一年內經相關主管機關認定之文件影本。
 - 11.遊民：於申請表勾選相關欄位後由城鄉發展局通報相關主管機關認定。

六、已辦理展延之契約應檢附哪一年度所得？

適用之 107 年度綜合所得稅各類所得清單正本。

七、申請方式？

續租申請人於書面通知所訂期限內備妥相關文件，郵寄掛號繳交續租申請書及應附相關文件，缺件或逾期者則不受理，視同未申請續租，概不予受理。

八、特殊身分或情形的定義？

依據住宅法第 4 條第 1 項規定：特殊情形或身分，指下列規定之一者：

- (一) 低收入戶。
- (二) 特殊境遇家庭。
- (三) 育有未成年子女 3 人以上（申請人或配偶於公告日前已懷孕者，得計入）。
- (四) 於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿 25 歲。
- (五) 65 歲以上之老人。
- (六) 受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女。
- (七) 身心障礙者。
- (八) 感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者。
- (九) 原住民。
- (十) 災民。
- (十一) 遊民。

九、何謂家庭成員？家庭成員可以分開同時提出申請嗎？如何計算人口數？

- (一) 家庭成員：指申請人及其配偶（含分戶）、申請人戶籍內直系親屬（即父母、子女或祖父母）。
- (二) 每一家庭成員以申請一戶為限。
- (三) 人口數計算：
 - 1.3 房型申請人之家庭人口數應至少 3 人以上，依申請時檢附之戶籍資料，審查家庭成員之人口總數，是否符合各房型家庭成員人口數規定。
 2. 申請人或其配偶持醫院證明正本或媽媽手冊正本能證明已懷孕者，胎兒視為 1 口。
 3. 尚無戶籍之外籍配偶及直系親屬，以居留證等具公信力文件，證明與申請人居住於同一門牌者，得列為家庭人口數。
 4. 同戶籍之直系親屬、夫妻（含分戶），僅得由其中一人為申請人，重複申請時，由本公司向申請人確認放棄者，逾期未能確認，申請在後者視為不合格。
 5. 同戶籍之旁系親屬各自申請者，戶籍內直系親屬不得重複計入家庭人口數，重複計入時，由本公司向申請人確認，逾期未能確認，該人口數計入申請在前者。

十、如何準備財產歸屬資料清單及綜合所得稅各類所得資料清單？

申請人應自行向各地稅捐稽徵機關申請，並至財政部臺北國稅局首頁（網

址：<http://www.ntbt.gov.tw/etwmain/>) 點選「相關連結」→「國內稅務機關連結」，查詢各地稅捐稽徵機關之聯絡電話、地址或下載相關申請表單，並以各稅捐稽徵機關規定為準。

十一、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，申請人須檢附申請人及其配偶、申請人戶籍內直系親屬最近一年之財產歸屬資料清單及綜合所得稅各類所得資料清單；若子女在 108 年（含）以後出生者，則只需檢附其財產歸屬資料清單。

十二、已承租、承購或申請承租、承購其他國民住宅、公營住宅或社會住宅等，是否仍可提出申請？

- (一) 家庭成員有申請等候承租國民住宅情事，於簽訂租賃契約前，應事先完成放棄國民住宅等候。
- (二) 家庭成員現已承租國民住宅、公共（營）住宅或社會住宅者，於簽訂租賃契約前，應事先完成退租國民住宅、公共（營）住宅或社會住宅。

十三、租期為何？可以續租嗎？

租約以每兩年為一期，承租人於租期屆滿前檢附證明文件以書面申請續租，並經審查符合申請承租時之同一承租資格類別者，得以續租，並以二次為原則。

十四、可以承租後轉租，或作為辦公室使用嗎？

不可以，倘若承租人（包含與承租人同居共同生活之人）將青年社會住宅房屋全部或一部分作為營業、辦公等處所或轉租、出借、或以其他方式供他人使用，或將租賃權讓於他人，依租約約定，出租人（即新北市政府城鄉發展局）得提前終止租約，承租人不得異議。

十五、是否有網站或聯絡資訊？

相關出租資訊，於新北市政府城鄉發展局網站 (<https://www.planning.ntpc.gov.tw/>) 或「新北市青年社會住宅」網站 (<https://social-housing.planning.ntpc.gov.tw/>) 公告相關事項。

十六、對於本出租住宅可向哪個單位詢問？

十七、承租後可以將戶籍遷入嗎？

可以，惟租約終止時須將戶籍無條件遷出。

十八、申請入住後有哪些規範要遵守？

承租人及與承租人同居共同生活之人入住後除依據社區規約外，皆須遵守新北市青年社會住宅房屋租賃契約、出租住宅住戶管理規則。依據租約及出租住宅住戶管理規則規定，如扣點累計點數達一定點數者，出租人（即日翔租賃興業股份有限公司）得提前終止租約。

十九、原以優先戶承租，但現已不具優先戶資格，可以續租嗎？

原以優先戶條件承租者，於本次續租申請時符合續租資格並同時屬於住宅法第4條經濟或社會弱勢者，得依原優先戶資格及條件續約；倘優先戶承租戶續約時已不具優先戶資格，惟尚符合一般戶條件者，仍得依一般戶續租條件及資格申請續約。