

合宜住宅

[新聞事實]

板橋合宜住宅，現已有 25,000 名符合申資格，要抽 4,000 多戶的名額。既然合宜住宅的對象是經濟弱勢，以目前內政部所提出的價格，買不起房子的中低所得者還是買不起。莊孟翰教授對於購屋門檻則表示樂觀，雖然有頭期款的負擔，但相信有購屋意願的民衆，應該多少都有所儲蓄能夠負擔。¹

[重要爭點]

1. 何謂合宜住宅？
2. 申購合宜住宅資格
3. 合宜住宅之出售

[概念提醒]

一、 何謂合宜住宅

「住宅法」草案中明定「合宜住宅」的定義，「合宜住宅」由政府招商投資興建，以平準價格優先售予一定所得以下且無自有住宅者²。合宜住宅係是依「健全房屋市場方案」辦理，為房地出售，採限定承購資格，提供中低收入之無自有住宅家庭合宜價位之住宅，以達促進台北都會區住宅供給與需求之均衡，舒緩房價上漲情形之政策目標。目前推動中之合宜住宅位於機場捷運 A7 站周邊及板橋浮洲地區，前者亦將有助提升機場捷運線之運量。

機場捷運 A7 站的合宜住宅，預計興建約 3,960 戶（含 5% 出租住宅 199 戶），104 年陸續完工交屋。板橋浮洲地區興建合宜住宅 4,455 戶（含 10% 出

¹ 新聞連結

<http://udn.com/NEWS/BREAKINGNEWS/BREAKINGNEWS6/7208056.shtml>

<http://www.libertytimes.com.tw/2010/new/aug/26/today-o5.htm>

² 內政部營建署 http://www.cpami.gov.tw/chinese/index.php?option=com_content&view=article&id=12946&Itemid=54

租住宅 446 戶) 及店舖 376 戶, 總計 4,831 戶, 留設 446 戶出租住宅, 由得標廠商負責興建、維護及管理 10 年, 預計 104 年 3 月後提供 10 年出租使用, 以嘉惠經濟弱勢族群及就業、就學青年之目的。合宜住宅之興建不僅可振興營建、提高就業率及帶動服務業等關聯性產業, 同時可促進地區經濟成長及都市再發展³。

二、申購合宜住宅資格⁴

1. 一定收入以下之無自有住宅家庭者：
 - (1) 第一類：家庭成員之年收入合計應低於（含）158 萬元。
 - (2) 第二類：家庭成員之年收入合計應超過 158 萬元且低於（含）247 萬元。
2. 申請人須為年滿二十歲之中華民國國民。
3. 符合下列家庭組成之一：
 - (1) 有配偶者。
 - (2) 與直系親屬設籍於同一戶者。
 - (3) 單身年滿四十歲者。
 - (4) 父母均已死亡，戶籍內有未滿二十歲或已滿二十歲仍在學、身心障礙或沒有謀生能力之兄弟姊妹需要照顧者。
4. 申請人及其配偶、戶籍內之直系親屬及其配偶均無自有住宅，若申請人與配偶分戶，則分戶配偶之戶籍內直系親屬及其配偶均無自有住宅；以「父母均已死亡，戶籍內有未滿二十歲或已滿二十歲仍在學、身心障礙或沒有謀生能力之兄弟姊妹需要照顧者」之家庭組成提出申請，申請人及其戶籍內兄弟姊妹均須無自有住宅。
5. 符合下列家庭年收入標準：
 - (1) 第一類：符合前三款規定，並低於公告受理申請當年度之臺北市百分之五十分位點家庭之平均所得者。
 - (2) 第二類：符合前三款規定，並超過公告受理申請當年度之臺北市百分之五十分位點家庭且低於公告受理申請當年度之臺北市百分之八十分

3 內政部營建署

http://www.cpami.gov.tw/chinese/index.php?option=com_content&view=article&id=13549&catid=246&Itemid=123

4 內政部 100.10.19 台內營字第 1000808660 號令訂定發布

位點家庭之平均所得者。

三、合宜住宅之出售⁵

1. 出售對象及優先承購順序：

- (1) 第一階段：符合優先承購資格或第一類資格條件者。
- (2) 第二階段：經符合第一類資格條件者全部完成選位後仍有餘屋時，提供符合第二類資格條件者購買。
- (3) 第三階段：經先出售予符合第一類資格條件者滿三十日後仍有剩餘戶數時，得開放一般民衆承購。

2. 各階段辦理出售方式：

- (1) 第一階段及第二階段採公開抽籤方式辦理，每階段不得少於三個月，其出售作業流程如下：
 - A. 登記作業：時間不得少於三十天。
 - B. 抽籤作業：受理期滿後，擇期辦理公開抽籤作業，決定選位順序。
 - C. 選位及簽約作業：廠商按抽籤結果依序採書面方式通知申請人，限期辦理選位承購作業（申請人未在通知時間到場選擇住宅位置者，以棄權論），至額滿為止。
- (2) 第三階段出售時應先出售予符合第一類資格條件者，得採隨到隨辦方式辦理；本階段出售滿三十日後仍有剩餘戶數時得不限承購資格，出售至額滿為止。
- (3) 廠商採抽籤方式辦理時，應建立抽籤選位資訊系統，其內容應包含申請抽籤之登記名單、選位順序及簽約名冊等項目。

⁵ 內政部 101.2.23 台內營字第 1010800696 號令，內政部合宜住宅作業須知