



包租代管333

保證租 幫你管

包租代管333座談會

【臺北場】

主講人：內政部營建署朱瑞玲課長



111年4月25日



簡報大綱

- 壹、社會住宅政策架構
- 貳、社會住宅包租代管政策介紹
- 參、社宅包租代管方案簡介
- 肆、房東好康
- 伍、房客承租資格及補助項目
- 陸、第3期計畫換居方案
- 柒、受理單位及聯絡窗口



社會住宅政策架構

8年20萬戶社會住宅

直接興建**12萬戶** +

包租代管**8萬戶**

第1階段(4年) 106-109年	4萬戶	8萬戶
第2階段(4年) 110-113年	8萬戶	

重要里程碑

法令

- 住宅法修法
- 租賃住宅市場發展及管理條例

計畫

- 社會住宅興辦計畫
- 社會住宅包租代管計畫

資金

- 成立社會住宅融資服務平臺

人力

- 成立國家住宅及都市更新中心

土地

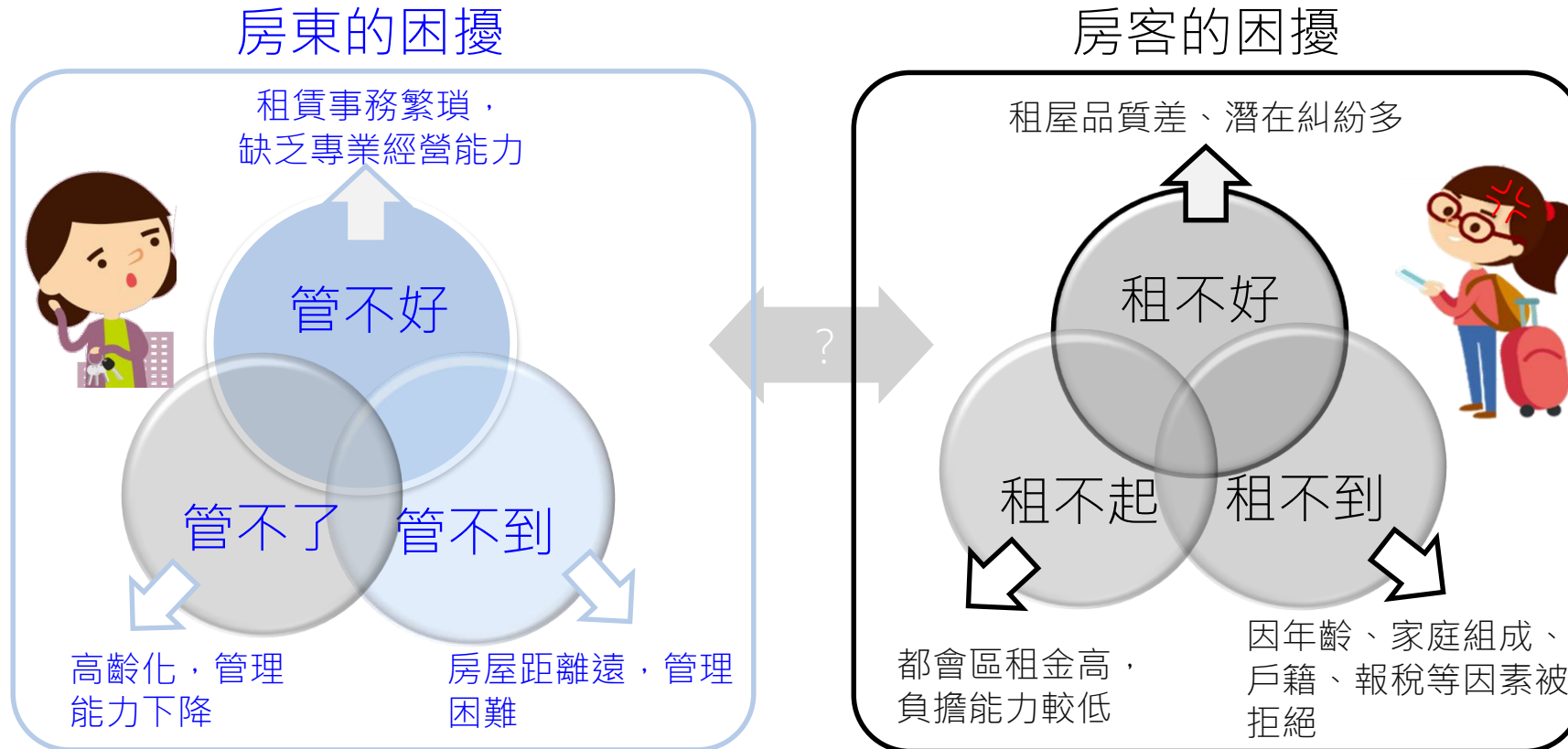
- 第二階段社宅用地全面盤點



社宅包租代管政策推動背景

既存的租賃問題

- 整體租屋市場不夠健全，房東、房客各有困擾
- 小房東自租，較無委託專業租賃服務業習慣





政策內涵

政策
目的

提供租屋協助，降低租屋負擔
改善租賃環境，扶植租賃產業

住得
安穩

目前
成果

截至111年3月31日，第1、2、3期累計
媒合35,973戶，弱勢戶約占6成。

協助
弱勢

預期
效益

滿足租屋需求，增加服務量能
健全租賃產業

產業
發展



推動模式及目標

版本		縣市版	公會版
計畫戶數		2萬4,000戶	1萬6,000戶
推動區域		6直轄市、16縣市	6直轄市
推動模式	補助/督導單位	內政部	內政部
	主辦(管)機關	直轄市、縣(市)政府	國家住宅及都市更新中心
			直轄市租賃公會
媒合執行	租賃業者	租賃業者	

4萬戶

試辦計畫
106.10 開辦

6直轄市



