



桃園市可負擔住宅 精選QA 漫畫電子書

安心成家，
在桃園，
住得起、住得好！

桃園市
住宅政策



可負擔



安心成家



幸福桃園



主題1

可負擔住宅政策

為什麼推動？想解決什麼問題？

打造桃園宜居、
幸福的未來！

桃園市
住宅政策



居住穩定



第三種住宅模式



去商品化

第1章

主題一 | 可負擔住宅政策

🏠 居住穩定

🏠 第三種住宅模式

🌿 去商品化



1 房價持續上漲，買不起...



2 租屋不穩定，生活沒保障...



3 成家養育，壓力好大...



4 可負擔住宅政策，開啟新希望！



可負擔住宅，讓成家更安心、生活更有保障，
一起打造桃園宜居、幸福的未來！



Q1：為什麼桃園市政府要推動

可負擔住宅政策？想解決什麼問題？

1 房價高漲、租金上升，年輕人好難負擔！



2 買不起、租不穩，對未來充滿不安...



3 市府提出新想法：除了買房、租屋，還需要第三種穩定選擇！



4 打造安心成家環境，讓桃園成為年輕家庭的幸福城市！



答案重點整理

目前很多年輕家庭面臨「買不起、租不穩」的困境。桃園推動可負擔住宅，希望建立不受炒作影響、能以合理負擔長期穩定居住的住宅體系，優先照顧年輕婚育（孕）家庭。



房價上升



租屋不穩



長期安居

主題 1

Q2：可負擔住宅和社會住宅、使用權住宅有什麼不同？

今天來比較三種住宅模式，讓大家一眼就看懂！

聽起來好像都很棒，差別在哪呢？

讓我們從三大重點快速比較，就清楚囉！

1 可負擔住宅



可長期永久居住



未來轉售可收回價金



介於租屋與購屋之間

2 社會住宅



只租不賣



有租約期限



退租後不取回租金

3 使用權住宅



有居住年限



期滿需搬遷



不保障永久安居

重點總結

可負擔住宅透過制度設計，從源頭控制價格、交易對象與交易方式，讓住宅回歸居住本質，成為「租屋」與「購屋」之間的第三種住宅模式。

原來差別這麼清楚，我們更了解適合自己的選擇了！



小提醒

三種住宅各有角色，目的都是讓更多市民「住得起、住得好、住得安心」！



Q3：什麼是『去商品化』？



為什麼要限制轉售？會影響房市嗎？

1 住宅回歸居住，不是投資

長期以來，房地產常被視為投資商品，導致價格持續上漲。



2 去商品化是什麼？

去商品化就是建立封閉市場，讓住宅回歸居住本質！

-  只能在封閉市場內交易
-  價格固定且可負擔
-  交易對象限符合資格的年輕家庭



3 為什麼限制轉售？

限制轉售是為了確保住宅資源真正留給需要的人。



-  避免投資炒作
-  讓住宅資源持續留給真正有居住需求者
-  不能成為投資獲利工具

4 會影響一般房市嗎？

可負擔住宅是小而美的專屬市場，與一般房市是分開的！



重點整理

可負擔住宅的核心，就是讓住宅**回歸居住本質**。
透過去商品化、封閉市場與限制轉售，讓房源持續留給**真正需要安居的年輕家庭**。





Q4：可負擔住宅是長期制度嗎？



會不會違反《民法》買回權5年的規定？

1 這是一套長期住宅政策

目標是建立可長期運作、可複製且可永續的住宅體系。

可長期運作
可複製
可永續

相關收入也可
挹注住宅基金，
支持政策永續發展。

2 不是一般私人買賣的買回權

《民法》買回權屬
一般私人買賣契約

可負擔住宅則是基於
住宅政策目的所建立的
封閉型交易與管理制度



出賣人於約定期間內，
得依約定條件買回標的物
（《民法》第379、380條。）

VS



以政策為本，確保住宅資源
留在有需要的人手中，
維持制度長期運作。

3 承購人是知情後自願參與



- ✓ 充分知悉限制
- ✓ 自願同意參與
- ✓ 法律性質不同於一般民法買回權

4 所以不違反5年規定

制度重點在於確保市民住得起，
而不是由市場決定誰住得起。



重點整理



可負擔住宅屬於**政策性封閉交易制度**，
不同於一般民法的私人買賣「買回權」，
因此**不受買回權5年限制**的同樣解讀。



主題 2

可負擔住宅和一般住宅有什麼不同？

了解差異，保障權益、安心成家！



差異搞懂，
安心選擇！





Q1：可負擔住宅和一般住宅有什麼不同？

1 一般住宅



● 可以自由買賣



● 可以出租



● 也常被視為投資商品

2 可負擔住宅



由桃園市政府主導的政策性住宅



核心目的是保障長期穩定居住



不是投資獲利工具

3 交易與使用規則不同



僅限自住



可永久居住



禁止出租與商業使用



所有買賣都須透過交易平台



限制交易對象與價格

4 定價重點是負擔能力



不強調市價或每坪單價



以年輕家庭可合理負擔的貸款能力推估售價



實際售價仍以未來公告為準

重點整理

一般住宅較強調市場交易與自由處分；
可負擔住宅則以居住穩定、制度控管與負擔能力為核心，
讓住宅回歸安居用途。





Q2：承購可負擔住宅後，

可以取得所有權嗎？為什麼不是採長期租約？

1 本質是買賣，但採信託機制

可負擔住宅的本質是買賣



2 誰持有所有權？

永久居住期間，
所有權人為
桃園市住都中心



3 什麼情況可移轉所有權？

符合下列情況，所有權可移轉給承購人：

1 住宅毀損 無法回復



2 參與重建並 領得建造執照



完成條件後，即可依信託契約辦理所有權移轉！

4 為什麼不是長期租約？

我們來比較看看：

長期租約（租賃）

租約

- ✗ 若是租約，
中途只能退租
- ✗ 沒有資產累積，
不具備未來轉售彈性

可負擔住宅（買賣契約）

買賣契約

- ✓ 採買賣契約，
中途可透過交易平台出售
- ✓ 若無人承接，
也可申請住都中心
估價買回



重點 整理

可負擔住宅雖採信託管理，但**本質仍是買賣**。
它兼顧**永久居住穩定性**與**未來依法出售**，
買回的彈性，因此不是一般長期租約。





Q3：為什麼不設定期限後可以

自由轉售、出租或投資？與合宜住宅的差異性？

1 政策目的不是投資

政策目的是保障真正有
居住需求的年輕家庭能長期安居。



2 如果自由交易，會發生什麼事？



3 封閉市場與價格上限



4 與合宜住宅有何不同？

合宜住宅		可負擔住宅	
可登記完整產權	產權取得	採「居住權與產權分階段取得」	
可有完整產權	居住期間的產權	永久居住期間並無完整產權	
轉售較自由，較易吸引投資炒作	對投機炒作的效果	更能有效防止投機套利	





Q4：可負擔住宅由誰興建？品質如何？

1 房源從哪裡來？

可負擔住宅房源
大多來自建商捐建。

捐建
可負擔住宅

1,500平方公尺以上住宅區基地，若設計
45~78平方公尺住宅產品並取得20%容積獎勵，
其中二分之一須捐建可負擔住宅。

2 品質和一般建案一樣嗎？



與一般社區大樓
建案品質相同



必須符合建築
相關法規

也需完成社區
管委會、公設
點交等程序

3 交屋前如何把關？

住宅專有部分會由桃園市住都中心與建商
完成驗屋、點交及相關程序後，
才提供看屋與買賣。



驗屋



點交



相關程序



提供看屋
與買賣

4 入住後可以裝修嗎？

入住後可自由裝修

但仍須符合建築法規、
室內裝修管理辦法及
社區管理規定



重點 整理

可負擔住宅多由建商捐建，品質與一般建案
沒有差別，並會經過住都中心與建商的
驗屋、點交程序，讓年輕家庭安心入住。





Q5：可負擔住宅未來會有多少數量？

如何申購？

1 未來供給量

市府預估119年將
可提供約1,000戶

桃園市
住宅政策



2 還有哪些房源？

另有少部分由
市府自行興建

例如航空城安置住宅
A11、A18、G17基地
共107戶
(G17現改為G18站)



以及未來部分
都市更新分回住宅



3 如何申購？

申購流程由桃園市住都中心
一站式辦理，簡單又透明！



完整流程公開透明，保障申購人權益！

4 由誰辦理？

桃園市住宅政策
桃園市可負擔住宅交易平台

未來相關事務，
均由桃園市政府
委託的桃園市
住都中心辦理。



桃園市住都中心

重點整理

可負擔住宅將逐步穩定供給，並由桃園市住都中心
統一辦理申購、審查、看屋、交易與買回等事務，
形成完整制度。



逐步穩定供給



桃園市住都中心辦理



完整制度
保障居住權益

主題3

可負擔住宅 資格與申購

符合條件，公平申購，機會不錯過！

符合資格，
成家更進一步！



申請資格條件



申購流程說明



分配與審查機制

接待中心



主題 3

申請資格條件

誰可以申請？資格怎麼看？

一起來看看申請
可負擔住宅需要
符合哪些條件吧！

1 誰可以申請？



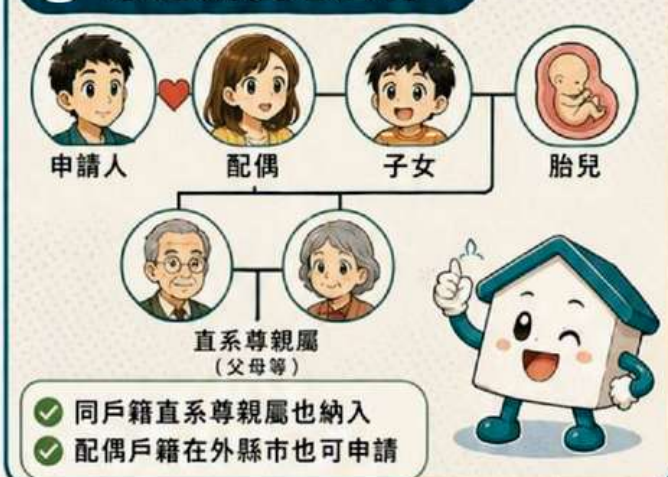
-  連續設籍桃園滿1年
-  夫妻雙方年滿25歲、未滿45歲
-  已婚且育有未成年子女（含胎兒）

