

市政會議報告

本市包租代管計畫執行成果

都 市 發 展 局

報告人：都市住宅科陳心怡科長

報告日期：113年2月20日

- **社會住宅推動政策**
- **包租代管辦理歷程**
- **本市包租代管推動成效**
- **包租代管4.0開辦中**
- **住宅政策執行成效/113年推動方向**

社會住宅推動政策

- 依據行政院111.4.7核定「社會住宅興辦計畫(第二次修正)」

▲ 8年20萬戶社會住宅 ▲
106年-113年

「直接興建」與「包租代管」
都是社會住宅

全國	直接興建12萬戶	包租代管8萬戶
臺南市	直接興建 7,000 戶 (目前規劃中及興建中8,402戶)	包租代管 6,680 戶



包租代管政策背景

 釋出民間空屋 協助一定所得以下民衆租屋

 弱勢居住對象



 就業、就學



 解決弱勢戶租屋困境

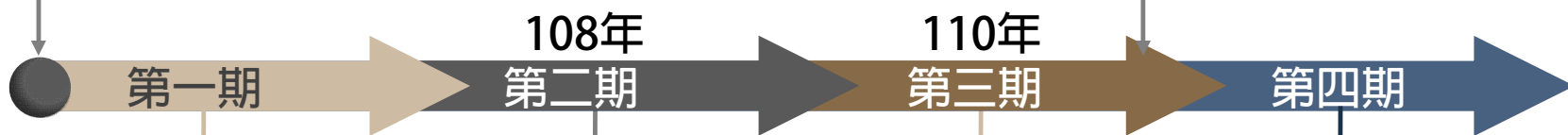
 解決空屋率過高課題

 提高社會住宅供應率

包租代管辦理歷程

106.10首期開辦

臺南市版112.10.19開辦
(公會版112.08)



- 協助弱勢租屋、鼓勵空餘屋釋出，及減輕政府新建社宅財務負擔。
- 多元方式取得社宅，包含包租代管。
- 預計自106年起8年辦理8萬戶，平均每年1萬戶。

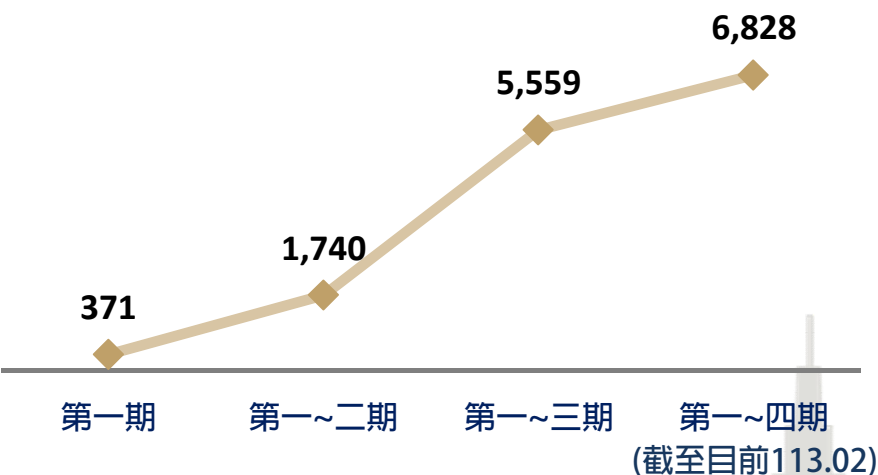
- 配合「租賃住宅市場發展及管理條例」107.06施行，確立租屋服務專業及租約保障。
- 業者應領有租賃住宅服務業登記證等。
- 國家住都中心加入推動。

- 擴大服務為1,600戶，提升供給量能。
- 房客方面，毋需於當縣市設籍。
- 推動長者或身障者「以屋換屋」。
- 住宅法修法，房東的租金所得免稅額提高至1萬5,000元。

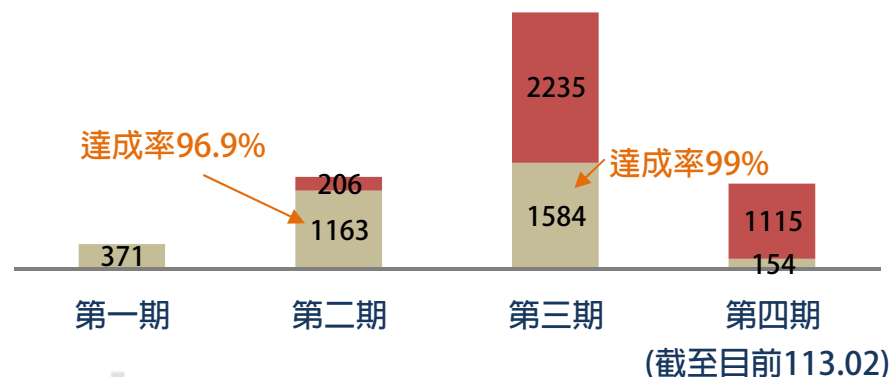
- 辦理戶數1,600戶。
- 「長者跨縣市換居」及「長者私宅換公宅服務」，提升長者居住生活品質，改善日常行動不便困擾。