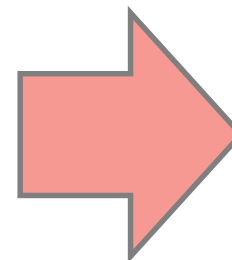
第二期計畫
108.09開辦

縣市版+公會版



第三期計畫
110.05開辦

縣市版+公會版



累計媒合
3萬5,973戶

截至111/3/31



社會住宅包租代管方案簡介

包租案

代管案

房東 (物件)

- ▲ 政府補助房東
- 1. 免付業者管理費
- 2. 房屋稅、地價稅及租金所得稅減免
- 3. 修繕費、保險費補助
- 4. 專人管理



直轄市、縣(市)政府/住都中心 審查

媒合申請

【包租約】3年一約

房東 (物件)

- ▲ 政府補助房東
- 1. 免付業者管理費
- 2. 房屋稅、地價稅及租金所得稅減免
- 3. 修繕費補助
- 4. 專人管理



房東客簽訂租約

【媒合、代管】1年一約,共3年

【轉租約】1年一約

租賃業者

(領有租賃住宅服務業登記證)

- ▲ 政府補助業者
- 1. 補助開發媒合費、包管代管費等服務費用
- 2. 服務費用免徵營業稅



房客(一般戶、弱勢戶)

- ▲ 政府補助房客
- 1. 租金補助(業者代收代付)
- 2. 公證費補助
- 3. 專人管理



房客(一般戶、弱勢戶)

- ▲ 政府補助房客
- 1. 租金補助(業者代收代付)
- 2. 公證費補助
- 3. 專人管理





房東好康

3稅有減免



3費有補助



3年有服務



綜合所得稅

地價稅

房屋稅

公證費

修繕費

居家安全險

- 屋況與設備點交
- 收租管理
- 修繕維護
- 糾紛協調處理
- 關懷訪視



房東好康

3稅有減免

綜合所得稅

每屋每月租金收入免稅額度提高至**1萬5千元**。
超過部分，**必要費用減除率**由43%提高為**60%**。

例：月租金2萬元，所得稅率20%

$[15,000 \times 0\% + 5,000 \times (1-60\%)] \times 20\% = 400$ (元/月稅額)

