



臺南市政府宜居社宅114年上半年度 招租說明會



中華民國 114 年 1 月 15、16 日

「社會住宅」是什麼？

依**住宅法**#3「社會住宅」：

由政府興辦或獎勵民間興辦，
專供出租之用之住宅及其必要附屬設施。



社會住宅
「只租不售」喔！

 社會住宅是只租不售的住宅，由**政府興建**或承租民間的空屋轉租後給民眾的住宅，以低於市價租金出租。

 與過去以出售為主的**國民住宅不同**，社會住宅是只租不售的住宅，使政府提供的**住宅資源能循環利用**，照顧更多的民眾。



臺南市轄內社宅推動架構

中央住宅政策指導

國家住宅及都市更新中心

依「國家住宅及都市更新中心設置條例」設立，為行政法人身分，監督機關為內政部。

臺南市政府

選址
+
興建

共計 **10** 處 (2,087 戶)

直接興建 **1** 處

公辦都更 **8** 處

都市計畫容獎捐贈 **1** 處

宜居○○



招租
+
營運

由 **都市發展局** 招租及營運管理
《臺南市社會住宅出租辦法》

資訊統計截至113年12月底

中央

盤地選址-內政部國土署，興辦-國家住宅及都市更新中心

共計 **19** (9,083 戶)

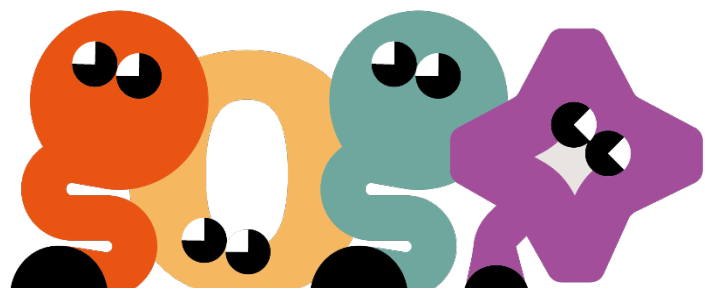
直接興建 **19** 處

安居、好室



由 **國家住宅及都市更新中心**
招租及營運管理
《內政部興辦社會住宅出租辦法》

臺南社宅，宜居好宅



臺南社宅·宜居好宅
TAINAN SOCIAL HOUSING

品牌 名稱為「臺南社宅，宜居好宅」。

臺南，是可以築夢、實現理想、悠然過活的好地方，選擇臺南宜居好宅，創造更好的生活、堅實的後盾，支持著每一個前進的力量。

IP 造型以鑰匙輪廓為出發點，打造活潑的Sosi(鑰匙)與金城先生，讓鑰匙回歸「守護居住空間」的本質，象徵打開社宅大門就通向溫暖的家。

宜居社宅114年上半年度招租案件

先公告再受理申請

社宅標的	行政區	招租戶數 (住宅單元)	招租期程	
			開辦申請	入住
宜居成功	永康區	103戶	114.03	114.Q4
宜居仁愛	仁德區	75戶	114.03	114.Q4

聯合開辦招租



臺南社宅·宜居好宅
TAINAN SOCIAL HOUSING



PART.1 臺南宜居社宅申租須知



申請資格

****資格條件認定以申請日為基準日**

成年國民

結束安置之弱勢身分者除外。
(年齡以申請日為準)

在本市**設有戶籍**，或在本市**就學、就業**有居住需求者。

家庭成員於本市**無自有住宅、未承租本市公營住宅或社會住宅**。

(不能同時享有政府其他貸款利息或租金補貼等)

每人每月所得不超過當年度本市**最低生活費3.5倍**。

「家庭成員認定」：

指申請人及其配偶、申請人或其配偶之未成年子女（含胎兒）。

*經戶政機關辦理同性結婚登記或同性伴侶註記者，準用之。

*家庭成員不包含：

- 1.出入國(境)紀錄顯示1年內未曾入境或已被遣返之外籍家庭成員。
- 2.家暴或性侵害之相對人：如受害者提出保護令或其他證明文件(內含相對人遷出、遠離命令)。
- 3.無監護權之未成年子女。

