

非營利私法人承租臺北市社會住宅試辦計畫 (草案)

110.5.28

一、計畫目的

- (一) 提供住宅法第4條所定弱勢個案中繼居住資源，搭配社福服務計畫，協助個案順利轉銜至中長期居住。
- (二) 結合民間社會福利團體建立服務平台，不只提供住宅居住，同時引入社區福利服務資源，作為住宅管理與弱勢族群之溝通橋樑。
- (三) 其中針對單身弱勢族群，並打破社宅原有家戶的限制，於社宅提供更彈性的中繼居住資源。

二、主辦機關：臺北市政府都市發展局、社會局。

三、法規依據：住宅法第35條第2款：「非營利私法人得租用公有社會住宅經營管理，其轉租對象應以《住宅法》第四條所規定之經濟或社會弱勢者為限」。

四、試辦基地：臺北市萬華區莒光社會住宅，共11戶。

五、計畫承租對象：扶助經濟、社會弱勢者或有益於社會住宅經營之非營利私法人，擔任平台角色。

六、使用者身分（服務對象）：住宅法第4條規定之弱勢個案。

七、租期：

- (一) 平台以3年為1期，依服務成果與計畫需求提出續約，經機關評估後得再延長3年。
- (二) 服務對象租期以6個月到1年為原則，期滿可視個案服務情況續租。

八、租金：平台依本市社會住宅各房型分級收費第1階租金支付予本

市都市發展局（待核定）。

九、運作模式：

（一）平台角色與工作：

1. 由非營利私法人擔任平台管理角色，負責承租社會住宅，並媒合轉租予社福單位之服務對象。
2. 提供轉租房客生活所需家具（固定式家具由本市都市發展局提供）。
3. 尚未轉租之空間可視機關、社福團體需求，做為緊急安置處所使用，居住期限以3個月為期，可視個案情況展延3個月。
4. 配合社會住宅社區物業管理，負責個別承租之居住關懷服務。
5. 做為管理機關與社福機關之溝通與合作媒介。

（二）由平台經營者受理服務對象承租申請與評估出租：

1. 服務對象須由機關或社福團體開案，並提出轉介與承租申請。
2. 服務對象須符合住宅法第4條規定之弱勢個案。
3. 由社福團體擔任轉介者，需由社福團體提出對服務對象之服務計畫，以對應欲承租租期。
4. 平台經營者依據服務計畫內容，評估是否與該服務對象簽訂租約。
5. 評估通過後，由平台經營者與服務對象簽訂租賃契約。
6. 服務對象租金按本市公布之分級租金補貼制度，依服務對象家戶所得與承租房型支付平台經營者租金。惟平台租金收入大於支出須用於本案平台管理相關費用。

（三）參與「平台」之社福團體角色與工作：

1. 須依服務計畫，對服務對象進行處遇工作，及共同參與社會住宅社區工作。
2. 服務對象承租期間，若發生欠租、糾紛、重要事件等問題，社福團體須共同商議處理。
3. 服務對象租期屆滿前三個月，由社福團體自行評估是否有續約需求，並向平台提出申請（敘明續租期限），由平台管理單位評估是否續租。

十、計畫承租對象應檢附下列文件：

(一) 資格審查文件：立案證書影本、組織章程影本及納稅證明。

(二) 規格審查文件：企劃書撰擬內容應至少涵蓋下列項目：

1. 承租者簡介：經營團隊說明、創立使命、服務對象及組織架構。
2. 空間配置：本計畫之進駐空間規劃說明。
3. 住戶管理：入住者身分說明，並說明後續經營內容及管理方式。
4. 公益性或政策性：本計畫所回饋公益性項目、提供社區回饋資源項目或政策內容說明。