2 所得、財產與住宅條件



-  全國不得持有自有住宅
-  年所得、動產、不動產須符合公告標準
-  需符合專案銀行申貸條件

3 家庭成員怎麼算？



申請人 配偶 子女 胎兒

直系尊親屬（父母等）

-  同戶籍直系尊親屬也納入
-  配偶戶籍在外縣市也可申請

4 其他重要規則



-  交屋時須放棄原住宅補貼或社宅資格
-  離婚、流產等家庭變動，原則上不當然喪失資格
-  同一家戶一次只能持有1戶



重點
整理

可負擔住宅目前優先照顧年輕婚育（孕）家庭，重點在於
沒有自有住宅、符合所得財產標準，並需符合專案銀行申貸條件。



Q1：誰可以申請可負擔住宅？ 申請資格有哪些？

1 優先對象是誰？

目前優先提供
年輕婚育（孕）家庭申請。



2 基本身分條件

- ✓ 申請人須於桃園市
連續設籍滿1年以上
- ✓ 申請人及其配偶
均須年滿25歲、
未滿45歲
- ✓ 須為已婚且育有
未成年子女（含胎兒）
之家庭



3 住宅、所得與財產條件



- ✓ 家庭成員在全國不得持有自有住宅
- ✓ 家庭年所得、動產及不動產總額
須符合公告標準
- ✓ 家庭收入須介於一定區間；
需符合專案銀行申貸條件



4 現階段最優先協助誰？

以115年為例，夫妻合計月收入
介於85,930元至120,302元之間，
為現階段最優先協助的對象。



重點整理

政策初期因資源有限，優先支持

25歲至45歲、已婚且育有未成年子女（含胎兒）、
無自有住宅，並符合所得財產標準的青年家庭。





Q2: 哪些族群目前不能申請？ 未來會調整嗎？

1 現階段優先對象

政策資源有限，
初期優先提供給
**已婚且育有未成年子女
(含胎兒)**的青年家庭。



2 目前暫不得申請



單身



未婚



尚未懷孕夫妻



單親家庭

上述族群因政策規劃，
現階段**暫不得申請**可負擔住宅。

3 哪些仍可申請？

下列族群符合條件者，
可依法申請可負擔住宅：



合法同性婚姻且
育有未成年子女
(含胎兒)的家庭



收養未成年子女
的家庭

均可依法申請，享有平等權益。



4 未來會調整嗎？

會的！桃園市政府將
視政策執行情形、供給量能
及實際需求，**逐步檢討並
擴大適用對象。**



重點 整理

政策初期先聚焦資源，
優先支持**青年婚育家庭**；
未來會視供給與需求**逐步檢討擴大**。





Q3：戶籍、工作地點與 家庭成員認定方式為何？



1 戶籍規定

申請人須於桃園市
連續設籍滿1年以上；
申請後也須持續將戶籍
設於可負擔住宅內。



2 工作地點有限制嗎？

是否在桃園工作
並無規定限制；
申請人設籍桃園、
配偶戶籍仍在外縣市，
亦可申請。



3 家庭成員如何認定？

申請人本人



配偶



子女



胎兒



與申請人同戶籍內，申請人及
配偶之直系血親尊親屬



4 管理提醒

若承購人遷出戶籍
桃園市住都中心依法通知
限期改善；必要時可**終止契約**
並收回住宅。



收回
住宅



重點 整理

重點在申請人須**設籍桃園並持續設籍**，
工作地點**不限**；家庭審查則以完整**家庭成員**為基礎。



小提醒

詳細申請時程與規定，
以桃園市政府公告為準！





Q4：所得、財產與住宅持有條件如何認定？



1 基本條件

申請人及家庭成員不得持有自有住宅；
若僅持有極小比例住宅持分，
市府將另行公告認定方式。



2 審查依據

主要依據財政稅務資料，包括
「全國財產稅總歸戶財產查詢清單」
與「綜合所得稅各類所得清單」。



3 114年參考標準

家庭年所得上限約146萬元、
不動產限額約663萬元、動產限額約479萬元；
股票列入財產，股息與存款利息列入所得。

家庭年所得 上限	不動產 限額	動產 限額
約146萬元	約663萬元	約479萬元
股票列入財產 股息與存款利息列入所得		

4 補充提醒

✓ 若無所得證明，因無法確認
貸款負擔能力，不得申請。



✓ 取得資格後，即使未來收入增加，
也不會因此喪失居住資格。



重點
整理



資格審核重點在**無自有住宅**、
符合所得與財產標準，
並需符合專案銀行申貸條件。





Q5：已領住宅補貼或承租社宅，還能申請嗎？

可以！

已領住宅補貼或承租社會住宅者，仍可申請可負擔住宅。

1 可以申請嗎？

可以；已領住宅補貼或承租社會住宅者，仍可申請可負擔住宅。

2 交屋後須放棄

簽約時須**切結**，自交屋日起放棄原住宅補貼或社會住宅資格。



可負擔住宅

3 避免重複補助

目的是**避免重複占用**住宅資源；可負擔住宅交屋日起，原住宅補貼或社宅資格原則上應停止。

原住宅補貼／社會住宅資格



可負擔住宅



不可同時享有兩種補助資格！

4 特殊情形可審查

若因就學、就業等特殊需要於外縣市居住，可向桃園市住都中心申請**個案審查**。

就學



就業



個案審查

可向桃園市住都中心提出申請，依個案情形審查。

重點整理



可申請，但可負擔住宅交屋日起，原住宅補貼或社宅資格**原則上要放棄**。
若有就學、就業等特殊居住需求，可申請**個案審查**。



小提醒：相關規定依桃園市政府公告為準；有疑問可洽桃園市住都中心。



Q6：離婚、流產或家庭變故後，住宅會被收回嗎？

1 原則上不會

完成承購程序後，
即使發生離婚、流產、
子女死亡等家庭成員變動，
也不會因此當然喪失資格。



2 仍須遵守哪些規範？

承購人仍須符合
持續設籍及實際居住
等管理規範。



3 什麼情況仍可能收回？

若承購人遷出戶籍且未改善，
桃園市住都中心仍可依法
啟動收回程序。



4 制度重點

核心是保障居住穩定，
不會因家庭變故就立即
失去住宅，
但仍須遵守管理規定。



重點整理

家庭變故不會當然失去資格；
真正重要的是持續設籍、實際居住
與遵守管理規範。





Q7：未來家庭成員增加， 可以換屋或再申請嗎？



1 同一家庭的限制

同一家庭不得同時持有兩間可負擔住宅，以避免重複占用住宅資源。



2 想換更大的房型怎麼辦？

若家庭成員增加，需要更大的房型，可先出售原有可負擔住宅後，再重新申請符合需求的新房型。



3 子女成年後呢？

子女成年後另立新戶，只要符合資格，也可以申請承購可負擔住宅。



4 制度目的

讓房源公平流動，把資源留給真正有需要的家庭。



重點整理

不能同時持有兩戶；若要換屋，需先出售原屋再申請，成年子女若另立新戶且符合資格，也可申請。



小提醒

可負擔住宅政策會因時調整，有疑問可洽桃園市住都中心或至官方網站查詢。





Q8：房型申請有限制嗎？

1 有扶養人口限制嗎？

沒有；
沒有以扶養人口數
限制房型。



2 可以怎麼申請？

例如即使僅育有
1名未成年子女，
仍可申請**3 房**型住宅。



3 房型怎麼選？

房型選擇主要由申請人
依自身財務負擔能力與
貸款能力評估。



4 量力而為

二房、三房都可依需求評估，
但房型越大，總價與貸款負擔
通常也較高。



重點整理

房型沒有依扶養人口數設限，
重點是依**家庭需求**與**財務能力**量力選擇。





Q9：可負擔住宅適合哪些族群？

1 適合長期定居者

規劃長期在桃園定居的家庭，特別適合申請可負擔住宅。



2 適合重視居住穩定者

重視穩定居住環境、不想再受租屋市場不穩定影響者。



3 適合想以房貸取代租金者

希望以房貸取代長期租金，並取得永久居住權者。

租金支出
(持續花費)

房貸繳款
(累積資產)



4 適合接受不以房當投資者

接受住宅不作為投資工具、希望降低房價波動風險，並透過其他方式進行理財規劃者。



重點整理

可負擔住宅適合想長期定居桃園、重視安居穩定、願意把住宅回歸居住用途的家庭。





Q10：可負擔住宅 可以夫妻共同持分嗎？

1 目前可以嗎？

目前**不行**。



2 原因是什麼？

現行制度採**信託機制**，
居住期間所有權登記於
桃園市住都中心名下。



3 申請方式

申請人也僅能由**1人**
提出申請，不採夫妻
共同持分。



4 制度重點

透過**信託管理**，維持
居住穩定與去商品化的
制度設計。



重點 整理

因採**信託機制**，居住期間所有權登記於
住都中心名下，因此目前**不採夫妻共同持分**，
申請人也**僅限1人**。





Q11: 為什麼自治條例區分「申請人」、「承購人」、「使用管理人」?



1 申請人

申請至簽約前，
稱為「申請人」。



2 承購人

簽約後至交屋前，
稱為「承購人」。



3 使用管理人

交屋後，
稱為「使用管理人」。



4 為什麼要區分?

