

臺南市包租代管政策執行情形 專題分析

撰研機關：都市發展局

中華民國 111 年 8 月

摘要

包租代管計畫係為由政府興辦的社會住宅達到一定數量前之過渡性質政策，由中央補助全額費用，由地方政府興辦，透過獎勵費用及租金補助等優惠吸引房東房客加入，除能協助一定所得以下之民眾承租房屋、為弱勢租屋族群提供實質協助，同時也能降低空置房屋數量，且使租屋專業管理產業逐步發展。

本市自 107 年執行包租代管計畫至今，第一期計畫共計媒合 371 件，第二期計畫共計媒合 1,000 件，刻正執行第三期計畫，持續辦理媒合中。由數據可看出，本計畫隨著執行時間推進，政策知名度提高且媒合數量大幅成長。本府亦不間斷透過發布新聞稿、LINE 訊息推播、寄發宣導品和摺頁予各區公所及機關、參與各式活動設置公益攤位等方式宣導政策，並持續邀集廠商參加區里座談會進行宣傳，使更多民眾知曉本計畫。

本市執行包租代管計畫以來，協助許多沒時間或沒辦法打理出租事務的房東，加入本計畫後穩定收租並享有修繕、公證、保險等費用補助，也服務了廣大租屋族群，除協助找尋房屋，並以低於市場租金的金額承租，具備弱勢身分者更享有租金補助。在計畫執行期間，本府發現一些實務層面執行問題，亦適時將意見反饋予中央，一同精進檢討，期許地方與中央持續合作，持續為居住租賃議題努力。

目錄

壹、前言	1
貳、計畫緣起及政策內涵	1
參、計畫內容介紹	3
肆、本市包租代管執行情形統計及分析	4
伍、結論	14

圖目錄

圖 1 社會住宅包租代管政策內涵.....	2
圖 2 包租及代租模式說明.....	3
圖 3 本市包租代管一、二期媒合件數比較圖.....	6
圖 4 本市包租代管一、二期依身分別分類.....	9
圖 5 本市包租代管一、二期出租物件依行政區分類.....	11
圖 6 包租代管承租戶依本市及外縣市統計圖.....	12
圖 7 包租代管出租物件格局型態統計圖.....	13

表目錄

表 1 本市包租代管一、二期總戶數執行率比較.....	5
表 2 本市包租代管一、二期弱勢戶數執行率比較.....	6
表 3 本市包租代管一、二期承租人身分別統計表.....	8
表 4 本市包租代管一、二期出租物件行政區分布統計表.....	10
表 5 本市包租代管一、二期承租人所屬縣市區分統計表.....	12
表 6 本市包租代管一、二期出租物件格局型態統計表.....	13

壹、前言

本專題係針對臺南市辦理社會住宅包租代管計畫情形進行分析，內容包含兩個計畫期數媒合數量及執行率比較、承租人身分別分析、出租物件所在行政區域分析、承租戶區分為是否為外地人之組成分析、出租物件之格局型態分析等，由各種數據統計及圖表呈現得知本市辦理該計畫之情況。

貳、計畫緣起及政策內涵

一、社會住宅包租代管計畫推動背景

內政部為落實蔡總統政見：「以興建、包租代管等方式，在 8 年內達到 20 萬戶社會住宅的目標數量」，係以全國住宅戶數 2.5%推估社會住宅需求 20 萬戶，其中 12 萬戶為興建、8 萬戶包租代管方式辦理。為鼓勵活化民間空閒住宅投入社會住宅，以減輕地方政府直接興建社會住宅財政負擔並快速滿足社會住宅需求，並協助弱勢家庭及就業、就學青年租屋。配合租賃條例於 107 年 6 月 27 日施行，將租賃市場導向專業管理方式經營，提供租賃雙方服務及保障，達到多贏局面。

計畫由內政部提出，報行政院通過，經費全數由中央編列，由地方政府透過公開招標方式與得標廠商(租賃業者)簽約，相關廠商服務費用(例如開發媒合費、代管之管理費等)由政府支

