
包租代管服務面面觀

【崔媽媽蝸牛租屋-營運長 張艾玲】

簡報 大綱

一、住宅市場現況

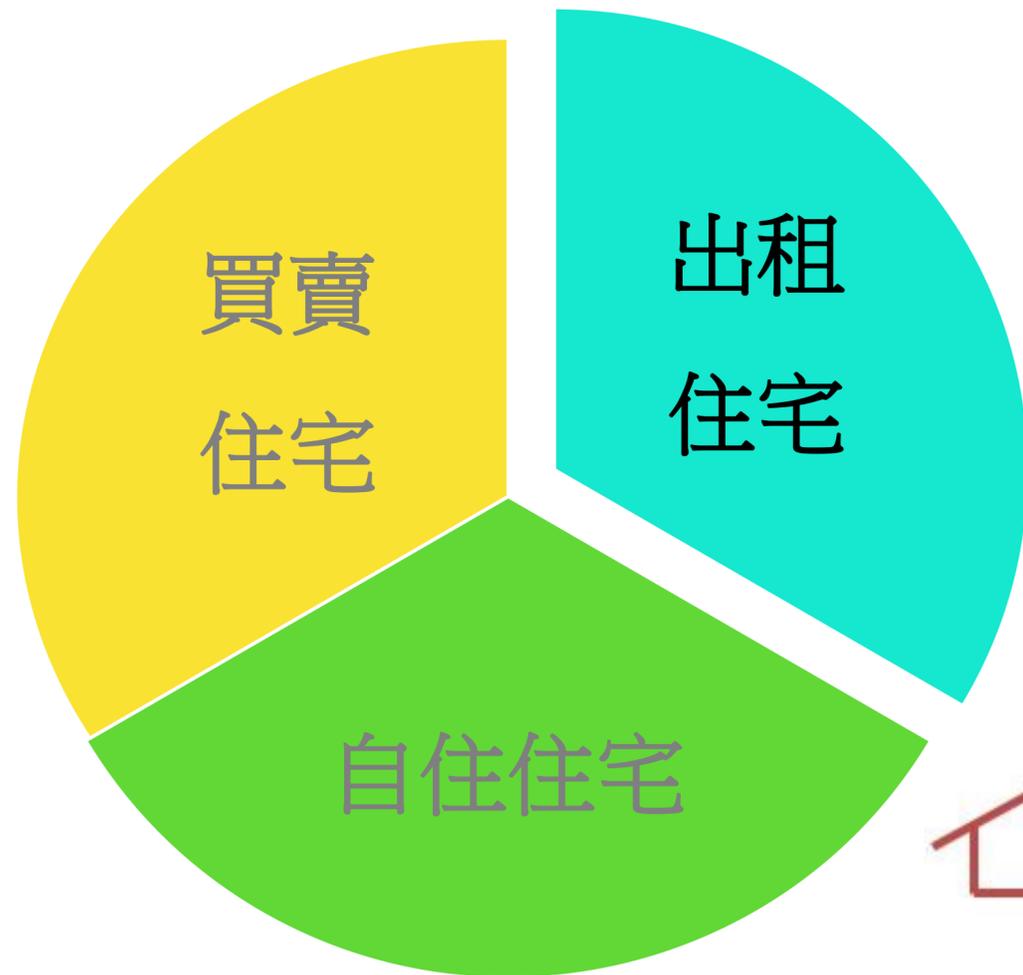
二、包租代管服務

三、仲介業VS租服業

四、社會住宅VS民間租賃住宅

五、社會住宅包租代管

