

住新北，好輕鬆—
有社宅、有補貼。窩市區、無負擔。

新北·我的家

My New Better Housing



- 新北市為我國人口最多的縣市，也是快速發展的年輕城市。近年交通、產業、文化等建設陸續完備，來自各地的青年紛紛遷入，讓本市充滿活力與創造力，是全臺灣青年人口最多的城市，而租屋家庭中約有5.6萬戶的青年家庭，佔總租屋家戶的1/3。
- 但伴隨著大臺北地區高房價、租屋市場高租金與租屋環境品質堪慮等問題，初出社會的青年負擔沉重，也影響就地安居及生活品質。因此，新北市除了致力於推動城市的建設與產業的提升外，並專注關心市民的居住需求，希望協助市民朋友能安心居住、放心打拼，讓剛出社會的青年無負擔地「在地就業」。
- 新北市以永續、安居為願景，提供青年社會住宅、住宅補貼、租屋停看聽三大面向的居住政策，特編纂這一本手冊，說明本市豐富的居住服務資源，讓本市的關懷能夠提供給每一個市民家庭，讓青年朋友都樂於在新北安居、成家立業！在此敬祝各位闔家平安，順心如意！

目錄

理念

新北的3大居住服務 01



青年社會住宅

什麼是社會住宅? 03

我可不可以承租? 04

租金會不會很貴?我可以住多久? 05

社會住宅品質好嗎? 06

108年興辦一萬戶 07

青年社會住宅的案例導覽 09



住宅補貼

什麼是租金補貼? 16

符合什麼條件才可以申請呢? 17

修房子跟買房子有沒有補貼? 18

還有沒有其他居住上的補貼? 19



租屋停看聽

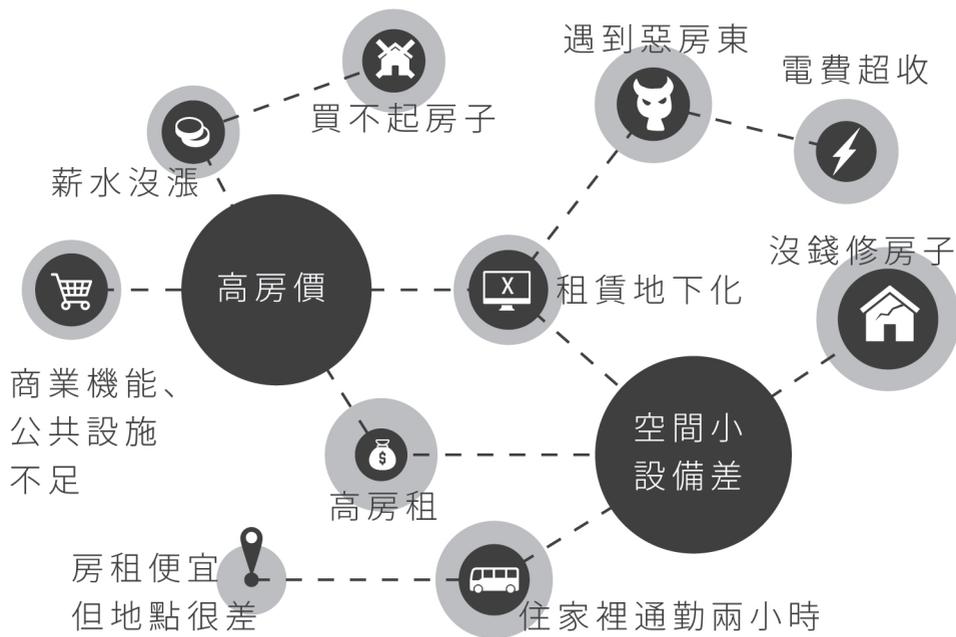
看屋有什麼眉角呢? 21

租約簽訂停看聽 22

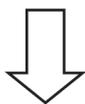
房子或設備壞了要找誰? 23

可以提前終止合約嗎? 24

北都會區 居大不易



住新北 好輕鬆



新北市住宅政策以永續、安居為願景，透過興辦青年社會住宅、提供住宅補貼、健全租賃市場三面向，讓市民樂於在新北定居、成家立業！



108年前穩步實踐
七千戶以上青年宅



扶助1.9萬家庭
降低居住負擔



強化資訊流通，
協助租屋順利

1

青年社會住宅

住新北 好輕鬆