因自治條例明定民眾從申請到入住
各階段的權利、義務及管理責任，
因此需區分不同法律身分；但為方便
理解，多數QA已統一以「承購人」
作為簡化稱呼。



重點整理

不同階段有不同法律身分，
是為了清楚界定權利、義務與管理責任；
實務說明時統一簡化稱為「承購人」。



主題 4

誰不適合來買？



先確認目標，保障**長期自住**，
不是投資工具！

選對目標，
成就**幸福家園**！

✗ 不適合的動機



投資增值



短期轉售



資金流動

✓ 適合的目標



長期自住



家庭安定



生活安心



主題四 | 誰不適合來買？

不是每個人
都適合可負擔住宅

先確認目標：
保障長期自住，不是投資工具

✗ 不適合的動機



以投資、短期獲利或資金調度為目的，
不符合可負擔住宅的設計精神與限制。

✓ 適合的目標



專為重視長期自住與生活穩定的家庭，
提供安心成家的機會。



投資增值



短期轉售



資金流動



長期自住

重點
整理

可負擔住宅適合重視長期居住與生活穩定的家庭；
若期待投資增值、自由處分或短期資金調度，
應審慎評估。





Q1：哪些人不適合 申購可負擔住宅？

不是每個人都適合可負擔住宅

先確認目標：
保障長期自住，不是投資工具

1 想靠房價增值



可負擔住宅**不是**資產增值工具，
價格受制度控制，無法享有
市場漲價利益。

2 想短期轉賣套利



出售需透過
可負擔住宅交易平台

不得私下轉讓、炒房或短期套利；
出售需**透過**可負擔住宅交易平台。

3 想自由買賣出租



不能自由出租、商業使用或任意處分，
必須以**自住**為核心。

4 短期已有能力買市售屋



若短期內已能購買市售住宅，
通常**不屬於**本制度優先協助對象。

重點
整理

若目標是**投資增值**、**短期轉售**、**自由出租處分**
或高度資金流動性，可負擔住宅就**不適合**；
本制度核心是**長期安居**。





Q2：哪些生活型態 需要審慎評估是否適合？

不是每個人都適合可負擔住宅

先確認目標：
保障長期自住，
不是投資工具

1 工作地點常變動



若可能長期跨縣市搬遷，
需先評估是否能在桃園長期定居。

2 收入不穩定



可負擔住宅仍需長期還款，
收入與信用狀況會影響負擔能力。

3 不習慣大樓管理



多數房源位於大樓社區，
需遵守社區規約並繳管理費。

4 需承擔長期房貸



購屋通常搭配長年期貸款，
應確認每月支出不壓縮生活品質。

重點
整理

可負擔住宅較適合長期穩定定居、
自住需求明確且具備穩定還款能力的家庭；
生活或收入高度變動者需先審慎評估。



主題5

可負擔住宅規劃 在哪些區域？

選在捷運周邊，生活更便利！

交通便利、
生活機能完善，
幸福宜居！

A20 捷運站

桃園市
住宅政策



優先規劃捷運沿線



導入TOD概念



擴大宜居生活圈



打造便利新生活



Q1：可負擔住宅規劃在哪些區域？ 為什麼選在捷運周邊？會擴大嗎？

1 優先規劃於捷運沿線區域！

目前可負擔住宅優先規劃於交通便利的捷運沿線區域。



2 導入TOD概念，選在捷運周邊！

導入TOD（大眾運輸導向發展）概念，降低通勤成本、提升交通便利性，讓整體生活支出更可控，提高住宅的「可負擔性」！



3 未來將逐步擴展至其他適合區域！

市府將視需求與發展，持續評估並擴展至更多適合地區。



4 航空城安置住宅也規劃釋出！

航空城安置住宅 A11、A18、G17 基地也規劃釋出 40 坪以下二房型 (G17現改為G18站) 約 107 戶！



重點整理

- 優先規劃於捷運沿線區域：中壢體育園區、機場捷運 A20、A21 站周邊。
- 導入 TOD 概念，降低通勤成本、提升交通便利性，讓生活支出更可控，提高住宅的可負擔性。
- 未來將逐步擴展至其他適合區域。





Q2：可負擔住宅會有多少戶？ 房型與坪數、公設比如何？

1 預估119年約可提供**1,000戶**！

119年預估可提供1,000戶，
之後每年可穩定供給約500戶。



119年
預估可提供
1,000戶

之後每年可穩定供給
約**500戶**



2 房型以**二房**及**三房**為主！

房型規劃以二房及三房為主，
滿足不同家庭需求。



2~3房型
總坪數約**20~36坪**！

3 公設比約**30%~35%**！



公設比
**30%~
35%**

4 總坪數如何換算？

若以公設比 30%~35% 換算，
總坪數約在：

2~3房型
約**20~36坪**！



重點 整理



- 預估119年約可提供1,000戶，
之後每年可穩定供給約500戶。
- 房型以二房及三房為主，
滿足不同家庭需求。
- 若以公設比30%~35%換算，
2~3房型總坪數約20~36坪。



Q3：陽台、停車位、公設會如何配置？

1 陽台面積如何規定？

可負擔住宅的陽台面積依規定
不得低於捐建容積樓地板面積之10%，
以確保基本生活機能。

陽台有保障，
生活更舒適！

陽台面積規定

不得低於
捐建容積樓地板面積之

10%

2 停車位如何配置？

每戶可負擔住宅附**汽車位**、**機車位**各一個，
並納入總價出售。

汽車位

機車位

各一個

停車位大小與位置
經過都市設計審議會把關，
依社區整體規劃
公平分配！

3 公共設施如何配置？

公共設施配置依建商個案規劃，
與一般住宅社區類似，
多數公設比例 **30%~35%**。

公設完善，
生活更便利！

社區交誼廳(示意)

多數公設比 約 **30%~35%**

4 停車位與公共設施如何把關？

停車位大小與位置、公共設施配置等，
經過都市設計審議會把關，
確保符合規範與社區需求！

經過審議把關，
讓社區規劃更合理，
居住品質更安心！

都市設計審議會

重點 整理

- ✓ 陽台面積不得低於捐建容積樓地板面積之**10%**，確保基本生活機能。
- ✓ 每戶附汽車位、機車位各一個，並納入總價出售；停車位大小與位置經過都市設計審議會把關。
- ✓ 公共設施依建商個案規劃，與一般住宅社區類似，多數公設比例約**30%~35%**。





Q4：可負擔住宅品質與驗收如何把關？ 與一般建案有差嗎？

1 可負擔住宅的品質會比較差嗎？

聽說可負擔住宅價位較低，品質會不會比較差？

不會喔！可負擔住宅與一般建商建案相同，都必須符合相關規定！

結論
品質不會較差！

		
符合建築法規	符合施工標準	符合驗收規範

2 如何確保可負擔住宅的品質？

那麼，桃園住都中心如何確保建商捐建的住宅符合標準呢？

桃園住都中心正研訂「桃園市可負擔住宅捐建驗收及移轉作業須知」建立專屬驗收與交屋流程！

研訂專屬作業須知

- ✓ 建立專屬驗收與交屋流程
- ✓ 以所有權人角色嚴格把關

3 驗收流程怎麼做？

從施工到交屋，層層把關！



只有在確認符合標準後，
才會依現況交付給承購人！

4 與一般建案有差嗎？

原來如此！可負擔住宅與一般建案標準相同，驗收更嚴謹，我們可以更安心！

沒錯！我們以所有權人的角色嚴格把關，確保每一戶都符合標準，讓大家安心入住！

重點整理

- ✓ 可負擔住宅與一般建商建案相同，皆須符合建築法規、施工標準與驗收規範，品質不會較差。
- ✓ 桃園住都中心正研訂「桃園市可負擔住宅捐建驗收及移轉作業須知」，建立專屬驗收與交屋流程。
- ✓ 以所有權人角色嚴格把關，確保建商捐建住宅符合標準後，才會依現況交付給承購人。



Q5：保固、修繕與裝修規定如何處理？

1 保固制度與修繕責任相同！

可負擔住宅享有與一般住戶
完全相同的保固制度與修繕責任。



2 公共設施修繕由管委會與建商共同把關！

社區公共設施之保固與修繕，
依《公寓大廈管理條例》
由管委會及建商保固機制處理。

建立保固機制，
社區維護更完善！



3 可自主裝修，但須遵守相關規定！

承購人可自主裝修，
但須遵守建築法規、室內裝修管理辦法
及社區管理規約。



4 不是毛胚屋，具備基本生活機能！

可負擔住宅不會是毛胚屋，至少具備基礎生活使用機能，
並包含基本隔間、地坪、浴廁天花板、油漆粉刷等
基礎設備，亦可自主裝修。

入住方便，
生活更有品質！



重點 整理



- ✓ 可負擔住宅享有與一般住戶完全相同的保固制度與修繕責任。
- ✓ 房屋本體由建商依合約與保固年限負責修繕，公共設施依《公寓大廈管理條例》由管委會及建商保固機制處理。
- ✓ 承購人可自主裝修，但須遵守建築法規、室內裝修管理辦法及社區管理規約。
- ✓ 住宅不是毛胚屋，至少具備基礎生活機能，並包含基本隔間、地坪、浴廁天花板、油漆粉刷等基礎設備。





Q6：社區管理、爭議、管理費與住戶權利如何保障？

1 社區管理方式與一般大樓相同！

可負擔住宅社區管理方式與一般公寓大廈相同，
由區分所有權人會議及管委會負責管理品質。

大家一起參與，
打造優質社區！



2 管理費依規約辦理，資訊公開透明！

管理費依社區規約辦理，
市府不提供額外補助。
管理費資訊會在
可負擔住宅交易平台揭露，
由承購人自行審慎評估。

透明揭露，
讓您買得放心，
住得安心！



3 買賣契約保障住戶社區參與權利！

可負擔住宅買賣契約會保障承購人社區參與權利，
讓您在社區中享有完整權利與義務。

- ✓ 可依法被選任為
管理委員、主任委員
或管理負責人



- ✓ 可代理出席
區分所有權人會議



- ✓ 可行使表決權



4 爭議處理有機制，權益更有保障！

社區如有爭議，可依「公寓大廈管理條例」及社區
規約處理，必要時可申請調處或訴訟，保障住戶權益。



完善機制，
守護您的
居住權益！



重點整理



- ✓ 可負擔住宅社區管理方式與一般公寓大廈相同，由區分所有權人會議及管委會負責；管理費依社區規約辦理，市府不提供額外補助，資訊於交易平台揭露。
- ✓ 買賣契約保障承購人社區參與權利：可被選任為管理委員、主任委員或管理負責人；可代理出席區分所有權人會議並行使表決權。
- 3 社區爭議可依「公寓大廈管理條例」及社區規約處理，必要時申請調處或訴訟，確保住戶權益。



主題6

可負擔住宅的價格 如何評定？

為什麼**不以市場行情**打折計算？

公正評定、
合理價格，
幸福宜居！



以家庭負擔能力
評估價格



不以市場行情
打折計算



多元因素綜合評定
更公平合理



讓更多市民
買得起、住得起



Q1：可負擔住宅的價格如何決定？ 是用市價打折嗎？

1 可負擔住宅的價格不是以市場行情打折計算！



2 評定價格的主要參考依據：



3 以家庭「可負擔能力」反推價格！



4 價格不隨房市炒作波動！



重點整理

- ✓ 可負擔住宅的價格由「桃園市可負擔住宅出售價格評定小組」統一評定。
- ✓ 主要參考：最低生活費標準、家庭所得水準、每月可負擔居住支出比例，以及房屋的區位、樓層與坪數等因素。
- ✓ 以家庭「可負擔能力」反推價格，不以市場行情打折計算。
- ✓ 價格不隨房市炒作波動，穩定合理，真正照顧市民居住需求！



Q2：什麼是「家庭負擔能力」？

為什麼價格不跟著市價走？

1 什麼是「家庭負擔能力」？

「家庭負擔能力」指的是，家庭在合理收入比例下，可長期承擔的住房支出。



例如：以月收入約 25% 作為貸款支出標準，確保購屋後仍能維持基本生活品質。

家庭月收入
100,000元
(例)



貸款支出建議
不超過 25%
25,000元
(每月)



維持基本生活
品質 + 儲蓄



2 可負擔住宅的定價邏輯，以「買得起、住得起」為核心！

可負擔住宅
(以負擔能力反推價格)



- ✓ 依家庭負擔能力評估
- ✓ 買得起、住得起
- ✓ 不影響生活品質
- ✓ 定價穩定，不隨市價波動

一般市場住宅
(以市價為基礎)



- ✗ 以每坪市價為基準
- ✗ 價格高，負擔沉重
- ✗ 生活品質受影響
- ✗ 隨市場漲跌而波動

我們的目標是
讓您買得起、住得起，
安心成家！



3 為什麼價格不跟著市價走？

因為可負擔住宅的價格，是依據家庭負擔能力來評估，而不是跟著市場行情打折！

市場房價上漲時...



