



社會住宅
SOCIAL HOUSING

社會住宅包租代管試辦計畫政策說明



簡報內容

壹	為什麼要推動包租代管？
貳	包租代管是什麼？
參	包租代管好康多
肆	臺北市參加的對象
伍	如何加入包租代管

壹

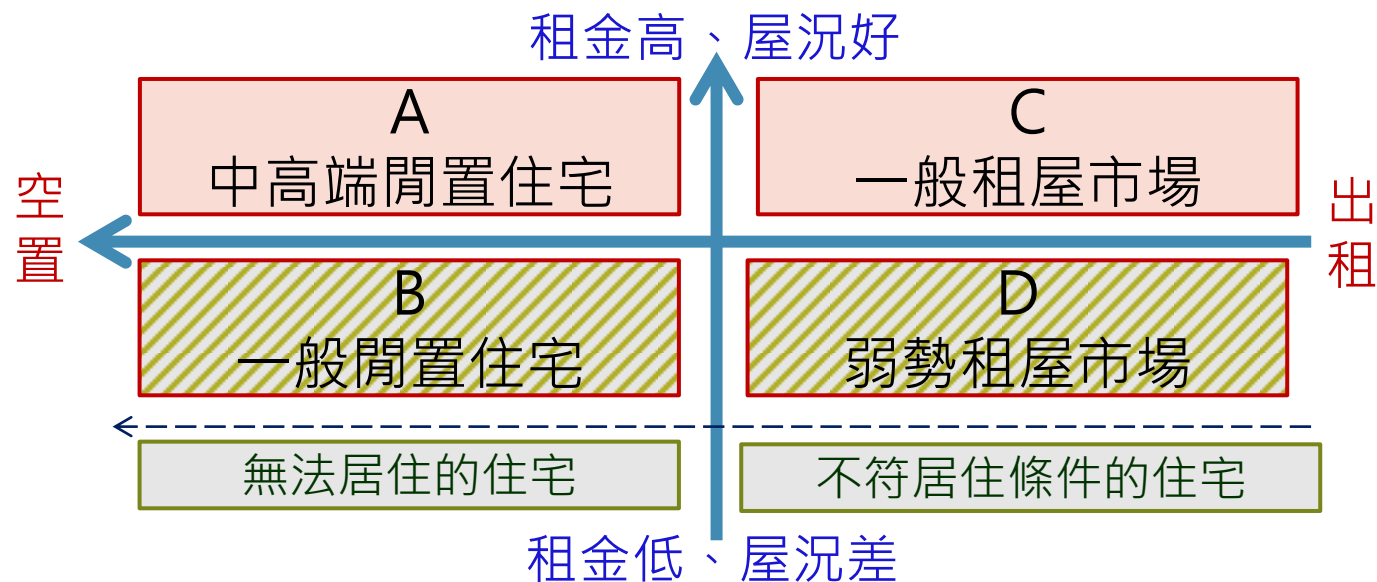
為什麼要推動包租代管？

壹

為什麼要推動包租代管？

住宅租賃市場供需分析

需求端：100年社會住宅需求調查報告統計弱勢租屋需求約39萬戶。
供給端：政府目前提供約7萬2,300戶租屋協助。



壹

為什麼要推動包租代管？

租賃雙方的困擾

房東的困擾

房東缺乏**專業經營能力**(欠租議題、糾紛處理不易)



管不好

管不了

管不到

房東**高齡化**，
管理能力下降

房東持有**不同地區**之房屋，
管理困難

房客的困擾

租屋**品質差**、租賃契約**糾紛多**

租不好

租不起

租不到

市區**租金高**，
只能租在偏遠地區

因年齡、家庭組成、設戶籍、申報所得稅等因素被**房東拒絕**



壹

為什麼要推動包租代管？

政策內容



房東提供住宅



包租包管：擔任二房東
代租代管：居間擔任房東、
房客代理人



房客承租入住

房東

業者

房客

政策對象

- ✓ 有閒置住宅
- ✓ 愛心房東
- ✓ 無力、無暇管理

- ✓ 包租、代管業
- ✓ 不動產經紀業

- ✓ 租屋需求
- ✓ 弱勢民眾
(租不到、租不起、租不好)

活化策略

活化住宅

引導民間閒置、
出租住宅

產業活絡

- 協助媒合
- 提供專業住宅事務管理

扶助民眾

- 滿足租屋需求
- 提供租金補助



什麼是包租代管？

貳 什麼是包租代管？

辦理方式	包租包管：由業者當二房東及管理。 代租代管：政府委託業者，協助媒合房東房客簽約及代管。
房客資格	一定所得以下，且符合各縣市所訂資格者。
房東資格	申請出租住宅比照租金補貼相關規定。
租金訂定	包租包管：以市價8折向房東租屋，依負擔能力再打折租給房客，由政府負擔租金差額。 代租代管：房東以市價9折出租，依負擔能力再打折租給房客，由政府負擔租金差額。

貳 什麼是包租代管？

包租_{包管}

房屋包租+房屋包管



貳

什麼是包租代管？

代租代管

租屋媒合 + 房屋代管

房東 ▶ 租屋服務業者 媒合雙方 ◀ 房客
(一定所得以下
或弱勢家庭)





包租代管好康多

- 房東篇
- 房客篇

參

包租代管好康多-房東篇



修繕費、公證費、居家安全險補助、
稅賦優惠與業者專業服務

臺北市另加碼
包租案5萬元
修繕補助!!

