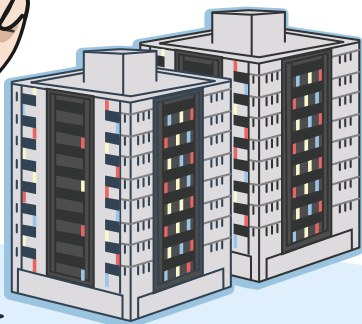


家 從新北開始

新北市青年社會住宅
宣導手冊



目錄 contents

一、社會住宅入住攻略.....	04
二、住戶管理規則	12
• 灰色層級.....	12
• 黃色層級.....	18
• 紅色層級.....	22
三、設備使用注意事項.....	28

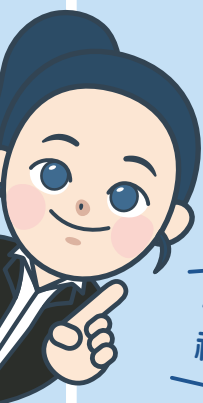


社會住宅 入住攻略



從今日起，
我就是社宅一員了！

入住發生這些狀況 有關係嗎？



小心觸碰
社宅黃灰紅！



東西太多
先暫時堆在樓梯間…



今天要拜拜
去1樓燒金紙…



多一個房間，
不如轉租給別人…



什麼是社宅黃灰紅？ >>>

什麼是社宅黃灰紅？



灰色層級



東西太多，先暫時堆在樓梯間…

經警告後未改善則扣點



黃色層級



今天要拜拜，去1樓燒金紙…

不經警告而直接扣點



紅色層級



多一個房間，不如轉租給別人…

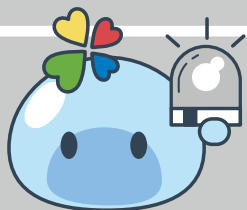
立即終止租約



住戶須共同遵守社區管理規則，
如果違反規則，會有不同層級的處分喔！

有哪些規則？ >>>





灰色層級

如果經過警告後
沒有改善，就會扣點



公共空間不能
堆放私人物品



屋內或公共空間
禁止吸菸



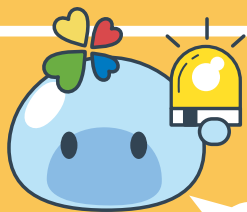
未依規定確實分類垃圾



未依規定如期繳清租金



不能擾亂社區安寧

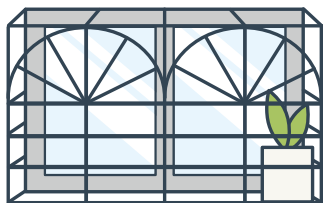


黃色層級

如果違反這些規則，會直接扣點喔！



不任意改造窗戶、陽臺



窗戶不裝鋁窗、鐵窗、花架，陽臺不外推



社區內禁止放鞭炮、焚燒紙張或物品

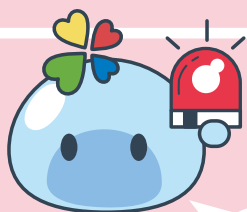


社區指定焚燒紙錢的位置或普渡活動不在此限

那一直被扣點會怎麼樣啊？

扣點累計15點→不得續約
扣點累計30點→立即終止租約