- 朋友!您剛到新北市打拼嗎?台北都會區租金是不是貴桑桑呢?不用擔心,住的地方新北市幫你準備好囉!
- 只租不售的青年社會住宅、比市場租金更優惠、穩定的租期~讓你在新北安居樂無憂
- 提供三房以下,以及完整家具、設備,戶戶都有陽台,一卡皮箱就可入住啦!

什麼是社會住宅?



社會住宅

依住宅法及本市社會住宅承租辦法，社會住宅指由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之用，並應提供至少30%以上比例出租予經濟或社會弱勢者。

青年社會住宅

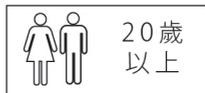
「青年社會住宅」只租不售，且優先提供3成以上住宅給經濟或社會弱勢者，其餘部分則保留提供給20歲以上青年族群，協助青年安居。



小辭典

經濟或社會弱勢者:(住宅法 § 4)

- 低收入戶或中低收入戶
- 特殊境遇家庭
- 育有未成年子女三人以上
- 於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿二十五歲
- 六十五歲以上之老人
- 受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女
- 身心障礙者
- 感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者
- 原住民
- 災民
- 遊民
- 其他經主管機關認定者



70%



30%



我可不可以承租？

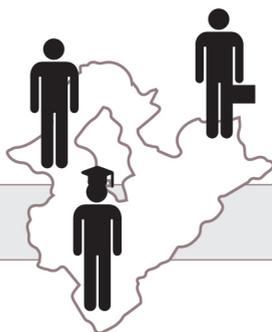
年齡

年滿20歲(含)以上之中華民國國民



設籍、就學、就業

設籍或就學或就業於本市



自有住宅

申請人及其配偶、申請人戶籍內之直系親屬，於新北市、臺北市、基隆市、桃園市名下均無自有住宅



所得

💰 < 115 萬

申請人及其配偶、申請人戶籍內之直系親屬，每戶家庭年所得在115萬元以下及平均每人每月所得在47,950元以下

小提醒：本手冊所得標準以106年度為例，未來隨每年社會經濟狀況不同而有所調整，需以各處社會住宅正式公告為準

租金會不會很貴?我可以住多久?