租賃契約**不得作為追溯補繳所得稅之依據**。

地價稅

- 減徵稅率：同自住用地2‰、高雄市5‰。

房屋稅

- 減徵稅率：同自用住宅1.2%。
- 臺北市再加碼折減房屋課稅現值：折減房屋課稅現值50%，**最高折減額度以750萬元為限**。



房東好康

3費有補助

火災警報器



滅火器



熱水器
(含強制排氣)



修繕費

1處1年最高1萬元，最多補助3年。

(包含租約簽訂時所附設備
均可申請修繕補助費)

公證費

臺北市、新北市最高補助4,500元，其
餘直轄市、(縣)市最高補助3,000元。

居家安全險

火災、地震及特殊事故跌價補償險最高補助每年每處
3,500元。(包租案)



房東好康

🏠 3年有服務



📍 屋況與設備點交

租屋點交做得好，房東房客糾紛自然少！

📍 修繕維護

- ✓ 住宅設備維護、簡易修繕專業
- ✓ 營建、土地使用及室內裝修法規知識等例行性日常修繕維護專業

📍 糾紛協調處理

- ✓ 訴訟、調解、居住使用行為糾紛協調處理
- ✓ 傳達承租戶相關規定

📍 關懷訪視

業者定期關懷訪視房客，如有緊急危難情事，通報社政單位評估並協助

📍 收租管理

- ✓ 代管業代收催繳租金交房東
- ✓ 房屋委託代租與管理將更有保障



建物條件

房東應為住宅所有權人 自然人、私法人(如公司)

建物所有權狀影本、建築物使用執照影本、測量成果圖影本或建築物登記等資料，主要用途登記含有「住」、「住宅」、「農舍」、「套房」、「公寓」或「宿舍」字樣，其他規定請洽出租房屋所在地之地方政府或國家住宅及都市更新中心。

房東



向出租住宅所在地之業者申請

受理單位

應備文件

1. 申請書
2. 身份證影本
3. 建物文件

主要用途登記

「住」



主要用途登記

「住宅」



主要用途登記

「農舍」



主要用途登記

「套房」



主要用途登記

「公寓」



主要用途登記

「宿舍」





房客承租資格

項目	規範原則			說明																				
申請人及 家庭成員 家庭總所得、個人 最低生活費及財產	一般戶	第1類弱勢戶	第2類弱勢戶	<ul style="list-style-type: none"> 無自有住宅： 																				
	<ul style="list-style-type: none"> 家庭年所得：50分位點以下。 個人最低生活費：每人每月最低生活費3.5倍以下。 動產及不動產限額（不超過自建自購住宅貸款利息補貼規定）。 不動產原則以右表所列地區無自有住宅認定之。 			<table border="1"> <tr> <td data-bbox="1541 354 1684 425">基隆市</td> <td data-bbox="1684 354 1888 668" rowspan="3">北北基桃無</td> <td data-bbox="1888 354 2074 425">臺中市</td> <td data-bbox="2074 354 2262 554" rowspan="3">中彰投無</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1541 425 1684 554">臺北市</td> <td data-bbox="1888 425 2074 496">南投縣</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1541 554 1684 668">新北市</td> <td data-bbox="1888 496 2074 554">彰化縣</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1541 668 1684 753">桃園市</td> <td data-bbox="1684 668 1888 753">北北基桃竹 竹縣(市)無</td> <td data-bbox="1888 668 2074 818" rowspan="2">臺南市</td> <td data-bbox="2074 668 2262 818" rowspan="2">該市無</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1541 753 1684 818">宜蘭縣</td> <td data-bbox="1684 753 1888 818">北北基宜無</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1541 818 1684 882">新竹市</td> <td data-bbox="1684 818 1888 946" rowspan="2">新竹縣市無</td> <td data-bbox="1888 818 2074 882">高雄市</td> <td data-bbox="2074 818 2262 882">該市無</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1541 882 1684 946">新竹縣</td> <td data-bbox="1888 882 2074 946">其他縣(市)</td> <td data-bbox="2074 882 2262 946">該縣(市)無</td> </tr> </table>	基隆市	北北基桃無	臺中市	中彰投無	臺北市	南投縣	新北市	彰化縣	桃園市	北北基桃竹 竹縣(市)無	臺南市	該市無	宜蘭縣	北北基宜無	新竹市	新竹縣市無	高雄市	該市無	新竹縣	其他縣(市)
基隆市	北北基桃無	臺中市	中彰投無																					
臺北市		南投縣																						
新北市		彰化縣																						
桃園市	北北基桃竹 竹縣(市)無	臺南市	該市無																					
宜蘭縣	北北基宜無																							
新竹市	新竹縣市無	高雄市	該市無																					
新竹縣		其他縣(市)	該縣(市)無																					
弱勢戶類別	<ul style="list-style-type: none"> 第1類弱勢戶：符合住宅法第4條第2款至第12款之社會弱勢身份之一者。 第2類弱勢戶：符合住宅法第4條第1款經濟弱勢身份者。 			明確訂定弱勢戶身分類別，避免各縣市對於弱勢戶補助標準不一，並得跨縣市認定。																				

