

南投市青年住宅第一期公告讓售相關 Q&A

(除法規明定者外，其餘將配合實際執行需求滾動式檢討修正)

第一階段 (公告及受理)

一、家庭成員，誰是直系血親？

回答：家庭成員指「申請人及配偶」之直系血親；直系血親係依據民法之規定，包含父母、爺爺奶奶、外公外婆、子女、孫子女。

二、「申請人、配偶及戶籍內家庭成員個別持有之共有住宅，其持分換算面積未滿四十平方公尺。如申請人、配偶及戶籍內家庭成員個別持有之同一房屋，個別持分合計為全部或換算面積合計達四十平方公尺以上者，亦視為有自有房屋。前項共有房屋為共同共有關係者，應依潛在應有部分計算面積。

換算面積係以財產總歸戶資料清單或建物登記謄本上登載之面積為準。」

以上內容是否可以說明更清楚些？

回答：「申請人、配偶及戶籍內家庭成員」如果個別持有共有房屋，持分面積不能超過 40 平方公尺；如果持有之共有房屋是同一間，那合計持分面積不能是全部，也不能超過 40 平方公尺。如果還有問題，歡迎撥打青年住宅專線 049-2222300 洽詢。

三、「申請人、配偶及戶籍內家庭成員於申購日前一年無房屋移轉紀錄、無自有房屋及所持有之土地價值，合計總額不得超過新臺幣五百萬元。」

請問土地價值總額如何計算？可以找誰計算？

回答：土地價值應依據土地登記謄本上所載之土地面積及公告現值計算，如有計算疑問，可洽詢本縣各地政事務所或代書。

四、請問三房型含陽台約 37 坪，四房型含陽台約 47 坪，是包含公設嗎？若是，扣除公設坪數後，房屋實際坪數為多少坪？

回答：實際專有坪數三房型約 23.6 坪，四房型約 30 坪，但各房型略有不同，實際應以日後建物登記資料為準。

五、房價為什麼跟之前新聞公告的差異甚大？

回答：依據「南投縣幸福家園租售及管理自治條例」第 6 條第 2 項：「幸福家園讓售之售價，應先查估市價，送本府公有房地處理小組審議。但為配合執行本府青年發展政策，青年住宅售價得減價百分之二十以內辦理讓售。」本案青年住宅係於 107 年發包開工，施工期間適逢全球性營建物價飆漲，導致營建成本大幅上升，住宅市場價格亦隨之高漲，本府惟為確保青年住宅能再以優惠價格讓售，故本府 112 年 12 月 4 日府行法字第 1120283985 號令公布修正「南投縣幸福家園租售及管理自治條例」第 6 條，明定青年住宅得以最低市價 8 折讓售。

六、申請人與父母同一戶籍，但父母有自有房屋，是否不符資格？

回答：「申請人、配偶及戶籍內家庭成員」均不能有自有房屋，所以父母如果有

自有房屋，申請人又跟父母同一戶籍，為不符合申請資格。

七、財產總歸戶去哪申請？

回答：民眾憑自然人憑證或健保卡至(財政部稅務入口網>線上服務>線上申辦)線上申請，或就近洽稅捐稽徵機關(國稅局或稅務局)提出申請，不一定要在戶籍所在地申請。

八、經濟或社會弱勢者是否受限於18-45歲之年齡限制嗎？

回答：住宅法第四條第二項所定之經濟或社會弱勢，仍應為18-45歲才能申請承購。

九、申請送件後會通知嗎？

回答：資格審查階段將以簡訊通知，通訊地址應確認可收受郵件，以免遺漏重要訊息。

十、如何申請？

回答：採3種受理申請方式，分別為：線上申請、郵寄申請(申請日以戳章為憑)、現場申請(送達本府收發窗口，以本府收件日為準)。

十一、戶籍內未成年直系血親之財產總歸戶清單也需檢附嗎？

回答：只要為戶籍內之直系血親都需檢附其財產總歸戶清單。

十二、申請檢附之文件，需在開放申請之後核發的嗎？

回答：113/01/29公告日(含)後核發之文件都能受理。

十三、若檢附資料有少就直接沒資格了嗎？

回答：需補正之申請案，本府將通知限期補正，逾期未補正駁回申請。

十四、申請需要本人申請嗎？

回答：申請不需要本人親自送件；相關程序也可以委託他人代辦。

十五、懶人包第15頁中，青年住宅的價格是否有包括車位？

回答：「3房型，售價約680萬~750萬之間」、「4房型，約800~900萬元之間」售價均不含車位，實際價格待建物登記完成後將另行公告。

第二階段(抽籤及選屋)

一、為什麼先抽備取再抽正取？

回答：懶人包的抽籤示意圖僅供參考，有關青年住宅讓售第二階段作業之抽籤詳細辦法，現依各項意見整合中，將於抽籤前另行公告(讓售公告之公告事項十四已有載明)，相關細節將視實際需求作滾動式檢討。

二、如果中籤之後，看完房子不滿意是否可以放棄資格，放棄資格有違約情形或保證金等費用無法拿回的情形發生嗎？

回答：青年住宅讓售將於簽約階段才需繳納第一期款(保證金)10萬元，所以在正式簽訂買賣契約前，例如資格審查、抽籤、看屋、選屋等階段，如正取申請人放棄，將由備取遞補，不會有違約或無法拿回保證金等情形。

三、住哪一戶可以選擇嗎？

回答：依照抽籤結果之序位，依序進行看屋、選屋。

四、優先保留戶只能抽 5 戶嗎？若沒抽中能再抽一般戶的 40 戶嗎？

回答：優先保留戶及一般戶為分開抽籤，不得更換身分類別或重複抽籤。

第三階段（簽約及移轉）

一、青年住宅是否也可以議價？

回答：本府青年住宅政策，係為形塑本縣青年安居樂業之良好誘因，並以低於市價之優惠價格，實質減輕青年族群及弱勢族群居住負擔，其售價已低於市場同級住宅，且為確保讓售過程公正公開，青年住宅實際售價，於建物登記完成後，提送本府房地審議小組審查，並依土地法第 25 條規定報請縣議會及行政院核准後再另行公告，故無議價規定。

二、頭期款需要多少？

回答：簽約階段應繳納第一期款（保證金）10 萬元，辦理所有權移轉前，應繳納第二期款（備證款）40 萬元，其餘尾款於點交階段前交付，本府無協助辦理銀行貸款(讓售公告之公告事項十五已有載明)，若有貸款需求，請自行向銀行機構洽詢。

第四階段（使用階段）

一、是否有機車位？

回答：是，青年住宅第一期設有 46 格機車位，後續由社區管理委員會自行制定相關管理辦法。

二、是否有需繳管理費？

回答：管理費、收費標準及其他社區公共事務等事項，應於日後由區分所有權人會議共同決定，有關公告附件「南投市文化路青年住宅社區管理規約（草約）」為首次區分所有權人會議基本內容，實際仍以區分所有權人會議共同決議之規約為準。

三、是否有垃圾子母車？

回答：後續待社區管理委員會成立，由社區自行決定是否申請垃圾子母車。

四、是否可以賣出？

回答：依據「南投縣幸福家園租售及管理自治條例」第 7 條規定，青年住宅除繼承或依法強制移轉者外，承購人自產權登記之日起未滿五年，不得將住宅或基地出售、出典、贈與或信託予本府以外之人，或與他人交換。