租金



- 社會住宅租金已內含管理費
- 青年戶租金只要市價8折;特殊情形或身分者64折為原則

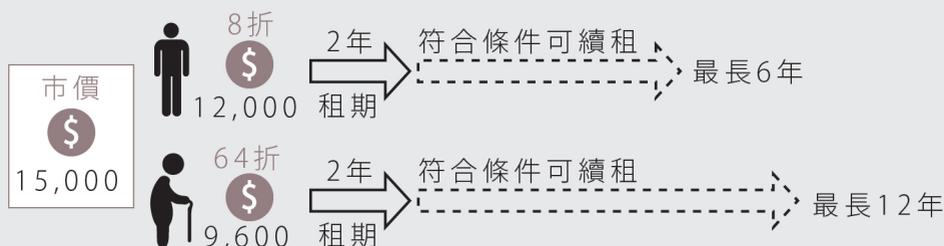
租期



- 承租期間為2年。期滿前1個月,符合繼續承租資格之承租人,應檢附相關證明文件,以書面向本局申請繼續承租。最長可住6年
- 經濟或社會弱勢者最長可住12年。

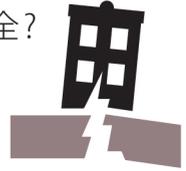
範例

以1.5萬租金市價為例



社會住宅品質好嗎？

環境會不會髒亂？治安是否良好？結構是不是不安全？



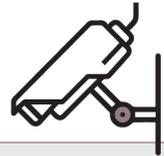
建築設計

社會住宅全面採用通用設計、以及至少5%以上房型為無障礙設計，取得綠建築、智慧建築等標章為原則，要求品質超過市場上之住宅單元



安全管理

「青年社會住宅」全面委由專業物業管理公司管理，提供良好的維護品質以及智慧化門禁、監視器、防救災中央管控等安全設備為原則，讓青年社會住宅既智慧又安全

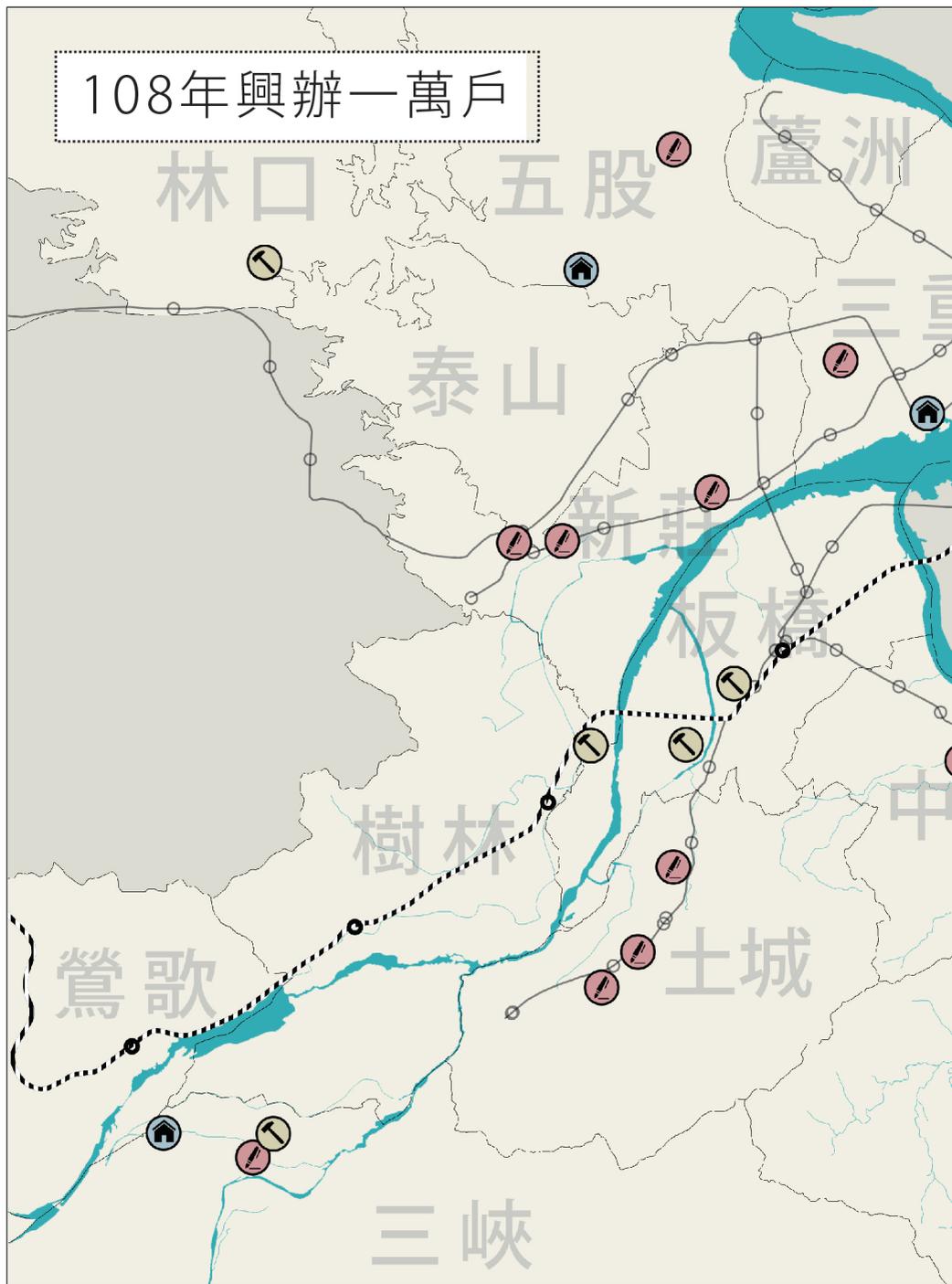


租賃規約

承租者都要簽訂租賃規約，並經法院公證。可確保居住環境品質的維持，且受到法律與租稅上的保障。



108年興辦一萬戶



現在哪裡可以租得到社會住宅？

- 105年度三重1館、2館、中和秀峰段共3處青年社會住宅已招租

以後哪裡還有社會住宅可租？

- 永和、新店、板橋府中、板橋浮洲、新莊、三峽等區都有社會住宅興建中
- 106~108年將陸續公告招租，請密切注意新北市政府城鄉發展局網站消息！

圖例

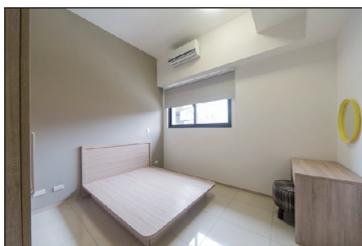
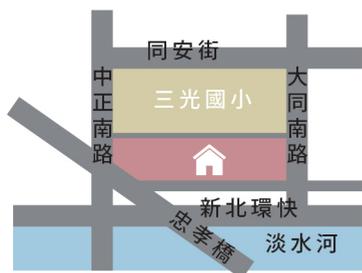