在地服務現任職務之最高職務列等在警正四階以下或相當職務列等之基層警察及消防人員，不受所得標準限制之規定



房客承租資格

租賃住宅所在地	家庭年所得上限	每人每月平均所得	申請自建、自購住宅貸款利息補貼者動產限額	不動產限額
臺灣省	97萬元	4萬6,508元	289萬元	530萬元
臺北市	166萬元	6萬1,838元	653萬元	876萬元
新北市	128萬元	5萬4,600元	410萬元	543萬元
桃園市	131萬元	5萬3,484元	289萬元	540萬元
臺中市	124萬元	5萬1,086元	289萬元	534萬元
臺南市	99萬元	4萬6,564元	289萬元	530萬元
高雄市	115萬元	4萬6,694元	289萬元	532萬元

註：每年按當年度最新情形調整



房客承租資格

弱勢戶

第一類 社會弱勢	第二類 經濟弱勢
<p>住宅法第4條第2項第2至12款</p> <ul style="list-style-type: none">二、特殊境遇家庭。三、育有未成年子女三人以上。四、於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿二十五歲。五、六十五歲以上之老人。六、受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女。七、身心障礙者。八、感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者九、原住民。十、災民。十一、遊民。十二、因懷孕或生育而遭遇困境之未成年人。	<p>住宅法第4條第2項第1款</p> <ul style="list-style-type: none">一、低收入戶或中低收入戶。