一般市場住宅價格會跟著上漲，負擔越來越重！

可負擔住宅價格...



可負擔住宅價格穩定，安心成家不受影響！

4 不隨市場房價漲跌而變動！

無論市場上漲或下跌，可負擔住宅價格都維持穩定，守護您的居住權益！

市場房價上漲



市場房價下跌



可負擔住宅
價格穩定！

重點整理

- ✓ 「家庭負擔能力」是指家庭在合理收入比例下，可長期承擔的住房支出（例如：月收入約 25% 作為貸款支出標準）。
- ✓ 可負擔住宅以「買得起、住得起」為核心，是依家庭負擔能力反推價格。
- ✓ 價格不以每坪市價折扣為基準，也不會隨市場房價漲跌而變動，讓您安心成家！





Q3：同一社區或不同人購買， 價格會不同嗎？

1 同一戶住宅，價格對所有符合 資格的申請者是一致的！

同一戶住宅，無論是誰購買，
只要符合申請資格，
價格都是一樣的喔！



2 不同戶別會因條件不同， 價格有所差異！

即使在同一社區內，不同戶別
仍會因條件不同而有合理差異。

影響價格的主要因素



坪數
大小



樓層
高低



區位
條件



座向
(採光通風)

同一社區，不同戶別，價格不同



A棟 3樓
約 650 萬元



A棟 8樓
約 720 萬元



A棟 12樓
約 780 萬元

3 可依自身經濟能力，選擇適合的 坪數與房型！

從小坪數到中坪數，
多種房型可選擇，
依照家庭需求與經濟能力，
找到最適合的家！



4 購買價格會依選擇而不同， 但仍在制定評定範圍內！

不論價格高低，都是依照
「可負擔住宅出售價格評定小組」
的評定機制訂定，公平、透明、
讓市民買得起、住得起！



重點 整理

- ✓ 同一戶住宅對所有符合資格的申請者，價格是一致的。
- ✓ 不同戶別會因坪數、樓層、區位、座向等條件而有合理差異，同一社區內也可能存在不同價格。
- ✓ 民眾可依自身經濟能力選擇不同坪數與房型，因此購買價格會依選擇有所不同，但仍在制度評定範圍內。





Q4：價格如何避免被炒作？ 是否有專業審查機制？

1 價格會不會被炒作？

聽說房價一直漲，
可負擔住宅的價格
會不會也被炒作啊？



2 價格如何被控管？

可負擔住宅的價格
由制度設計與買賣機制
所控管，並非市場自由定價。

可負擔住宅

- ✓ 制度設計控管
- ✓ 買賣機制規範
- ✓ 避免市場炒作



3 有專業審查機制嗎？

有的！由「桃園市可負擔住宅
出售價格評定小組」
統一審議價格。



4 這樣可以確保什麼？

透過專業審查與一致標準，
確定定價專業性與一致性，
避免受到市場炒作影響。



重點 整理

可負擔住宅的價格由制度設計與買賣機制所控管，
由「桃園市可負擔住宅出售價格評定小組」
統一審議價格，確定定價專業性與一致性，
避免受到市場炒作影響。





Q5：沒有市價概念難以理解，實際大概是多少？貸款怎麼算？

1 沒有市價概念，很難想像…

沒有市價概念，
很難知道實際大概是
多少？

別擔心！我們可以
依家庭負擔能力
來推估喔！

2 以115年雙薪家庭月收入為例

月收入範圍 (雙薪家庭)	以收入25%作為 可負擔貸款支出
 85,930元	每月約 21,483元
 120,302元	每月約 30,076元



在30年期、八成貸款、
利率2.185%條件下

3 可承擔的住宅總價大約是多少？

在上述條件下，
可承擔總價約

709萬 ~ **993萬**
(月付約21,483元) (月付約30,076元)

4 坪數與單價大概是多少？

若對應可負擔住宅約25坪(二房)
至35坪(三房)之規劃，
換算約每坪**28萬餘元**。

約25坪(二房)



約35坪(三房)



不過實際售價仍依個別戶型、樓層、
區位與座向不同而有所差異，
並以未來正式公告為準。



重點 整理

- ✓ 依家庭負擔能力計算月付金，反推可負擔房價。
- ✓ 以雙薪家庭為例，總價約709萬~993萬。
- ✓ 對應約每坪28萬餘元，實際價格依公告為準。



主題7

貸款、信託、 保險、稅費 一次搞懂！

了解貸款與相關規定，安心購屋沒煩惱！

聰明規劃，
輕鬆成家！



貸款條件與成數、
年限、利率



貸款審核重點與
沒過怎麼辦



信託制度與費用、
解約規定



保險規劃與
擔保金處理



稅費種類與
手續費項目





Q1：購買可負擔住宅一定要貸款嗎？ 為什麼不能全額現金購買？

1 一定要貸款嗎？

是的，
一定要貸款，
不接受全額
現金購買。



2 不能全額現金購買嗎？

不能。
本制度**不接受**
全額現金購買，
必須申請貸款。



不接受
全額現金購買

3 具備全額現金購屋能力， 應可直接進入一般住宅市場

若具備全額現金
購屋能力，
原則上應可直接
進入**一般住宅**
市場購屋。



一般住宅市場

4 資源有限， 優先提供給需要的家庭

制度設計的目的，
是協助需要貸款
才能購屋的家庭，
讓有限資源優先
提供給**真正有**
居住需求的家庭。



重點 整理



- ✓ **一定要貸款**，不接受全額現金購買。
- ✓ 制度目的：協助**需要貸款**才能購屋的家庭。
- ✓ 若具備全額現金購屋能力，應可直接進入一般住宅市場。





Q2：貸款條件、成數、年限與利率如何決定？

1 貸款條件如何決定？

專案模式
與一般房貸不同



銀行仍會審查信用與還款能力。

2 貸款成數是多少？

目前規劃方向

貸款成數以
8成為目標



其他重點


年限
依專案銀行方案


利率
可能包含
固定或浮動選項


最終條件
由專案銀行公告

3 年限與利率如何決定？

年限
 依專案銀行方案
依個人條件
與銀行評估而定

利率
• 可能包含
固定或浮動選項


銀行審查重點
 信用狀況  還款能力  負債比

審查通過，才能核貸！

4 最終條件由誰決定？

市府會盡量協調
穩定且合理的貸款條件。



市府協調 → 專案銀行 → 條件公告

最終條件由**專案銀行公告**為準。

重點整理



- ✓ 貸款條件採**專案模式**，與一般房貸不同，銀行會審查信用與還款能力。
- ✓ 貸款成數以**八成**為目標，年限依專案銀行方案，利率可能包含**固定或浮動**選項。
- ✓ 最終條件由**專案銀行公告**，市府會協調穩定且合理的貸款條件。





Q3：貸款審核會看哪些條件？ 如果貸款沒過怎麼辦？

1 貸款審核會看哪些條件？

專案銀行會綜合評估以下條件：

收入穩定性

信用狀況

還款能力

家庭負擔能力作為評估依據

2 收入穩定性：看什麼？

以財力證明與負債比為主

財力證明（擇一或一併提供）



薪資轉帳
紀錄



扣繳憑單
或所得稅單



在職證明
或工作證明

負債比 (DTI)

每月負債支出
÷ 每月穩定收入

建議 $\leq 40\%$

確保有穩定收入
可負擔房貸

※ 最終條件以專案銀行公告為準

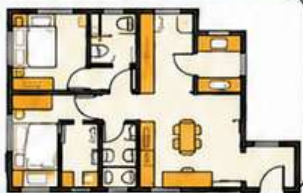


3 在這些條件下，可以買多大的房子？

在八成貸款、30年期、利率2.185%條件下

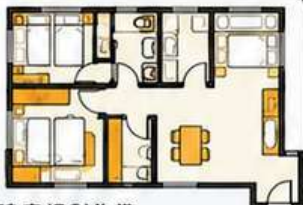
約 25 坪 左右

可承購
二房 住宅



約 35 坪 左右

可承購
三房 住宅



※ 坪數含公設，實際坪數依建案規劃為準

※ 房型與坪數僅供參考，依實際銷售為準

4 如果貸款沒過怎麼辦？

若抽中後未能核貸



無法完成
購屋程序

怎麼辦？



重新檢視
財務條件



諮詢銀行，了解
未通過原因



強化條件後
再申請

重點
整理



- ✓ 專案銀行審查收入穩定性、信用狀況與還款能力，以家庭負擔能力作為評估依據。
- ✓ 以市府試算，雙薪家庭月付約2.1萬~3萬元貸款，條件為八成貸款、30年期、利率2.185%。
- ✓ 在此條件下，可承購約25坪二房至35坪三房住宅，安心成家負擔得起。
- ✓ 若抽中後未能核貸，申請人可重新檢視財務條件、諮詢銀行，並強化條件後再申請。



Q4：可負擔住宅的貸款負擔如何計算？ 真的負擔得起嗎？

1 制度如何設計貸款負擔？



以「家庭合理負擔能力」為核心



評估家庭
收入與支出



設定合理
負擔比例



確保貸款在
可承擔範圍內

2 貸款負擔怎麼試算？

以市府試算為例

每月貸款負擔
(本利攤還)

約**2.1**萬~
3萬元

貸款成數

八成

貸款年限



30 年期

貸款利率

2.185%
(機動利率)



※最終條件以專案銀行公告為準

3 在這些條件下，可以買多大的房子？

在八成貸款、30年期、利率2.185%條件下

約**25**坪左右

可承購
二房住宅



約**35**坪左右

可承購
三房住宅



※坪數含公設，實際坪數依建案規劃為準

※房型與坪數僅供參考，依實際銷售為準

4 真的負擔得起嗎？

是的！制度以「**合理負擔**」為原則，
讓您安心成家！

- ✓ 月付金額控制在家庭可負擔範圍內
- ✓ 貸款條件經專案銀行審查把關
- ✓ 多種坪數與房型選擇，彈性符合不同家庭需求
- ✓ 協助市民穩健規劃，安心成家無負擔



重點 整理



- ✓ 制度以家庭合理負擔能力為基礎，避免貸款超過實際可承擔範圍。
- ✓ 以市府試算，雙薪家庭月付約2.1萬~3萬元貸款，條件為八成貸款、30年期、利率2.185%。
- ✓ 在此條件下，可承購約25坪二房至35坪三房住宅，安心成家負擔得起。





