新竹市社會住宅出租辦法草案

條　　文	說　　明
第一條　　本辦法依住宅法(以下簡稱本法)第二十五條第二項定之。	本辦法之法律授權依據。
第二條　　本辦法之主管機關為新竹市政府（以下簡稱本府），執行單位為本府都市發展處（以下簡稱都發處）。	本辦法之主管機關及執行單位。
第三條　　本辦法之適用範圍如下： 1、 依本法第十九條第一項第一款至第四款、第七款及第八款規定，由本府興辦之社會住宅。 2、 依本法第十九條第二項第一款至第三款及第五款規定，由民間興辦之社會住宅。 3、 本府專案核准之社會住宅。	本辦法之適用範圍。
第四條　　申請承租社會住宅者，應具備下列資格條件： 1、 年滿二十歲之國民。 2、 在新竹市(以下簡稱本市)設有戶籍，或在本市就學、就業有居住需求者。 3、 家庭成員於本市及新竹縣均無自有住宅者。 4、 家庭成員未享有政府其他住宅貸款利息或租金補貼，且非社會住宅或政府興辦之出租住宅承租戶。 5、 家庭年所得及每人每月平均所得應低於受理申請當年度都發處公告之標準。 第一項所稱家庭成員，指申請人本人、配偶、戶籍內申請人及配偶之直系親屬及其配偶。但申請人之父母均已死亡，且其戶籍內有未滿二十歲或已滿二十歲仍在學、身心障礙或無謀生能力之兄弟姊妹需要照	承租社會住宅申請人應符合之資格條件。

顧者，包含該戶籍內之兄弟姊妹。 經戶政機關註記之同性伴侶，準用本辦法有關配偶之規定。 家庭成員持有之共有住宅，其持分面積未滿四十平方公尺且戶籍未設於該處，視為無自有住宅；公同共有住宅依其潛在應有部分計算其持分面積。但家庭成員持有之共有住宅為同一住宅，且其持分面積合計達四十平方公尺以上者，不適用之。 有下列情形之一者，得不受第一項第一款之年齡限制： (1) 於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家者。 (2) 未成年人已結婚有行為能力者。	
第五條　　前條無自有住宅之認定，以申請人自申請日前一個月內向稅捐稽徵機關申請之財產歸屬資料清單為準；家庭年所得及每人每月平均所得之認定，以申請人向稅捐稽徵機關申請最近一年家庭成員綜合所得稅各類所得資料清單為準。 前項申請人所提供之資料不完整者，本府得列冊查詢。	承租社會住宅申請人資格條件認定所需檢附之資料。
第六條　本府或民間興辦社會住宅得依社會住宅居住單元之面積、設施與設備，公告每一居住單元應符合入住之人口數。 前項人口數計算之範圍，除申請人本人外，包括與申請人同一戶籍之下列成員： 1、 配偶。 2、 申請人及配偶之直系親屬及其配偶。 3、 申請人或其配偶於申請時已懷孕者，得加計一人。	針對社會住宅得依居住單元之面積、設施與設備，設定每一居住單元應符合入住之人口數。

4、 申請人父母均已死亡，有未滿二十歲或已滿二十歲仍在學、身心障礙或無謀生能力，且均無自有住宅之兄弟姊妹需要照顧者，得加計之。	
第七條　　社會住宅應提供一定比例之戶數，優先依下列順序提供承租： 1、 本法第四條所定經濟或社會弱勢者。 2、 配合本市重大建設計畫，需協助安置者。 3、 其他經本府就家庭型態、地緣性、照顧必要性等因素，擇定並公告者。 前項比例，應視各基地之興建總戶數及實際需求狀況，經本府評估後公告之。	社會住宅提供一定比例予經濟或社會弱勢者。
第八條　　社會住宅之出租，本府至少應於受理申請日三十日前公告下列事項： 1、 坐落地點、樓層、戶數。 2、 每戶居住單元面積、應符合人口數、每月租金及管理維護費。 3、 申請人應具備之各項資格條件。 4、 供本辦法第七條第一項所定資格條件之戶數及順序。 5、 申請人應檢附之文件。 6、 受理申請之起訖日期。 7、 申請案件送交方式、收件單位名稱及地點。 8、 9、 重複申請之處理方式。 10、 其他事項。 前項公告事項，應張貼公告，並於本府網站公告。	社會住宅出租前公告之程序及事項。

