

新北市新店十四張(B單元)區段徵收案 中繼住宅申請承租作業要點

一、新北市政府(以下簡稱本府)為保障「新北市新店十四張(B單元)區段徵收案」(以下簡稱本案)範圍內於徵收前已有一定期間居住事實者，緩和其因區段徵收所受之影響，特匡列新店中央新村北側青年社會住宅(以下簡稱央北社宅)部分戶數作為本案開發期間中繼住宅使用，並補貼一定比例租金，續依本市「新店十四張(B單元)區段徵收案安置計畫」訂定本要點，俾辦中繼住宅申請承租作業。

二、本案中繼住宅基本資料如下：

(一)門牌：新北市新店區中山路137號8樓、8樓之1、8樓之2、8樓之3、8樓之5、8樓之6、8樓之13、8樓之15、8樓之16及8樓之17。

(二)招租量體：共計十戶，含一房型六戶、二房型三戶及三房型一戶。

(三)坪數：一房型約11.5坪；二房型各約21坪、23坪；三房型約28.5坪，各房型實際坪數以公告為準。

三、本要點內容與年齡相關者，以新北市新店十四張(B單元)區段徵收案公告之日(以下簡稱公告日)為其年齡計算基準日。

四、有關申請日之定義如下：

(一)現場申請者(含快遞寄件)：申請日為本府收件當日。

(二)郵遞申請者：申請日依本府收件時留存於信封上之郵戳日期。

若郵戳無法辨識者，以本府收件日(含)前三日為申請日。

五、申請承租人(以下簡稱申請人)，應具備下列資格：

(一)年滿十八歲(含)以上或未滿十八歲已結婚並有完全行為能力之中華民國國民，並以公告日為年齡之計算基準日。

(二)申請人應於本案第一次召開協議價購會議六個月前於區段徵

收範圍內設有戶籍，並持續於該戶籍設籍至徵收公告日（如因結婚或出生而設籍者，不受設籍期限之限制），前開每一戶籍限申請一戶，申請人與其家庭成員分戶設籍者視為一戶，如經查明申請人與其家庭成員申請戶數與本要點規定不符時，由本府通知各申請人於期限內自行協調，屆期協調不成者駁回全部申請。

(三)申請人或其家庭成員具本要點第九點第五項任一身分者，不受前項設籍及設籍期間之限制，惟申請時仍須於本市設有戶籍，或檢具在本市就學、就業佐證資料，並檢附於本區段徵收範圍內有居住事實相關證明文件。

(四)申請人與其家庭成員，於本市、臺北市、基隆市及桃園市均無自有住宅，惟具下列情形之一者視為無自有住宅：

1. 申請人或其家庭成員為受家庭暴力者，且相對人亦為家庭成員之一，該相對人所有之自有住宅不列入認定範圍（申請人已申請保護令且保護令另有裁定者除外）。
2. 申請人或其家庭成員與非屬家庭成員之第三人共有住宅，其應有部分面積未滿四十平方公尺（倘為共同共有者應按潛在應有部分計算面積，下同）且未設戶籍於該處者，視為無自有住宅。
3. 申請人或其家庭成員之自有住宅坐落於本區段徵收範圍內且後續將拆除滅失者，該自有住宅不列入認定範圍。

(五)申請人與其家庭成員依財政部國稅局之最近年度綜合所得稅各類所得(申請日期應為公告日(含)後)，低於本市百分之五十分位點家庭之平均年所得（實際數額另於公告載明），且年所得總額平均分配全家人口，平均每人每月不超過本市最低生活費標準三點五倍者（實際數額另於公告載明）。申請人與其家庭成員受家庭暴力，且相對人亦為家庭成員之一，該相對人之

所得不納入本項所得之計算。依民眾提供資料並比對內部系統審查。

(六)前項所稱家庭成員如下：

1. 申請人之配偶。
2. 申請人於區段徵收公告日，其戶籍內直系血親及姻親。
3. 申請人直系尊親屬均死亡或無行為能力，其戶籍內未成年或已成年而仍在學、身心障礙或無謀生能力而需照顧之兄弟姐妹。

(七)房型選擇之限制：

1. 單獨生活戶不能選擇多房型。
2. 申請人及家庭成員三人以上(含三人)始可申請二房型。
3. 申請人及家庭成員四人以上(含四人)始可申請三房型。
4. 本府將依區段徵收公告日之戶籍資料，審查申請人之家庭成員人口總數是否符合各房型家庭人口數規定；申請人或其配偶持醫院證明正本或孕婦健康手冊影本能證明於徵收公告日前已懷孕且仍在孕中，胎兒視為一口；無戶籍之外籍配偶(含大陸、港澳地區人民)及其直系親屬，以居留證等法定證明文件證明與申請人居住於同一門牌者，得列為家庭人口數。

