

106 年度社會住宅包(代)租代管計畫 QA

一、甚麼是社會住宅包(代)租代管計畫?

答：社會住宅包(代)租代管計畫有包租代管及代租代管兩種方案，分別說明如下：

- (一) 包租代管：政府獎勵及補助租屋服務事業(以下簡稱業者)承租住宅，由業者與房東簽訂 3 年包租租約後，於包租期間內業者每月支付房租給房東，再由業者以二房東角色，將住宅轉租一定所得以下或社會經濟弱勢房客，並由業者管理出租之住宅。
- (二) 代租代管：由業者協助媒合房東與一定所得以下或社會經濟弱勢房客，並協助房東與房客議定租金簽約，房屋出租期間由業者代為管理。

二、包租代管及代租代管的差異是甚麼?

答：包租代管由業者向房東承租住宅後轉租及代為管理，業者需承擔空置風險，代租代管係由業者協助房東房客媒合簽約及代為管理，承擔責任較包租代管為低。

辦理方式	房客資格	業者空置期風險	糾紛處理	風險評估
包租代管	一般戶	有	1. 業者面對房東、房客。 2. 部分適用消保法。	業者需承擔風險成本。
代租代管	社會經濟弱勢戶	無	1. 業者協助房東、房客。 2. 部分適用消保法。	風險成本由房東負擔。

三、 為什麼要用包(租)代管方式辦理社會住宅？

答：包(租)代管計畫係依據住宅法第十九條第六款：獎勵、輔導或補助第 52 條第 2 項租屋服務事業承租民間住宅並轉租及代為管理，或媒合承、出租雙方及代為管理辦理。

- (一) 為保障社會經濟弱勢者及無力購屋民眾的居住權利，政府積極推動只租不售的社會住宅政策，增加住宅供給面資源，讓租屋成為購屋以外民眾的居住選擇方式之一，進而發揮租屋與購屋市場相互調控的市場均衡機制。
- (二) 包租代管與政府興建的社會住宅不同的是，除可活化及利用現有空屋外，並可減輕地方政府直接興建社會住宅財政負擔，使住宅資源能有效利用，進而照顧更多的民眾。
- (三) 按照住宅法規定，社會住宅應提供至少 30% 以上比率出租予經濟或社會弱勢者，另提供一定比率予未設籍於當地且在該地區就學、就業有居住需求者。也就是說除了能夠幫助在市場上租不到房子的弱勢族群，例如身心障礙者、老人、低收入戶或特殊境遇家庭等等外，也同時可以照顧青年族群就學、就業階段的居住需求。
- (四) 現行住宅租賃市場上存在眾多問題，包含弱勢房客租不到適合的房子、租金價格過高租不起、承租的房子可能是違建或會漏水等等，房東也會因為租屋管理麻煩、容易有糾紛等問題，而寧願將房子閒置不出租。政府透過辦理社會住宅包租代管，除提供房東專業服務、保障租賃關係外，也協助弱勢房客解決租

不到、租不起及租不好的問題。

四、 包租代管的政策效益？

答：包租代管政策係本府居住正義多元住宅政策之一環，除希望能鼓勵空閒住宅提供出租外，主要目的仍為協助一定所得以下及弱勢房客承租住宅，且考量目前民間租屋市場仍有不願租給弱勢房客、提供不適居住空間予承租者，及房東因擔憂出租資訊曝光而有稅賦問題不願提供房屋予申請租金補貼之房客租住等問題，而目前政府興建之公共住宅資源尚難滿足民眾租屋需求之階段性困難，故短期仍需藉由包租代管政策引導，一方面協助承租需求者以合理租金居住於適當居住空間，一方面引導租屋市場資訊更為透明、保障房客權益及扶植租賃產業發展，並讓民間住宅資源能更有效利用。但長期而言，仍需由公共住宅興建計畫，提供公有出租住宅資源來協助一定所得以下及弱勢房客租住。

五、 臺北市政府辦理包(租)代管計畫經費來源？

答：本案執行經費由內政部全額補助，本府另編列 5,500 萬元包租代管方案加碼修繕獎勵經費。

- (一) 本府 106 年度原規劃自行先推動試辦計畫 100 戶，因內政部「106 年度社會住宅包(代)租代管試辦計畫」也於今年上半年開始邀集地方政府研議執行內容，並於 106 年 5 月開始受理各地方政府經費補助申請，並分配本府試辦額度 2,200 件(包租代管 1,100 件、代租代管 1,100 件)，所以本府將原規劃由

