

台北市不動產估價師公會  
2023年第2季  
季報

第七屆  
研究發展委員會

主任委員：張宏楷

副主任委員：胡毓忠、連琳育、巫智豪

## 聲明書

本季報內所載之相關資訊以2023年08月前蒐集調查或公布為準，統計資料部分依各資料類型其更新時間不同而異。內容凡涉及各項預測分析部分，皆建立在各項合理假設之下，並以客觀的角度進行分析，所有該等陳述及預測，均應被視為有關可能性之推論，而非完全確定之結果。由於不動產市場受整體經濟環境變化之影響，任何一項因素之變動，均可能對預測結果產生影響，此本季報不確保未來預測之正確性，預測結果僅供使用者參考。季報內容係針對特定不動產市場及特定區域進行分析，於本分析範圍之外的市場與地區概不適用。

季報內容之引用請務必標註相關資料來源及資料時間。

台北市不動產估價師公會

研究發展委員會

# 目 錄

壹、	總體經濟 .....	1
貳、	台灣都會區住宅市場分析 .....	34
參、	投資市場 .....	36
肆、	辦公市場 .....	38
伍、	零售市場 .....	39
陸、	工業市場 .....	40

# 表目錄

表1	大宗成交統計 .....	36
表2	台北市各區辦公大樓平均租金 .....	38
表3	台北市主要商圈平均租金 .....	39
表4	台北市主要廠辦租金 .....	40

# 圖目錄

圖 1	台灣近年經濟成長率變化 .....	1
圖 2	台灣近年景氣指標變化 .....	2
圖 3	台灣近年就業市場變化 .....	2
圖 4	台灣近年物價指數年增率變化 .....	3
圖 5	台灣近年貨幣市場指標變化 .....	3
圖 6	台灣近年台股加權指數走勢 .....	4
圖 7	台灣主要都會區單價變化 .....	34
圖 8	台灣六都建物買賣移轉棟數變化 .....	34
圖 9	台灣都會區住宅建照核發變化 .....	35
圖 10	台灣都會區住宅使照核發變化 .....	35
圖 11	信義房價指標 .....	35

# 壹、總體經濟

## 一、經濟分析

由於全球經濟持續受到通膨以及升息壓力影響，終端需求仍然低迷，加上產業鏈庫存調節時間拉長，外需仍顯疲弱，進口方面因國際原物料價格走低，商品及服務輸入亦呈現負成長。內需方面，隨疫情後消費動能釋放，股市價量齊揚以及政府普發現金的激勵，國人出遊、購物與聚餐人潮顯著回流，民間消費力道強勁，成長12.14%。2023Q2國內經濟成長率為1.45%，由於民間消費動能強勁，抵銷出口衰退的衝擊，相較於前兩季負成長，已有「反轉向上」趨勢出現。