「每人每月所得認定」：

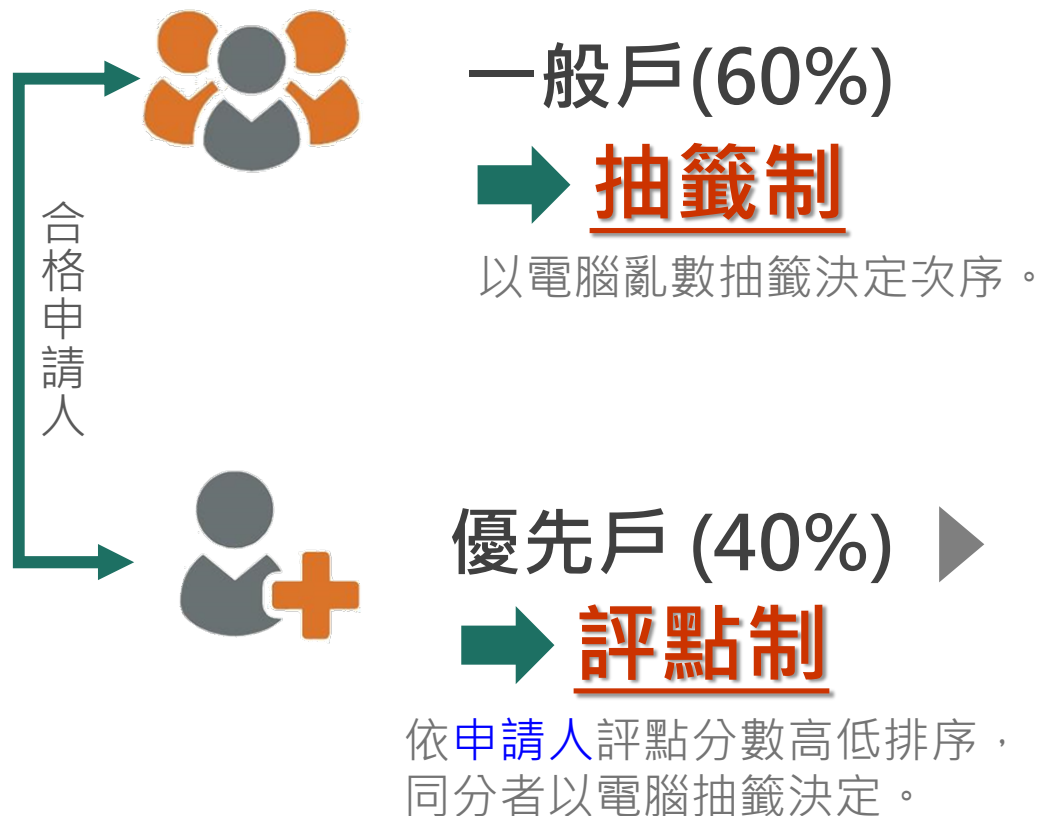
家庭年所得總額按家庭成員人數平均分配。

*申請日一個月內國稅局或稅捐稽徵單位核發之歸戶財產及綜合所得稅各類所得資料清單為準。

*社會局每年公告最低生活費，114年最低生活費1萬5,515元，3.5倍為**5萬4,303元**。

申請類別及入住決定方式

依住宅法第4條，社會住宅應提供**至少40%**以上比率出租予「經濟或社會弱勢者」。



住宅法#4，13類

1. 低收入戶或中低收入戶。
2. 特殊境遇家庭。
3. 育有未成年子女2人以上。
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。
5. 65歲以上之老人。
6. 受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女。
7. 身心障礙者。
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。
9. 原住民。▶ **中央明定保障比例**
10. 災民。
11. 遊民。
12. 因懷孕或生育而遭遇困境之未成年人。
13. 其他經主管機關認定者。