-  招租中_1,480戶
-  興建中_4,215戶
-  規劃中_5,282戶

(統計至105年12月)



營運中

三重青年住宅1館



戶數 133戶, 套房96戶、2房37戶

區位 近捷運菜寮站, 另可由環河南路連接至新北環河快速道路, 可至新北市及臺北市等地

租金

| | 一般戶 | 優先戶 |
|----|--------|--------|
| 套房 | 10,300 | 8,400 |
| | 12,000 | 9,700 |
| 二房 | 17,400 | 14,200 |
| | 20,900 | 15,000 |

設備
與
家具

各房型除水、電、瓦斯(套房無)、電信、有線電視與網路之管線預留外, 基本傢俱皆配有流理檯(含瓦斯爐, 惟套房為電陶爐)、洗槽、平台及吊櫃

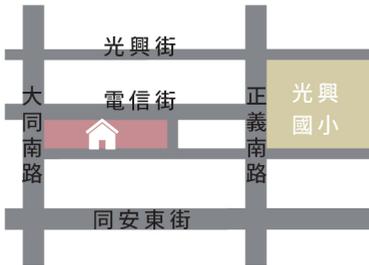
依不同房型提供其他傢俱配備品項, 如烘碗機、冰箱、電視、電視櫃、書桌(椅)、餐桌(椅)、床邊櫃、沙發及茶几

建築
與
環境

0歲到100歲全齡關懷理念, 具備環保〈綠建築黃金級標章〉、智慧〈智慧建築銅級標章〉、通用〈通用設計通行、使用無障礙〉等特色

營運中

三重青年住宅2館



戶數

119戶，套房99戶、二房11戶、三房9戶

區位

近捷運台北橋站及環河南路，並連接新北環河快速道路至台北市

租金

| | 一般戶 | 優先戶 |
|----|--------|--------|
| 套房 | 7,700 | 6,200 |
| | 12,400 | 10,000 |
| 二房 | 18,300 | 15,000 |
| | 19,100 | |
| 三房 | 24,900 | 19,900 |
| | 26,200 | |