(八)住宅資源不得重複限制：

1. 家庭成員有申請候補承租國民住宅、社會住宅或合宜住宅等公共住宅之情事，於簽訂租賃契約前，應事先完成放棄候補權利。
2. 家庭成員現已承租國民住宅、社會住宅或合宜住宅等公共住宅者，於簽訂租賃契約前，應事先完成退租程序。

六、承租類別分為下列二種：

(一)屬本要點第五點第三項之申請人，其符合申請資格者，得申請

優先戶資格。

(二)屬本要點第五點第二項之申請人，其符合申請資格者，為一般戶資格。

七、本府應依下列程序辦理中繼住宅申租作業：

- (一)公告受理中繼住宅申請承租作業。
- (二)辦理選屋序號抽籤作業。
- (三)辦理選屋作業。
- (四)簽訂租賃契約及辦理租賃契約書公證作業。
- (五)辦理點交作業。

八、本要點第七點第一項公告事項應包含下列事項，並得張貼於本府公告欄及刊登本案專案網站：

- (一)坐落地點、類型、樓層及戶數。
- (二)各戶型面積及每月租金。
- (三)申請人應備資格條件。
- (四)申請承租應備文件。
- (五)受理申請期間。
- (六)申請文件送交方式、收件單位名稱、地點及重複申請之處理方式。
- (七)抽籤原則、日期及流程。
- (八)承租及續約年期。
- (九)其他事項。

九、申請人應以書面檢附下列文件，於受理期間內向本府提出申請：

- (一)申請書正本。
- (二)公告日後全戶電子戶籍謄本(應含全戶動態記事欄、全戶個人記事欄內容)。配偶分戶者，應一併檢具雙方之戶籍謄本。
- (三)財政部國稅局或各地方政府稅捐稽徵處(稅務局)核發之家庭成員最近年度全國財產歸戶清單正本(歸戶清單申請日期應為

公告日（含）以後）。

(四)財政部國稅局核發之家庭成員最近年度綜合所得稅各類所得資料清單正本（申請日期應為公告日（含）以後）。

(五)申請人符合住宅法第四條規定之經濟或社會弱勢身分者，應檢附下列相關證明文件；不具備者，免附：

1. 低收入戶或中低收入戶：當年度低收入戶或中低收入戶證明影本。
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. 育有未成年子女二人以上：子女與申請人不同戶籍者，須檢附子女之戶口名簿影本、全戶戶籍謄本或國民身分證影本。(申請人或其配偶懷孕中，該胎兒視為未成年子女數，檢附申請日前一個月內之醫療院所或衛生單位出具之證明文件影本，得於受理期間屆滿前補正，其他規定如下：
 - (1) 孕婦健康手冊或診斷證明書：應為國民健康署編印之孕婦健康手冊，診所自行發送之媽媽手冊非屬有效證明文件，若懷孕初期產檢診所尚未發給孕婦健康手冊，則可檢附診斷證明書，診斷證明書應載懷孕週數及胎兒數。
 - (2) 檢送資料應包括封面、內頁之「產前檢查紀錄表」或「最近一次產檢紀錄」，並有醫院（診所）蓋章或醫師簽章，產檢紀錄應為申請日前一個月內的近期產檢，例如：113年10月1日提出申請，產檢紀錄章日期應為113年9月1日至113年9月30日。
 - (3) 檢送之封面、內頁「產前檢查紀錄表」或「最近一次產檢紀錄」影本皆須寫上與正本相符並由申請人簽章。
 - (4) 多胞胎者，須檢附診斷證明書，診斷證明書應載明胎兒數。

4. 於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿 25 歲者：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、戶籍謄本或國民身分證影本。
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，如：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：戶口名簿影本或戶籍謄本（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本府通報主管機關認定。
12. 因懷孕或生育而遭遇困境之未成年人：經醫療院所出具懷孕之診斷證明書或其他相關證明文件。

十、申請人應於受理時間備妥應備文件以下列方式向本府提出申請，逾期者應不予受理：

- (一)現場申請：申請人於受理期限內備妥相關文件，於上班時間親持或填妥委託書委由受託人至新北市政府地政局區段徵收科（220242 新北市板橋區中山路 1 段 161 號 24 樓東側）填寫申請書，逾期不受理。
- (二)快遞申請：準用現場申請規定。
- (三)郵寄申請：申請人填寫申請書並附具相關文件，於受理申請截止日前以正確信封格式、雙掛號郵寄至新北市政府地政局區段

徵收科(220242 新北市板橋區中山路1段161號24樓東側)，
以郵戳為憑，逾期或郵局退件皆不受理。

十一、本府於受理申請後即據以審核，其申請如有資料不齊全、承租資格異動或申請文件內容有錯漏等情形致需補正者，本府將依申請人於申請書所載電話先行告知後，續依通訊住址以書面通知限期命申請人補正，並依下列規定辦理：