民間興辦之社會住宅應於受理申請六十日前，將第一項公告事項送本府辦理公告。	
第九條　申請人應於受理申請期間，檢附下列文件向本府提出申請： 1、　申請書。 2、　戶口名簿影本。 3、　符合第四條規定之證明文件。 申請承租前條第一項第四款規定之戶數者，應檢附相關佐證之證明文件。	社會住宅申請人受理申請時所需檢附之資料。
第十條　本府應於受理申請之日起九十日內完成審查；必要時，得延長六十日。有應補正事項者，應一次通知申請人限期補正。 前項審查有下列情形之一者，本府應敘明理由以書面駁回申請： 1、　不符合本法或本辦法相關規定且無法補正之事項。 2、　經通知申請人限期補正，屆期未補正。 3、　借用或冒用他人名義或證件申請。 4、　申請文件有偽造或變造情事。 申請案件經審查合格者，本府應以書面通知申請人。	社會住宅受理申請後之審查程序及事項。
第十一條　本府得視需要就民間興辦之社會住宅，委託其興辦人或經營管理者辦理前條事項。	明定民間興辦社會住宅受理申請後之審查程序、事項及方式。
第十二條　本府興辦之社會住宅辦理出租，依下列方式辦理評點及公開抽籤作業： 1、　第七條第一項第一款之承租者，以評點方式決定入住序位；評點同分者，以抽	社會住宅出租辦理方式。

籤方式定之。 2、 前款以外之申請人，以公開抽籤方式決定入住方式。 依前項規定按評點分數高低或公開抽籤順序，以書面通知審查合格，其於申請人依序列入候選名單。 民間興辦之社會住宅得視實際需要另訂出租方式，報請本府核定後辦理。	
第十三條　社會住宅收取之租金及管理維護費應依據承租人合理負擔能力酌予訂定，且二者合計不得逾市場租金水準。 前項市場租金水準應委託三家以上專業估價者查估後評定之。 前項專業估價者，指不動產估價師或其他依法律得從事不動產估價業務者。 第一項租金及管理維護費得採分級收費方式，並得每三年檢討重新評定。	社會住宅收取之費用及市場租金合理負擔訂定之水準。
第十四條　社會住宅之租金及管理維護費之訂定，應報請新竹市住宅諮詢及審議委員會審議。調整時，亦同。	社會住宅之租金及管理維護費之核定方式。
第十五條　社會住宅之經營管理者辦理出租時，應通知社會住宅之承租人限期繳交二個月房屋租金總額之保證金及第一個月租金，雙方應簽訂租賃契約，並經公證後通知承租人進住。 承租人未依前項規定辦理者，其承租權失其效力。 第一項公證費用由承租人與社會住宅之經營管理者各負擔二分之一。但承租人於簽約後租期開始前或承租期間未滿一年即終止租約者，公證費用由承租人全額負擔，經營管理者並得自保證金逕予扣抵。	社會住宅辦理入住時應遵守之事項。
第十六條　前條租賃契約之期限最長為三年承租人於租賃期限屆滿時仍符合承租資格者，得於租賃期限屆滿三個月前檢附證明文件以	社會住宅租賃期限。

書面申請續租。逾期未申請或申請未獲准者，其租賃關係於租賃期限屆滿時消滅。 前項租賃及續租期限合計最長不得超過六年。但具特殊情形或身分者，得延長為十二年。 民間興辦之社會住宅報經本府核定後，得延長前項租賃及續租期限。 社會住宅之承租人於租賃期限屆滿前終止租約者，應於一個月前通知社會住宅之經營管理者，並應將租金繳納至遷離之月份止，實際租住期間不滿一個月者，以一個月計付。	
第十七條　　社會住宅之承租人死亡，其租約當然終止。但具有下列身分之一，且符合原公告承租資格者，得申請換約續租至原租賃期限止： 1、　承租人死亡時，同一戶籍內之配偶、承租人或配偶之直系親屬及其配偶。 2、　承租人死亡時，同一戶籍內為原申請時第六條第二項第四款所定需要照顧之兄弟姐妹。 同性伴侶依第四條第三項規定準用前項第一款規定，不因承租人死亡致同性伴侶註記遭刪除而受影響。	社會住宅承租人死亡之辦理方式。
第十八條　　社會住宅之經營管理者得要求承租人將戶籍遷入並提出證明文件；必要時，得訪視住宅，檢查建築物、設施及設備，及核對承租人身分，承租人不得拒絕。 前項規定及本法第三十八條規定，應納入租賃契約內容。	社會住宅承租人應遵行事項。
第十九條　依本法第三十五條規定委託經營管理之社會住宅，本府得視需要將出租相關工作委託經營管理者執行之，並納入第七條公告事項。	本府得視需要將社會住宅出租相關工作委託經營管理者執行。
第二十條　社會住宅之經營管理者，應每半年編製報表，報本府備查。	社會住宅之經營管理者，應編

	製報表向本府備查。
第二十一條　本府興辦之社會住宅因配合老舊住宅更新改建或協助本市重大災害災民安置、各目的事業主管機關因民間捐贈或特定資金興辦安置特定族群，經本府專案核准供安置使用之部分，不適用本辦法規定。	因本市辦理老舊住宅更新改建或協助本市重大災害災民安置，經本府專案核准供安置使用。
第二十二條　本辦法所定書表格式，由本府定之。	社會住宅申請書及資料表格方式由本府定之。
第二十三條　本辦法自發布日施行。	本辦法之施行日期。