設備與家具

各房型除水、電、瓦斯(套房無)、電信、有線電視與網路之管線預留外，基本傢俱皆配有流理檯(含瓦斯爐，惟套房為電陶爐)、洗槽、平台及吊櫃

依不同房型提供其他傢俱配備品項，如烘碗機、冰箱、電視、電視櫃、書桌(椅)、餐桌(椅)、床邊櫃、沙發及茶几

建築與環境

0歲到100歲全齡關懷理念，具備環保〈綠建築黃金級標章〉、智慧〈智慧建築銅級標章〉、通用〈通用設計通行、使用無障礙〉等特色

營運中

中和秀峰段青年住宅



戶數

816戶，套房690戶、2房76戶、3房50戶

區位

位於中和景德街與秀峰街路口、近捷運環狀線景平站，近秀朗橋，與臺北市連結便利

租金

| | 一般戶 | 優先戶 |
|-----|--------|--------|
| 套房 | 8,800 | 7,100 |
| | 11,600 | 9,400 |
| 大套房 | 11,700 | 9,500 |
| | 13,900 | 11,200 |
| 二房 | 16,200 | 13,200 |
| | 19,800 | 15,000 |
| 三房 | 22,800 | 18,600 |
| | 26,600 | 19,900 |

設備與家具

各房型除水、電、瓦斯(套房無)、電信、有線電視與網路之管線預留外，基本傢俱皆配有流理檯、洗槽、平台及吊櫃
依不同房型提供其他傢俱配備品項

建築與環境

0歲到100歲全齡關懷理念：具備環保〈綠建築黃金級標章〉、智慧〈智慧建築銅級標章〉、通用〈通用設計通行、使用無障礙〉等特色

社福空間

規劃公托中心、市民中心，提高住戶與社區之互動

興建中

永和中正橋派出所+ 青年社會住宅



戶數 約60戶

區位 近捷運頂溪站

建築與環境
1到4層提供派出所使用、5到13層作為青年社宅使用，以派出所結合青年社會住宅的創新規劃，打造人民褓母就是鄰居的環境。

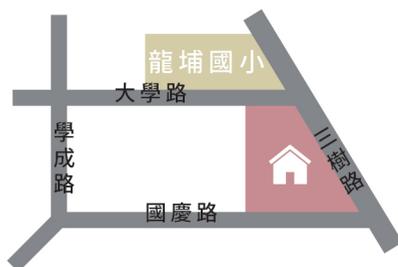


三峽北大 青年社會住宅

戶數 約26戶

區位
基地北臨大學路，東臨三樹路，距台北大學校區僅三分鐘車程，至三峽老街及三峽交流道僅五至十分鐘車程。

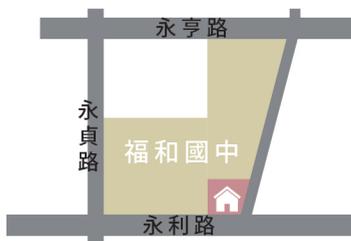
建築與環境
居住環境優質、交通便利且具人文氣息。



興建中

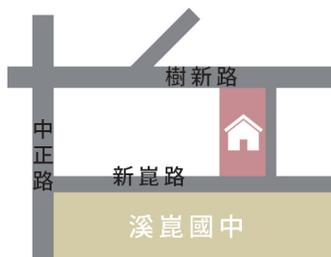
永和秀朗派出所+ 青年社會住宅

| | |
|-------|---|
| 戶數 | 約36戶 |
| 區位 | 南臨永利路, 西接中正路, 東接林森路、福和路, 捷運包含頂溪站及永安市場站。 |
| 建築與環境 | 1到4層提供派出所使用, 第5到9層作為青年社會住宅。 |



新莊新豐 青年社會住宅

| | |
|-------|--|
| 戶數 | 約76戶 |
| 區位 | 鄰新樹路, 近樹林火車站, 交通及生活機能便利。 |
| 建築與環境 | 搭配派出所、托育及托老服務空間及辦公廳舍等使用規劃, 兼顧地方需求、社會福利等目的。 |



興建中

板橋府中 青年社會住宅



| | |
|-------|---|
| 戶數 | 約72戶 |
| 區位 | 近府中捷運站 |
| 建築與環境 | 地面層留設梯廳、商業空間、管理員室，二層以上規劃住宅；房型為單人房單元及2房單元，並設置必要之共同生活空間及公用設備，戶外留設大面積綠地空間。 |