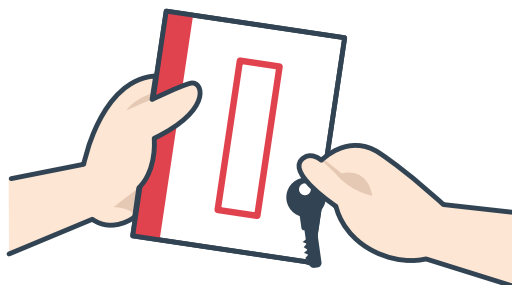


紅色層級

如果違反這些規則，將立即終止租約，
且兩年內不能再申請承租社會住宅喔！



房屋不能轉租或出借給他人



也不能將租賃權轉讓於他人



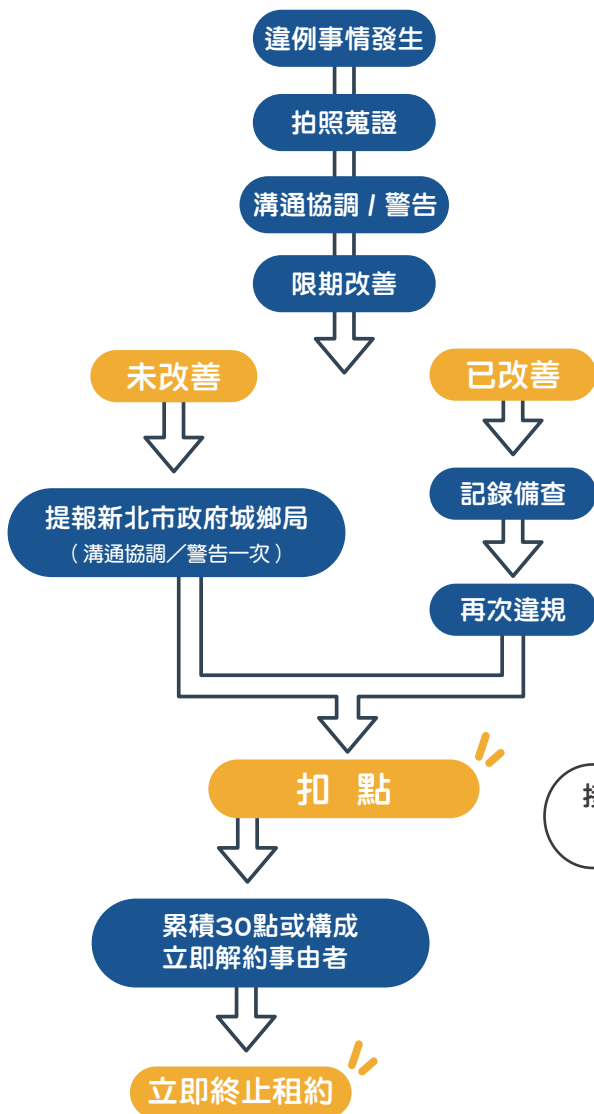
不妨害公共安全或有不法行為

吸毒、酗酒、聚賭或其他不法情事



接著來看處分流程吧 >>>

處分流程



接著來看每個層級內
完整的條例吧！





違反灰色層級，
是經警告後未改善會扣點





一、灰色層級 警告後扣點

扣 3 點

- 未依租約約定**如期**繳清租金（含管理費）。
- 本社區內外公共場所或非曬衣陽臺之臨時範圍處所，不得曬衣物及堆置任何物品。
- **不得**在自家大門、庭院、通道、本社區公共空間或其他禁止停車地點**停放車輛及腳踏車**。
- **不得**於本社區公共空間或公共設施（走廊、樓梯間、川堂、地下室等）**擺放私人物品或廢棄物**，致使通道阻塞或妨礙其他住戶使用公共空間或公共設施、通行等。
- 本社區為**全面禁菸**社區，不得在本社區範圍內吸菸（包含承租室內空間及公共空間）。
- 飼養、攜帶寵物應善盡照顧之責（如不得未處理便物），**不得發生傷害他人、干擾安寧**等情形，並應遵守本社區規約有關飼養寵物之規定，寵物如有破壞公共空間及室內附屬設備，應負恢復原狀或賠償之責任。



一、灰色層級 警告後扣點

扣 3 點

- 不得在窗台懸掛衣物、放置滴水花盆或衣物致使水滴滴落屋外。
- **不得**在本社區公共空間**任意張貼**未經管理單位同意之文宣傳單。
- **垃圾**丟棄前應**確實做好分類**，並應依本社區垃圾處理規定丟棄。
- 汽車、機車、自行車（以下合稱「車輛」），應**各自停放於所屬之停車位種類**，即汽車停車位僅限停放汽車或重型機車；機車停車位僅限停放機車；自行車停車位僅限停放自行車。且**每一停車位僅限停放一台車輛**，亦不得堆（放）置任何其他物品（含學步車、推車、安全帽等）。
- 因搬家、送貨、裝潢、修繕等情事而有**臨停**之需求，應按社區住戶規約、管理單位或本局規定辦理。



