

嘉義市興嘉國民住宅申請承購須知

一、嘉義市政府(以下簡稱本府)為便利市民申請承購興嘉國民住宅(以下簡稱本國宅)，特訂定本須知。

二、本國宅坐落：嘉義市西區上海路 79 號 5 樓 3。

三、本國宅類型：集合式住宅（公寓）。

四、本國宅出售面積、售價等相關資料，詳如附表 1、2。

五、洽領申請書表及受理申請時間：

自 109 年 11 月 16 日起至 109 年 11 月 27 日止，本府上班時間內。

六、本國宅申請承購人應具備下列條件：

依據內政部 104 年 1 月 7 日內授營管字第 1030815620 號函，本次公告放寬國宅承購資格僅需符合「年滿二十歲，在本市設有戶籍者」即可承購本國宅。

七、申請國宅貸款承購人應具備下列各款條件：

(一) 資格條件：

1、年滿二十歲，在本市設有戶籍者（至完成交屋日均須符合規定）。

2、與直系親屬設籍於同一戶或有配偶者。

3、本人、配偶、戶籍內之直系親屬及其配偶，均無自有住宅且無國民住宅貸款尚未清償者。

4、符合行政院公告之收入較低家庭標準者（101 年發布施行之標準為每年新台幣 95 萬元以下）。

5. 申請承購國民住宅者本人、配偶、戶籍內之直系親屬及其配偶，應出具同意書，由國民住宅主管機關查詢有無前項第三款國民住宅貸款尚未清償情事。

(二) 有下列情形之一者，得不受前項第二款之限制：

1、年滿四十歲無配偶者。

2、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且均無自有住宅之兄弟姊妹需要照顧者。

第一項第四款條件於辦理申購時，須附證明文件。

八、國民住宅貸款金額、利率、本息償付及年限：

- (一) 貸款金額：按國宅售價之 85%計算，除住宅基金提供部分按簽訂貸款契約當時政府核定金額外，其餘貸款為銀行融資部分。住宅基金提供部分按簽訂貸款契約當時政府核定金額(每戶最高貸款額度不超過新臺幣 220 萬元)。
- (二) 利率：
- 1、住宅基金提供部分：利率按中華郵政股份有限公司 2 年期定期儲金機動利率加 0.042%計算機動調整，最高不超過年息 9 厘。
 - 2、銀行融資部分：利率按中華郵政股份有限公司 2 年期定期儲金機動利率加 0.875%機動調整。
- (三) 國宅貸款本息償還年限，最長為 30 年；借款人得選擇自撥付貸款之次月起按月均等償還或依下列規定償還：
- 1、自撥付貸款之次月起，1 年至 5 年內付息不還本。
 - 2、自前款付息不還本期滿之次月起，按月均等償還本息。
- (四) 承購人承購之住宅及其基地，依照國民住宅條例第十七條規定，其因貸款所生之債權，自契約簽訂之日起，債權人對該住宅及其基地享有第一順位法定抵押權，優先受償。

九、每戶應繳定金、自備款（配合款）：

- (一) 定金：新臺幣 10 萬元整。
- (二) 自備款：申請國宅貸款者之自備款（含定金）於簽訂國民住宅買賣契約及國民住宅貸款契約（不申請國宅貸款者免）前一次繳清。

十、本國宅申請承購人應依公告受理申請期間按下列規定辦理申請手續：

- (一) 申請人應於本府公告受理申請期間，向本府工務處使用管理科索取申請書表，方式如下：
 - 1、自嘉義市政府網站（網址 <http://www.chiayi.gov.tw/>）「文件公告」專區下載。
 - 2、至本府工務處使用管理科（嘉義市中山路 199 號 2 樓）索取。
- (二) 詳實填妥申請書及檢附下列書件持交本府，其他送達方式概不受理：
 - 1、全戶戶籍謄本一份；夫妻分戶者或戶籍內之直系親屬與其配偶分戶者，應同時檢具其配偶、戶籍內直系親屬之配偶之戶籍謄本。全戶戶籍謄本

之有效期限為申請日前1個月內。

2、切結書。

3、清查本人、配偶、戶籍內之直系親屬及其配偶有無國民住宅貸款尚未清償同意書。

4、申請國民住宅貸款者須自行檢附應查核對象（申請人本人、配偶、戶籍內之直系親屬及其配偶）之財產及所得清單；申請日前一個月內向稅捐稽徵機關申請全國財產稅總歸戶財產查詢清單或向財政部國稅局申請財產歸屬資料清單；向財政部國稅局申請108年度綜合所得稅各類所得資料清單。

5、雙掛號回郵信封2份（請填妥收件人姓名、聯絡住址、聯絡電話與郵遞區號並貼足郵資43元），俾便函復審查結果及有關事項。

十一、申請承購國宅之配售程序：

（一）本國宅社區採限期申請，受理申請案件審查其資格，如合格申請人數超過1人時，採公開抽籤方式決定配售者之順序，並建立等候名冊；本府另行通知資格符合者應於規定時間內簽到參與抽籤作業，抽籤者先抽順序籤後，再依籤號排序抽籤，決定承購順序；如承購人放棄承購或因故取消其承購資格，由等候名冊中合格之候補人依序遞補承購。經列入等候名冊之申請戶，於等候承購期間，申請國宅貸款者應符合國宅承購之資格。