住宅市場現況



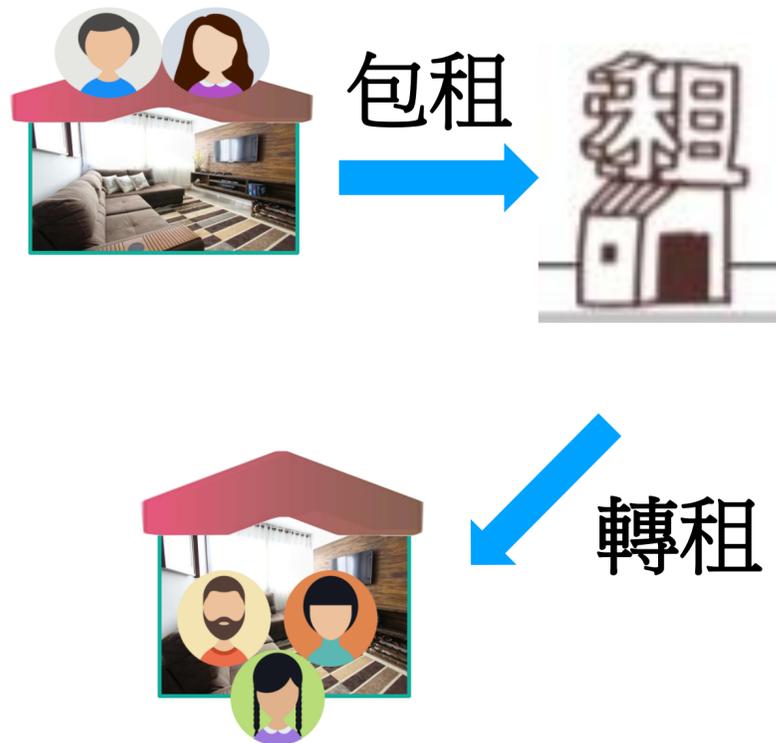
- 1、社會住宅
- 2、一般住宅
- 3、社會住宅包租代管



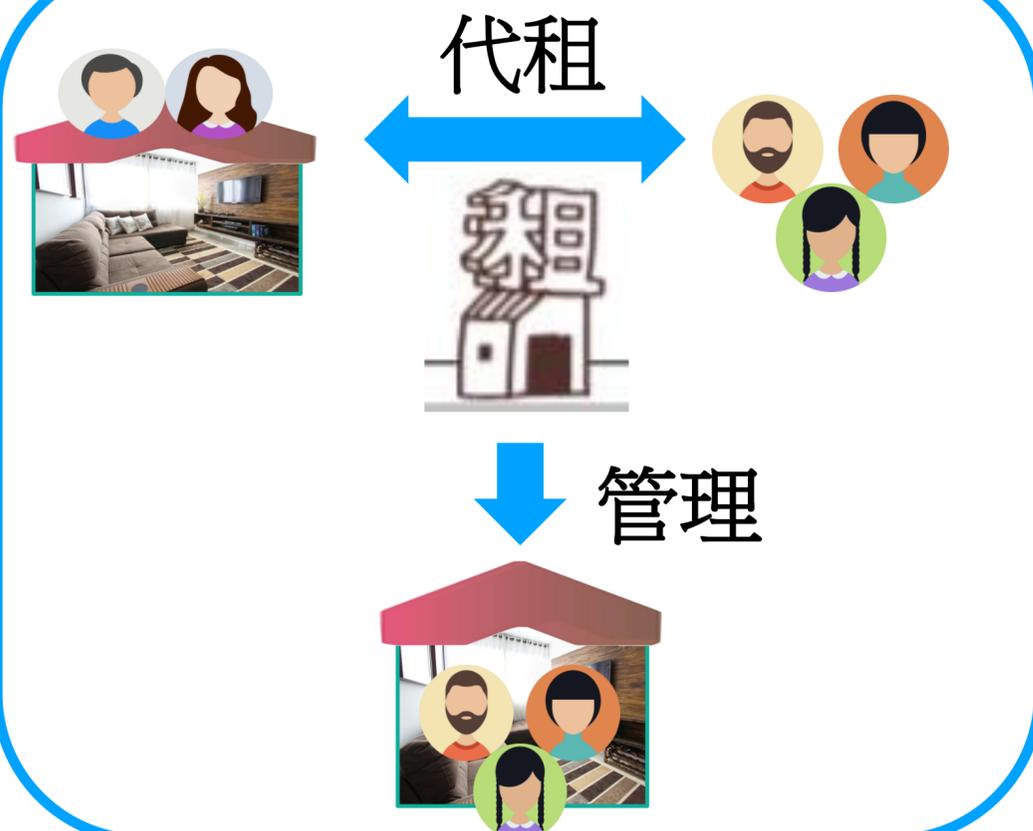
 租屋市場需要什麼?