付廠商，房東與房客不需再給付廠商任何仲介服務費用。本計畫透過給予房東稅務優惠及修繕費等補助，使房東願意將房租降低為市場租金的 8 折(包租)或 9 折(代租)出租與一定所得以下之房客(包含一般戶及弱勢戶)，為保障房東房客租屋權益，政府補助租賃契約公證費用。本計畫並提供弱勢戶租金補助，希望藉此健全租賃市場與協助民眾租屋。

二、 社會住宅包租代管政策內涵

政策目的為提供租屋協助、降低租屋負擔、改善租賃環境、扶植租賃產業，最主要的目的係為補充社會住宅(尚無足夠存量)與租金補貼(僅能幫助到經濟弱勢)的不足之處，協助租不到、租不好或經濟、社會弱勢的民眾租屋，在社會住宅興建完畢前，藉由民間租屋市場搭配專業租賃業者的經營管理，達成補充社會住宅存量的階段性任務。



圖 1-社會住宅包租代管政策內涵

參、計畫內容介紹

一、包租包管及代租代管

(一) 包租包管：

由廠商包租所有權人房屋，再轉租給房客，廠商不得賺取價差轉租房客，空置期間由廠商自行吸收風險，也就是說不論廠商有無找到房客轉租，廠商都要依照跟房東的租賃契約給付房租。

(二) 代租代管：

由廠商協助媒合租屋市場上房東及房客，並協助雙方簽訂租賃契約並辦理公證，租賃期間廠商應辦理租賃契約管理、租屋糾紛協助處理及租屋相關服務。

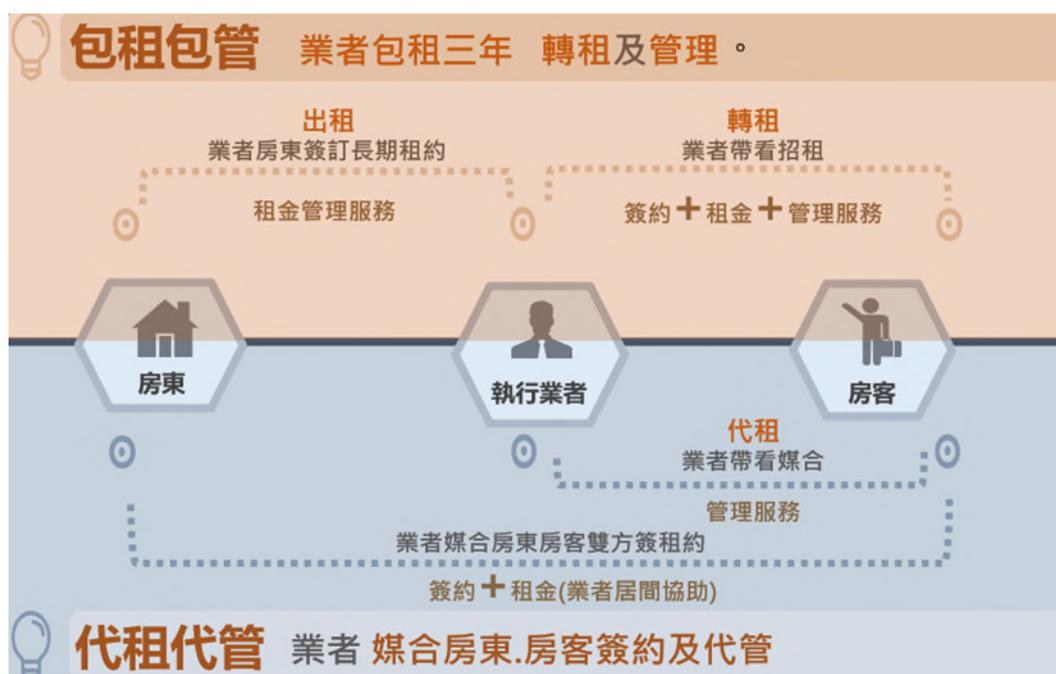


圖 2-包租及代租模式說明

二、房東房客加入計畫享有之好處

(一) 房東參加計畫的優惠及獎勵

1. 享有減徵房屋稅、地價稅、綜合所得稅
2. 修繕費獎勵
3. 公證費補助
4. 居家安全險
5. 租賃業者專業管理及服務

(二) 房客參加計畫的好處

1. 公證費補助
2. 能以低於市場行情之租金承租房屋
3. 租賃業者專業管理及服務
4. 租金補助(僅限弱勢戶)