本府自行編列經費辦理之 100 戶試辦計畫納入內政部補助計畫內併同辦理，並獲內政部補助本案經費 596,866,000 元。

- (二) 另考量本市低地利用住宅有五成以上為 31 年以上屋齡之老舊住宅，為協助房東修繕後出租，活化空閒住宅，故本府就參與包租代管方案之住宅，另提供每處最高五萬元之加碼修繕獎勵，讓房屋資源得以有效運用。

六、 包(代)租代管計畫提供給房東的好處有哪些？

答：業者服務費用由政府補助，並由業者提供房東專業管理、代為收租並依住宅法規定，享有房屋稅、地價稅、綜合所得稅等稅賦減免，房屋出租期間亦提供每年修繕獎勵補助一萬元等；另包租方案增加居家安全相關保險費用補助及本府加碼出租前修繕獎勵費用每處最高 5 萬元。

七、 參加包(代)租代管計畫的房客租金如何計算？有提供哪些優惠措施？

答：參與包租代管計畫的房客由政府提供租金差額補助及公證費，減輕房客租屋負擔。

- (一) **包租代管方案**：業者向房東以低於市場租金 8 折承租住宅 3 年，再轉租給一般戶、弱勢戶。

1. 一般戶：以低於市場租金 8 折向業者承租。
2. 弱勢戶：社會弱勢戶以市場租金 7 折向業者承租，租金差額 10% 由政府補助，經濟弱勢戶以市場租金 5 折向業者承租，租金差

額 30%由政府補助。

(二) **代租代管方案**：業者媒合房東及房客，並協助議定租金簽訂至少 1 年的租約。

1. 一般戶：以低於市場租金 9 折承租。
2. 弱勢戶：社會弱勢戶以市場租金 7 折向業者承租，租金差額 20% 由政府補助，經濟弱勢戶以市場租金 5 折向業者承租，租金差額 40%由政府補助，惟租金差額補助每月最多不超過 7,200 元。

(三) **公證費**：由政府提供補助，每件最高補助新臺幣 3,000 元，由業者檢附租約及公證費申請書等相關文件向市府申請補助。另外房東選擇代管方案辦理公證，其公證書應載明逕受強制執行。

八、 參與包(代)租代管計畫的房子有甚麼條件？

答：

(一) 屋況條件

1. 房屋需座落於臺北市之合法建築物。
2. 房屋之格局需為一房以上(不包括雅房、分租套房)。
3. 主要用途登記含有「住」、「住宅」、「農舍」、「套房」、「公寓」或「宿舍」字樣。主要用途均為空白，依房屋稅單或稅捐單位證明文件得認定該建築物為住宅使用。
4. 非位於工業區或丁種建築用地之建築物，依房屋稅單或稅捐單

位證明文件得認定該建築物為住宅使用。

5. 不符合前三目規定，提出合法房屋證明或經直轄市、縣（市）主管機關協助認定實施建築管理前已建造完成之建築物文件。
6. 經評估房屋結構無受損及漏水問題之建物。

（四）本案配合內政部「106 年度社會住宅包(代)租代管試辦計畫」經費補助編列規定，參與本計畫之房屋市價租金最高不得超過 22,500 元，且簽約租金上限為 18,000 元，其承租住宅租金計算方式如下：

方案	房東	業者	一般戶	第一類 社會弱勢戶	第二類 經濟弱勢戶
包租 代管	低於市價 8 折出租	低於市價 8 折承租	低於市價 8 折承租	低於市價 7 折承租 (租金差額補助 10%)	低於市價 5 折承租 (租金差額補助 30%)
代租 代管	低於市價 9 折出租	協助媒合 議定租金	低於市價 9 折承租	低於市價 7 折承租 (租金差額補助 20%)	低於市價 5 折承租 (租金差額補助 40%)