本市包租代管推動成效

臺南市包租代管累積總媒合數



臺南市包租代管媒合數 (臺南市版 / 公會版)



社會包租代管計畫自106.10開辦，現已進入4.0階段，透過公部門、租賃業者及房東共同合作，讓有租屋需求的民衆可入住安全、安心的住居環境，截至今(113)年1月底，縣市版及公會版累計媒合戶數逾6千多戶，持續辦理媒合中。



本市包租代管推動成效



內政部表揚社會住宅包租代管服務人員，
本市業者獲頒服務績優品質肯定！！

「2023社會住宅包租代管推動成果表揚」評選獲獎名單

縣市版(台南市)

類組	獎項	得獎名單
公司	整體表現獎	大晟資產管理顧問股份有限公司
個人	服務品質獎	黃 (大晟資產管理顧問有限公司)
		顏 (兆基管理顧問股份有限公司)



包租代管4.0開辦中



本府徵選租屋服務事業廠商協助辦理(112.10 簽約)

兆基管理顧問股份有限公司

 臺南市北區文賢一路300巷29號

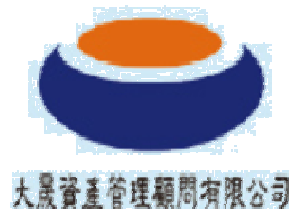
 06-220-0022



大晟資產顧問股份有限公司

 臺南市安平區永華路二段248號13樓之1

 06-299-7373





包租代管好處多多

房東優惠好處多

包租期間保證收租

房東資格：本市合法建築物之所有權人

優惠措施	包租包管	代租代管
稅賦減免	◆地價稅：自用稅率 ◆房屋稅：自用稅率 ◆所得稅每月租金收入 免稅額15,000元/每屋 ，超過15,000元部分，房屋必要損耗所支出費用可再減除百分之六十。	
修繕補助	每屋1年最高1萬元 ，最多補助3年。	
公證費	房東與房客之租賃契約需辦理公證，依實際核銷每件 最高3,000元 ，包租案僅補助廠商與房客轉租契約簽約公證費，	
居家安全保險費	每年最高3,500元	可以修繕費額度申請， 每年最高3,500元



包租代管好處多多

房客安居有保障

不限弱勢族群，
符合一定所得、財產以下及身分
條件及就業、就學有居住需求。

- 房客資格(113年)：
- 申請人及家庭成員均無自有住宅
 - 申請人及家庭成員每人每月平均所得低於**49,805元**
 - 戶內動產總額低於**302萬**
 - 不動產總額低於**537萬元**

一般戶 依市場租金8折(包租)或9折(代租)承租

符合資格者可領取300億租金補貼
(可透過租賃業者協助申請)

依照所在行政區及身分別
每月可領取2,000-4,000元租金補貼



包租代管4.0推動亮點



溪北地區增設服務據點

提升服務
便利性

行動式掃街
宣傳



胖卡掃街宣傳

強化拓展
溪北服務



設攤宣傳提升曝光度

各項大型活動公益設攤
(市府、業者共同合作)



本市住宅政策執行成效

包租代管

本市自107年辦理計畫至今已邁入第4期計畫，本市縣市版及公會版已媒合逾6,400餘件，持續辦理媒合中。

住宅補貼

300億元擴大租金補貼：統計至113年1月已受理申請數53,001戶(含舊案帶入)，已核定35,883戶。

本市修繕住宅利息補貼112年已核定69件、購置貸款利息補貼112年已核定1,903件。

本市112年度加碼首次自購住宅貸款利息補貼6萬元，核定補貼630件，獲得市民大眾肯定。

社會住宅

本市興建中及規劃中之只租不售社會住宅戶數已達8,402戶，其中已動工3,153戶，本市將持續與中央合作，盤點適宜之基地評估興辦社宅可行性。



113年住宅政策推動方向

「穩步前進」三大面向



租金補貼

配合中央300億元中央擴大租金補貼專案計畫，持續強力推播。

門檻低，洽辦更便利，符合條件加碼補助。



包租代管

配合中央包租代管計畫持續推動。

提升溪北服務效率，強化宣傳。



社會住宅

市府興辦社會住宅將於113年底起陸續完工，預計114年招租營運。

113年底首處社宅完工，迎接宜居好生活。





積極落實居住正義 共創安居．樂居．幸福生活好所在

臺南市政府都市發展局