一、灰色層級 警告後扣點

扣 4 點

- **不得存放**積放垃圾、廢物、散發刺鼻味之化學物品或惡臭等物品。
- 不得隨地吐痰或拋棄果皮、紙屑、煙蒂、廢棄物、垃圾或放置任何空箱，不得自高處丟棄任何物品或垃圾。
- **不得任意堆置**容易造成積水滋生蚊蠅、衛生問題之器皿、輪胎等物件。
- 不得隨地便溺或進行其他不檢行為。
- 不得任意使自家冷氣機滴水達一週仍未改善。
- 不得任由家中幼童玩耍電梯、消防栓等公共安全設施（備）。





一、灰色層級 警告後扣點

扣 5 點

- 承租戶應負維護社區安寧義務，不得於晚上十點至翌日早上九點之期間，發生**寵物吵鬧、兒童嬉戲、家庭聚會、彈奏樂器、歌唱、電視音響、施工發出噪音**或其他行為製造聲響，妨礙他人安寧；經管理單位或其他住戶規勸無效者，其他住戶或管理單位得向本局報案處理。

- ▶ 上述情事經勸導改善後，如再次違反得不經警告逕行執行扣點。
- ▶ 租約到期時，扣點累計達 **15 點以上，不得續約。**
- ▶ 累計扣點達 **30 點，立即終止租約。**









二、黃色層級 直接扣點

扣 5 點

- 2 樓以上**不得**於住宅外**設置或懸掛招牌、張貼廣告**。
- **不得**於窗戶外**裝設**鋁窗、鐵窗、花架或將陽臺推出；**不得**於陽台、窗戶、雨遮放置未固定具掉落危險之盆栽器物或其他物品者，以免意外掉落造成損害。
- **不得**於陽台窗戶**裝設檔板**，以免一氧化碳中毒。
- 搬移傢俱用品進出居住所或本社區公共空間時，**勿破壞**牆壁、電梯、門扇、天花板、燈飾、消防器材等公共設備，如有損壞，應自行修復回復原貌及其功能。
- 頂樓屬公共區域，除管理單位公告之活動外，承租戶**不得**私自栽種花木或蔬果；**不得**私自在頂樓野餐、烤肉，造成污染、髒亂，亦嚴禁在頂樓嬉戲、追逐、攀爬，以免造成危險。
- **不得私自接用**公共水電（例如：庭院、頂樓）並注意水電安全。

- 承租戶於高處不得拋擲物品，致有危及他人人身安全或破壞環境之虞。
- 不得在室內陽臺及中庭等區域燃放鞭炮或焚燒冥紙、紙張、衣物或其他發煙物品，**以免引發火警**；管理負責人公告指定位置焚燒紙錢或社區普渡祭祀活動不在此限。
- 未經管理委員會或管理負責人同意，不得招呼小販或推銷人員進入本社區販賣物品，或投遞廣告物於社區住戶信箱；不得於本社區作為團購取件之地點或藉此請物業管理人員轉交物品。
- 遵守本社區管理規則及住戶規約，並配合管理人員執行安全勤務。
- 需配合參與不定期防災演習訓練，共同監督公共安全；若遇緊急事件，務必通報相關管理單位。
- **不得隨意抽取**其他住戶信箱內私人信件、文宣廣告傳單。



- ▶ 租約到期時，扣點累計達 **15 點以上**，**不得續約**。
- ▶ 累計扣點達 **30 點**，**立即終止租約**。









三、紅色層級 立即終止租約

- **不得更改**住宅之架構及增設附加物、搭建違章建築。
- 本局或管理單位為辦理維護修繕或勘查之需，必須進入或使用承租戶之屋內者，**承租戶應配合辦理**。
- **不得**將房屋全部或一部分**轉租、出借或以其他方式**供他人使用。
- **不得**將租賃權**轉讓**於他人。
- 為維護本社區形象及安全，提昇居住品質，承租戶遷入（出）時應遵守本社區之遷入（出）管理辦法之規定。
- 本社區燃料以天然瓦斯為主、電力為輔，承租戶不得使用煤炭、柴油、重油、石油、木柴等燃料。倘用瓦斯筒，應**加強注意使用安全**。