未獲正取之合格者，**依抽籤或評點排序列入備取名單。**

為提高優先戶入住機會，優先戶**備取名單者將再加入一般戶併同抽籤。**



評點表

1.採計對象：僅申請人

2.認定證明：主管機關
核發有效證明文件。

項目	內容	權重	備註(應檢附文件)
低收入戶	列冊之低收入戶	+2	主管機關核發有效之證明或公文。
中低收入戶	列冊之中低收入戶	+1	主管機關核發有效之證明或公文。
原住民戶		+1	戶口名簿或戶籍謄本(申請日最近一個月內)。
特殊境遇家庭	符合特殊境遇家庭扶助條例 所定各項家庭扶助	+1	主管機關核發有效之證明或公文。
育有未成年子女2人以上	申請人育有未成年子女，該 子女其監護權為申請人所有 (申請人單獨監護或共同監 護皆可)	+1	1.子女與申請人不同戶籍者，另檢附子女申請日最近一個月之戶口名簿或全戶戶籍謄本(含記事欄) 2.申請人或其配偶孕有之胎兒，應檢附醫院診所開立之診斷證明書或孕婦健康手冊。診斷或產檢日期為申請日最近一個月，多胞胎應於診斷書載明。
受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女	一年內曾受家庭暴力或性侵害	+1	申請日最近一個月內之社會局家庭暴力防治中心開立證明文件。
身心障礙者		+1	身心障礙證明(應於效期內)
於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿25歲		+1	免附(送社政主管機關認定)
感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者		+1	醫院或衛生單位出具之證明文件(如全國醫療服務卡)。
65歲以上之老人	65歲(含)以上	+1	戶口名簿、全戶戶籍謄本或國民身分證。
遊民	指經各直轄市、縣(市)社政 主管機關認定、列冊在案， 並認為有安置必要及意願者	+1	免附(送社政主管機關認定)
災民	各級災害主管機關依法認定 為遭受災害之人民，且其核 定房屋因受災致不堪居住者	+1	申請日以前一年內經相關主管機關認定之文件。
因懷孕或生育而遭遇困境之未成年人	經直轄市、縣(市)社政主 管機關認定者	+1	免附(送社政主管機關認定)

申請應備文件

****文件效期須為申請日一個月內 (部分除外)**



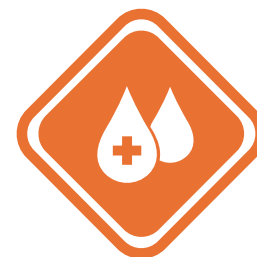
基本文件

- 1.身分證正、反面。
- 2.全戶電子戶籍謄本 (含記事欄) 或戶口名簿影本。(配偶分戶須檢附)
- 3.家庭成員之國稅局或稅務局核發財產歸屬資料清單。
- 4.家庭成員之國稅局或稅務局核發最近年度綜合所得稅各類所得資料清單。



