

2018

包租代管 論壇

社會住宅包租代管推動策略與未來發展



內政部營建署

2018.11.30

2018

包租代管 論壇

簡報大綱

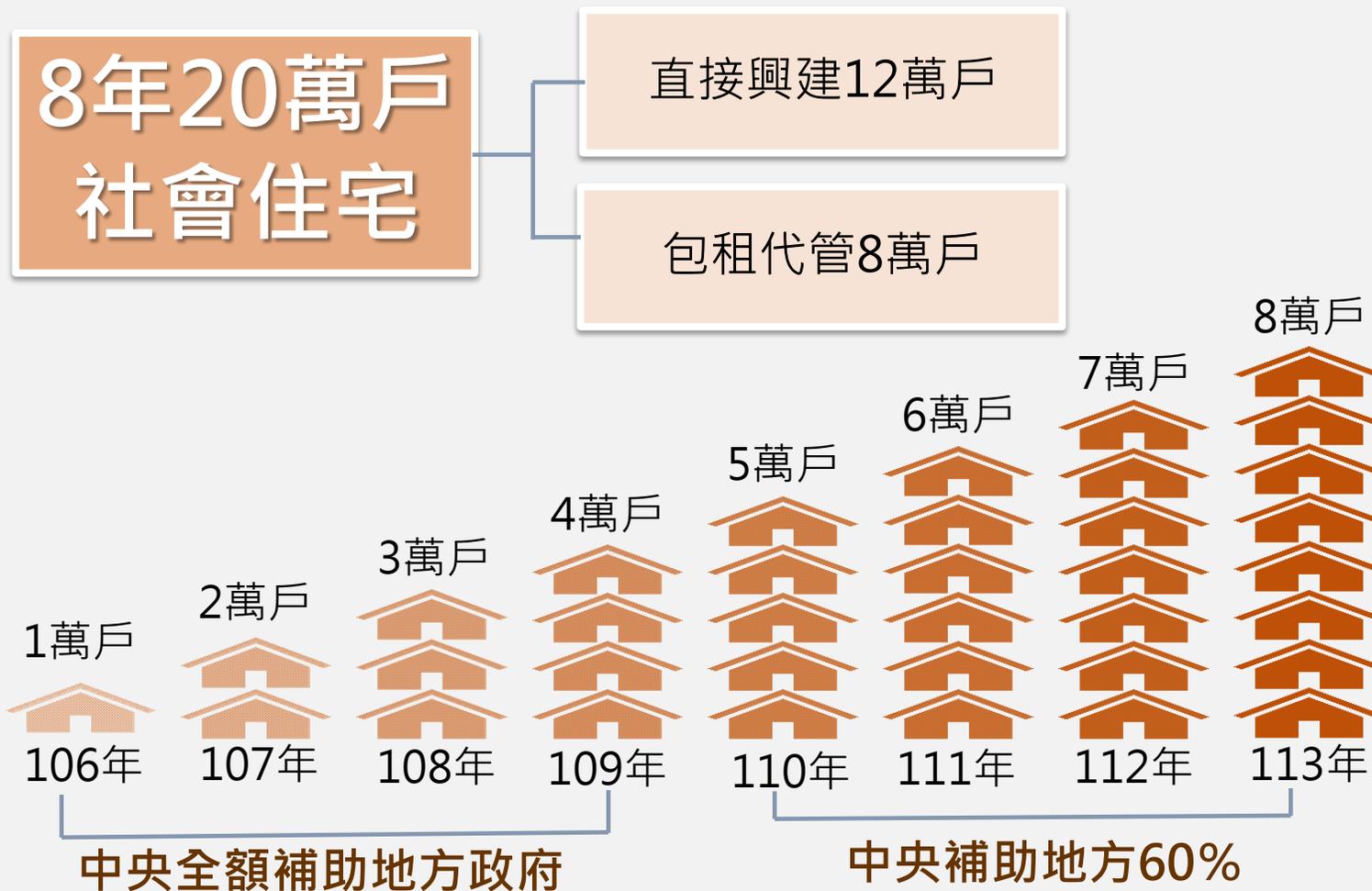
壹、計畫目標

貳、推動辦理情形

參、預期效益

計畫目標

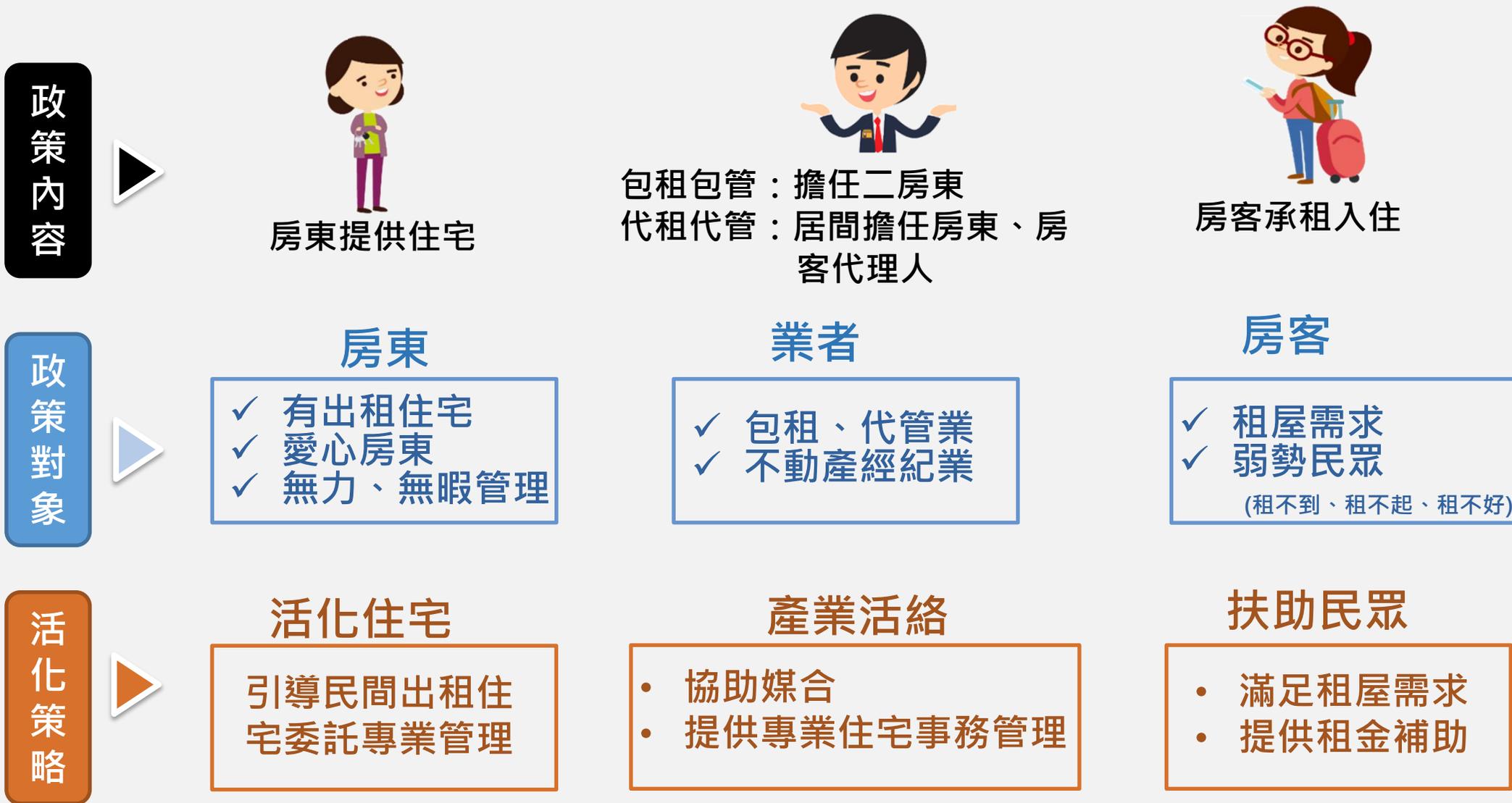
經費中央補助、地方執行



貳

推動辦理情形

計畫推動模式



計畫推動模式

包租包管

房屋包租+房屋包管



計畫推動模式



貳

推動辦理情形

計 畫 誘 因

項目		類型	包租包管(3年)	代租代管(3年)	
房東	租稅優惠	所得稅	免稅額10,000元/月/屋		
		房屋稅/地價稅	必要損耗及費用減除率60% (現行規定43%)		
	政府補助	居家安全相關保險	3,500元/年/處	無	
		公證費	無	3,000元/次	
		修繕費	10,000元/年		
		代墊租金	無	3個月租金為上限 (1次為限)	
業者	租稅優惠	營業稅	免徵(服務費用：開發/媒合費、包管/代管費)		
	政府補助	開發/媒合費	1.5個(簽約)月租金/件	1個(簽約)月租金/件	
		包管/代管費	25%(簽約)月租金/月	一般戶：10% (簽約)月租金/月 弱勢戶：20% (簽約)月租金/月	
房客	政府補助	租金補助	一般戶：8折承租 第1類弱勢戶：7折承租 第2類弱勢戶：5折承租	一般戶：9折承租 第1類弱勢戶：7折承租 第2類弱勢戶：5折承租	
		公證費	3,000元/次		