Q5：利率變動怎麼處理？

可以提前還款或增貸嗎？

可負擔住宅是否能適用青年貸款或一般房貸？

1 利率變動怎麼處理？

利率變動將直接影響
每月還款金額，購屋前
需**審慎評估風險**！

利率變動的影響



💡 請依自身財務狀況，審慎評估利率風險！

2 可以提前還款或增貸嗎？

提前還款與增貸等條件，將依
未來專案銀行**最終貸款契約**
規定辦理。

提前還款



可減少利息負擔，
加速清償貸款。

增貸



如有資金需求，
可依規定申請。

📋 相關條件與作業方式，
以**專案銀行最終公告**為準。

3 可負擔住宅是否能適用 青年貸款或一般房貸？

原則上**不直接比照**
一般青年房貸方案！

可負擔住宅貸款屬**政策性專案貸款**，
由市府協助規劃並由專案銀行承作。



4 與一般房貸或青年貸款的差異

項目	可負擔住宅貸款	一般房貸 或青年貸款
性質	政策性專案貸款	一般商業性貸款 或青年優惠貸款
方案來源	由市府協助規劃， 專案銀行承作	由各銀行自行 提供方案
利率條件	依專案約定，條件 以專案銀行公告為準	依各銀行方案 及個人條件而定
適用對象	符合可負擔住宅 申請資格者	依各銀行規定 之申請條件
審核依據	依銀行審核標準 (信用、收入等)	依銀行審核標準 (信用、收入等)

重點 整理



- ✓ 利率變動會影響每月還款金額，購屋前請**審慎評估風險**。
- ✓ 提前還款與增貸等條件，依未來專案銀行**最終契約規定**辦理。
- ✓ 可負擔住宅貸款屬**政策性專案貸款**，原則上**不直接比照**一般青年房貸方案，由市府協助規劃並由專案銀行承作。





Q6：可負擔住宅的所有權與信託制度是什麼？

信託期間多久？可以解除嗎？

1 什麼是可負擔住宅的信託制度？

可負擔住宅採信託管理制度，
由桃園住都中心持有住宅所有權，
承購人享有永久居住權。



此設計目的在確保住宅不被自由交易與炒作，
保障政策目的與居住穩定性，
讓更多家庭安心居住。

2 信託期間多久？

信託為**長期制度**，
持續至符合契約解除條件為止！



重點說明

信託期間內，住宅所有權屬於
桃園住都中心，**保障居住穩定！**



3 可以自行要求解除信託嗎？

不可以！ 不得自行要求解除信託。



依契約規定，
不得自行解除
信託關係。



為什麼不能自行解除？
為了維護政策目的與居住正義，
避免住宅轉售炒作，
確保更多家庭享有穩定居住機會！



4 什麼情況下可以解除信託？

符合以下條件之一，
方可依契約辦理**解除信託**：

- 1 遇不可抗力或其他不可歸責之事由，
致住宅毀損無法回復。



- 2 參與重建，並領得建造執照。



建造執照



重點整理



- ✓ 由桃園住都中心持有所有權，承購人享有永久居住權。
- ✓ 信託為長期制度，持續至符合契約解除條件為止，不得自行要求解除信託。
- ✓ 解除條件包括：
 - 1 遇不可抗力或其他不可歸責之事由，致住宅毀損無法回復。
 - 2 參與重建，並領得建造執照。





Q7：如何防止違規出租或炒作？ 有罰則嗎？

1 如何防止違規出租或炒作？

透過**三大機制**，嚴格管理！



契約規範

在契約中明訂不得出租、不得轉售等相關規定，保障居住目的。



檢舉機制

民眾可透過多元管道檢舉違規行為，維護居住正義。



定期或不定期查核管理

桃園住都中心定期或不定期進行查核，確保住宅依法使用。



2 如果違規出租或炒作，會怎樣？

查證屬實後，將依程序處理！



查核發現疑似違規

違規出租或炒作
查證屬實！



限期改者

通知違規人限期改善

3 屆期未改善，會有罰則嗎？

有的！將依規定**處罰鍰**！

屆期未改善者，將處罰鍰

3 萬元至 9 萬元



※ 罰鍰金額：3萬元至9萬元。

4 情節重大者，會怎麼處理？

可終止契約並回收住宅！

情節重大包含例如：



轉售或炒作



將住宅作營利使用



其他重大違規行為



收回住宅

重點整理



- ✓ 透過契約規範、檢舉機制及定期或不定期查核，防止違規出租或炒作。
- ✓ 查證違規屬實者，限期改善；屆期未改，可處罰鍰3萬元至9萬元。
- ✓ 情節重大者，可終止契約並回收住宅。



Q8：信託費用、保險費與擔保金 如何處理？

1 信託費用怎麼處理？

市府刻正研議，確保維持可負擔性！

市府刻正研議
信託費用是否內含
於房價或貸款金額中，
並**確保維持**
可負擔性。



✓ 刻正研議中，確保維持可負擔性！

2 保險費如何規劃？

基本保障 + 特殊保障，守護居住權益！

除一般住宅火災、地震、
水漬保險之外，須投保
「特定事故房屋跌價補償保險」
以保障特殊風險下的權益。



基本保險

- 火災保險
- 地震保險
- 水漬保險

特殊保險

**特定事故房屋
跌價補償保險**

✋ 統一由**指定機構**承作，
以維持制度一致性與管理效率。

3 為什麼要投保特定事故房屋 跌價補償保險？

保障特殊風險，減輕財務損失！



遇到特殊事故，
房屋價值可能受影響，
投保才能保障我們的權益！



**特定事故房屋
跌價補償保險**

提供跌價補償，
減輕財務負擔，
保障居住權益！

4 擔保金如何處理？

確保履約義務，保障雙方權益！

設有**「擔保金」**制度，
用以確保承購人履行契約義務，
金額與退還方式將另行公告。



簽訂契約



繳納擔保金



擔保金退還



💡 擔保金金額與退還方式**將另行公告**。

重點 整理

- ✓ **信託費用**：市府刻正研議是否內含於房價或貸款金額中，確保可負擔。
- ✓ **保險費用**：除基本保險外，須投保「特定事故房屋跌價補償保險」，由指定機構承作，保障特殊風險下的權益。
- ✓ **擔保金制度**：為確保承購人履行契約義務，金額與退還方式另行公告。



主題 8

主題 8： 申請流程

了解申請流程，掌握每一步！

透明公開，
公平公正，
輕鬆申請！



線上申請



抽籤排序



資格審查



看屋選屋



簽約公證



貸款申請



對保用印



信託與保險



完成交屋



Q1：可負擔住宅何時開放申請？

法規與制度進度如何？



1 何時開放申請？

- ✓ 市府將視累積戶數達一定規模後，開放申請。
- ✓ 由桃園住都中心定期公告申請資訊。



2 由誰公告？

- ✓ 桃園住都中心統一公告申請時間、社區別與相關資訊。



3 法規與制度進度

- ✓ 115年4月 市政會議通過
- ✓ 115年5月 市議會通過
- ✓ 115年7月 送中央備查



4 接下來呢？

- ✓ 預計年底前完成各個相關子法。
- ✓ 完成後將配合制度正式辦理申請



重點 整理



申請時點將由桃園住都中心統一公告；
目前自治條例已完成主要程序，相關子法預計年底前完成。





Q2：申請流程與整體作業時間如何進行？



1 流程怎麼走？



2 公告期間

- 提供平台資訊查閱
- 不開放賞屋或公設參觀。

3 保證金機制

- ✓ 申請時須繳交保證金。
- ✓ 未成交者無息退還。
- ✓ 成交者可折抵買房價金。



4 整體作業時間

- 從申請到交屋時間，會依案件量、申請人數及個人貸款條件而異。
- 整體流程與一般購屋流程相近。



重點整理

流程採公開運作，並設有保證金及退款機制；
作業時間會依實際案件與個人貸款條件有所不同。





Q3：申請與看屋方式如何安排？ 需要搶購或先搶先贏嗎？



1 先搶先贏嗎？

不是先搶先贏。

申請制度採「抽順序籤+依序審查」機制。



審查順序(例)

①	001
②	002
③	003
④	004
⑤	005
⋮	

2 如何開始申請？

✓ 公告30天後開放申請。

✓ 透過公開抽籤產生「審查序號」。



3 如何進行審查？

✓ 依審查序號進行資格審查。

✓ 符合條件者依序列入正取與備取名單。

審查序號(例)