就業就學證明

- 1.就學：在學證明書
- 2.就業：本市公司行號在職證明 (自營作業者檢附商登文件)。



優先戶證明

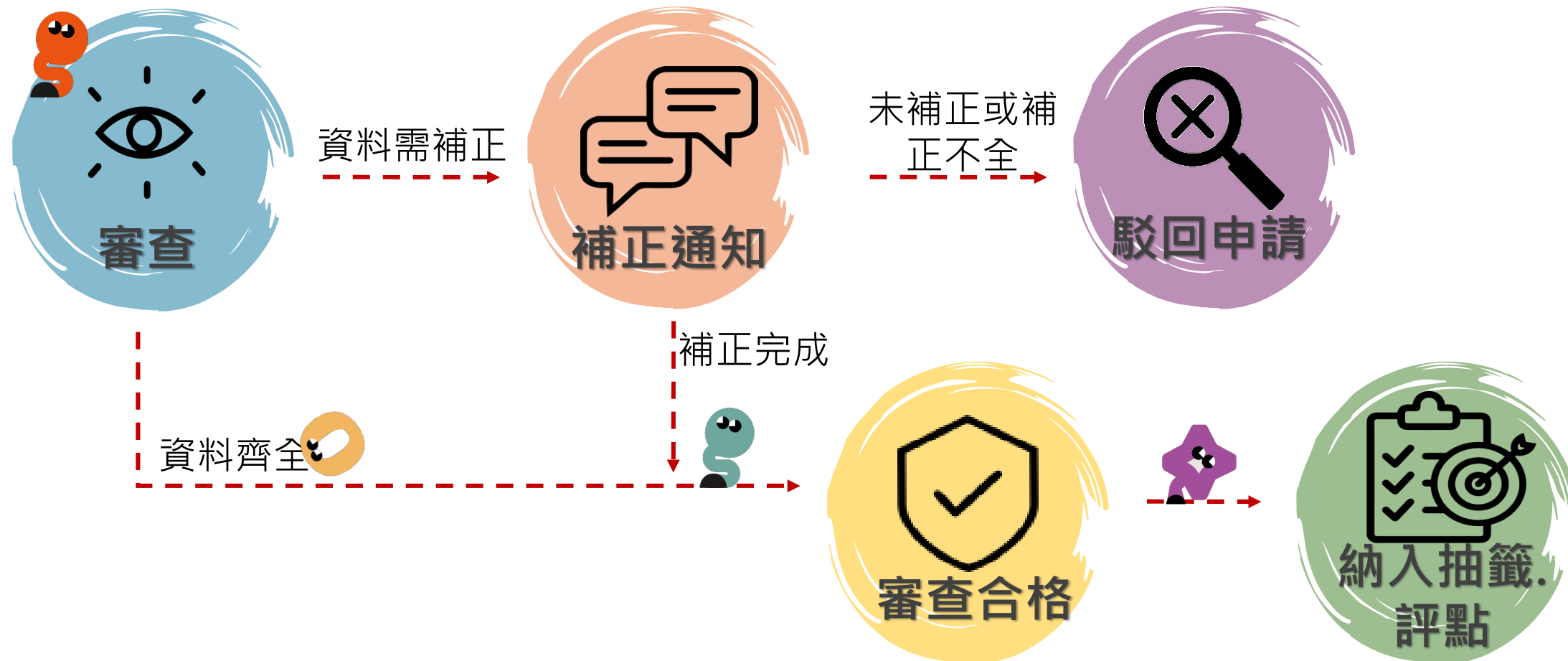
主管機關核發證明



外籍家庭成員

居留證

審查程序



PART.2 臺南宜居社宅招租介紹

永康區「宜居成功」招租戶數



永康區忠孝路195巷52號

身分	總出租戶數	1房型A (臥室無獨立隔間)	1房型B (臥室具獨立隔間)	2房型	3房型
一般戶	62戶	22戶	17戶	19戶	4戶
優先戶 (含原住民3戶)	41戶	14戶	12戶	12戶	3戶
合計	103戶	36戶 (含無障礙房型 1戶)	29戶 (含無障礙房型4戶)	31戶 (含無障礙房型 2戶)	7戶

註：原住民戶數依內政部112年11月29日內授國住字第1120832710號函示比例保障。

「宜居成功」月租金表(含管理費)

**租金費率每3年得檢討重新評定

單位：元

租金(元/月)				第一級	第二級	第三級	第四級
房型	戶數	坪數 (含公設)	樓高	家庭成員每人每月平均所得低於社宅所在地最低生活費1倍，且(申請人)具住宅法第4條所定經濟或社會弱勢者	家庭成員每人每月平均所得低於社宅所在地最低生活費 1.5 倍者	家庭成員每人每月平均所得為社宅所在地最低生活費 1.5倍者以上至低於2.5倍者	家庭成員每人每月平均所得為社宅所在地最低生活費 2.5倍者以上至低於3.5倍以下者
一房型A (臥室無獨立隔間)	36	15~16	地上6樓 地下2樓 (無障礙1樓)	5,050	7,110	8,130	9,160
一房型B (臥室具獨立隔間)	29	17~18		5,700	8,020	9,190	10,350
二房型	31	25~27		8,470	11,920	13,650	15,380
三房型	7	37~40		12,540	17,650	20,210	22,770

汽車位	2,900元/月	47席(含無障礙車位)
機車位	150元/月	125席(含無障礙車位)

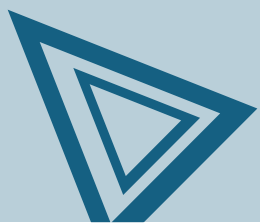
仁德區「宜居仁愛」招租戶數



仁德區崇聖路一段8號

身分	總出租戶數	1房型A (臥室無獨立隔間)	1房型B (臥室具獨立隔間)	2房型	3房型
一般戶	44戶	16戶	5戶	17戶	6戶
優先戶 (含原住民2戶)	31戶	11戶	4戶	12戶	4戶
合計	75戶	27戶 (含無障礙房型 3戶)	9戶 (含無障礙房型1戶)	29戶 (含無障礙房型3戶)	10戶 (含無障礙房型1戶)

