

# 臺南市鐵路地下化專案照顧住宅方案 Q&A

## 專案照顧住宅的基本觀念

- 專案照顧住宅：市府在南台南副都心基地興建一處照顧住宅，提供拆遷戶以低於市價的成本價購買，以維繫社區情感。
- 非法律規定的，是市府基於居住照顧額外提供的，並且是本次鐵路地下化專案提出的，不適用於其他公共工程。
- 沒有強制，協議價購或徵收補償一樣領取。領取補償後，拆遷戶可以以最優惠價格購買新屋。

Q：照顧住宅的位置在哪裡？是不是很偏僻？

A：

- (一) 區位：照顧住宅位於臺南市東區之生產路與鐵路交會處、生產路南側之住宅區，面積:1.9 公頃，建蔽率:60%，容積率:210%。基地鄰近文化中心、巴克禮公園、台南都會公園及小巨蛋預定地，基地就在未來南台南車站對面，住商條件都很好，前景可期，也是東區臨車站邊僅剩的一片可開發用地。
- (二) 照顧住宅基地區段徵收配地作業完成後隸屬台南市政府土地，區段徵收工程預計 106 年完成。



專案照顧住宅基地區位圖

Q：照顧住宅規劃有甚麼房型？

A：

(一)於南臺南車站前，規劃 12-15F 副都心站前商業住宅大樓。

(二)房型：

1. 住宅：3 樓以上為純住宅產品，約 43-50 坪(含公設)。
2. 1+2 樓店面產品：約 60-65 坪(含公設)。



模擬圖僅為示意，未來將徵求建築團隊後，會有更好的設計

Q：店面是大家都可申購嗎？什麼資格可以選購店面？

A：店面不是所有拆遷戶皆可申購，可申購店面之資格如下：

- (一) 拆遷之合法建築物如現況為商業使用，其拆除建物面積大於 50%且剩餘土地面積小於 15 坪，剩餘土地並申請一併徵收者，可登記 1+2 樓商業店舖。

Q：照顧住宅大概多少錢？

A：區段徵收委員會業已評定以 9 萬 500 元/坪專案讓售給都市更新基金作為照顧住宅之土地成本。本照顧住宅將以低於市價之成本價提供拆遷戶申購，不同樓層、區位之住宅價格當然會有高低不同調整。