肆、本市包租代管執行情形統計及分析

一、執行情形統計

本市包租代管第一期計畫媒合期間自 107 年 1 月 13 日至 108 年 11 月 5 日，辦理廠商為大晟資產顧問有限公司，計畫戶數為 1,000 戶，媒合期共計執行 371 件，執行率 37.1%。

第二期計畫新增兆基管理顧問股份有限公司為辦理廠商，共兩家廠商協力執行第二期計畫，媒合期間自 108 年 11 月 6 日

至 110 年 9 月 11 日，在媒合期間並於 110 年 4 月 1 日與廠商簽訂後續擴充議定書，辦理後續擴充後之計劃戶數為 1,200 戶，媒合期共計執行 1,000 件，執行率 83.3%。

表 1-本市包租代管一、二期總戶數執行率比較

	計畫戶數 (單位：件)	達成戶數 (單位：件)	執行率 (%)
第一期	1,000	371	37.1
第二期	1,200 (原 900+後擴 300)	1,000	83.3

本市試辦第一期計畫結束後，續辦理第二期計畫並增加辦理業者，共兩家租賃管理業者一同執行，擴大執行量能，第二期計畫媒合件數(一般戶及弱勢戶)、總體執行率皆明顯提升，照顧更多不同的租屋族群，落實居住正義。在由政府興建的社會住宅達到足夠存量之前，除了各類住宅補貼外，包租代管政策亦發揮其成效，在過渡時期提供民眾居住上的協助。