包租代管服務

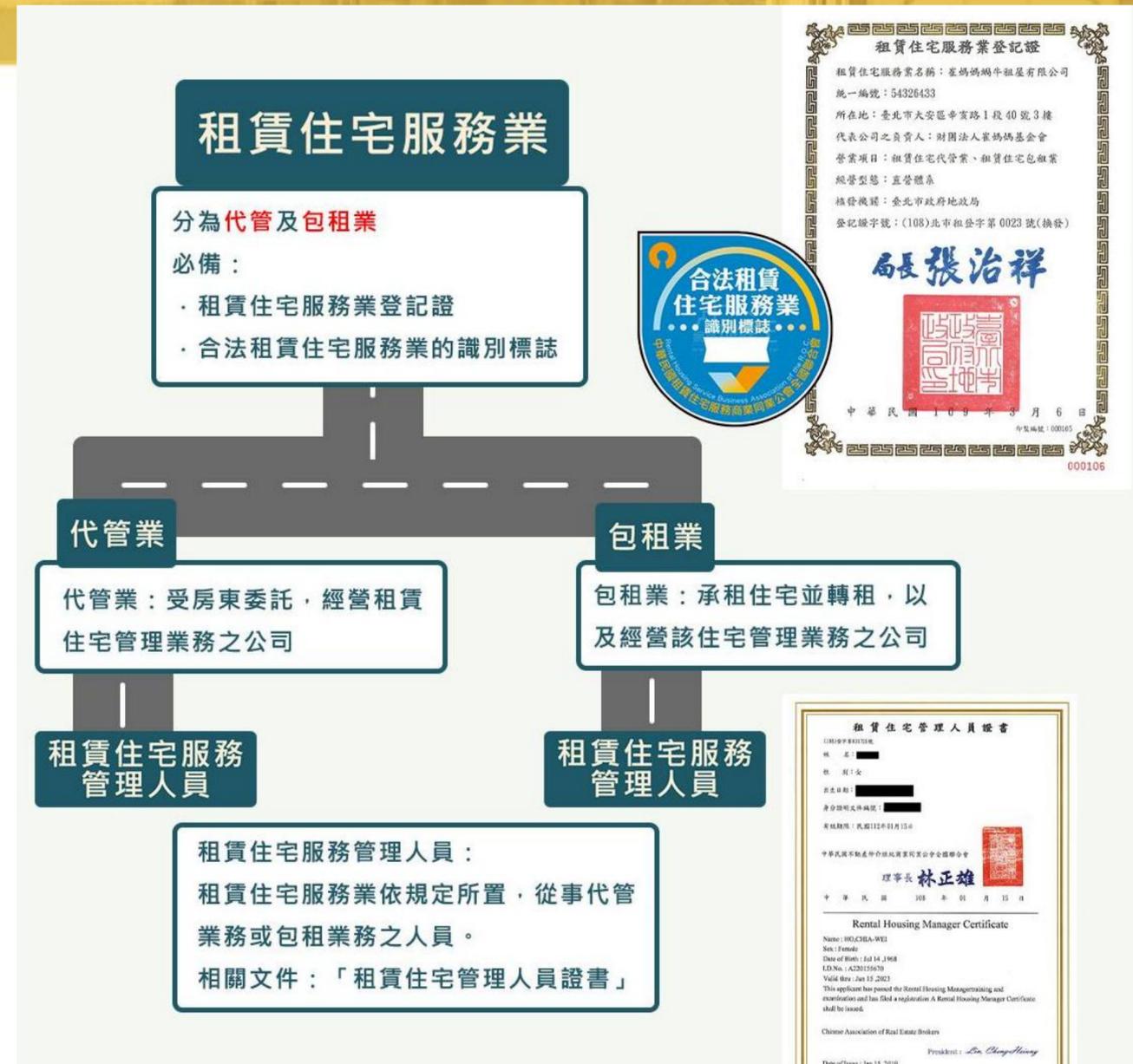