三、紅色層級 立即終止租約

- **不得有人為使用不當**，致污廢水管道阻塞行為（例如：任意傾倒阻塞物於馬桶等）。
- **不得移除**本社區原有之消防保全設備（例如：滅火器、監視器、緩降機及其標誌等）以維公共安全。
- 使用電力**不得隨意超過負荷**，為用電安全非經管理單位許可，並經電力公司安全檢查出具證明，承租戶不得加裝電線、電管。
- **不得有損毀或竊盜**本社區公共財物、消防設施（備）、住戶物品及危及公共安全等行為。





三、紅色層級 立即終止租約

- **不得**在本社區公共空間（係指非本社區指定之地點）**燃燒物品**（包括且不限於金紙）。
- 凡易燃、易爆、有毒、異味或其他任何危險物品，**不得存放或運入**本社區，以維公共安全。
- 不得在本社區經營色情、違法、危及公共安全或違反公序良俗等行業。
- 承租戶**不得有妨害公共安全或不法行為**（例如：攜帶毒品、刀械、槍彈違禁品、酗酒、鬥毆、鬧事、聚賭、吸毒、妨害風化、竊盜、收受或收買贓物或其他不法情事），或有惡意行為者（例如：破壞建築結構、占用公共設施阻礙防火逃生通道）。



如新北市政府城鄉發展局或管理單位人員發現承租人實際未居住於其所承租本社區房屋，承租人經新北市政府城鄉發展局或管理單位通知**立即遷入該房屋之日起一個月內仍未遷入**，視為承租人違反本管理規則第四條規定，新北市政府城鄉發展局得依規定**立即終止租約**，承租戶絕無異議。

※ 管理規則第四條：本局或管理單位訪視承租戶，承租人應配合檢查本案出租住宅或核對承租人身分。



承租戶如被扣點累計達 **30 點** 者或**構成立即終止租約事由**者，本局得發函通知承租人立即終止租約。該承租人經**終止租約之日起兩年內，不得再申請承租**新北市青年社會住宅，承租戶不得異議。





設備使用 注意事項

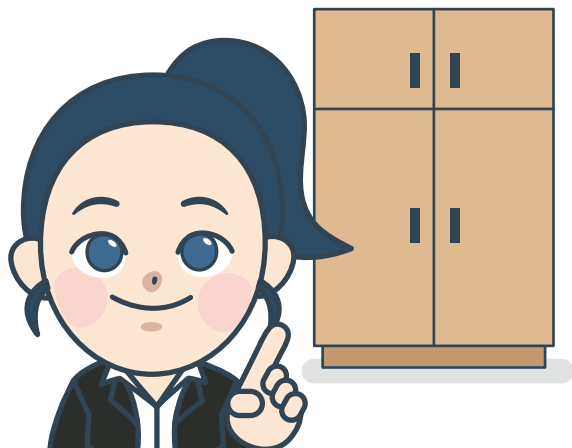


衣 櫃



一般注意事項

- 勿將過重、過多衣物置放於衣櫥內，以防層板支撐超負荷而掉落或抽屜變形。
- 開啟或關閉衣櫥門扇時，不得超過幅度或重力關閉，以免脫落損壞。
- 衣櫥面板把手勿掛過多或過重之衣物，以免面板下垂而變形。

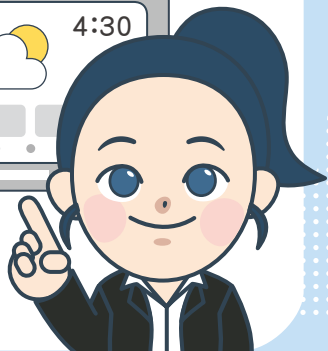


對講機

使用注意事項

- 為了避免發生觸電危險，**請勿拆開或改裝**本操作主機。
- 如果主機發生**冒煙**或發生**異味**時，**請停止使用**，並通知管理人員查修。
- **禁止**將主機設備**浸水**或其他液體。
- 外表或面板髒污，請用**軟布擦拭**。
- 清潔時**請勿使用含有酒精**或有腐蝕性的清潔劑。
- 正常使用下，**禁止**將電源線**剪斷、損壞或修改**。
- 對講機屬精密電子設備，**無法承受**掉落之撞擊。
- 觸控面板**禁止**以**不正常力量**或**尖銳物品**碰觸。
- 環境溫度限制 0℃ ~50℃。