註：原住民戶數依內政部112年11月29日內授國住字第1120832710號函示比例保障。



「宜居仁愛」月租金表(含管理費)

****租金費率每3年得檢討重新評定**

單位：元

租金(元/月)				第一級	第二級	第三級	第四級
房型	戶數	坪數 (含公設)	樓高	家庭成員每人每月平均所得低於社宅所在地最低生活費1倍，且(申請人)具住宅法第四條所定經濟或社會弱勢者	家庭成員每人每月平均所得低於社宅所在地最低生活費1.5倍者	家庭成員每人每月平均所得為社宅所在地最低生活費1.5倍以上至低於2.5倍者	家庭成員每人每月平均所得為社宅所在地最低生活費2.5倍以上至低於3.5倍以下者
一房型A (臥室無獨立隔間)	27	15	地上11樓 地下3樓 (無障礙2樓)	3,950	5,520	6,300	7,090
一房型B (臥室具獨立隔間)	9	18		4,750	6,630	7,570	8,510
二房型	29	28		7,390	10,310	11,770	13,240
三房型	10	38		10,020	13,990	15,980	17,960

汽車位

2,700元/月

29席(含無障礙車位)

機車位

150元/月

90席(含無障礙車位)



廚房

(櫥櫃、流理台、抽油煙機、
烘碗機、瓦斯爐/IH爐/電
陶爐)

浴室

(淋浴設備、馬桶、洗
面盆、鏡子)

冷氣機

曬衣架

熱水器

床架

衣、鞋櫃

窗簾

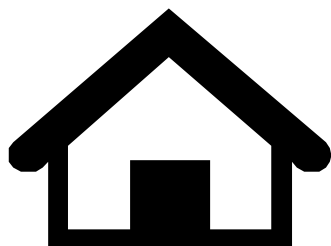


未包括沙發、桌椅、電器等設備。
與特力屋及藏金閣合作，提供家具優惠方案。

PART.3 臺南宜居社宅申租規定

租金及相關費用

每月租金



每戶每月房租
(含管理費)

保證金

一般戶



2 個月租金

優先戶



1 個月租金

公證費



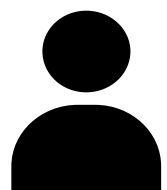
承租人負擔二分之一

其他費用

- 一、汽車停車位費(依抽籤選屋次序登記)、機車停車位費(依需求申請，每戶至少1位)
- 二、因使用房屋所產生之水、電、瓦斯費用，自點交完成日起由乙方負擔，若未使用仍須負擔基本費。乙方應分攤公共設施水、電等相關費用，大公由都發局支出、小公由承租戶納入分攤。
- 三、網路、電話、有線電視等：住戶視需要自行申辦開通付費。

申請限制(1)

房型人數



申請人

+



共同居住者

*共同居住者：與承租人入住於本社宅者

**共同居住者，可不限於家庭成員

- 1房型（入住人數限1-3人）
- 2房型（入住人數限2-5人）
- 3房型（入住人數限3-7人）

申請填寫



申請人須為**社宅實際居住者**。僅限**選1種**承租身分類別及房型，申請時需一併填寫共居者。

申請人**申請期間及承租期間皆不得變更其身分類型及房型**。

無障礙房申請



申請時勾選**無障礙房型需求**，需檢附居住者身障證明文件，審查合格後按障礙類別順位進行選屋，但不保證選到**無障礙房型**。

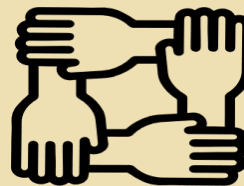
申請限制(2)

家庭成員不得重複申請



- (1) 同一家庭成員**以1人**提出為限。
- (2) 同一家庭成員**重複申請**，以**申請案在前者認定為該家庭成員申請案**，申請案在後者，駁回申請。

其他



- (1) 家庭成員承租社宅**欠款未繳清**，不得申請(繳清日起3年後始得)。
- (2) 社宅居住者記點**累計達30點或構成終止租約事由者**。自搬離日起3年內，承租人及共同居住者均不得再申請社宅。
- (3) **未依限履行選屋、點交、簽約、公證**，自未履行日起1年內，不得申請。