貳

推動辦理情形

計 畫 誘 因



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

公司行號

房屋稅	地價稅	營業稅	綜合所得稅
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%
可減免	可減免	租金收入免徵營業稅	X

以臺中市為例

臺中市社會住宅及公益出租房地價稅及房屋稅優惠自治條例

公布制定：106/12/12 回溯日期：106/1/13

房屋稅				地價稅			
減徵前		減徵後		減徵前		減徵後	
自住使用 a	非自住之住家使用 b	應納稅額c	實質稅率 c*b	自住用地 d	非自住用地基本稅率e	應納稅額f	實質稅率 f*e
1.2%	1.5%	80%	1.2%	2‰	10‰	20%	2‰

舉
例

市場租金：18,000元/屋月

- 包租包管:租金8折(14,400元)
- 代租代管:租金9折(16,200元)



承租戶身分別	包租包管 租金補助	代租代管 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交由業者再由業者轉付房東

(補助上限為7,200元)

貳

推動辦理情形

媒合辦理情形

社會住宅包租代管試辦計畫，6直轄市於107年1月完成開辦共委託17家業者辦理。



臺北市、新北市、桃園市及高雄市



臺北市、新北市、桃園市及高雄市



桃園市



臺中市及臺南市



臺北市



桃園市



臺北市