正常使用下，如果發生故障請通知管理人員查修。





冷氣機



使用常見問題

Q1 室內冷氣機與室外冷氣機皆不運轉？



A1

1. 冷氣機遙控器電池沒電。
2. 電源保險絲斷掉。
3. 無熔絲開關超過最大負荷值，跳開。
4. 室內冷氣機電源基板故障。
5. 室內冷氣機接收器不良。

Q2 室內機有運轉，室外機沒動靜，沒有冷氣？



A2

1. 室內冷氣機沒有信號電源輸送給室外冷氣機。
2. 室外冷氣機內，壓縮機燒毀損壞。
3. 室外冷氣機內，冷氣風扇馬達故障。
4. 室外冷氣機電源基板故障。
5. 室外冷氣機內，壓縮機啟動電容故障。
6. 室外冷氣機內，冷氣風扇馬達電容器故障。



冷氣碰到這些情況，可能有這些原因

Q3

冷氣室內、外機皆有運轉，但室內冷氣冷度不足？



A3

1. 冷氣機遙控器設定溫度太高。
2. 室內冷氣機濾網或蒸發器太髒，以致風量減少。
3. 空調系統內，冷氣冷媒洩漏，需補填充冷媒。
4. 室外機凝結器太髒，散熱不良，導致壓縮機保護開關跳開。
5. 人太多或使用熱源設備。

Q4

室外機身細銅管有結白霜？



A4

漏冷媒。

Q5

室外機身粗銅管有結白霜？



A5

室內冷氣機濾網太髒，建議依使用說明書定期清洗濾網。



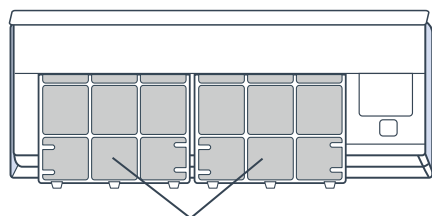
濾網拆卸安裝注意事項

拆卸

- 1 雙手置於柵板前端左、右二側，向上掀開。



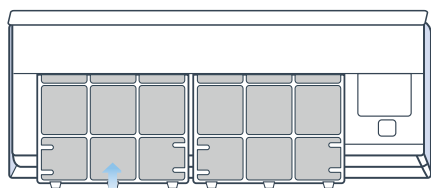
- 2 將濾網上推，再取出。



- 2 取出（濾網左、右各一片）。

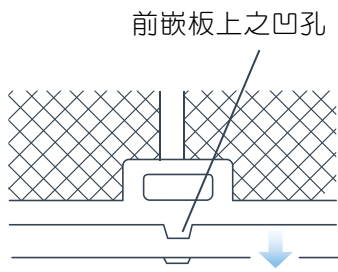
裝置

- 1 將濾網裝入定位，再將柵板壓下，使柵板與前嵌板確實結合。
- 2 濾網前端需確實插入前嵌板上之凹孔內。



- 1 裝入

- 2 押下





一般注意事項

- 切勿將冷氣機電源線切開再加工。
- 切勿拉著電源線拔掉插頭。
- 清理前，將機器停止運轉，拔掉插頭並切斷電源開關。
- 禁止以潮濕的手操作開關。
- 請將插座上的灰塵除去，並確實插至插座。
- 切勿用水清洗冷氣或將裝有水的容器擺在冷氣機上。
- 異常時（燒焦臭味 ... 等）請拔掉插座並關閉電源，再請專業人員查修。
- 切勿將殺蟲劑、清潔劑或可燃性噴霧器等物品朝冷氣機噴灑。
- 運轉中請勿拔掉插座。
- 確實施作接地。