(一)逾期未完成補正：

1. 如影響申請資格致不符合規定者，概以申請資格不合格認定。
2. 如不影響申請資格者，以補正期限屆滿前實際收訖之申請資料計算權重分數。

(二)未逾期完成補正：依補正後之申請資料重新審查申請人之各承租資格類別及重新計算權重分數。

十二、承租之優先順序如下：

- (一)優先戶合格申請人。
- (二)設籍於區內合法建築物之一般戶合格申請人。
- (三)設籍於區內其他建築物之一般戶合格申請人。

十三、本府應依第十二點規定及下列原則排定選屋序號，另將超過本案招租戶數者列為遞補名單，並公告於本案專案網站：

- (一)優先戶合格申請人：依優先戶評點表計算申請人權重分數，並按分數高低排定選屋序號，分數相同者，以抽籤決定選屋序號。
- (二)設籍於區內合法或其他建築物之一般戶合格申請人：以抽籤決定選屋序號。
- (三)抽籤日期另於本案專案網站公告。
- (四)遞補名單有效期間至全部招租戶數完成簽約作業止。

十四、本府得視實際作業需要分梯次辦理選屋作業，並以書面通知合格申請人依指定時間、地點按選屋序號及下列規定進行選屋：

- (一)各申請人原則應優先選擇申請之房型，如選屋時已無該房型，

方得選擇其他房型；另申請人如於簽約前發生喪失承租權之情形，本府將依遞補名單通知其他合格申請人選屋。

- (二)申請人參加選屋作業時，應攜帶身分證明文件及印章親自參加，因故無法親自參加時，可委託代理人代為出席，代理人應攜帶委託人及本人身分證明文件、印章、委託書（加蓋委託人印鑑章）及委託人之印鑑證明（有效申請時間為選屋作業日前一年內），以供查對。
- (三)申請人參加選屋作業經唱名三次未表明在場，或未依規定備妥應備文件者，視為未到場，由次一序號申請人繼續選屋。遲到之申請人到場或補齊應備文件後，應即向本府工作人員辦理報到，並以「與現選戶間隔二名後」之原則補辦選屋；同時有二人以上補辦選屋時，依選屋序號先後補辦之。選屋作業結束後，仍未報到者，由本府另擇期通知就剩餘未選定之房屋辦理選屋作業。逾期仍未參加者，視同放棄承租。
- (四)選屋作業完竣後，本府應將選屋結果公告於本案專案網站。

十五、本要點所稱喪失承租權之情形如下：

- (一)具第五點第八項情事經本府通知應完成放棄或退租而於簽約時仍未完成者。
- (二)逾期未完成選屋、簽約、公證或點交等作業者，遞補者亦同。

十六、簽約階段應注意事項：

- (一)申請人應於本府所訂日期辦理簽約及公證作業，未於通知日期到場辦理者，喪失本案住宅承租資格。
- (二)申請人接獲本府簽約通知，如因家庭或其他因素無法於所訂日期辦理簽約者，得書面申請並經本府同意後，暫緩簽約；申請暫緩簽約期滿又未完成簽約者，則喪失本案住宅承租資格。
- (三)公證費用由申請人負擔二分之一，於簽約同時繳交之。但申請人於簽約後租期開始前或承租期間未滿一年提前終止租賃契

約時，公證費用由申請人全額負擔，並得自保證金中逕予扣除。

(四)申請人於簽約後，有退租或終止租賃契約等情事發生，該住宅單元回歸新北市住宅及都市更新中心統籌運用，不再依名單遞補簽約。

十七、 點交階段應注意事項：

(一)申請人應於本府指定之時間至現場辦理點交作業。本府將會同新北市住宅及都市更新中心辦理點驗交屋，申請人於當場確認無誤後，本府應將該屋鑰匙及磁扣交付申請人接收管理，並製作點交紀錄。

(二)申請人未到場接管或未按指定日期到場接管者，自該指定之日起，視為已接管，並自該指定之日起負保管維護責任並負擔相關基本費用。申請人無正當理由拒絕點交及接管者，亦同。

十八、 續租規定及租金補助期間：

(一)租約以每三年為一期，起算日以租賃契約上所載日期為準；有續租意願者，得於租期屆滿一個月內檢附證明文件以書面向新北市住宅及都市更新中心申請續租，並以一期為限。惟承租人不得於租賃期間或續約時要求更換房型。

(二)本要點租金補助二次租期，至多六年；倘承租戶後續仍有承租需求，則依新北市住宅及都市更新中心之社會住宅招租公告及相關流程規定辦理。

十九、 本要點所需之各項書表圖冊，由本府另定之。

二十、 本要點未盡事宜，依本府補充說明及解釋為準。