001
002
003
004
005
⋮



資格
審查

正取名單

001
002
003
⋮

備取名單

004
005
006
⋮

✓ 符合條件

4 後續怎麼安排？

✓ 再依序安排看屋、選屋與簽約。

✓ 正取放棄時，由備取依序遞補。

✓ 遞補名單僅適用當次申請案。



重點
整理

制度重點在公平抽籤與依序審查，不是先搶先贏；
正取放棄時，由當次備取名單依序遞補。





Q4：申請期間可以看屋或參觀社區嗎？

選屋機制如何運作？



1 申請期間可看屋嗎？

- ❌ 公告申請期間，不會帶看賞屋。
- ❌ 也不開放參觀社區公設。



2 為什麼不能參觀公設？

- ✓ 社區公設屬私有產權範圍，由管委會管理。



3 可以怎麼了解資訊？

- ✓ 可透過交易平台線上賞屋、了解資訊。
- ✓ 也可自行觀察社區外部環境。



4 未來怎麼選屋？

- ✓ 由桃園住都中心統一安排正取或遞補備取現場看屋與選屋。
- ✓ 依序進行，不採先搶先贏。



統一安排

正取現場看屋
與選屋

遞補備取
看屋與選屋

依序進行
不採先搶先贏



重點
整理

申請公告期間以線上資訊查閱為主；未來統一由
桃園住都中心安排申請人（正取或遞補之備取）現場看屋與選屋。





Q5：如果沒有抽中或看屋不滿意怎麼辦？ 抽籤名單會沿用嗎？



1 沒有抽中怎麼辦？

- ✓ 可持續關注後續不同社區釋出的可負擔住宅。
- ✓ 再參與下一批申請。



2 看屋不滿意呢？

- ✓ 若對可選房源不滿意，可選擇不承購。
- ✓ 之後可再參與後續批次申請。



3 名單會沿用嗎？

- ✓ 備取名單僅限當次申請批次使用。
- ✓ 不會沿用至下一案，以確保公平性。



4 其他房源怎麼申請？

- ✓ 建商捐建住宅、航空城安置住宅等不同類型房源。
- ✓ 桃園住都中心刻正研議看選屋流程。
- ✓ 相關制度將於法制及行政程序完成後統一公告。



重點 整理

沒有抽中或未選屋成功者，可再參與後續不同社區申請；
備取名單不沿用至下一案，以維持公平性。



主題9

遵守規定，
共創美好居住環境！

使用管理



了解使用規定，安心居住不違規！



使用規定與
注意事項



公共設施
使用管理



住戶權利
與義務



違規行為
與處理方式



共創和諧
社區環境





Q1：違規出租、轉租或商業使用，會有什麼罰則？

合規使用、安心居住，
守住居住權益！

1 哪些行為屬違規？

- ✓ 出租、轉租、借住、分租、短租、日租、共享住宅等，均屬違規。



出租



轉租



借住/分租



短租/日租



共享住宅

2 商業使用怎麼認定？

- ✓ 作商業、營業用途也屬違規。
- ✓ 包含設立公司行號、營業登記、對外營業、異常頻繁人流等。

公司行號

營業登記

營業中
OPEN

3 會有什麼處理？

- ✓ 查證屬實後，先限期改善。
- ✓ 屆期未改，可處罰鍰3萬至9萬元。
- ✓ 情節重大者，可終止契約並收回住宅。



查證屬實



限期改善



罰鍰
3萬~9萬元



終止契約
收回住宅

4 哪些不算違規？

- ✓ 原申請家庭成員實際居住其中，不算違規。
- ✓ 在家辦公、遠距工作、一般家教可行。
- ✓ 但仍須符合《公寓大廈管理條例》與社區規約。

在家辦公
遠距工作

一般家教
可行



違規出租、轉租或商業使用，會先限期改善；逾期未改善才處罰，情節重大者可終止契約並收回住宅。



主題9
Q2

Q2：短期空置或出國會被視為違規嗎？

有判定標準嗎？



1 短期空置算違規嗎？

- ✓ 短期旅遊、出國等，不會直接認定違規。
- ✓ 只要仍持續繳納貸款、管理費及相關費用即可。



2 有沒有自住需求？

- ✓ 若已無實際自住需求，應透過交易平台出售。
- ✓ 讓住宅資源回到真正有需求家庭。



3 判定標準是什麼？

- ✓ 以「是否有他人實際居住」為主。
- ✓ 也會看「是否有租金對價關係」。



4 查核重點

- ✓ 短期空置不等於違規。
- ✓ 重點仍在是否非自住、出租或變相出租。



重點整理



短期旅遊或出國，不會直接視為違規；違規判定重點在於是否有他人實際居住，以及是否存在租金對價關係。





Q3：一定要設籍嗎？

戶籍變動會影響資格嗎？



1 一定要設籍嗎？

- ✓ 承購人必須持續將戶籍設於可負擔住宅內。



2 若沒有設籍呢？

- ✓ 若未設籍或遷出戶籍，將構成違規。
- ✓ 可能限期改善，或終止契約、收回住宅。



3 配偶及子女也要設籍嗎？

- ✓ 配偶及子女不受設籍限制。



4 什麼情況不符規定？

- ✓ 若承購人遷出戶籍，即使承購人或配偶仍住在內，也不符規定。



重點整理



承購人必須持續設籍於可負擔住宅；配偶及子女不受限制，但承購人遷出戶籍即屬違規。





Q4：如果未來無法繳款 會怎麼處理？會被法拍嗎？



1 會進入法拍嗎？

- ✓ 不會進入一般法拍程序。
- ✓ 可負擔住宅採信託與制度管制。



2 所有權屬於誰？

- ✓ 所有權屬桃園住都中心。
- ✓ 因此由桃園住都中心介入處理。



3 先怎麼處理？

- ✓ 若逾期未繳貸款、管理費或相關費用，會先限期改善。



4 仍未改善怎麼辦？

- ✓ 若仍未改善，將終止契約並收回住宅。



重點整理

可負擔住宅不走一般法拍程序；若逾期未繳相關費用，會先限期改善，仍未改善者將終止契約並收回住宅。





主題9 Q5

Q5：什麼行為會導致 被收回或終止契約？

遵守規定，
才能安心居住！

1 處理順序

- ✓ 經查證違規屬實後，
會先限期改善。
- ✓ 逾期未改善，
才會處罰並終止契約。



2 違規使用類

- ✓ 未自住。
- ✓ 違規出租、轉讓、處分。
- ✓ 作住宅以外使用。



3 身分與費用類

- ✓ 承購人未設籍或遷出戶籍。
- ✓ 積欠貸款或費用達6個月以上。



4 其他違規情形

- ✓ 家庭成員取得其他自有住宅且
未依規定處理。
- ✓ 其他契約或市府公告之違規情形。



重點 整理

未自住、違規出租、未設籍、長期欠費或取得其他自有住宅
未依規定處理等，都可能導致終止契約並收回住宅。





Q6: 收回價格、修繕成本 如何計算？可以申訴嗎？

跟著流程走，
申請更安心！

1 會怎麼清算？

- ✓ 若契約終止或收回住宅，桃園住都中心會進行價值清算。



2 會扣除哪些費用？

- ✓ 扣除行政成本。
- ✓ 扣除修繕成本。
- ✓ 扣除價值減損。



行政成本 修繕減本 價值減損



3 剩餘金額怎麼辦？

- ✓ 扣除後之剩餘金額，將返還承購人。
- ✓ 住宅則由桃園住都中心收回。



4 可以申訴嗎？

- ✓ 若對收回價格有異議，可提由「桃園市可負擔住宅出售價格評定小組」進行審議。



重點
整理

收回住宅時，會先進行價值清算，扣除行政成本、修繕成本及價值減損後，再返還剩餘金額；若有異議，可提請評定小組審議。



Q7：保證金與擔保金 是什麼？會退還嗎？

跟著流程走，
申請更安心！

1 什麼是保證金？

- ✓ 用於確保申請購屋意願。
- ✓ 成交後可折抵房屋價金。
- ✓ 未成交者無息退還。



2 什麼是擔保金？

- ✓ 類似押金。
- ✓ 用於確保居住期間履約義務。



3 擔保金會退嗎？

- ✓ 未來依規定於條件符合時退還。



4 金額怎麼定？

- ✓ 金額與細節，由市府另行公告。



重點 整理



保證金是申請階段的購屋意願保證；擔保金則是居住期間的履約保障，相關金額與退還細節由市府另行公告。



Q8：如何查核違規？ 桃園住都中心有權隨時進入住宅嗎？ 可以拒絕查核嗎？

配合查核，
共同維護可負擔住宅
資源公平使用！

1 何時會查核？

- ✓ 桃園住都中心僅在接獲檢舉或通報後，才針對特定違規行為進行查核。
- ✓ 例如出租、轉讓或非自住使用。



2 會隨意進入住宅嗎？

- ✓ 不會隨意或無故進入住宅。
- ✓ 執行過程會遵守比例原則。



3 可以拒絕查核嗎？

- ✓ 若經正式通知仍拒絕配合，會認為規避或妨礙查核，並依法處理。



4 有什麼罰則？

- ✓ 規避或拒絕檢查者，可通報市府。
- ✓ 每次可處罰3,000元。



★ 重點整理

查核以檢舉或通報為前提，不會任意入宅；
若正式通知後仍拒絕配合，將視為規避或妨礙查核並依法處理。



Q9：是否可養寵物？除了社區規約之外，市府還會訂定相關管理、查核制度嗎？



1 可以養寵物嗎？