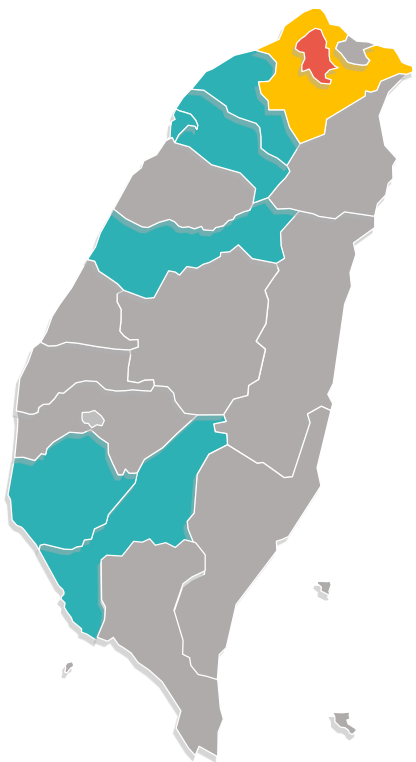


房客補助項目

弱勢戶租金補助

第1類弱勢戶等同市場租金**7折**承租

第2類弱勢戶等同市場租金**5折**承租



租金補助分4級

級別	市場租金 補助上限	弱勢戶租金補助上限			
		包租案市場租金8折		代管案市場租金9折	
		第1類(市場租金 *0.8*12.50%)	第2類(市場租金 *0.8*37.50%)	第1類(市場租金 *0.9*22.50%)	第2類(市場租金 *0.9*44.50%)
A級	25,000	2,500	7,200	5,063	7,200
B級	22,500	2,250	6,750	4,545	
C級	18,000	1,800	5,400	3,645	
D級	15,000	1,500	4,500	3,038	6,008

註1:A級(臺北市)、B級(新北市)、C級(桃園市、臺中市、臺南市、高雄市、新竹市、新竹縣)、D級(其他縣市)

註2:各級補助金額四捨五入至個位數, 惟A級縣市包租案及A、B、C級縣市代管案維持每件每月最高租金補助7,200元



計畫補助項目

項目	包租包管	代租代管	對象
租金補助 (上限7,200 元/月)	1.一般戶：不補助。		房客
	2.第1類弱勢戶：補助簽約租金12.5%。	2.第1類弱勢戶：補助簽約租金22.5%	
	3.第2類弱勢戶：補助簽約租金37.5%。	3.第2類弱勢戶：補助簽約租金44.5%	
賦稅優惠	1.綜合所得稅：每屋每月租金收入免稅額度 <u>1萬5,000元</u> ；超過部分，必要費用減除率60%。 2.房屋稅、地價稅： <u>授權地方政府得減免</u> 。		房東
公證費	臺北市、新北市每件每次補助最高不得超過 <u>4,500元</u> ；其餘直轄市、縣(市)每件每次補助最高不得超過 <u>3,000元</u> 。		與房客簽訂 契約之雙方
修繕費	1處1年最高 <u>1萬元</u> 。最多補助3年。	1處1年最高 <u>1萬元</u> 。最多補助3年。	房東
居家安全險	補助保費最高為每年每處 <u>3,500元</u> 。	無。	房東
代墊租金	無。	最多不得超過3個月，並以1次為限。	房客



第3期計畫精進措施-換居方案



身分及財產資格規定：

1. 申請人或家庭成員為**65歲以上老人及身心障礙者**(屬身心障礙者其障礙類別為下肢障)，於**該縣市持有1戶自有住宅**。
2. 申請人**出租及承租物件需坐落於同一直轄市、縣(市)地區**，並為同一縣市同一業者辦理。
3. 承租物件以**有電梯之住宅或無電梯住宅1、2樓為限**。



受理單位及聯絡窗口

臺北市 



縣市版	崔媽媽蝸牛租屋有限公司	(02)2368-5670 (02)2368-3071
	兆基管理顧問股份有限公司	(02)2523-9222
	富裕傳承管理顧問股份有限公司	(02)2523-3432
	大管家房屋管理顧問有限公司	(02)2731-7933
公會版	東昇國際管理顧問股份有限公司	(02)7725-9358
	星華股份有限公司	(02)2301-4750
	寄居蟹租屋有限公司	(02)2517-6729
	合望企業有限公司 (共同:永慶房屋仲介有限公司)	(02)7752-1640 0800-661111
	聯勝開發有限公司	(02)2570-5000
	匯康資產管理有限公司	(02)6617-8885



受理單位及聯絡窗口



縣市版

六直轄市及基隆市、新竹市、新竹縣、苗栗縣、雲林縣、嘉義市、屏東縣、宜蘭縣、嘉義縣、花蓮縣等縣（市）政府。

地方政府1999市民專線



公會版

國家住宅及都市更新中心（六直轄市）

(02)2100-6300轉2租賃組

其他資訊歡迎到內政部不動產資訊平台（<https://reurl.cc/YO3oxD>）

→社會住宅包租代管專區查詢。

簡報結束 感謝聆聽

自己租 不如專業租



內政部營建署 廣告