（二）

1、獲國宅配售者應持本府所開立繳費單據，依本府規定時間內，向臺灣土地銀行嘉義分行繳納定金新臺幣10萬元整（可抵繳自備款），未依限繳交定金者，視同放棄承購，已繳交定金但不願承購或自願退屋者，取消其承購資格，定金不予發還並繳入中央住宅基金。

2、承購人無法親自到場辦理抽籤時，得委託其共同生活之配偶或直系親屬代為辦理（須附委託書），其當事人仍以承購人名義為之，並蓋用承購人印鑑；倘申請戶均無人到場者，或未於規定時間內簽到者，則列入候補戶處理，不得有異議。至於國民住宅買賣契約及國民住宅貸款契約（不申請國宅貸款者免）仍應親自簽訂。

3、承購人不得將其承購權利轉讓他人，違者本府即撤銷其承購資格，所繳之款項，除其孳息及定金沒入中央住宅基金不予發還外，其餘悉數無息退還。

(三) 本府另通知承購人按下列規定辦理交屋進住手續：

1、承購人於繳交定金後，應依本府通知期限內繳清自備款後，簽訂國民住宅買賣契約、國民住宅貸款契約（不申請國宅貸款者免）及約定書（一式三份），並辦妥點收住宅手續、簽具國民住宅住戶公約及國宅領受證後，即將該屋鑰匙交付承購人接管，始得遷入進住。

2、承購人未依規定期限繳交自備款、簽訂國民住宅買賣契約、國民住宅貸款契約（不申請國宅貸款者免）、約定書、簽具國民住宅領受證、國民住宅住戶公約者，取消其承購權，其已繳之款項，除定金不予發還並繳入中央住宅基金外，其餘無息退還，該國宅及基地本府另行依規配售。

十二、產權登記及稅費之負擔：

(一) 承購人應於繳清自備款及其他必需費用後，由承購人自行委託地政士代辦產權移轉登記。承購人應填具所有權移轉等書件向本府申請用印，並由本府核發產權移轉證明書交付承購人辦理產權登記，惟如須貸款，應同時辦理抵押權設定登記並副知本府。土地、建物所有權移轉登記、抵押權設定登記、投保火險等，所須登記費、複丈費、契稅、監證費、火險、地震險費、印花稅及其他必需費用，均由承購人負擔。

(二) 前款產權登記未辦妥前，除辦理繼承外，承購人不得以任何理由要求變更他人名義。

(三) 本國宅建物及持分基地面積（詳如售價表），過戶實際面積應以地政機關實地勘測複丈登記面積為準，承購人不得提出異議。

(四) 承購人於簽妥契約時，應投保與貸款金額相同之火災保險（含地震險）至貸款全部清償時為止，並以內政部營建署為受益人，投保火險（含地震險）所需費用由承購人負擔。投保火險（含地震險）手續，得委由承辦國宅貸款業務之銀行辦理之。

(五) 自簽約之次月起，標的物之各項稅費（如房屋稅、地價稅、水電費、瓦斯費、污水處理費、社區管理維護費等）均由承購人自行負責繳納。

(六)承購人應視實際狀況需要向社區管理委員會繳納管理維護費，其收費標準依該社區管理委員會決議標準計收，並由該社區委員會負責收支。

十三、依內政部營建署 102 年 8 月 27 日營署財字第 1022917050 號函，本國民住宅為原狀出售（現況交屋，本國宅屋況照片如附件 1），相關裝修費用須由承購人購買後自行負擔，本府不負修繕及保固之責。

十四、承購人有下列情事之一者，本府得收回其住宅及基地，並得移送法院裁定後強制執行：

(一)將國民住宅作非法使用者。

(二)積欠貸款本息達 3 個月，經催告仍不清償者。

(三)同一家庭有辦理國民住宅貸款或輔助人民自購住宅貸款之住宅超過一戶者。

(四)變更為非居住使用或出租，經通知後逾 30 日未予回復或退租者。

(五)承購後滿 3 個月經催告仍未進住者。

前項收回之住宅，其價格按該房屋之原承購價格扣除房屋折舊後之餘額計算之。房屋如有損毀者，並應減除所需修復費用。如有欠繳稅費或到期未還之貸款本息與未到期之貸款本金者，並應扣繳抵付，其基地之收回以原承購價格為準。

前項房屋之折舊，依行政院所定之固定資產折舊率表按平均法計算。

十五、承購人簽約進住後，應遵守社區共同規約及繳交社區管理維護費，並應接受社區管理委員會之管理。

十六、本須知為契約條件之一，其效力視同契約，承購人應詳閱本須知及相關附件。

十七、本須知未訂事項悉依公寓大廈管理條例及有關承購國民住宅買賣契約及其特約條款與法令規定辦理。