房屋減稅及補助

包租包管	\$10,000 修繕每年每屋最高1萬元	公證費 拍謝! 嘿	\$3,500 居家安全險 每年每屋最高3500元	賦稅優惠
代租代管	\$10,000 修繕每年每屋最高1萬元	\$3,000 公證費 每件每次最高3,000元	居家安全險 拍謝! 嘿	賦稅優惠
自己租	自己付	自己付	自己付	拍謝! 嘿

人力管理補助

包租包管	開發媒合 最高1.5個月 租金	租金 25% 包管費	專業管理
代租代管	開發媒合 最高1個月 租金	租金 20% 10% 代管費	專業管理
自己租	自己來	自己來	自己來



包租代管好康多-房東篇



適用範圍

- 租賃住宅用途，限由房客作**居住**使用。
- 營業用房屋，無優惠稅率之適用。

個人

	房屋稅	地價稅	營業稅	綜合所得稅
個人	可減免	可減免	X	<ul style="list-style-type: none"> • 月租1萬元內免稅 • 月租超過1萬元，必要費用減除率由現行43%增加為60%
公司行號	可減免	可減免	租金收入免徵營業稅	X

公司行號

臺北市興辦社會住宅及公益出租人 減免地價稅及房屋稅自治條例(草案)

房屋稅

如屋主將閒置住宅出租予符合本市社會住宅承租資格者可按自用住宅稅率**1.2%**課徵房屋稅(原2.4%-3.6%)

地價稅

未來屋主將閒置住宅出租予符合本市社會住宅承租資格者可按自用住宅稅率**2‰**課徵房屋稅(原10‰-55‰)



包租代管好康多-房東篇

舉例



每屋每月收到租金：15,000元
所得稅率12%



	每月租金	免稅額度	必要費用 減除率	所得稅率	月數	年稅額
一般房東	15,000元	0	43%	12%	12	12,312
	每年應納稅額：15,000元 × (1-43%) × 12% × 12 = 12,312					
加入包租 代管房東	15,000元	10,000	60%	12%	12	2,880
	每年應納稅額：(15,000元-10,000) × (1-60%) × 12% × 12 = 2,880					

勝



包租代管好處多-房客篇

舉例



市場租金：18,000元/屋月

- 包租:租金8折(14,400元)
- 代租:租金9折(16,200元)



承租戶身分別	包租 租金補助	代租 租金補助
一般戶	無	無
第一類弱勢戶	補助市場租金1折(1,800元) (等同於自付市場價格7折：12,600)	補助市場租金2折(3,600元) (等同於自付市場價格7折：12,600)
第二類弱勢戶	補助市場租金3折(5,400元) (等同於自付市場價格5折：9,000)	補助市場租金4折(7,200元) (等同於自付市場價格5折：9,000)

弱勢戶差額租金由政府補助業者再由業者轉支房東

(補助上限為7,200元)



包租代管好處多

項 目		包租 (市價租金8折)		代租 (市價租金9折)	
		房客	房東	房客	房東
補 助	公證費	✓		✓	✓
		每件每次最高 <u>3,000元</u>			
	修繕費		✓		✓
		每年每屋最高 <u>1萬元</u> 臺北市政府再加碼包租方案出租前最高5萬元修繕費			
	租金 (不包含一般戶)	✓		✓	
		每件每月最高補助 <u>40%</u> ，最高7,200元/月			
居家安全險		✓			
	每年每屋最高 <u>3,500元</u>				
優 惠	租金所得稅				
	房屋稅		✓		✓
	地價稅				
服 務	專業管理	✓	✓	✓	✓
代 墊	租金			✓	

※專業管理：含屋況及設備點交、收租及押金管理、日常修繕維護、糾紛協調處理及其他與租賃房屋管理有關的事務。 16

肆

參加的對象

- 房東篇
- 房客篇



肆 參加的對象-屋主

□ 房屋資格：

- 一.位在臺北市的**合法建築物(不含公有房舍)**
- 二.房屋之格局需為一房以上**(不包括雅房、分租套房)**
- 三.非位於工業區之住家用房屋(依主要用途、房屋稅單及縣市主管機關認定之建築物文件進行認定)
- 四.經評估房屋結構**無受損及漏水問題之建物**

□ 租金條件：市場租金上限18,000元

方案	房東	業者
包租	市價8折出租	市價8折承租
代租	市價9折出租	媒合房東房客簽約 (9折出租)

肆 參加的對象-房客

房客基本資格

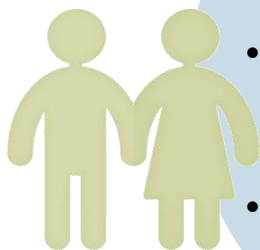
未設籍在臺北市的**就學、就業**青年也可以參加!

