



重建新小区开发住宅配售及管理维护作业规范

内政部九十年十月十五日台九十内营字第 9085783 号函订定

内政部九十二年五月十四日内授营管字第 092006273 号函修正

内政部九十四年七月十二日内授营管字第 09400846601 号函修正第三点第六款

内政部九十四年十月二十一日台内营字第 0940086614 号函修正第十二点规定

一、为配合九二一地震重建区住宅政策与实施方案办理政府开发新小区住宅配售及管理维护事项，特订定本作业规范。

二、政府开发新小区供出售之住宅，由县（市）政府办理出售，及辅导住户成立管理组织自负小区管理维护之责。

三、申请承购新小区住宅者，应具备下列任一款之条件，并取得政府机关核发之证明文件：

（一）位于断层带、土石流危险区或其它地质脆弱地区之受灾户。

（二）公寓大厦因震灾毁损并经拆除者，其建筑基地无法以市地重划、区段征收、都市更新或其它方式办理重建者。

（三）公共设施保留地上之受灾户。

（四）灾区公共建设拆迁户。

（五）位于无法分割之共有土地、祭祀公业土地、位于台拓地、头家地、实验林地、公有土地及无自有土地之受灾户。

（六）其它特殊情形经县（市）政府认定应予安置报经内政部核定者。

惟受灾户原建筑物经依据九二一地震重建区住宅政策与实施方案辅导之都市更新、震损集合住宅修复补强、拆除及重建、个别住宅重建、农村聚落重建、原住民聚落重建等各子方案办理或完成住宅重建，或已参加九二一震灾乡村区重建，或已申请九二一震灾重建家园融资贷款、或获配国民住宅者，不得申购新小区住宅。

现住于临时住宅并符合第一、二项申请条件之受灾户，得优先承购新小区住宅。

四、新小区住宅于领得建造执照后，得采预约登记之方式办理住宅出售，收取预约申购金，并依预约登记情形，检讨是否办理发包施工或调整原计划内容；出售机关于小区完工及售价核定后通知申请人办理选定住宅位置、缴清其余价款、签订买卖契约、贷款契约及交屋进住事宜。

前项预约登记，申请人因故未能亲自办理时，得出具委托书，委托他人办理登记。

五、新小区住宅办理预约登记或完工后出售时，出售机关应公开抽签决定选位顺序，超过兴建户数之申请人，列为备取户，依序递补办理选位。

六、新小区住宅出售应办理公告，其公告事项如下：

（一）申请资格。

（二）出售住宅之坐落地点、建筑物类型、楼层、户数、每户住宅面积、建地面积及在共有建地上所占之应有部分。

（三）出售价格。

（四）出售住宅贷款金额及方式。

（五）价款缴付方法及期限。

（六）承购人应缴交之其它相关费用。



- (七) 申请书表销售方式及地点。
- (八) 申请案件送交方式及收件机关名称。
- (九) 受理申请之起讫日期。
- (十) 其它事项。

前项公告事项得视实际情形酌予增减，并同时张贴公告至少七日，及于当地登报公告至少三日。

七、申请承购新小区住宅者，应具备下列书件：

- (一) 承购新小区住宅申请表。
- (二) 全户户口簿复印件或三个月内之户籍誊本一份。
- (三) 政府机关核发符合第三点规定之证明文件。
- (四) 切结书。

前项承购新小区住宅申请表、切结书之格式，由出售机关定之（附申请表及切结书范本各一份，供参办）。

八、新小区住宅及其基地之售价，由开发主体机构依其土地取得地价、开发等费用及建筑物之兴建成本与必要费用（含公寓大厦管理条例规定应提列之公共基金）之总额，扣除相关补助费用后，按其住宅之区位、楼层依面积之比例分户计算之。

九、新小区住宅出售机关办理出售时，应通知承购人依规定期限缴交定金、配合款及有关费用、签订买卖合同、贷款契约，并备齐所有权移转登记之必要书件。逾期未办理者，取消其承购权，由合格后补人依序递补承购。

买卖合同书内容，由出售机关订定之。

十、新小区住宅承购人符合中央银行九二一地震灾民重建家园紧急融资项目贷款之申贷条件者，申办该项贷款担保品不足时，承办银行得就其不足部分移送信保基金保证。

十一、新小区住宅承购人办竣承购手续后，出售机关应会同承造商及承购人点验交屋，并配合办理房地所有权移转登记、抵押权设定登记。

办理前项登记所需费用，除法令另有规定外，由承购人负担。

十二、新小区住宅于兴建完成依第三点条件公告配售后仍有剩余时，得开放受理一般九二一震灾自有住宅全倒、半倒之受灾户申请，并以新小区所在之乡、镇、市受灾户优先，邻近乡、镇、市受灾户次之，外县市受灾户再次之；惟已有自有住宅及正办理集合住宅都市更新之受灾户不得申请。

新小区住宅依前项规定配售后仍有剩余时，得开放受理组合屋现住户及天然灾害受灾户无其它自有住宅者申请；尚有剩余时，得依地方政府需求，转为平价住宅使用。

新小区住宅依第二项规定办理后仍有剩余时，得开放受理无自有住宅之一般民众申请，并以符合国宅承购资格者优先。

第二项及第三项出售予组合屋现住户、天然灾害受灾户及一般民众者，其售价依成本价格计算。

十三、新小区住宅出售后，出售机关应辅导小区住户依公寓大厦管理条例及其相关规定成立小区管理委员会并向当地主管机关申请报备后，自行依公寓大厦管理条例及其施行细则、公寓大厦管理服务人管理办法、公寓大厦规约范本及公寓大厦管理组织申请报备处理原则等有关规定，办理小区管理维护工作。