不用管股份有限公司

桃園市



桃園市

媒合辦理情形

社會住宅包租代管試辦計畫，截至107年10月31日止已累計媒合 **2,189戶**。

社會住宅包租代管媒合戶數趨勢圖



縣市 (開辦時間)	核定興辦戶數		累計媒合戶數		
	包租包管	代租代管	包租包管	代租代管	合計
新北市 (107.01.02)	900	900	248	148	396
臺北市 (106.10.31)	1100	1100	420	108	528
桃園市 (107.01.22)	1200	400	307	22	329
臺中市 (107.01.26)	800	800	20	543	563
臺南市 (107.01.12)	600	600	25	53	78
高雄市 (106.12.30)	600	200	241	54	295
合計			1,261	928	2,189

賦稅優惠辦理情形

母法增訂賦稅優惠、授權地方訂定優惠稅率自治條例

住宅法 (稅制優惠)	§22.1：授權地方政府有關地價稅、房屋稅得予適當減免。
	§22.3：租屋服務事業之租屋服務費用免徵營業稅。
	§23.2：房東每月租金收入1萬元以下免納綜合所得稅，超過部分之必要費用減除率為60%。

臺北市、桃園市、臺中市、臺南市、高雄市、南投縣及連江縣完成地價稅及房屋稅賦稅優惠制定，宜蘭縣及花蓮縣已完成公益出租人優惠地價稅自治條例，雲林縣及新竹市已經縣市議會三讀通過但尚未公布，新北市、苗栗縣、澎湖縣及嘉義市制定之草案尚在議會審議階段，彰化縣已送縣市政會議，其餘縣(市)政府皆未研擬地價稅及房屋稅賦稅優惠草案，將影響社會住宅推動效益。