- ✓ 可否飼養寵物，回歸各社區管理規約規定。



2 會另訂辦法嗎？

桃園市政府將針對使用管理相關事項訂定「桃園市可負擔住宅買賣及使用管理辦法」。



3 桃園住都中心負責什麼？

市府授權桃園住都中心，針對抽查程序、方式等事項，訂定「桃園市可負擔住宅使用管理及收回作業要點」。



4 違規怎麼處理？

- ✓ 違規裁處統一由桃園住都中心查證後，移請市府裁罰或處理。
- ✓ 必要時終止契約並收回住宅。



重點整理

寵物飼養依各社區規約辦理；市府將另訂使用管理辦法，並由桃園住都中心依程序查證違規，必要時移請裁罰或收回住宅。



主題10

主題10： 出售機制

了解出售相關規定，保障您的權益！

遵守規定，
安心出售，
保障權益！



可負擔住宅
出售規定



交易流程與
注意事項



價格訂定與
收回機制



合約內容與
清算說明



保障權益，
共創美好生活

出售指南



Q1：購買可負擔住宅後， 有沒有特定條件可以自由轉售？

例如持有一定年限或設定閉鎖期？

出售要依制度進行，
才能維持住宅可負擔性！

1 可以自由轉售嗎？

- ✓ 不可在一般房屋市場自由買賣。
- ✓ 僅能透過可負擔住宅交易平台出售。



2 可以私下交易嗎？

- ✓ 不得私下交易、轉讓或贈與任何人。
- ✓ 包括家人也不可以。



3 有最低持有年限或閉鎖期嗎？

沒有設定最低持有年限或閉鎖期，
目的是永久去商品化。



4 制度目的為何？

- ✓ 永久去商品化，禁止炒作。
- ✓ 維持下一手買方的負擔能力。



重點
整理



可負擔住宅不得自由買賣或私下轉讓，只能透過交易平台出售；
制度不設持有年限或閉鎖期，目的在永久去商品化、禁止炒作。





Q2：如果我私下轉讓、 賣給家人或指定對象， 市府或桃園住都中心會如何處理？



1 私下轉讓算什麼？

- ✓ 入住期間，產權仍屬桃園市住宅及都市更新中心所有。
- ✓ 私下轉讓、交易、贈與都屬違規。



2 會被怎麼處理？

- ✓ 可處罰鍰3萬至9萬元。
- ✓ 並可能終止契約。



3 住宅會怎麼樣？

- ✓ 違規情節成立時，將強制收回住宅。
- ✓ 不得繼續依原契約持有使用。



4 還可能有其他責任嗎？

- ✓ 將無權處分之權利轉售獲利。
- ✓ 可能涉及刑事責任。



重點
整理



私下轉讓、賣給家人或指定對象都屬法定違規，可能面臨3~9萬元罰鍰、終止契約及收回住宅；若藉此獲利，並可能涉及刑事責任。





Q3：出售價格如何決定？

可以把裝潢費用納入嗎？

急售可以降價嗎？

出售價格有上限，
但可依需求調整售價！

1 售價上限怎麼定？

- ✓ 再出售價格上限為原承購價。
- ✓ 不受市場上漲影響。



2 裝潢可以加價嗎？

- ✓ 售價上限與裝潢無關。
- ✓ 例如原承購價800萬元，最高不得超過800萬元。



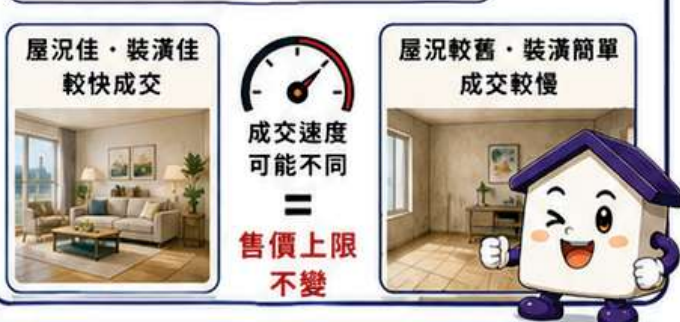
3 急售可以降價嗎？

- ✓ 必要時可自行降價出售。
- ✓ 可提高成交機會。



4 屋況會影響什麼？

- ✓ 屋況與裝潢可能影響成交速度。
- ✓ 但不改變售價上限。



重點
整理

再出售最高不得超過原承購價，市場上漲與裝潢均不影響上限；
若想提高成交機會，可自行降價出售。



Q4：出售需要多久？ 交易期間需要繼續繳費嗎？

出售流程和一般售屋相近，
交易前仍要持續繳費！

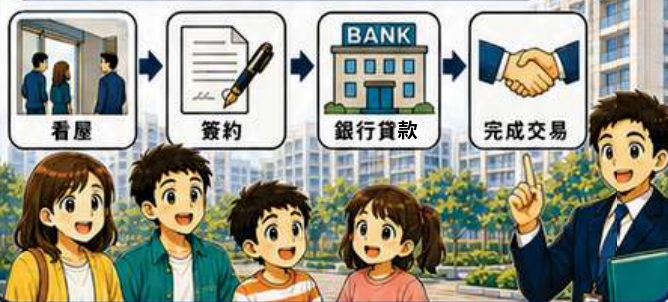
1 出售要多久？

- ✓ 出售時間視市場媒合狀況而定。
- ✓ 與一般售屋流程相似。



2 會經過哪些程序？

- ✓ 包含看屋、簽約、貸款等程序。
- ✓ 整體作業依實際交易進度進行。



3 交易前要繼續繳費嗎？

在完成交易或桃園住都中心收回前，仍須繼續繳納相關費用。



4 需要繳哪些費用？

- ✓ 貸款、管理費、公共基金。
- ✓ 水電瓦斯等費用。



重點
整理



出售時間依媒合狀況而定，流程與一般售屋類似；在完成交易或住都中心收回前，仍須持續繳納貸款、管理費、公共基金與水電瓦斯等費用。





Q5：交易是否安全？ 費用有哪些？

透過住都中心媒合，
交易更安全也更有保障！

1 交易安全嗎？

- ✓ 交易由桃園住都中心媒合。
- ✓ 可大幅降低交易風險。



2 平台要付費嗎？

使用可負擔住宅交易平台須
繳交平台使用費。



3 還有哪些費用？

並需負擔相關行政成本、規費與
稅費。



4 未來會調整嗎？

- ✓ 市府刻正研議簡化整併相關費用。
- ✓ 後續以正式公告為準。



重點 整理

交易由桃園住都中心媒合，大大降低了交易風險。使用可負擔住宅交易平台須繳交平台使用費，並負擔相關行政成本、規費與稅費；市府刻正研議簡化整併相關費用。



Q6：如果一直賣不掉， 桃園住都中心一定會買回嗎？

賣不掉也不用擔心，
制度設有保證收回機制！

1 賣不掉怎麼辦？

- ✓ 依法設有保證收回機制。
- ✓ 不會發生賣不掉也無法處理的情況。



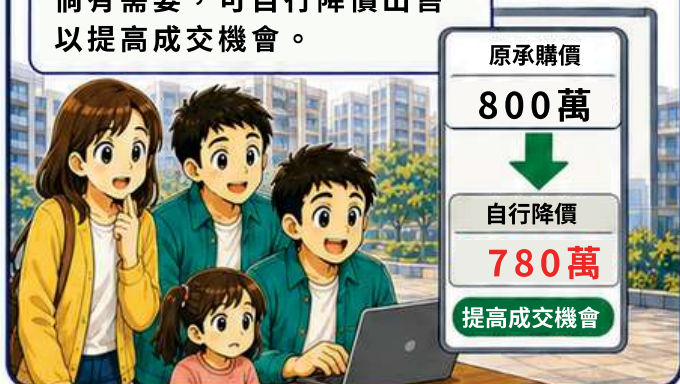
2 一開始怎麼出售？

- ✓ 先於交易平台出售。
- ✓ 售價不得高於原承購價。



3 可以先降價嗎？

倘有需要，可自行降價出售
以提高成交機會。



4 仍無人承購呢？

透過降價仍無人承購時，桃園
住都中心會依收回價格買回。



重點
整理



可負擔住宅設有保證收回機制，先於交易平台以不高於原承購價出售；若降價後仍無人承購，桃園住都中心將依收回價格買回。



Q7：桃園住都中心的 收回價格如何計算？ 特殊事故屋怎麼處理？

收回價格有明確
計算原則，特殊情況
也會專業查估！

1 收回價格怎麼算？

- ✓ 以原承購價為基礎。
- ✓ 再扣除必要項目後計算。



原承購價



扣除必要項目

=



收回價格

2 會扣除哪些項目？

- ✓ 扣除修繕成本。
- ✓ 以及特殊原因造成的價值減損。



修繕成本



特殊原因造成的
價值減損

3 事故屋怎麼辦？

若涉及事故屋等特殊情況，將
另行查估減損金額。



事故屋等
特殊情況



專業查估



查估減損金額

4 由誰查估？

可由專業機構查估，或由專責
小組決定收回價格。



專業機構
查估



專責評定小組
決定收回價格



重點
整理



收回價格以原承購價為基礎，扣除修繕成本及特殊原因造成的價值減損；事故屋等特殊情況，將由專業機構或專責評定小組查估決定。



Q8：若房市低迷或大量急售， 制度如何運作？

不論景氣好壞，
制度都設有交易與
收回機制！

1 制度怎麼運作？

- ✓ 已設計完整交易與收回機制。
- ✓ 可依制度穩定運作。



2 平台出售原則？

- ✓ 先於交易平台出售。
- ✓ 售價不得高於原承購價，必要時可降價。



3 還是賣不掉怎麼辦？

倘透過降價仍無人承購，桃園住都中心會依收回價格買回。



4 收回後如何處理？

住都中心整理後，再以原承購價釋出給下一手有居住需求的家庭。



重點
整理

制度已設計完整交易與收回機制；若平台出售及降價後仍無人承購，住都中心會依收回價格買回，整理後再以原承購價釋出。



Q9：可以持有多戶 可負擔住宅或先買再賣嗎？

一個家庭只能持有一戶，
住宅資源要公平分配！

1 可以持有多戶嗎？

- ✓ 不可以。
- ✓ 家庭成員僅能持有一戶可負擔住宅。



2 可以先買再賣嗎？

- ✓ 不可以先買再賣。
- ✓ 必須先出售原有住宅，
才能申購新戶。



3 成年子女可以嗎？

若成年子女已獨立戶籍，則可
另行申購。



戶籍獨立，
才能另行申請！

4 制度重點是什麼？

- ✓ 避免一戶家庭重複占有資源。
- ✓ 維持制度公平性。



重點
整理

家庭成員僅能持有一戶可負擔住宅，必須先出售原有住宅
才能申購新戶；惟成年子女如已獨立戶籍，可另行申購。



Q10：買賣契約中會呈現「出售」與「清算」的相關條文嗎？

出售與清算規則，
都會清楚寫進契約中！

1 契約會明定什麼？

- ✓ 出售必須透過可負擔住宅交易平台。
- ✓ 售價上限為原承購價。

買賣契約



售價上限
= 原承購價

2 若無法成交呢？

- ✓ 未能成交時，可申請收回。
- ✓ 後續依制度辦理。

依制度辦理



未能成交



申請收回

3 收回價格怎麼算？

收回價格會扣除必要修繕成本
以及價值減損。

收回價格



原承購價
(上限)