其他注意事項

Q1

冷氣機停止運轉後，馬上又啟動或運轉內容已變更時，冷氣機不會馬上運轉？



A1

這是為了保護壓縮機，須俟約 3 分鐘後，才能再行啟動。

Q2

暖氣運轉時，不能馬上送風？



A2

空調機正在蓄熱，請等待約 3 分鐘。

Q3

運轉聲音變更？



A3

此係依照室溫，壓縮機自動調整運轉速所致。

Q4

有流水聲或類似水沸騰（嚕嚕）的聲音？



A4

係冷氣機內部冷媒循環透過配管所發出的聲音。

冷氣機有一些狀況，不一定是壞掉喔！



Q5 偶爾會有「啪、啪」、「卡噠、卡噠」的聲音？



A5

冷氣機本身溫度或室溫變化，造成本體塑膠部品收縮或膨脹所發出的聲音。

Q6 室內機冒出霧氣？



A6

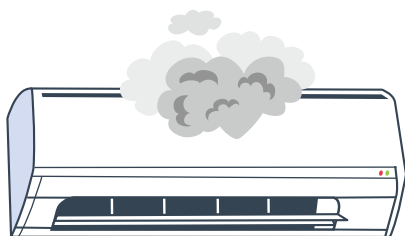
冷氣在低溫多濕條件下，當冷氣或除濕運轉時，稀薄的霧氣由冷氣機吹出，此係冷氣室內空氣被冷凝成霧所致。

Q7 室內機面板或吹出導風葉有露珠？



A7

冷氣運轉時，房間濕度很高的情形下，導風葉或面板上會有結露現象，此係高濕空氣被冷凝所致。



電陶爐



健康危險

- 電陶爐符合電磁安全標準。
- 戴有心律調節器或其他電子植入物的人員，使用電陶爐時須注意是否會受磁場干擾。
- 磁性物品（信用卡、記憶卡）、電子裝置（電腦、MP3…等）請遠離電陶爐。