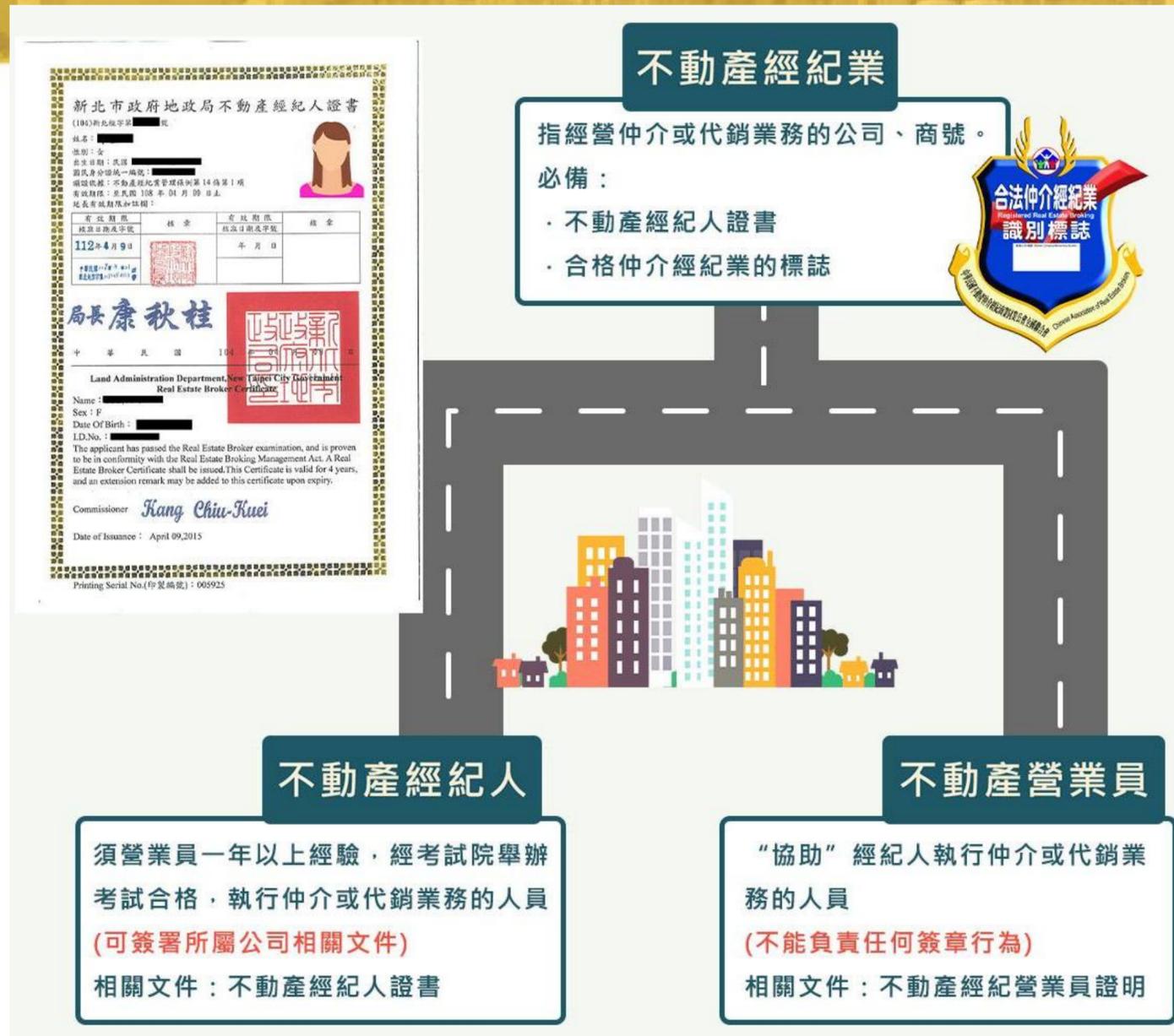
包租