新店中央新村北側 青年社會住宅



| | |
|-------|----------------------------------|
| 戶數 | 約1,070戶 |
| 區位 | 基地週邊為環狀捷運線十四張站，鄰近環河快速道路及北二高，聯外便捷 |
| 建築與環境 | 納入托育及身心障礙福利設施(社區日間作業設施及社區家園)規劃。 |

2

住宅補貼

住新北 好輕鬆

- 您覺得北部生活物價好高嗎？
- 新北市貼心幫你省了居住上的支出，投資自己多一點喔～
- 不論租房還是買房、修繕房屋，新北市都幫你顧到囉

什麼是租金補貼?



- 內政部推出整合住宅補貼資源實施方案，為了協助無力購屋的家庭承租於合適的住宅，政府提供「租金補貼」
- 新北市首創推出「捷運青年租金補貼」，協助青年減輕租屋負擔

(註) 申請人皆須先向政府提出申請(前兩者擇一)，經政府審查核定後，政府按月補貼租金

補貼多少錢?



- 住宅租金補貼額度為4,000/月
- 捷運青年租金補貼為2,400元/月

(註) 補貼期間為 12 期(月)，須每年度提出申請。

小提醒: 補貼額度依每年正式公告為準

什麼時候申請?



- 住宅租金補貼約為每年7~8月
- 捷運青年租金補貼約為每年10~11月

符合什麼條件才可以申請呢？

小提醒：本手冊所得標準以105年度為例，未來隨每年社會經濟狀況不同而有所調整，需以各處社會住宅正式公告為準

| | 租金補貼 | 捷運青年租金補貼 |
|---------|---|---|
| 補貼類型 | 整合住宅補貼資源實施方案 | 新北市捷運青年住宅租金 |
| 補貼金額 | 4,000元/月 | 2,400元/月 |
| 申請期間 | 每年7~8月 | 每年10~11月 |
| 身分 | <ul style="list-style-type: none"> ● 中華民國國民 ● 年滿20歲 ● 家庭組成(擇一) <ul style="list-style-type: none"> ■ 有配偶者 ■ 與直系親屬設籍於同一戶者 ■ 單身年滿40歲者 父母均已死亡，戶籍內有未滿20歲或已滿20歲仍在學、身心障礙或沒有謀生能力之兄弟姊妹需要照顧者 | 年滿20歲，未滿40歲之單身或新婚者 |
| 設籍 | 現於本市設籍 | 現於本市設籍或就學或就業 |
| 自有住宅 | 家庭成員均無自有住宅 | 家庭成員於臺北市及新北市內無自有住宅 |
| 所得 | 所得應低於下列金額(擇一)： <ul style="list-style-type: none"> ■ 家庭年所得89萬元 ■ 每人每月平均所得32,100元 家庭成員財產 <ul style="list-style-type: none"> ■ 每人每月動產限額112,500元 ■ 不動產限額525萬元 | <ul style="list-style-type: none"> ● 家庭年收入之合計低於111萬以下 ● 每人每月平均收入低於44,940元以下 |
| 租賃住宅之區位 | 需在申請人戶籍地 | 坐落於本市捷運或火車站的行政區 |

自己有房子可是壞了沒錢修？

- 內政部提供修繕住宅貸款利息補貼：優惠貸款額度最高80萬元，償還年限最長15年
- 新北市城鄉局提供低收入戶修繕住宅補助：依新北市政府低收入戶與中低收入戶調查及生活扶助核發作業要點之列冊分類，一至三款每戶分別為5、7、10萬元（每年2~3月公告）

補助項目：

- 屋頂防水、排水整修
- 外牆防水及面材整修
- 隔間牆、天花板及地板整修
- 給水、排水管線
- 衛浴設備(包含馬桶、洗面盆、浴缸及淋浴等設備)
- 電氣管線及一般照明設備