九、 參與包(代)租代管計畫的房客資格是甚麼？

答：參與本計畫的房客應為一定所得以下，其中提供至少 40% 予符合住宅法第四條規定之社會經濟弱勢身分者承租。

（一）基本資格條件：

1. 年滿二十歲之國民。
2. 在本市設有戶籍，或在本市就學、就業有居住需求者。
3. 家庭成員均無位於本市、新北市、基隆市或桃園市之自有住宅者。

4. 家庭成員均無承租本市國民住宅、公營住宅、社會住宅，或借住平價住宅。
5. 家庭年所得低於公告受理申請當年度本市 50%分位點家庭之平均所得，(148 萬元) 且所得總額平均分配全家人口，平均每人每月不超過本市最低生活費標準之 3.5 倍者 (54,404 元)。
6. 家庭成員之不動產應低於公告受理申請當年度本市中低收入戶家庭財產 之不動產金額。但原住民保留地及道路用地之土地價值，不予採計。
7. 無住宅法第十四條第二項所定不得申請承租本府興辦之社會住宅之情事。

(二) 社會經濟弱勢戶：

1. 第一類弱勢戶：符合承租房客基本資格條件者，且符合住宅法第四條第二項第二款至第十二款之社會弱勢身分者。
2. 第二類弱勢戶：符合承租房客基本資格條件者，且符合住宅法第四條第二項第一款之經濟弱勢身分者。

(三) 資源不重複補貼限制：

依內政部「租屋服務事業辦理承租民間住宅並轉租或媒合承租及其他服務注意事項」規定，經由租屋服務事業承租民間住宅並轉租或媒合承租、出租之案件，除符合直轄市、縣(市)所定資格者外，所定資格者外，以未享有政府租金補貼，且未

承租政府興辦之出租住宅為限。申請者於申請時切結同意放棄已取得租金補貼或承租政府興建之國民住宅或社會住宅者，不在此限。

十、房東、房客的租金支付與收取方式？

答：房客租金原則由業者代收代付予房東。

(一) 包租代管方案：業者以市場租金 8 折與房東簽訂包租約 3 年，並轉租房客。

1. 房東：按月向業者收取市場租金 8 折之房租。
2. 房客：一般戶以市場租金 8 折支付業者。弱勢戶依住宅法第四條規定弱勢身分別以市場租金的 7 折或 5 折支付業者，至弱勢戶之租金差額 1 折或 3 折由政府補助並經由業者轉交房東。

(二) 代租代管方案：房東與房客經業者媒合承租雙方簽訂租約(至少 1 年)。

1. 房東：業者向房客(含租金差額補助)收取市場租金 9 折之租金後，按月轉交房東租金。
2. 房客：一般戶：以市場租金 9 折交付業者。弱勢戶：依住宅法第四條規定弱勢身分別以 7 折或 5 折的市場租金交付業者，至弱勢戶之租金差額 2 折或 4 折由政府補助並經由業者轉交房東。

十一、為什麼要徵選業者來辦理？

答：為協助弱勢民眾於租賃市場租屋、鼓勵民眾釋出空餘屋，及減輕地方政府新建社會住宅的財政負擔，內政部社會住宅興辦計畫規劃以多元方式取得社會住宅，而本府居住政策亦採多元取得方式興辦公共住宅，其中即包含包租代管民間住宅方式，期藉由引進民間業者，協助民間租屋媒合、包租或代管，由具有租屋管理經驗的業者以專業角度協助房東及房客服務，除保障承租雙方權益外，並提高房屋所有權人釋出閒置住宅做為社會住宅使用之可能，增進住宅資源有效利用。

本府依內政部「106年度社會住宅包(代)租代管試辦計畫」申請經費補助後，已依據內政部函頒「直轄市縣(市)政府獎勵及補助租屋服務事業注意事項」規定，循政府採購法規定徵選具租屋管理經驗的租屋服務事業協助辦理。

十二、目前徵選出的業者有哪幾家？

答：本府已徵選出財團法人崔媽媽基金會、永勝租屋經理股份有限公司、兆基管理顧問股份有限公司及華康房屋仲介有限公司四家具租屋管理經驗的業者協助辦理，計畫諮詢電話專線：

- (一) 財團法人崔媽媽基金會:02-2368-3071
- (二) 永勝租屋經理股份有限公司：02-6617-9919
- (三) 兆基管理顧問股份有限公司: 02-2523-6222#333-336
- (四) 華康房屋仲介有限公司：02-2731-2919