

臺北市社會住宅包租代管第 3 期計畫已徵選出廠商協助辦理

說明

臺北市政府配合內政部辦理「社會住宅包租代管第 3 期計畫」，並依「租屋服務事業認定及獎勵辦法」及「租賃住宅市場發展及管理條例」等規定，透過公開招標程序徵選廠商，已於 110 年 7 月 12 日由租屋服務事業協助辦理，有房屋出租需求或承租住宅需求的民眾，可洽詢本府委託的租屋服務事業辦理。

壹、計畫執行內容

- 一、**業者開發民宅**：本案委託租屋服務事業廠商開發一定租金以下之民間住宅出租予符合本計畫承租資格者，提供專業包租代管服務，降低並解決租屋糾紛，提高屋主出租意願，由廠商擔任房客代理人，並視個案情況協助生活陷於緊急危難之弱勢房客申請相關社福資源，減低房東疑慮。
- 二、**包租代管 2 方案**：本計畫分為包租包管方案及代租代管方案。包租包管方案由租屋服務事業與屋主簽約並轉租房客及提供管理服務；代租代管方案由租屋服務事業媒合屋主與房客簽約並提供管理服務。
- 三、**3 稅減免**：參與本計畫之房屋所有權人依「住宅法」第 22 條、第 23 條、「臺北市社會住宅興辦及公益出租人出租房屋減免地價稅及房屋稅自治條例」及「臺北市房屋稅徵收自治條例」規定減徵地價稅、房屋稅及租金所得稅。
- 四、**臺北市再加碼折減房屋課稅現值**：依「臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點」第 22 點，自 109 年 7 月 1 日起，符合本市都市計畫規定可作住宅使用並參與本計畫之房屋，於適用原因及事實存在期間內課徵房屋稅時，折減其房屋課稅現值 50%，最高折減額度以 750 萬元為限。
- 五、**3 費補助**：本計畫提供房屋所有權人房屋修繕、保險費（適用包租包管方案）及公證費（適用代租代管方案）補助，由房屋所有權人檢具相關憑證並由租屋服務事業提送本局申請補助。
- 六、**弱勢房客補助**：本計畫提供房客公證費、弱勢戶租金差額補助，最高每月補助 7,200 元。

貳、房屋條件

- 一、申請人應為出租住宅之所有權人（自然人或私法人）。
- 二、為具備門牌之本市合法建築物。
- 三、出租住宅之建築物所有權狀影本、建築物使用執照影本、測量成果圖影本或建築物登記資料，應符合下列情形之一：

（一）主要用途含有「住」、「住宅」、「農舍」、「套房」、「公寓」或「宿

舍」字樣。

(二) 主要用途均為空白，依房屋稅單或稅捐單位證明文件所載全部按住家用稅率課徵房屋稅。

(三) 非位於工業區或丁種建築用地之建物，其主要用途為「商業用」、「辦公室」、「一般事務所」、「工商服務業」、「店舖」或「零售業」，依房屋稅單或稅捐單位證明文件所載全部按住家用稅率課徵房屋稅。

(四) 非位於工業區或丁種建築用地之建物，申請人出具主管建築機關核可作第一目用途使用及免辦理變更使用執照之相關證明文件者，依房屋稅單或稅捐單位證明文件所載全部按住家用稅率課徵房屋稅。

- 四、 以未保存登記之建築物，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，不受上開第三點限制。
- 五、 申請人得檢附相關文件證明租賃住宅範圍全部僅供居住使用，經直轄市、縣（市）主管機關認定者，不受上開第三點(二)至(四)有關房屋稅單或稅捐單位證明文件全部按住家用稅率課徵房屋稅之限制。
- 六、 房屋應符合本市土地使用分區管制自治條例等相關規定。
- 七、 不得為違法出租者。
- 八、 租賃契約之出租人不得為承租人之家庭成員，且承租人不得與出租人或租賃房屋所有權人具有直系親屬關係。
- 九、 不得為社會住宅、合宜住宅及政府興辦之出租住宅。
- 十、 屋主須以整層住家加入本計畫，並應以一門牌為一租賃住宅出租，不得以部分出租或分租方式(如分租套房、分租雅房等分租型態之住宅)加入。
- 十一、 房屋結構無受損及漏水問題之建物。
- 十二、 應符合「社會住宅包租代管屋況及租屋安全檢核表」檢核事項。
- 十三、 屋主申請其房屋物件加入本計畫後，於本局審核通過後以發文日期起算 60 個日曆天內不得退出計畫或自行出租予無加入本計畫之房客，以利廠商進行媒合作業，據以穩定本計畫屋源並增進房客承租之機會；於 60 日曆天中倘房東欲更換廠商辦理媒合作業，則以更換 1 次為限。

參、 租金條件

房屋物件以市價租金 39,000 元為上限。包租包管方案之簽約租金為不高於該房屋市價租金之 8 折且應無條件捨去至百位，上限為 31,200 元。代租代管方案之簽約租金為不高於該房屋市價租金之 9 折且應無條件捨去至百位，上限為 35,100 元。租屋服務事業不得賺取租金差額利潤。