租賃及續租規定

租期

3年為一期，期滿合格者得續約。一般戶**總租期6年**為限，優先戶總租期12年。

房型變更

租期內以原承租人、原承租身分及原簽約戶號房型為準，**不得於承租後以任何情事要求變更**；續約時，原承租人之租金經依重新審查為準，原簽約戶號房型**不得變更**。

起租日

起租日每月1日或16日，起租日前5天內開放入住。

終止租約

違反租賃契約及住戶管理規則規定扣點**達 30 點**（含）以上者，**終止租約**。

僅供住宅使用，如為營業、辦公等處所或**轉租、出借**或供他人使用，租賃權轉讓他人，**終止租約**。

不予續約

積欠租金、修繕、水、電、瓦斯費用等款項或違反租賃契約及住戶管理規則規定扣點**達 15 點**（含）以上者，**不予續約**。



住戶生活管理公約

****達30點時將終止租約**

請注意！全區禁菸(含公共區域及租賃範圍)

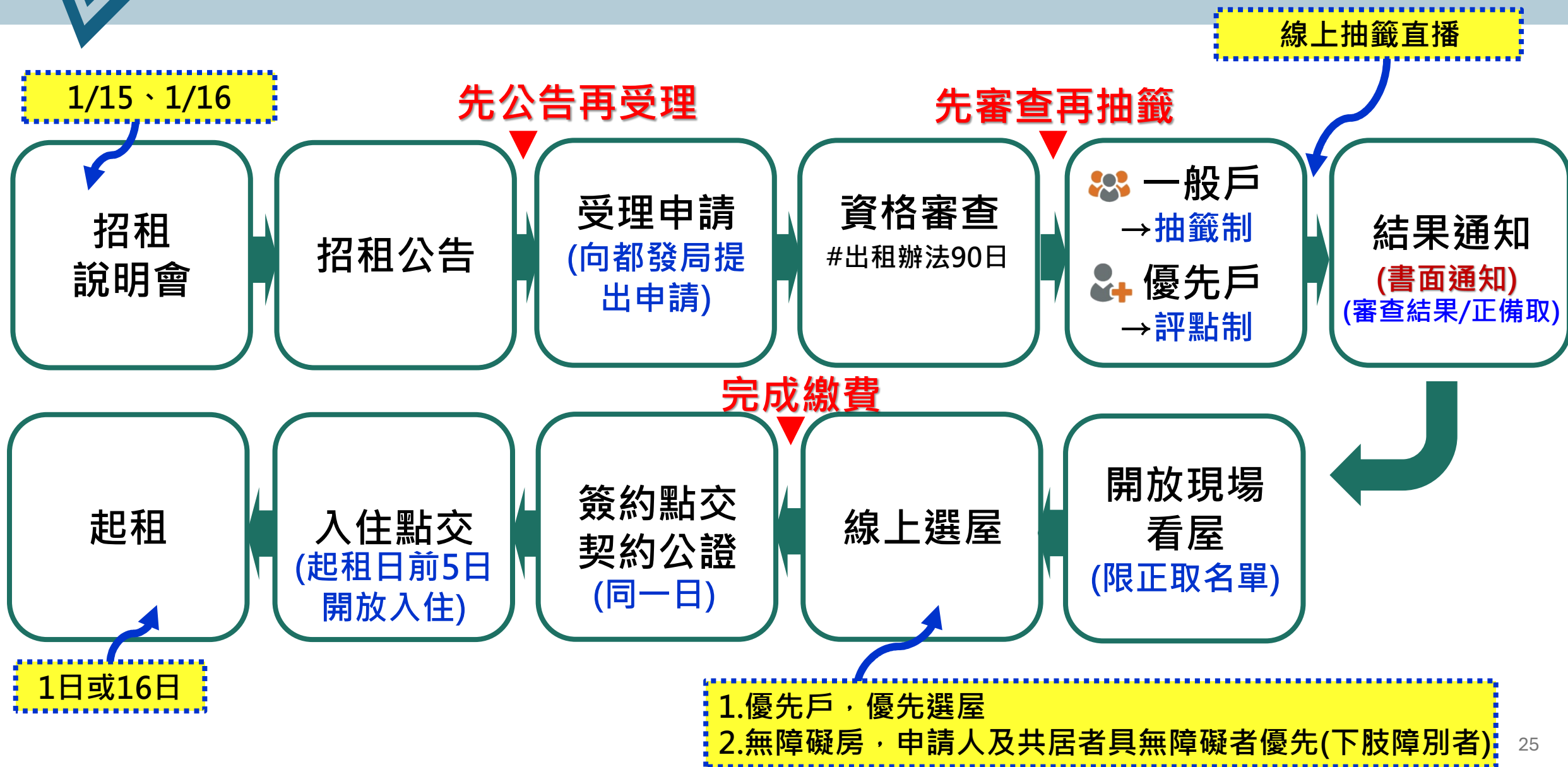
扣點分數	行為要件類型
2點	公共區域堆置私人物品、廢棄物（空箱等）。寵物管理。垃圾分類。未依限繳交租金。汽機車停放。鑽孔洗孔釘牆等行為。
5點	禁菸規定、環境衛生(病媒蚊)、噪音或其他住戶民眾負面影響。未經登記共居者入住。辱罵施暴管理人員、個人危險行為。
8點	人為使用不當致污廢水管道阻塞行為。販賣、推銷物品、其他違反公序良俗之行為。
10點	接用公共水電。焚燒紙錢(指定區域，經同意不在此限)。規避妨礙拒絕房屋維護檢修及訪視。供他人遷入戶籍寄居。
15點	任意更改已留管線設施設備。竄改複製磁卡。偽造車牌進入社宅。使用電力不得隨意超過負荷(加裝電線、電管)。寵物造成他人傷害。
30點	妨害公共安全或不法行為。增設附加物（如基地台）或搭建違章建築。存放危險物品(易燃、易爆、有毒、異味等)。經營色情違法、危及公共安全或違反公序良俗等行業。