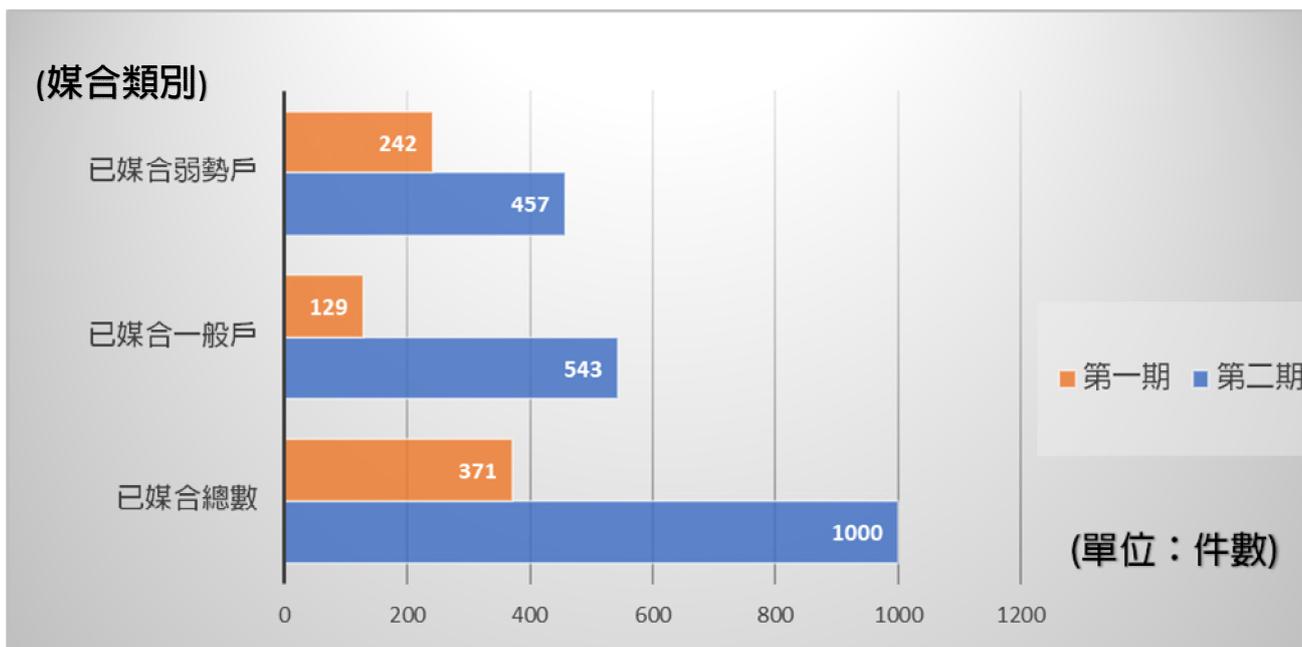


圖 3-本市包租代管一、二期媒合件數比較圖

另本計畫件數配置比例為一般戶 60%、弱勢戶 40%，媒合成功之案件中，承租戶屬弱勢戶身分者：第一期計畫共計 242 件、弱勢戶部分執行率 60.5%，第二期計畫共計 457 件、弱勢戶部分執行率 95.2%。

表 2-本市包租代管一、二期弱勢戶數執行率比較

	弱勢戶保障戶數 (單位：件，計畫戶數的 40%)	弱勢達成戶數 (單位：件)	弱勢部分執行率 (%)
第一期	400	242	60.5
第二期	480 (原 360+後擴 120)	457	95.2

第二期計畫 40%的弱勢戶保障名額(原 $900 \times 0.4 = 360$ 戶)於開辦後迅速額滿，後續本局依據廠商執行績效辦理戶數擴充，再釋出更多弱勢戶名額(後擴 $300 \times 0.4 = 120$ 戶)供民眾申請，保障弱勢民眾居住福祉。

二、 包租代管承租人身分別統計分析

本市包租代管計畫實際執行情形為一般戶占約 49%(672 件)、弱勢戶占約 51%(699 件)，其中弱勢戶又區分為第一類(社會弱勢戶：特殊境遇家庭、育有未成年子女三人以上、於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家且未滿二十五歲、六十五歲以上老人、受家暴或性侵害之受害者及其子女、身心障礙者、感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者、原住民、災民、遊民、其他經主管機關認定者)及第二類(經濟弱勢戶：中低收入戶、低收入戶)。

媒合成功的弱勢戶中，以低收入戶或中低收入戶(經濟弱勢)為大宗(307 件、約占 22%)，推測原因為本計畫給予經濟弱勢戶較高額的租金補助，故媒合件數顯著。社會弱勢戶部分，以六十五歲以上長者(178 件、約占 13%)、身心障礙者(102 件、約占 7%)、原住民(80 件、約占 6%)為最多。

另外，兩期計畫執行期間完全沒有成功媒合案件的身分別有：於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家且未滿二十五歲者、受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女、災民、遊民、其他經主管機關認定者。

表 3-本市包租代管一、二期承租人身分別統計表

(單位：件)

身分別 \ 期別	第一期	第二期	合計
一般戶	129	543	672
低收入戶或中低收入戶	93	214	307
特殊境遇家庭	3	5	8
有未成年子女三人以上	2	19	21
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	0	0	0
六十五歲以上之老人	89	89	178
受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女	0	0	0
身心障礙者	36	66	102
感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者	0	3	3
原住民	19	61	80
災民	0	0	0
遊民	0	0	0
其他經主管機關認定者	0	0	0
總計	371	1,000	1,371