方案	簽約租金上限	屋主	租屋服務事業	房客身分別		
				一般戶	第一類社會弱	第二類經濟弱

					勢戶	勢戶
包租 包管	31,200 元	不高於 市價 8 折出租	不高於市 價 8 折承 租及轉租	不高於市 價 8 折承 租	提供租金補助 簽約租金 12.5%，最高 2,500 元	提供租金補助 簽約租金 37.5%，最高 7,200 元
代租 代管	35,100 元	不高於 市價 9 折出租	協助媒合 議定租金	不高於市 價 9 折承 租	提供租金補助 簽約租金 22.5%，最高 5,063 元	提供租金補助 簽約租金 44.5%，最高 7,200 元

另依內政部「社會住宅包租代管及租金補貼整合作業執行要點」，倘屬既存之租賃案件且承租人領有「自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法」之租金補貼，且該房屋符合本計畫規定，則加入本計畫之租金以既存租賃契約租金金額為簽約租金(並應符合「社會住宅包租代管及租金補貼整合作業執行要點」相關規定)，惟亦不得超過 39,000 元。

肆、承租房客條件

一、申請承租租賃住宅，應以申請人本人為承租人，並應具備下列各款基本條件(即一般戶資格)：

(一) 中華民國國民，且符合下列規定之一：

1. 已成年。
2. 未成年已結婚。
3. 未成年，已於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家。
4. 年滿十八歲，且經法定代理人或監護人同意者。

(二) 申請人及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。

(三) 申請人及家庭成員之所得及財產應低於住宅補貼對象一定所得及財產標準附表一所定家庭年所得(110 年度：166 萬元)、每人每月平均所得(110 年度：61,838 元)、申請自建、自購住宅貸款利息補貼者動產限額(110 年度：653 萬元)及不動產限額(110 年度：876 萬元)。但遭受家庭暴力或性侵害需與相對人分居者，申請人得提出切結書或離婚訴訟等相關文件，切結不併入計算或審查家庭暴力或性侵害相對人及其配偶或直系親屬之年所得、財產、接受之政府住宅補貼及評點權重。相對人之配偶或直系親屬，不包含申請人本人。

(四) 申請人為在地服務現任職務之最高職務列等在警正四階或相當於該職務列等以下之警消人員，不受上述(三)規定之限制。

(五) 申請人或家庭成員依為身心障礙者或六十五歲以上老人，符合直

轄市、縣（市）主管機關規定之承租資格，並承租符合其居住需求之租賃住宅，且於該直轄市、縣（市）持有一戶自有住宅者，得申請換居將自有住宅出租。其中身心障礙者以身心障礙類別為第七類神經、肌肉、骨骼之移動相關構造及其功能 b710b、b730b、b735、b765、s750 或 s760 者為限。申請人或家庭成員依此規定出租之自有住宅及承租之租賃住宅應皆坐落於本市，並為同一業者辦理，且承租租賃住宅以有電梯之住宅、無電梯住宅一樓或二樓為限。申請人承租租賃住宅後以一般戶資格認定。依此規定申請承租者，不受上述(三)規定之限制。

(六) 本計畫所稱家庭成員係包含如下：

1. 申請人之配偶。
2. 申請人之戶籍內直系親屬。
3. 申請人配偶之戶籍內直系親屬。
4. 申請人或其配偶孕有之胎兒。
5. 申請人父母均已死亡，且其戶籍內需要照顧之未成年或身心障礙兄弟姊妹，且兄弟姊妹應無配偶。

二、 社會經濟弱勢戶：

- (一) 第一類弱勢戶：符合承租房客基本資格條件，且符合住宅法第四條第二項第二款至第十三款之社會弱勢身分者。
- (二) 第二類弱勢戶：符合承租房客基本資格條件，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「社會住宅包租代管第3期計畫執行要點」及「社會住宅包租代管及租金補貼整合作業執行要點」規定，申請時申請人及家庭成員均未接受政府其他住宅補貼，或申請人及家庭成員正接受政府其他租金補貼、為社會住宅或政府興辦之出租住宅承租戶，經申請人及家庭成員須切結於起租日起自願放棄原租金補貼、承租社會住宅或政府興辦之出租住宅。但如承租本計畫代租案時請領「自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法(簡稱租金補貼辦法)」之租金補貼者不在此限，惟亦不得同時領受本計畫租金補助及租金補貼辦法之租金補貼。

伍、 其他未盡事宜，應依內政部社會住宅包租代管第3期計畫(核定本)、社會

住宅包租代管第3期計畫執行要點、租屋服務事業認定及獎勵辦法、社會住宅包租代管及租金補貼整合作業執行要點、與本計畫相關之函文、法規及本局最新公告等辦理。

陸、 租屋服務事業諮詢專線

崔媽媽蝸牛租屋有限公司 02-23685670；02-23683071

兆基管理顧問股份有限公司 02-25239222

富裕傳承管理顧問股份有限公司 02-25233432

大管家房屋管理顧問有限公司 02-27317933