買新房子有沒有優惠貸款利率？

內政部提供自購住宅貸款利息補貼；申請人須先向政府提出申請，經政府審查核定後，自行購買住宅並向金融機構貸款，由政府補貼部分貸款利息，以減輕貸款利息負擔。(申請期間_每年7~8月)

優惠內容：

- 貸款額度新北市最高為新臺幣230萬元
- 償還年限最長20年，含付息不還本之寬限期最長5年
- 優惠利率為郵儲利率加0.042%，特殊戶為郵儲利率減0.533%。



你適合哪種補貼類型，網上檢測：

<https://pip.moi.gov.tw/Demo.aspx>

更多資訊請上內政部不動產資訊平台查詢：

<http://pip.moi.gov.tw/V2/B/SCRBO108.aspx>

還有沒有其他居住上的補貼？

- 新北市特別提供身心障礙者、自立少年、家庭暴力被害人或性侵害被害人等之租屋補助，可分別洽社會局身心障礙福利、社會局兒童少年福利科、新北市政府家庭暴力暨性侵害防治中心。
- 修繕補貼：新北市額外提供中低收入老人住屋修繕補助、失能老人居家無障礙環境改善補助，可洽社會局老人福利科。



(申請期間_全年)

| 補貼方案 | 補貼金額 |
|--------------------|-----------------------------|
| 身心障礙者租金補貼 | 補助房租總額50%為限 (上限4,400元/月) |
| 遊民租屋補助計畫 | 6,000元/月(1~3個月) |
| 受家暴者房屋租金補助 | 5,000元/月(最長12個月) |
| 自立少年房租補助 | 3,000元/月 |
| 中低收入老人住屋修繕補助 | 最高5萬元 |
| 失能老人輔具及居家無障礙環境改善補助 | 依改善項目有不同補貼標準 |

3

租屋停看聽

住新北 好輕鬆

新北市提供租屋法律諮詢、校園巡迴租屋講座、提供房東房客租事停看聽懶人包，幫助房客順利租到吉屋、也讓房東租事大吉～

看屋有什麼眉角呢？

周遭環境

環境安全

巷弄燈光及監視器不要少

鄰居習慣

巷弄是否清潔，有無隨手關門

特定時段

白天、晚上看看是否有早市、夜市？

店家類型

奇怪店家要注意(網咖、卡拉OK、KTV)



房屋內部

滲漏水

牆壁窗台檢查是否水漬發霉？

窗戶隔間

開窗看看通風好不好？隔間材質是木板還是水泥？

坪數檢測

一坪約等於一張雙人床墊

設備功能

實際測試水管、馬桶通不通？冷氣、遙控器可不可用？



租約簽訂停看聽



租金？定金？押金？

| | | |
|----------------------------|--|---|
| <p>租金 使用者付費</p> | <p>定金 喜歡，付錢下定，契約 就算成立 房客不租，被房東沒收 房東反悔，加倍還房客</p> | <p>押金 擔保金、保證金、欠繳租 金或損害賠償 (不可超過兩個月租金)</p> |
|----------------------------|--|---|