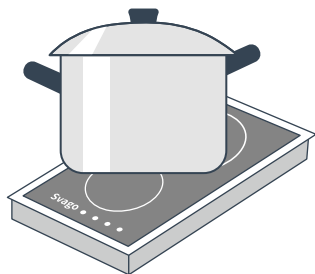
以下行為易造成火災危險

- 油水溢出。
- 纜線破壞或重壓。
- 插座久未清潔。



以下行為易造成破壞

- 重力撞擊。
- 鋸齒緣的平底鍋。
- 鍋具面板上滑行。
- 蒸氣清潔機清潔。
- 鋼絲絨或強烈腐蝕性清潔劑清洗。
- 非專業人員維護修理。





電擊危險預防

- 清潔或維護時，先關閉電源。
- 需確實接地。
- 變更或修改電路系統，僅限具有專業資格的維修人員。
- 不得在損壞或破裂的爐具上烹調。



其他注意事項

- 電陶爐不適合外裝定時器或遙控器。
- 電陶爐表面破裂，應停止使用。
- 電陶爐使用前，面板應乾燥清潔。
- 請勿碰觸非面板操作區之處，避免燙傷危險。



產品操作方式

觸控面板

觸控面板時請用指腹輕輕觸控即可，勿大力按壓。

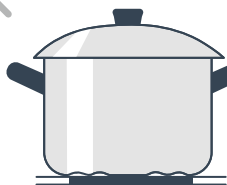




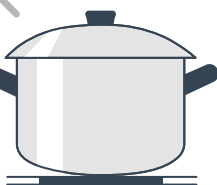
產品操作方式

選擇正確的鍋具

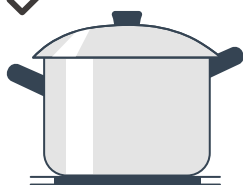
挑選鍋具底部可與玻璃板密合。



鋸齒緣底部

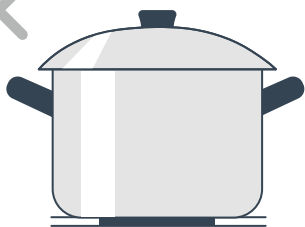


曲面底部



可與玻璃板密合

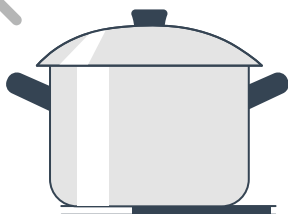
挑選尺寸跟烹飪區相同的鍋具，並正確放置於烹飪區上。



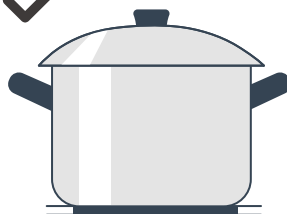
太大



太小

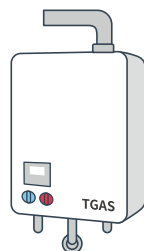


位置錯置



正確大小與位置

熱水器



使用常見問題

Q1

夏天高溫，即使已設定低溫，但使用少量熱水，水溫卻仍上升？



A1

將熱水龍頭開大，增加水流量，熱水溫度就會下降。

Q2

冬天低溫，即使已設定高溫，但使用大量熱水，水溫卻仍無法上升？



A2

將熱水龍頭關小，減少水流量，熱水溫度就會上升。

發生這些狀況並不是熱水器故障喔！





使用常見問題

Q3 停止使用後，還有風扇轉動聲？



A3

為排除殘留於熱水器內之廢氣及廢熱，提高安全性及器具使用壽命。

Q4 熱水出口有少許水間歇性流出？



A4

這是熱水器內超壓安全裝置（安全閥）作動，其功能為確保熱水器安全，並非異常。

Q5 熱的水龍頭關小變成冷水？



A5

熱水龍頭熱水流出量 1 分鐘 2.5 公升以下即熄火。

※ 熱水龍頭開大水流量增大，熱水溫度就會穩定。



使用常見問題

Q6 熱的水龍頭打開熱水沒立即來？



A6

因熱水器和熱水龍頭有一段距離，需要一些時間。

Q7 熱水有點白濁？



A7

溶於水中之空氣經加熱後，大氣壓力急速減壓，而變成細泡現象，與啤酒、汽水等產生細氣泡相似現象，並非污濁，完全無害。

Q8 寒冷天排氣出口管冒白煙？



A8

因低溫下見到廢氣管排出之白色水蒸氣。

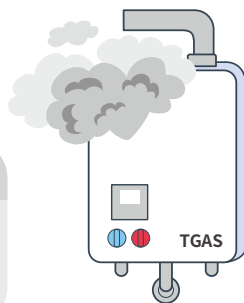


報修前確認事項



狀況 1

溫度指示燈不亮
開啟熱水龍頭卻無熱水



查明狀況



- 1 是否停電
- 2 電源插座是否確實插入插座



狀況 2 使用中熄火

查明狀況



- 1 水源開關是否打開
- 2 水龍頭是否打開
- 3 是否停水
- 4 瓦斯源開關是否全開
- 5 瓦斯安全開關是否作動
- 6 連續使用 50 分鐘安全定時裝置作動
- 7 瓦斯是否停氣



熱水器報修前，請先確認與查明以上事項！

衛浴設備



使用常見問題

馬桶



故障狀況



可能原因



維修建議

1

無法沖水

水箱有水

水箱無水

水箱內拉桿機構
(含鏈條)鬆脫

三角凡而關閉

報修

開啟三角凡而

2

沖水不止

水箱零件故障

先關閉三角凡
而再報修

3

馬桶不通

管路堵塞

報修

洗手台

1

無法排水

落水頭無法動作
排水管堵塞檢查拉桿是否鬆脫
檢查排水管路

2

水龍頭無水

止水凡而關閉

檢查沖水閥或管
道間給水閥開關

3

排水緩慢

排水管堵塞

檢查排水管路

[illegible]

46

社會住宅需要大家共同守護、珍惜



更多資訊
請掃我前往官方網站 >



新北市政府城鄉發展局
Urban&Rural Development Department

關心您