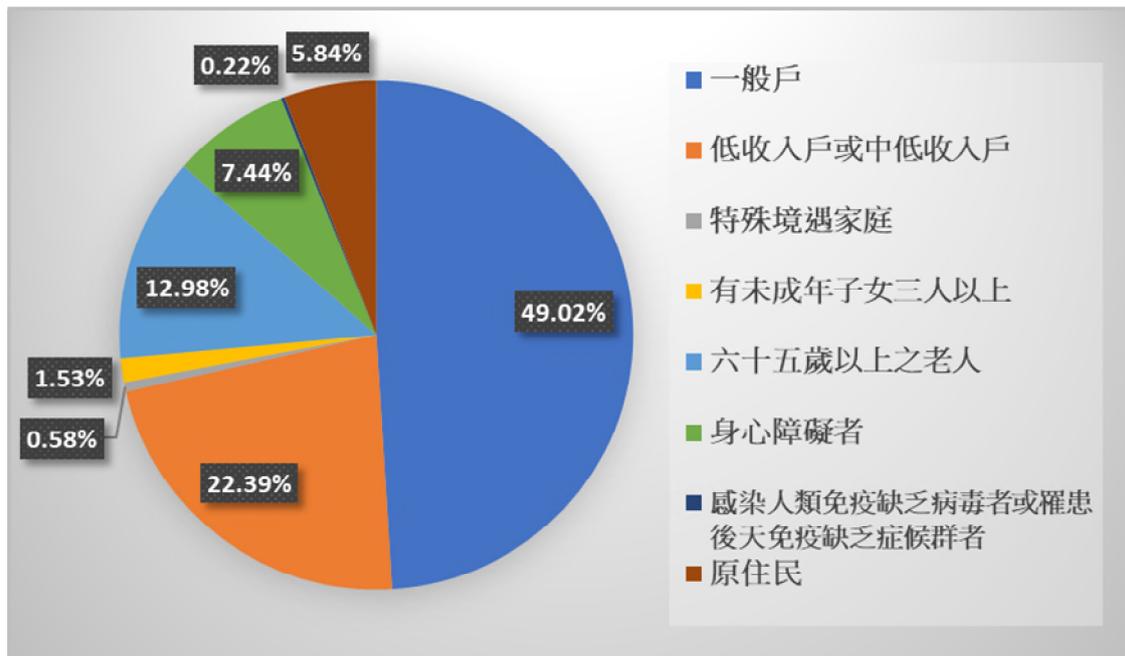


圖 4-本市包租代管一、二期依身分別分類

三、 出租物件行政區分布統計分析

媒合成功戶數占比最高之行政區為東區(331 件、約占 24%)、永康區(277 件、約占 20%)，因人口及工作機會多集中於此，故租屋需求龐大。

另兩期計畫執行期間完全沒有媒合成功案件的行政區共有 14 區：白河區、後壁區、下營區、六甲區、大內區、西港區、七股區、將軍區、北門區、山上區、楠西區、南化區、左鎮區、龍崎區。

表 4-本市包租代管一、二期出租物件行政區分布統計表

(單位:件)

行政區 \ 期別	第一期	第二期	合計
東區	95	236	331
南區	20	57	77
中西區	70	93	163
北區	46	135	181
安平區	10	100	110
安南區	11	50	61
永康區	70	207	277
仁德區、歸仁區	15	49	64
新市區、善化區	21	19	40
新營區、鹽水區、柳營區、 東山區	5	24	29
麻豆區、安定區、學甲區、 佳里區、官田區	6	21	27
關廟區、新化區、玉井區	2	9	11
白河區、後壁區、下營區、 六甲區、大內區、西港區、 七股區、將軍區、北門區、 山上區、楠西區、南化區、 左鎮區、龍崎區	0	0	0
總計	371	1,000	1,371