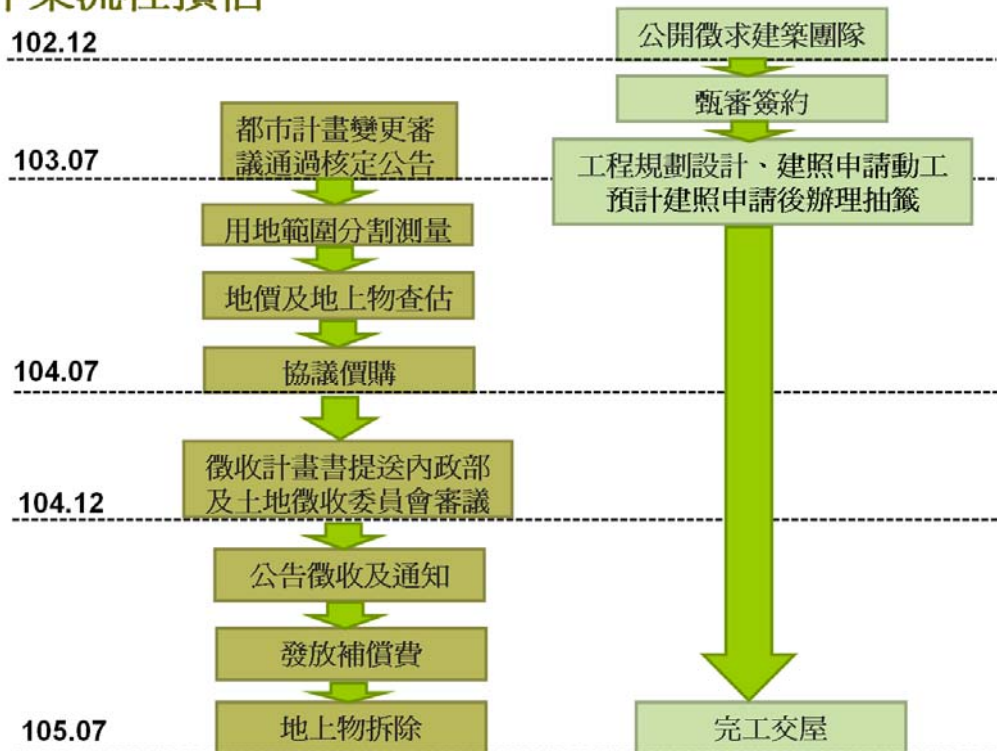
Q：照顧住宅是誰要來蓋？會不會像國宅？

A：

(一)為了確保照顧住宅良好的品質，市府將徵求優質建築團隊興建、銷售並負責後續住宅維修、保固與管理。由優質建築團隊興建，其興建交屋保固等皆與一般在外銷售之房子一樣，市府負責監督及品質，並不是市府自己蓋的，絕對不會像國宅。且得標廠商得採預售制，申購民眾得依個別屋內隔間需求與之協商，較國宅更具彈性。

(二)時程：

### 作業流程預估



註：上述流程係依各項工作順利執行預估

鐵路地下化進度

照顧住宅進度

**Q：申購照顧住宅資格**

A：

- (一) 於臺南市鐵路地下化工程用地範圍內，合法建築物遭拆除，並於102.03.12前設籍於遭拆之建築物內之所有權人，可申請購買照顧住宅。
  - 僅土地協議價購或被徵收，房子沒拆到，不具資格
  - 違章建築不具資格
  - 合法建築不管拆幾坪，拆多拆少都有資格
- (二) 申購照顧住宅，一筆建號以申購一戶為限。如屬未保存登記之合法建築，一個門牌號碼以申購一戶為限。
- (三) 如單一房地有多個所有權人，拆遷戶請自行協議推派代表辦理申購登記作業，如有同一建號或門牌重複登記申購情形，該申購即均不予受理。

**Q：後續如何申購照顧住宅？**

A：申購作業如下：

Step1：登記。市府會公告一段時間，讓有意願之拆遷戶前來登記。

Step2：抽籤。以公開抽籤方式，決定各登記之拆遷戶，選定住宅位置之順序

Step3：選位。依抽籤結果順序，各登記戶選擇欲申購之住宅。並於7日內繳交訂金確認。

先進行店面之登記抽籤，再進行住宅之登記抽籤。如符合可申購店面資格者放棄店面，可加入住宅之登記抽籤。

**Q：購買照顧住宅之後有沒有什麼限制？**

A：購買照顧住宅後，二年內限制買賣移轉(為避免課徵奢侈稅)。

Q：鐵路地下化照顧住宅諮詢工作站的諮詢地點及時間？

A：

- 東區區公所(地址：台南市東區崇學路 100 號)
- 北區區公所(地址：台南市北區成功路 238 巷 7 號)
- 諮詢時間：9/24~10/31  
週一至週五 (8:30~17:30)

Q：台南市政府與拆遷戶溝通互動座談會時間表

A：

日期	時間	地點	參加單位
9月23日	19:30	開元國小禮堂	北 區 - 中樓里
			北 區 - 勝安里
			北 區 - 長榮里
			北 區 - 新勝里
			北 區 - 開元里
9月24日	19:30	德光里活動中心	仁德區 - 仁愛里
			東 區 - 東門里
			東 區 - 忠孝里
			東 區 - 成大里
9月27日	19:30	德光里活動中心	東 區 - 泉南里
9月30日	19:30	德光里活動中心	東 區 - 圍下里