項目	減徵辦理情形						施行日期	政府直接興建社會住宅		獎勵民間興辦社會住宅		社會住宅包租代管		公益出租人
	評估階段	草擬階段	市法規會	縣市政會議	縣市議會審議	待公布階段		房屋稅減徵後稅率(%)	地價稅減徵後稅率(‰)	房屋稅減徵後稅率(%)	地價稅減徵後稅率(‰)	房屋稅減徵後稅率(%)	地價稅減徵後稅率(‰)	地價稅減徵後稅率(‰)
臺中市	106/12/12公布制定						106/1/13	0	0	1.2*	2*	1.2*	2*	2*
高雄市	107/5/24公布制定						106/1/13	0	0	0	0	1.2*	5	2*
臺南市	107/6/11公布制定						106/1/13	0	0	1.2*	2*	1.2*	2*	2*
桃園市	107/6/26公布制定						106/1/13	0	0	0	0	1.2*	2*	2*
臺北市	107/10/19公布制定						106/1/13	0	0	0	0	1.2*	2*	2*
新北市					V		106/1/13	1.2*	5	1.2*	5	1.68	7	2*

* 稅率：房屋稅同自用住宅1.2%，地價稅同自住用地2‰。

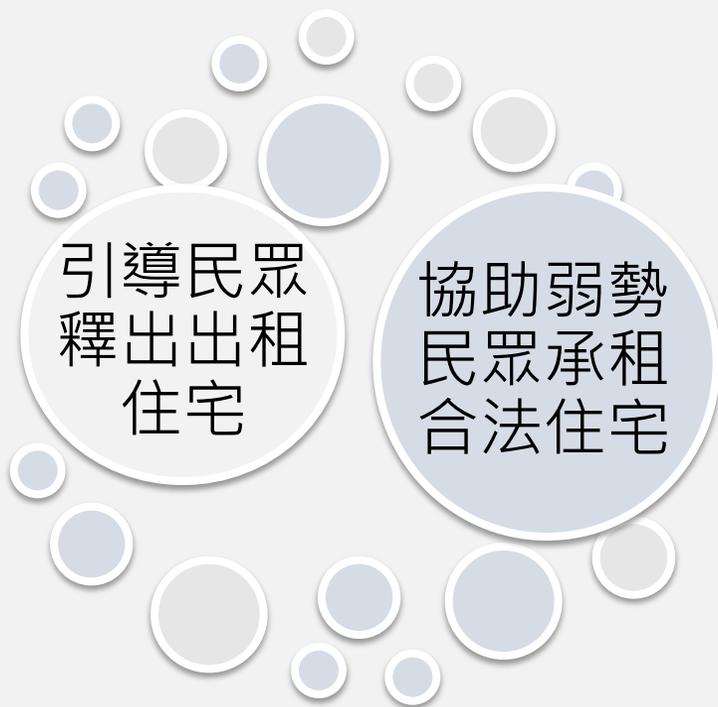


預 期 目 標

推動社會住宅



健全住宅租賃市場





一、透過租稅優惠及補助，引導房東將住宅委託服務業管理

住宅法與租賃條例為引導個人房東將住宅交由租屋服務事業(或租賃住宅服務業)管理，委託者可享有租金所得稅、地價稅及房屋稅減免優惠措施；另外針對社會住宅部分也提供多項補助。

二、輔導業者，創造租賃服務產業利基與發展前景

社會住宅量體固定，收入穩定並免納營業稅，可培植租賃服務產業成長。其中社會住宅包租代管預計8年推動8萬戶，每年藉由服務事業開發1萬戶，106年度試辦計畫規劃1萬戶(包租及代管各開發5千戶)。本計畫採論件計酬方式辦理，補助開發費、包管費、媒合費及代管費，並提供免營業稅之租稅優惠。

2018
包租代管 論壇

簡報結束