必要修繕成本



價值減損



依契約條文計算，
保障可負擔住宅資源！

4 清算機制有哪些？

- ✓ 會載明行政成本、修繕成本與價值減損等。
- ✓ 相關條文均納入契約並正式公告。

行政成本



修繕成本



價值減損



買賣契約



正式公告



重點
整理



買賣契約將明定出售平台、原承購價上限、未成交可申請收回，
以及收回與清算的扣除項目；相關條文均會納入契約並正式公告。

主題11

繼承機制



了解繼承相關規定，保障您的**居住權益**！

1 可負擔住宅
可以繼承嗎？



2 繼承人資格
為何？



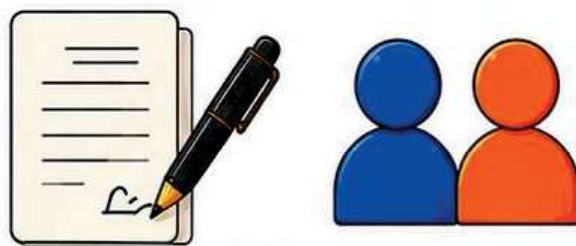
3 繼承流程與
期限為何？



4 清算價值與
優先承購價？



5 是否可轉讓或
多人共同持有？



遵守繼承相關規定，
保障**居住權益**，
讓愛安心延續！





主題11
Q1

Q1：可負擔住宅可以繼承嗎？ 承購人死亡後，繼承人應如何處理？

先通知住都中心，
再依制度辦理繼承後續！

1 契約與通知

- ✓ 承購人死亡後，契約即終止。
- ✓ 繼承人應即通知桃園住都中心。



2 先辦什麼？

- ✓ 由桃園住都中心辦理價值清算。
- ✓ 並通知繼承人領回清算價值。



3 想繼續住怎麼辦？

- ✓ 可由繼承人推選一人。
- ✓ 於繼承開始之日起4個月內申請優先承購。



4 優先承購條件

- ✓ 經審查符合資格者。
- ✓ 可依「收回價格」優先承購。



重點整理

承購人死亡後，契約即終止；繼承人應通知桃園住都中心辦理價值清算。若想繼續居住，可於4個月內推選一人申請優先承購，經審查符合資格者，得依收回價格優先承購。

Q2：繼承人資格為何？ 可以依民法當然繼承？ 或多人共同持有嗎？

政策性住宅要重新審查，
不能多人共同持有喔！

1 繼承人要符合什麼？

- ✓ 須符合自治條例規定條件。
- ✓ 包括無自有住宅、收入及財產限額、設籍桃園等。

無自有住宅



收入限額



財產限額



設籍桃園



2 可直接依民法繼承嗎？

- ✓ 可負擔住宅不是一般完整產權繼承。
- ✓ 必須重新審查資格，才可申請優先承購。

繼承書類



資格重新審查



符合資格
可申請
優先承購



3 多位繼承人怎麼辦？

如多位繼承人，須自行協調推派一人申請優先承購。



協調推派
一人代表

代表申請
優先承購

4 可以共同持有嗎？

- ✓ 不得共同持有。
- ✓ 也不得分割。

不得共同持有



不得分割



重點
整理



繼承人仍須符合自治條例規定條件，可負擔住宅並非一般完整產權繼承；
若有多位繼承人，須推派一人申請優先承購，不得共同持有或分割。



Q3：繼承流程與期限為何？ 需要多久決定要不要優先繼承？

繼承有明確流程，
4個月內要決定是否申請優先承購！

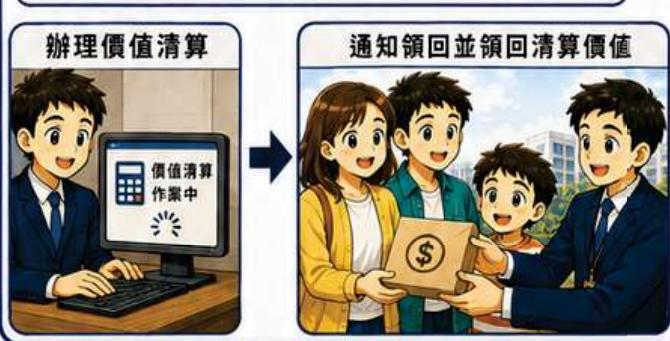
1 通知桃園住都中心

- ✓ 繼承人通知桃園住都中心。
- ✓ 並檢附死亡證明。



2 價值清算並通知領回

- ✓ 桃園住都中心辦理價值清算並通知領回。
- ✓ 繼承人領回清算價值。



3 想繼續住怎麼辦？

如欲居住(不領回清算價值)，須於繼承開始起4個月內推派一人申請優先承購。



4 4個月期間內

在法定期間內，桃園住都中心
不會將房屋售予他人。



重點 整理

繼承流程包括通知住都中心、辦理價值清算及領回清算價值；
若想繼續居住，須於繼承開始起4個月內推派一人申請優先承購，
在此期間內房屋不會售予他人。



Q4：繼承後的清算價值與優先承購價如何計算？

兩種價格都有明確公式，
特殊狀況還會專業查估！

1 清算價值怎麼算？

- ✓ 清算價值 = 原承購價 - 行政成本 - 修繕成本 - 特殊原因價值減損。



2 優先承購價怎麼算？

- ✓ 優先承購價（收回價格）= 原承購價 - 修繕成本 - 特殊原因價值減損。



3 差異在哪裡？

- ✓ 清算價值會多扣行政成本。
- ✓ 優先承購價就是收回價格。

清算價值（清算後可分配金額）



優先承購價（收回價格）



4 特殊狀況怎麼辦？

- ✓ 如涉及事故屋等特殊狀況。
- ✓ 由專業機構查估價值減損。



重點整理

清算價值與優先承購價皆以原承購價為基礎；清算價值另扣行政成本，優先承購價即收回價格。若有事故屋等特殊狀況，會由專業機構查估價值減損。





主題11
Q5

Q5：如果繼承人不符合 優先承購資格或不想住怎麼辦？



1 不符資格怎麼辦？

若繼承人已有其他住宅等不符合資格情況，
僅可領回清算價值。



2 可以優先承購嗎？

不符資格者不得優先承購。



3 不想住怎麼辦？

若不想居住，也僅領回清算價值，
不可再申請優先承購。



4 後續處理

若不想居住，僅領回清算價值，不
得優先承購，將安排後續作業。



重點 整理

若繼承人不符合優先承購資格，或雖符合資格但不想居住，
均僅可領回清算價值，不得申請優先承購。





Q6：入住可負擔住宅期間， 如果家庭成員繼承其他房產， 會影響入住資格嗎？

取得其他自有住宅要主動通知，
否則會有罰則！

1 會影響資格嗎？

- ✓ 若承購人或家庭成員取得其他自有住宅（包括繼承）。



2 要做什麼？

- ✓ 須主動通知桃園住都中心。
- ✓ 並依規定處理後續事宜。



3 未通知會怎樣？

- ✓ 未主動通知者。
- ✓ 處罰鍰1萬元。



4 未終止契約且逾期未改善？

- ✓ 取得其他自有住宅且未主動向本中心終止契約者。
- ✓ 經限期改善，逾期未改善處罰鍰3萬至9萬元。



重點
整理

入住期間如承購人或家庭成員取得其他自有住宅（包括繼承），須主動通知桃園住都中心；未通知者處罰鍰1萬元，未終止契約且逾期未改善者，處3萬至9萬元。



主題12

可負擔住宅 管制解除與重建

解除限制有條件，災損與都更一次看懂！

兩種例外情形，
才能解除限制喔！



解除條件說明



災損判定標準



都更重建權利



安置與政策保障





Q1：何時可以解除可負擔住宅的管制、取得所有權？

是否可能變更為一般房屋或自由買賣？

了解解除條件與流程，
才能保障您的權益，
安心規劃未來！

1 原則是什麼？

- ✓ 為保障永久居住權
- ✓ 限制原則上永久存在
- ✓ 解除前不得變更為一般商品房或自由買賣



2 例外情形一

- ✓ 遇不可抗力事故
- ✓ 或其他不可歸責事由
- ✓ 住宅毀損且無法回復



3 例外情形二

- ✓ 參與重建
- ✓ 完成相關程序
- ✓ 並領得建造執照



4 解除後怎麼做？

- ✓ 向桃園住都中心申請解除限制
- ✓ 辦理所有權移轉
- ✓ 回歸一般不動產後，方可自由處分



重點
整理

原則上永久限制，僅在「毀損無法回復」或「參與重建並領得建照」兩種情形下，才可解除限制並移轉所有權。



Q2: 房屋因地震、火災等災害受損、 如何判定是否可解除管制？

房屋因災害受損時，
要依規定判定是否
可解除限制喔！

1 哪些災害可適用？

- ✓ 地震、火災等不可抗力事故
- ✓ 造成住宅受損時，得檢視
是否符合解除條件



2 可解除的情形

- ✓ 住宅毀損且無法回復
- ✓ 可申請解除限制並移轉所有權
- ✓ 不進行價值清算



3 不可解除的情形

- ✓ 僅部分毀損
- ✓ 未達「無法回復」程度
- ✓ 仍須維持可負擔住宅限制



4 誰來認定？

- ✓ 由建築師認定
- ✓ 或由土木、結構等專業技師
公會認定
- ✓ 重點在是否達
「毀損無法回復」



重點 整理

地震、火災等災損，只有在「**毀損無法回復**」時，
才可解除限制並移轉所有權；若僅部分毀損，則仍須**維持限制**。



Q3：參與都更重建後如何保障可以解除管制？

都更找補全歸原承購人嗎？需補繳原承購價差額嗎？

參與都更重建，掌握程序與權益，
才能保障未來安心解除限制！

1 承購人可參與什麼？

- ✓ 得全權參與都更重建相關程序
- ✓ 包含規劃設計、行使都更同意權
- ✓ 可直接參與重建程序



2 還有哪些程序？

- ✓ 參與公聽會、聽證會
- ✓ 選擇權利變換分配
- ✓ 申請建照等相關程序
- ✓ 桃園住都中心須配合提供必要文件



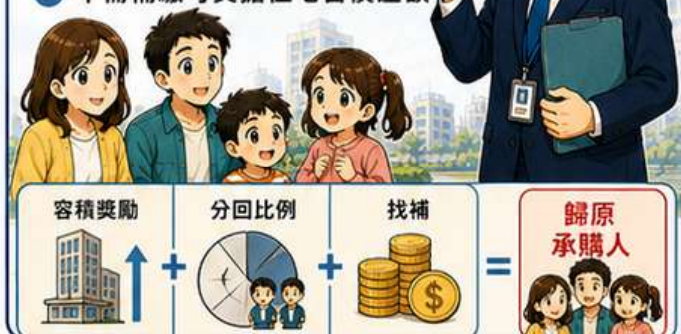
3 何時可解除限制？

- ✓ 社區完成都市更新相關程序
- ✓ 並領得建造執照後
- ✓ 即可申請解除限制並移轉所有權



4 都更權益怎麼算？

- ✓ 容積獎勵、分回比例、找補
- ✓ 均歸原承購人
- ✓ 不需補繳可負擔住宅售價差額



重點
整理

都更完成並領得建造執照後，即可申請解除限制；

都更容積獎勵、分回比例與找補，均歸原承購人，且不需補繳原售價差額。



Q4：如果社區還沒都更或尚未毀損， 或部分住戶不同意都更，能否解除管制？

若未達法定條件，
或部分住戶不同意，
都不能解除管制喔！

1 哪些情況不能解除？

- ✓ 社區尚未都更
- ✓ 住宅尚未毀損
- ✓ 都不符合解除條件



2 未達法定條件

- ✓ 未達「毀損無法回復」
- ✓ 未達「都更完成並領得建照」
- ✓ 無法解除限制



3 部分住戶不同意怎麼辦？

- ✓ 若部分住戶不同意都更
- ✓ 無法單獨解除限制
- ✓ 仍須依整體都更程序辦理



4 核心原則

- ✓ 解除限制屬例外情形
- ✓ 必須符合明確法定條件
- ✓ 不能個別例外處理



重點 整理

未達「毀損無法回復」或「都更完成並領建照」前，
皆不得解除限制；若部分住戶不同意都更，也不能單獨解除。



Q5：政策未來會調整嗎？ 若政策改變，是否影響既有承購者？



1 未來會檢討嗎？

- ✓ 當可負擔住宅數量增加時
- ✓ 市府會檢討整體居住政策



2 可能檢討哪些？

- ✓ 包括照顧對象
- ✓ 但仍會兼顧居住政策目標



3 不會改變什麼？

不會放寬限制至影響可負擔住宅價格。



4 既有承購者保障

- ✓ 受買賣契約及信託契約保障
- ✓ 享有永久使用權
- ✓ 權益不會因政策調整而受影響



重點
整理

市府會檢討整體居住政策，但**不會放寬限制至影響可負擔價格**；
既有承購者則受**買賣契約及信託契約保障**，權益不受影響。



Q6：都更期間的安置費由誰負擔？ 重建期間如何處理？



1 安置費由誰負擔？

- ✓ 都更期間的安置費用
- ✓ 由承購人與都更建商協調處理



2 重建期間如何處理？

- ✓ 重建期間的安置與居住安排
- ✓ 依承購人與建商協調方案辦理



3 協調重點

- ✓ 確認安置費負擔方式
- ✓ 確認搬遷與居住安排
- ✓ 依個案協議內容辦理



4 注意事項

- ✓ 個案情形可能不同
- ✓ 實際處理方式以協商結果為準
- ✓ 建議確認書面約定內容



重點
整理

都更期間的安置費與重建期間安排，原則上由承購人與都更建商協調處理，實際方式依個案協商結果辦理。