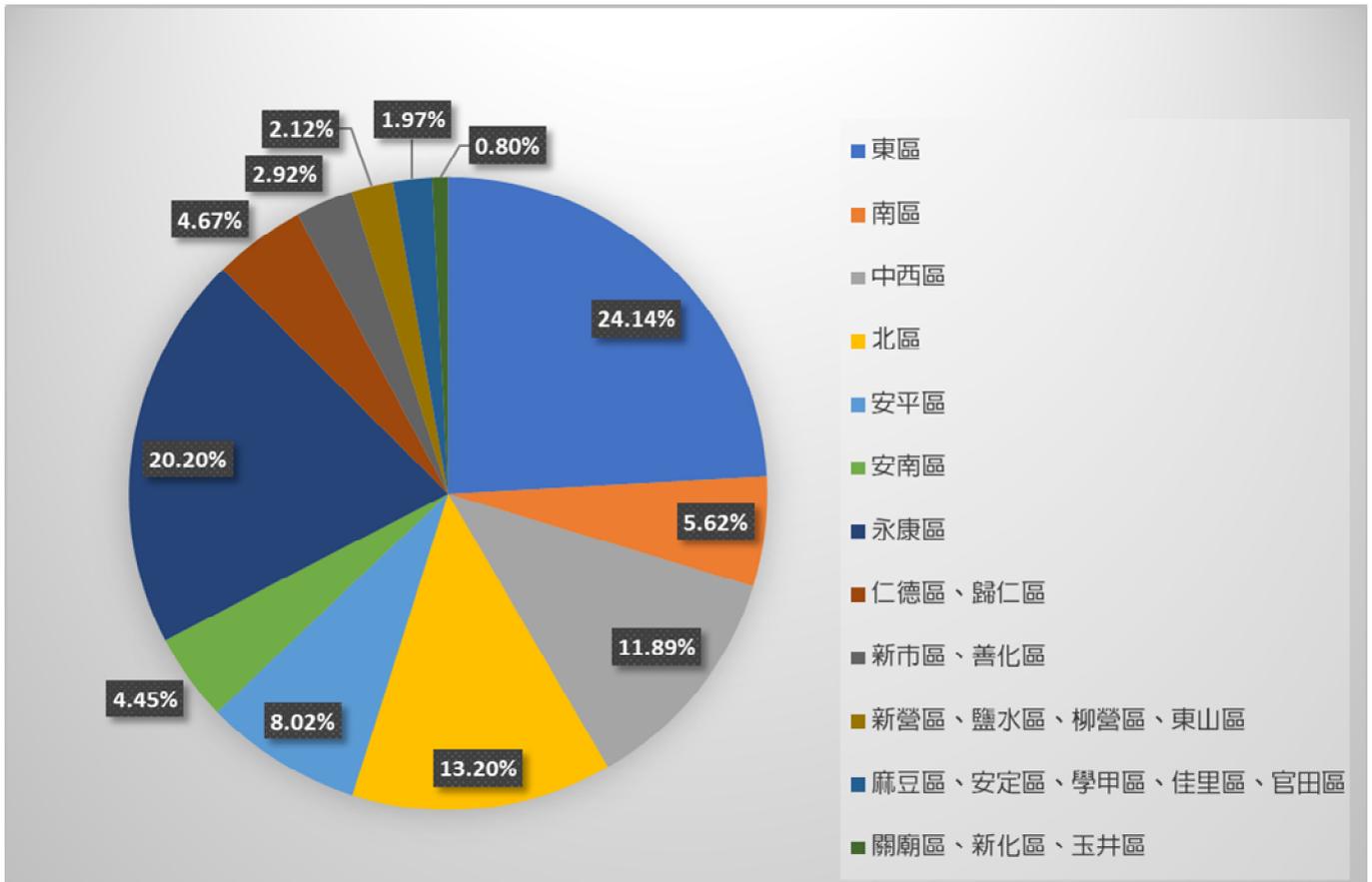


圖 5-本市包租代管一、二期出租物件依行政區分類

四、承租戶屬本縣市或外縣市人統計分析

本計畫不限設籍於本市民眾才能承租包租代管之物件，若因就學或就業因素，於本市無房屋但有居住需求之外縣市民眾，亦可以承租人身分申請加入本計畫。

本市第一期計畫共媒合 124 件外縣市民眾、第二期計畫共媒合 299 件外縣市民眾，第二期外縣市民眾媒合件數較第一期倍數成長，兩期外縣市民眾媒合數合計占總媒合件數約 3 成，為外來人口提供實質居住協助。

表 5-本市包租代管一、二期承租人所屬縣市區分統計表

(單位：件)

類別	期數	件數	合計	總件數
外縣市因就學 或就業於本地 租屋之承租戶	第一期	124	423	1,371
	第二期	299		
非屬外縣市之 本地承租戶	第一期	247	948	
	第二期	701		