家庭年所得
低於145萬元

且家庭每人每月平均所得
低於56,550元



年滿二十歲



- 家庭成員未享有政府其他住宅貸款利息
- 未享有政府租金補貼
- 無承租或借住政府之住宅

在新北市、台北市、基隆市或桃園市沒有房子

資格條件依身分別給予租金補助，分為一般戶、第1類社會弱勢戶及第2類經濟弱勢戶。

伍 如何加入包租代管

臺北市政府委託業者聯絡資訊



崔媽媽基金會

Tsuei Ma Ma Foundation for
Housing and Community Service

財團法人崔媽媽基金會
方案專線:(02) 2368-3071



永勝租屋經理

永勝集團

租屋專家、代管、包租、社會住宅

永勝租屋經理股份有限公司
方案專線:(02) 6617-9919



兆基管理顧問股份有限公司
C.C.HOUSE Chao-Chi Management Consulting Co.Ltd

兆基管理顧問股份有限公司
方案專線:(02) 2523-9222



大管家房屋管理
Chamberlain Housing Management

華康房屋仲介有限公司(大管家房屋)
方案專線:(02) 2731-2919

伍 如何加入包租代管



上網搜尋「臺北市居住服務讚」

臺北市政府居住協助一站式服務(<https://www.housing.taipei.gov.tw/>)
-社會住宅包租代管、公宅申租、租金補貼一站服務

臺北市居住服務讚

公有住宅資源及服務+ 居住正義議題 意見反映

1. 社會住宅
包(代)租代管服務網

2. 公宅招租網

3. 租金補貼網

Q 居住小幫手 找房子 申請估價

多元住宅政策 最新消息 住宅相關法令

- 北士科學生住宅標價與開辦延後裝修 敬請北市各大專院校踴躍設標(新聞稿) [居住服務]
- 興隆D2區公共住宅投標作業圓滿結束，中籤率僅5%(新聞稿) [居住服務]
- [新聞稿] 興隆D2區公共住宅收件及開標紀錄，9月6日公開抽籤(新聞稿) [居住服務]
- 公營107年度住宅標租展期開辦延長至107年9月7日止。(新聞稿) [居住服務]
- 北士科專案宅R23 A棟學生住宅標價 敬請北市各大專院校踴躍設標(新聞稿) [居住服務]

臺北市社會住宅包(代)租代管服務網

(<http://www.head-leasing.gov.taipei/UDDWebSite/HouList/homes>)
提供社會住宅包(代)租代管物件查詢



社會住宅包(代)租代管服務網

首頁

媒合成功

最新消息

常見問題 ▾

檔案下載

承租資格

請輸入地址

請選擇區域 ▾

請選擇道路名稱 ▾

格局

租金

進階條件

Q 搜尋

最近一週內物件



3房以上·公寓 包租
18,000元 士林區

媒合中



獨套·電梯大樓 代租
11,000元 萬華區



1房·電梯大樓 代租
18,000元 文山區



1房·公寓
13,000元 中正區



獨套·公寓
10,000元 中正區



獨套·電梯大樓
14,000元 中正區



獨套·電梯大樓
10,000元 大同區



獨套·電梯大樓
8,000元 大同區

想瞭解相關資訊，歡迎到內政部不動產資訊平台 (<https://goo.gl/s9rpBE>)
→社會住宅專區查詢。



社會住宅包租代管
QR code

內政部不動產資訊平台

Google Custom Search

專業訓練

諮詢專線：02-55740089 諮詢信箱 累計瀏覽人次：13,381,688 今日瀏覽人次：12,680

住宅統計 價格行情 待拍/標售/待租 社會住宅 住宅補貼 房貸資訊 政策與研究 法規與知識 住宅e-Map 推廣專區

主題服務

- 住宅建築物消費者資訊專區
- 國人關心的議題
- 租屋資訊網
- 住宅補貼
- 財政部青年優惠貸款
- 合宜住宅

6直轄市開跑囉
請洽 1999服務熱線

社會住宅包租代管

想了解更多資訊
請上包租代管專區查詢

立即前往

※「內政部不動產資訊平台」使用滿意度調查

※本年度「推廣說明會」與「教育訓練」課程開始了，詳細情形請見活動訊息。

※當您實際使用的IE瀏覽器版本高於9卻出現「您的IE瀏覽器版本低於9，部分功能將無法使用，或不正常顯示!!」請參考<常見問題>第(六)項。

最新消息

政府新聞 最新研究 交易揭露 活動訊息 資料更新 閱讀全部 >

包租代管計畫 歡迎您加入



臺北市政府
Taipei City Government