代管

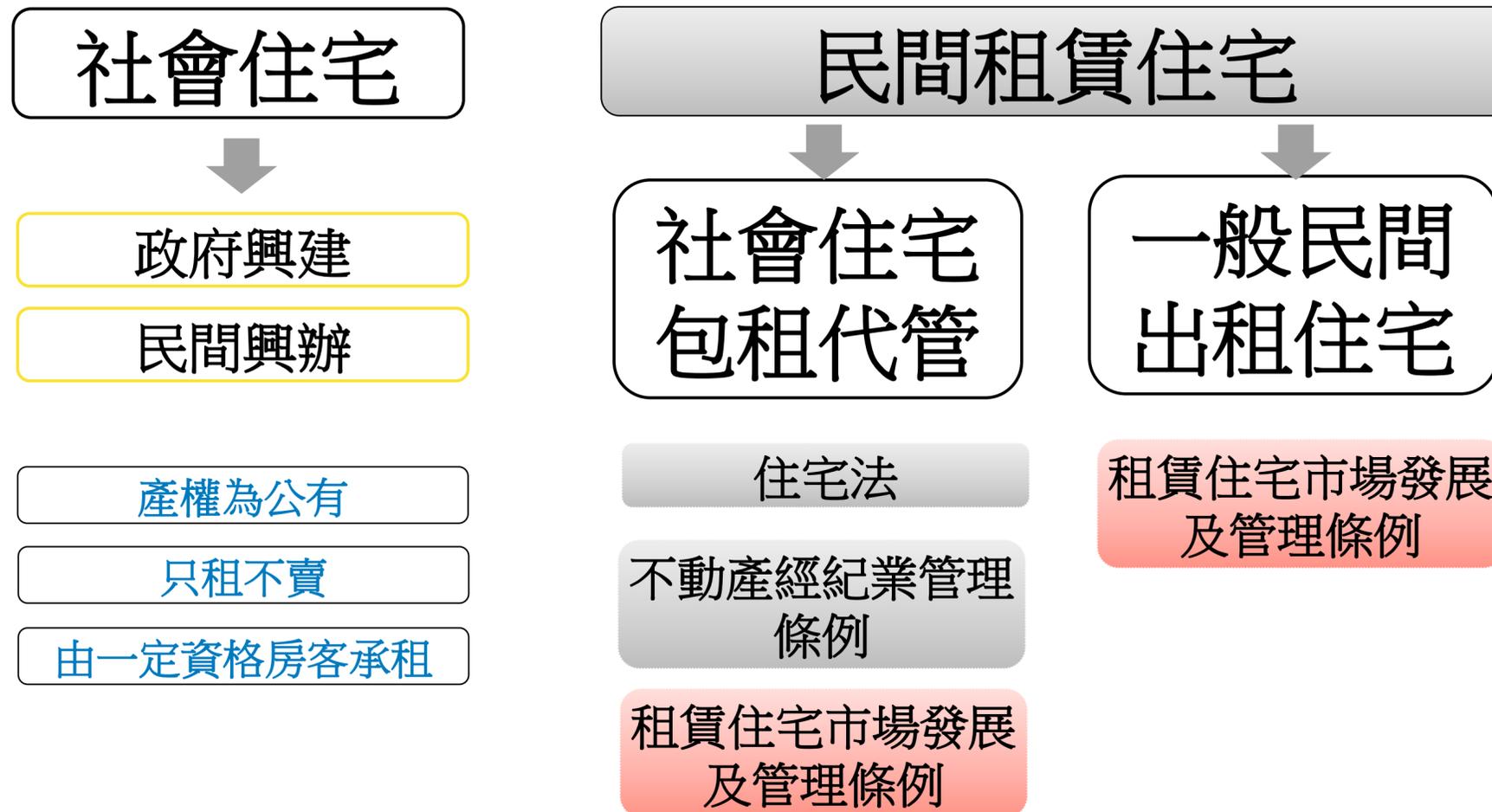


仲介業VS租服業



崔媽媽
蝸牛租屋

社會住宅VS民間租賃住宅



社會住宅包租代管

什麼是社會住宅包租代管？

包租

釋義：
住宅出租給受政府或行政法人
委託的業者
「擔任二房東、管理」



業者向房東承租住宅，由業者與房東簽訂3年包租約後，於包租約期間內業者每月支付租金給該房東，再由業者以二房東的角色，將住宅轉租給房客，並管理該住宅。

代管

釋義：
住宅由受政府或行政法人
委託的業者
「協助媒合、管理」



業者協助房東將住宅出租給房客，由房東與房客簽訂租約，業者負責管理該出租的住宅。



包租代管333

自己租 不如專業租



社會住宅包租代管

房東、房客加入社會住宅包租代管的好處有哪些？



房屋稅、地價稅

地方政府得減徵房屋稅及地價稅

租金所得稅

每月租金收入免稅額度最高**10,000元**
必要費用減除率為**60%**

例：月租金2萬元，所得稅率20%為例
 $[10000 \times 0\% + 10000 \times (1-60\%)] \times 20\%$
= 800(元/月稅額)



公證費

雙北補助最高**4,500元** 件/次
其他縣市補助最高**3,000元** 件/次

修繕費