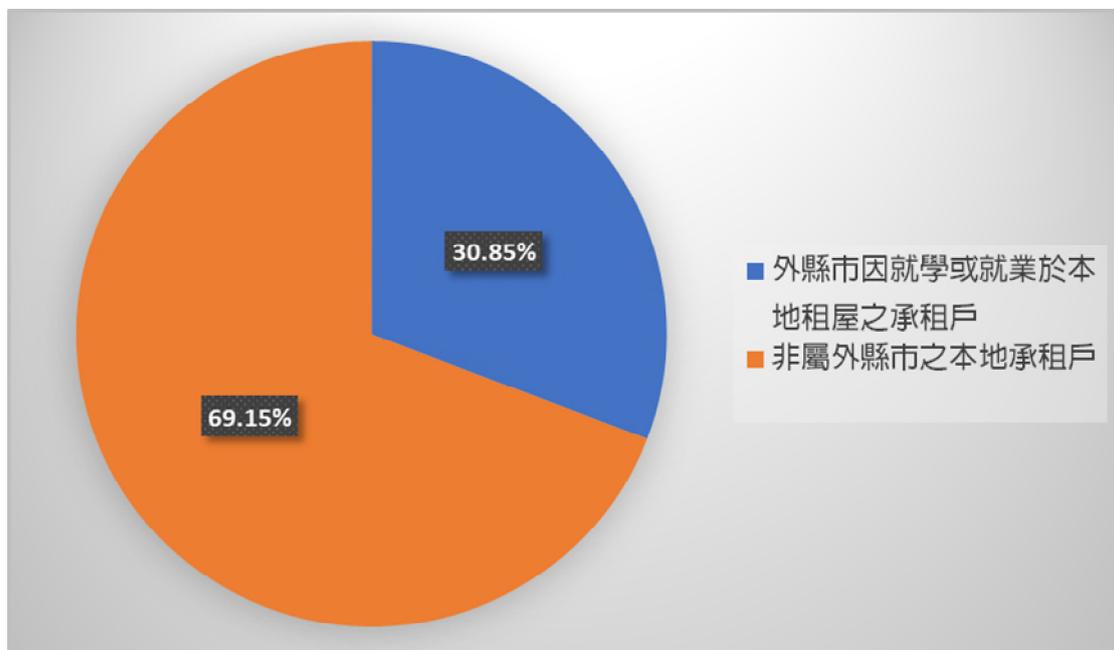


圖 6-包租代管承租戶依本市及外縣市統計圖

五、出租物件型態格局統計分析

套房、公寓或大樓整層、整棟透天皆可以作為出租物件加入本計畫，本市第一期計畫共媒合 140 件套房物件、231 件非套房物件，第二期計畫共媒合 98 件套房物件、902 件非套房物件，兩期總計套房物件共 238 件、約占總件數 17%，非套房

物件共 1,133 件、約占總件數 83%。

廠商執行計畫至中後期，多集中開發 2 房以上物件，較符合多數租屋族群需求(小家庭、新婚夫婦、朋友或同學合租)，且可照顧更多民眾居住需求，透過兩期數據比較，廠商開發 2 房以上的物件，媒合成效非常顯著。

表 6-本市包租代管一、二期出租物件格局型態統計表

(單位：件)

類別	期數	件數	合計	總件數
套房 (通常為一房一廳一衛或一房一衛)	第一期	140	238	1,371
	第二期	98		
非套房 (整層出租：三房兩廳或兩房一廳、整棟出租等)	第一期	231	1,133	
	第二期	902		