PART.4 臺南宜居社宅申租流程



申租流程



#臺南市政府都市發展局



#臺南住宅網



公告 ▶▶▶ 開辦受理 ▶▶▶ 線上申請(臺南市社會住宅招租平台)

提醒您！
各項資料請務必填寫正確，確保申租權益。
電話、手機、地址都很重要喔！



社會住宅招租平台(1) 首頁介紹



招租平台

臺南市社會住宅招租平台 申請資訊 申請查詢

開辦後顯示
登入 立即申請

Step.1 帳號註冊
Step.2 登入

臺南社宅
成就幸福的所在

申請流程 申請資格 申請準備

社會住宅招租平台(2)申請前置作業



***「個人化資料自主運用(MyData)平臺」由數位發展部建立的政府系統，經身分驗證、自主同意，提供個人資料給政府機關查調使用。(如戶籍資料、財產資料、所得資料、低收中低收證明、身障證明及投保資料等)**
****申請人申請MyData，可免附應附文件(部分)**

申請流程



申請資格

申請資格

申請資格檢核

一、申請人

☐ 已滿18歲，且為中華民國國民

☐ 戶籍地在臺南市，或在臺南市就業、就業而有居住需求

二、家庭成員

家庭成員指申請人及其配偶、申請人或其配偶之未成年子女(含幼兒)。經戶政機關辦理同性結婚登記或同性伴侶登記者，準用本辦法有關配偶之規定。

☐ 家庭成員均無自有住宅

☐ 家庭成員均未承租本市社會住宅，且未同時享有政府其他住宅貸款利息或租金補貼

☐ 家庭成員近一年每人每月平均所得不超過 NTD 54303 (含) 元

三、共同居住者

共同居住者係指家庭成員外，一同入住住宅之人員，請依實確證。同一家庭，共同居住者無法盡數申請社宅，不同家庭不得在此限。

☐ 未與申請人申請同一社宅

檢核資格

申請準備



社會住宅招租平台(3) 帳號註冊教學

帳號註冊1



帳號註冊2



帳號註冊3



完成註冊



社會住宅招租平台(4) 申請社宅教學

申請資格說明

一、經戶政機關辦理同時結婚登記或同時併戶登記者，準用配偶之規定。
二、家庭成員為本市戶籍自有住宅、未租屋本市社會住宅者，由本市府社會局核發住宅貸款利息或租金補貼。
三、家庭成員所得總額家庭成員人數平均分配，每人每月不得超過家庭年最低生活費三點五倍，(114年為新臺幣5403元)為限。
自有住宅及每人每月平均收入之規定，以申請人自申請日前一個月內向稅捐稽徵機關申請之個人所得資料查詢為準。