租房子遇到合約問題怎麼辦？

可洽新北市法律諮詢服務(新北市政府1樓聯合服務中心)、崔媽媽基金會之法律諮詢服務

租房子怕房東亂打合約怎麼辦？

建議至內政部不動產資訊平台下載租賃契約範本(目前最新版本為105年6月23日公告)，也可洽新北市地政局諮詢領取

房東要求收好多押金，我該付嗎？



依土地法99條，押金不得超過2個月房租總額，已交付者，如超過此限額，承租人得以超過部分抵付房租。

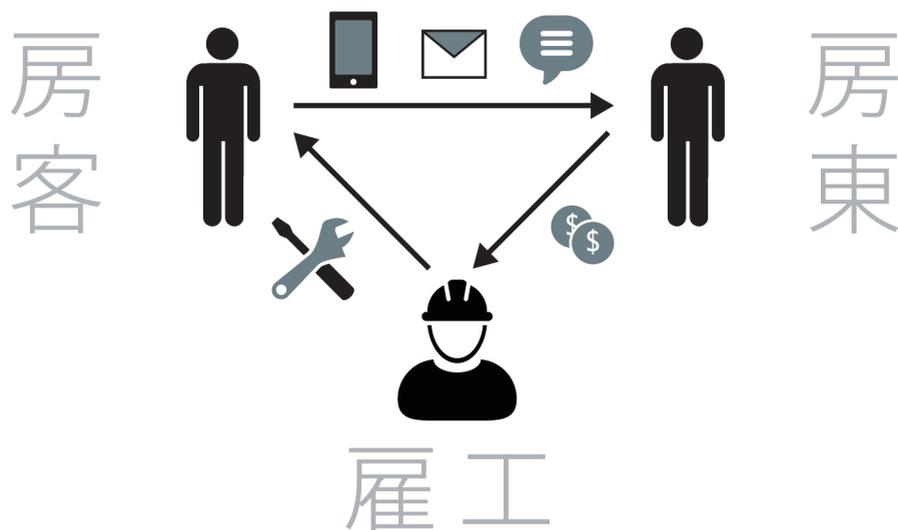
房子或設備壞了要找誰？

什麼是善良管理人呢？

善良管理人是規範在民法432條，是希望房客要好好愛惜承租的房子，善盡維護責任，發現問題第一時間告知，請房東盡快處理。不告知而導致損害變大，房東可以要求房客分擔費用或賠償！

房東修繕義務

依民法429條規定：租賃物之修繕，原則上由房東負擔（除雙方另有約定）房東不處理，房客可自行雇工修繕（修繕費自租金抵扣），或請求提前終止合約。



可以提前終止合約嗎？

一般而言，原本租約是不可以任意說分手，法律上，承租人可以終止的條件只有下列幾種

危及安全健康



供居住處所之租賃，租賃物有瑕疵危及安全健康時
(民法第四百二十四條)

房東遲遲仍不修繕



出租人有修繕義務，經催告而仍不修繕時
(民法第四百三十條)

房屋滅失無法居住



租賃物存餘部份，不能達租賃之目的時
(民法第四百三十五條第二項)

法拍、屋主要房子，不能繼續住下去



因第三人主張權利，致不能為使用、收益時
(民法第四百三十六條)

房客死亡，繼承人不願再承租



承租人死亡者，租賃契約雖定有期限，其繼承人仍得終止契約。
(民法第四百五十二條)



青年社會住宅



- 新北市青年社會住宅
<http://www.planning.ntpc.gov.tw/webpage/youth-social-housing/index.html>



住宅補貼



- 內政部不動產資訊平台
<http://pip.moi.gov.tw/V2/B/SCRB0108.aspx>
- 新北市政府城鄉發展局
(捷運青年住宅租金補貼業務、住宅補貼、低收入戶修繕住宅補助)
<http://www.planning.ntpc.gov.tw/>
- 新北市政府社會局 <http://www.sw.ntpc.gov.tw/>



租屋停看聽



- 新北市租屋停看聽-租屋懶人包(房客篇)
<https://file.cloud.ntpc.gov.tw:7001/sharing/gMhRM65SX>
- 新北市租屋停看聽-租屋懶人包(房東篇)
<https://file.cloud.ntpc.gov.tw:7001/sharing/SrSPbm0ec>
- 房屋租賃契約書範本 <http://pip.moi.gov.tw/V2/g/scrg0301.aspx>

發行單位：新北市政府城鄉發展局

發行人：柳宏典

行政指導：江志成、汪禮國、林炳勳、張壽文、黃荷婷

編輯小組：鄭健志、袁淑真、鄭如純、林朝陽、盧育晟、楊穎顛

主辦單位：新北市政府

電話：(02)2960-3456

諮詢顧問：學邑工程技術顧問(股)有限公司

發行日期：106年2月



新北市政府城鄉發展局
Urban & Rural Development Department, New Taipei City