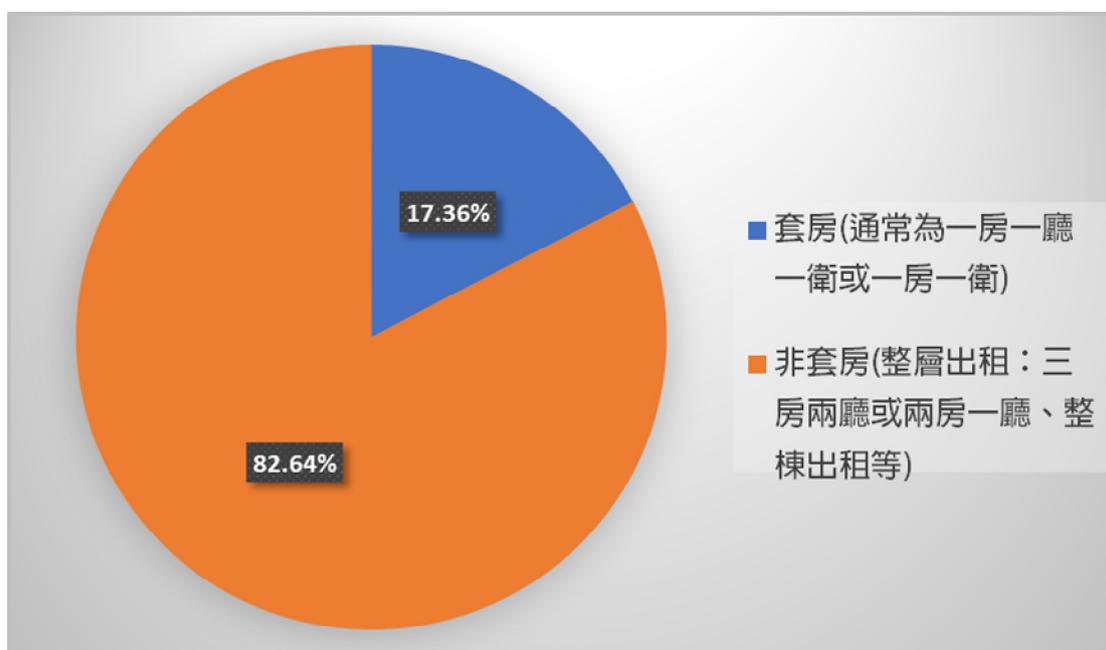


圖 7-包租代管出租物件格局型態統計圖

伍、 結論

包租代管計畫提供各式優惠及補助費用予出租人及承租人，根據內政部營建署社會住宅包租代管計畫精進策略專業服務委託案期末報告書顯示，包租代管房東與房客整體對於政府社宅包租代管政策滿意度逾 8 成。房東部分滿意原因分別為：「有人幫忙管理、省事省心」、「避免房屋閒置，收入增加」、「綜合所得稅、地價稅、房屋稅減免」、「公證費、修繕費、居家安全險有補助」、「協助弱勢，當個愛租房東」。房客部分滿意原因分別為：「政府補助租金與公證費差額，租金變便宜，減輕負擔」、「租到理想的房子」、「享有穩定理想的居住環境」、「原本租不到房子，透過包租代管，順利租到房子」。

本市執行計畫至今，第一期計畫共計媒合 371 件，第二期計畫共計媒合 1,000 件，前兩期計畫合計 1,371 件，其中弱勢戶部分共有 699 件。目前第三期計畫進行中，受惠房東房客數量持續增加。

包租代管係為由政府興建社會住宅完成及達到一定數量前之過渡性質政策，計畫有其執行年限，在辦理期間，除了協助一定所得以下之一般戶承租房屋，也協助不少不同族群的弱勢戶(經濟弱勢、身障者、年長者、原住民等)解決租屋問題，同時也讓租屋專業管理產業漸進發展，達成政策目標、落實政策意涵。

在第一期及第二期計畫媒合期間，從實務執行面發現一些問題：

弱勢戶名額迅速額滿顯示保障名額略有不足、部分外縣市於本市租屋之人口無法申請加入本計畫等，縣市政府透過定期管考會議向中央反應問題並一同研討改善方法，本計畫至今已執行至第三期，弱勢戶數保障比例從第一二期為計畫戶數的 40%，在第三期計畫提高為計畫戶數的 50%，俾照顧更多弱勢戶承租戶。

另針對外縣市於本市租屋承租戶之規範亦放寬，第一二期僅限就學或就業因素之承租人始可申請加入本計畫，第三期計畫規定放寬為不限制需為就學或就業者才可加入，外縣市民眾如於本市有居住需求（不論原因）並有居住事實，皆可以承租人身分加入計畫並享有租金優惠。

本市致力執行及推廣本計畫，執行計畫至今也許仍有待改善的地方、政策知名度也仍待努力提升普及，卻也小有成果及影響，確實為一部份租屋族群提供實質上的協助、也吸引一部分的空屋加入計畫作為出租使用，期許中央與地方持續合作，在計畫辦理期間，繼續為居住租賃議題努力。