補助最高**10,000元** 年/屋

居家安全相關保險費

補助最高**3,500元** 年/屋



專業管理

業者專業管理，免服務費

1.房東的優惠：提供專業管理、房東輕鬆收租、賦稅減免（房屋稅、地價稅、租金所得稅）、修繕補助等；另包租方案增加居家安全相關保險費用補助。

2.房客的優惠：提供租金差額補助及公證費，減輕房客租屋負擔，享有穩定的居住環境。



包租代管333

自己租 不如專業租

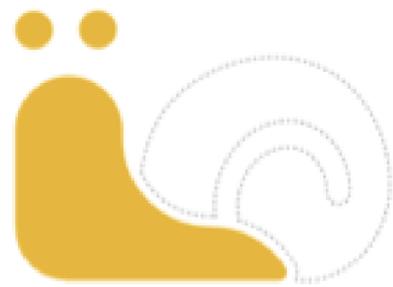


社會住宅包租代管



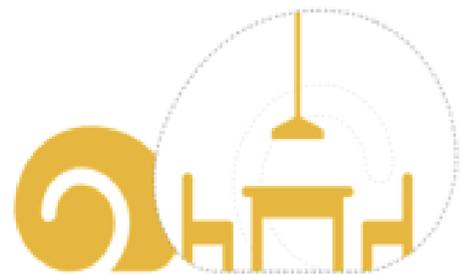
社會住宅包租代管

【房東端工作項目】



房東端	工作項目
住宅評估	評估屋況、協助修繕、市價評估、出租帶看與媒合簽約
獎勵補助	協助申請修繕補助、居家安全險、稅賦優惠、公證費
出租管理	租金代收代付、糾紛爭議處理、修繕協助

【房客端工作項目】



房客端	工作項目
租屋資訊	租屋諮詢提供、協助資格核定、房屋帶看與媒合簽約
補助資源	協助申請租金補助、相關社福資源轉介協助
租屋管理	租金代收、糾紛爭議處理、修繕協助

謝謝指教



崔媽媽

蝸牛租屋

Tmm-Snail Social Enterprise

TEL: (02) 2368-5670