申請人資料

若申請人未填 MyData 請完成，請 [重新填 MyData](#)

填寫申請人資料

姓名 國民身分證統一編號 學歷 性別 出生年月日 手機 最近一條件碼 資料完整一位

根據申請人符合資格項目點選資格項目

低收入戶 中低收入戶 特殊境遇家庭 育有未成年子女二人以上 60歲以上之老人 身心障礙者

受家庭暴力事件侵害之家長及其子女 於安置教育機構或安置家庭安置無法返家，未滿25歲

選擇申請房型

入住人口數 1人

1. 若有無障礙房需求自行勾選

無障礙房需求 ☒ 不需要 ☐ 需要

2. 依照入住人口數顯示房型資訊

選擇申請	房型	
☒	一房型A	1-3人
☐	一房型B	1-3人
	二房型	2-5人
	三房型	3-7人

基本資料

家庭成員及
共同居住者
資料

家庭成員
房產清單

房型與評點

檢附文件

基本資料填寫

請依序填寫資料

申請人姓名 * 身分證號碼 * 性別 * 出生年月日 * 學歷 * 手機 * 最近一條件碼 *

家庭成員(配偶) * 身分證號碼 * 戶口名簿號碼 * 戶籍地址 * 通訊地址 *

聯絡電話 * 緊急聯絡人 *

同意條款 *

保存 下一步

1.基本資料 > 2.家庭成員及共同居住者資料 > 3.家庭成員房產清單 > 4.房產清單

僅採計臺南市房產，其他縣市不採計

家庭成員共有住宅清單說明

申請資格為家庭成員於本市均無自有住宅：
一、家庭成員擁有自有房屋未滿四十平方公尺之共有住宅且戶籍未設於該處者，視為無自有住宅。
二、家庭成員擁有自有住宅之共有住宅為同一住宅，且其持分比例總和未達百分之十以上者。
三、第二項規定，於公同共有之住宅準用之。
四、僅屬臺南市之自有住宅。

家庭成員共有住宅

填寫持分比與持分面積(平方公尺)，並勾選是否為設籍地

持分比	持分面積(平方公尺)	是否設籍該建物
2	9.2	1

新增財產

持分者 * 建號(房屋坐落) * 創庫市 0123-0001/臺南市安平區永寧路二段四號

取消 新增

新增住宅資料

家庭成員共有住宅

持分者 建號 持分比 持分面積(平方公尺) 是否設籍該建物

謝大富 台南市 安平區南安路1號 2 9.2 1 20

家庭成員於本市無自有住宅

上一步 保存 下一步

檢附文件上傳說明

檢附文件上傳區

基本條件檢附項目

基本條件檢附項目	附件上傳說明	附件上傳
身分證正反兩面影本		+ 上傳檔案
申請人之戶口名簿影本或戶籍電子戶籍謄本	如自設(或共同性持分)分戶者應另檢附該分戶謄本	+ 上傳檔案
申請人及家庭成員之最近年度財產總額資料清單正本		+ 上傳檔案

自行上傳檢附項目

符合資格之證明文件(具本市就業或就學有居住需求者，應檢附資格證明文件)

若有文件未上傳或是資料不齊全，將無法送出申請！

洽辦諮詢

臺南社宅·宜居好宅

TAINAN SOCIAL HOUSING



 都市發展局都市住宅科（永華市政中心9樓）
電話：06-2930100、06-2991111#1347、#7801、#7802

 都市發展局新營辦公室（新營區中正路15號）
電話：06-6323080

 曾文市政願景園區都市發展局住宅服務櫃台（麻豆區南勢里168號致遠樓1樓大廳）
電話：06-5710150、06-5710151



臺南社宅.宜居好宅 line@



LINE@: 臺南社宅·宜居好宅
(或搜尋@tnsh)
社宅問題即時問，便利了解社宅每個細節！

臺南社宅·宜居好宅

TAINAN SOCIAL HOUSING



——為你打開社宅大門——