景氣方面，從去年11月起續亮八個藍燈，景氣領先指標持續下跌，同時指標轉呈微幅上升，顯示國內景氣止跌跡象略為浮現，但成長動能仍偏低緩。



資料來源：行政院主計總處

圖 1 台灣近年經濟成長率變化  
信義房屋不動產企研室分析編輯

## 景氣指標

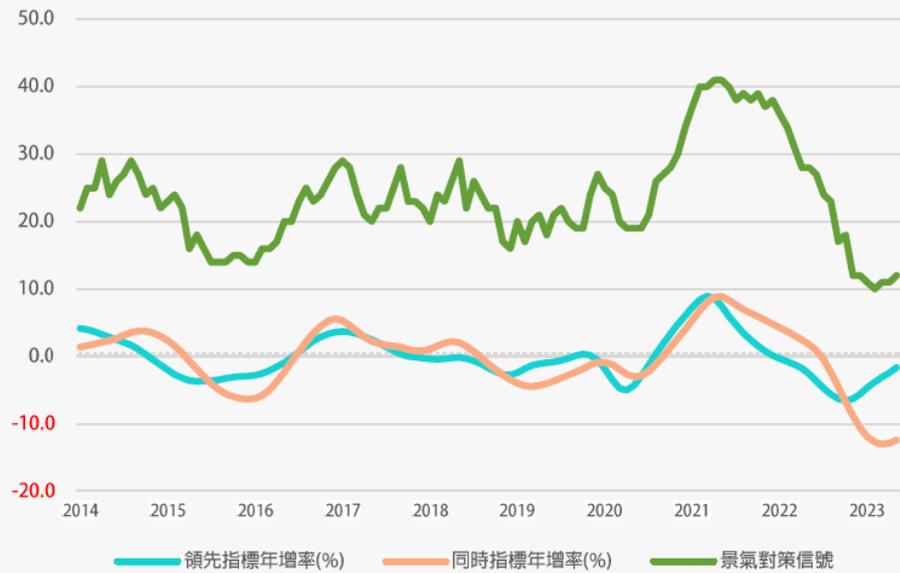


圖 2 台灣近年景氣指標變化

信義房屋不動產企研室分析編輯

## 就業情形

資料來源：行政院主計總處

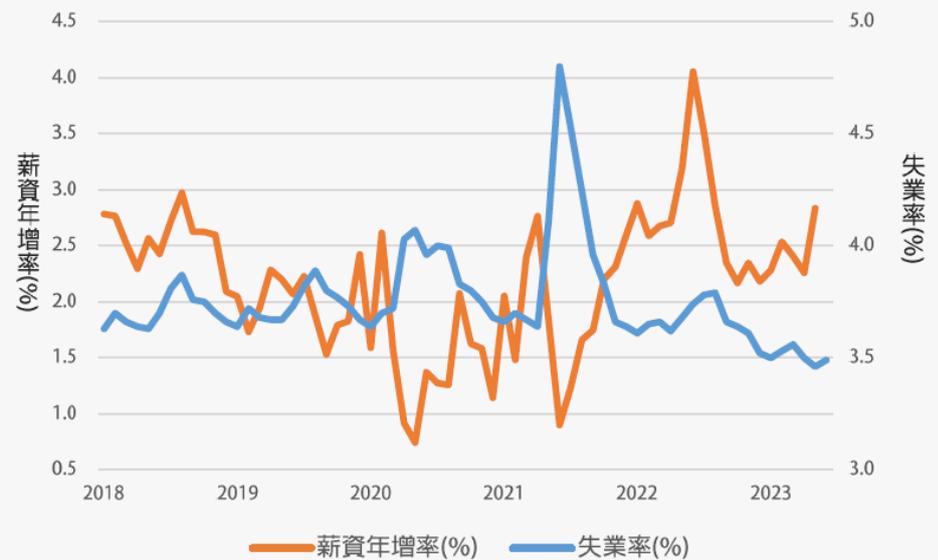


圖 3 台灣近年就業市場變化

信義房屋不動產企研室分析編輯

資金方面，M1B與M2年增率分別為2.35%及5.93%，受到放款與投資年增率下降，M1B年增率持續低於M2，不過受到台股激勵，6月的證券劃撥存款出現年增率上升，也帶動活期性存款餘額和年增率增加。



圖 4 台灣近年物價指數年增率變化  
信義房屋不動產企研室分析編輯



圖 5 台灣近年貨幣市場指標變化  
信義房屋不動產企研室分析編輯

股市方面，受到費城半導體、AI科技等相關股價飆漲帶動，台灣加權指數近三個月也交出亮眼成績單，漲幅逾6%，2023Q3加權指數上升1047點，以16915.54點作收。



圖 6 台灣近年台股加權指數走勢  
信義房屋不動產企研室分析編輯

由於去年房市重大利空不斷，導致市場過度觀望，交易量銳減，連續兩季買賣移轉年減幅近25%；今年在買氣回流之下，Q2移轉年變動率已縮小到18%，且後續將持續收斂，2023Q2全台移轉量為7.47萬棟，較上季增加16.1%，六都同步回升，台北市單季移轉量增幅明顯。Q2全台房價指數季增2.28%，年增5.13%，各主要都會區漲幅略增，僅桃園表現持平。

Q2建照量較去年同期減少16.9%，惟新北市仍有多處區域發展，建照量仍在高檔。本季購屋意向調查，看跌房價比例收斂且房價信心轉為中性，由於市場並未明顯看跌房價，這也是潛在需求積極回流，6月買氣續強主因。3月以來房市量穩價小漲，景氣似有轉佳之勢，不過房市景氣屬於長週期循環，判斷目前景氣仍處於盤整修正期，後續需觀察7月起平均地權新制以及Q3淡季效應是否導致成交量回檔。

## 二、相關政策及法規修正

- 修正「都市危險及老舊建築物重建住宅貸款利息補貼作業規定」第四點、第七點，自即日生效。

附修正「都市危險及老舊建築物重建住宅貸款利息補貼作業規定」第四點、第七點

內政部令中華民國112年3月2日台內營字第1120801581號

都市危險及老舊建築物重建住宅貸款利息補貼作業規定第四點、第七點修正規定

四、申請重建住宅貸款利息補貼者，應具備下列各款條件：

(一) 中華民國國民。

(二) 已成年。

(三) 申請人僅持有一戶住宅，該住宅位於直轄市、縣(市)主管機關依都市危險及老舊建築物加速重建條例核准重建計畫範圍內，或位於花蓮縣或臺東縣九一八震災區，依災害後危險建築物緊急評估辦法張貼紅色危險標誌、黃色危險標誌，且重建前住宅之建物所有權狀影本、建築物使用執照影本、測量成果圖影本或建物登記資料，應符合下列各款情形之一：

1、主要用途含有「住」、「住宅」、「農舍」、「套房」或「公寓」字樣。

2、非位於工業區或丁種建築用地之建物，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) 家庭成員無重建住宅以外自有住宅。

(五) 家庭成員最近年度綜合所得稅各類所得合計低於重建住宅所在直轄市、縣(市)百分之五十分位點家庭之平均所得。

本作業規定所稱家庭成員，指申請人及其配偶、申請人之戶籍內直系親屬、申請人配偶之戶籍內直系親屬。

本作業規定所定年齡之計算，以申請日為計算基準。

本作業規定所定戶籍或戶籍內，為同一戶號之戶內。

七、申請重建住宅貸款利息補貼者，應檢附下列書件，於申請期間內，向重建住宅所在之直轄市、縣（市）主管機關申請：

（一）申請書（如附件一）。

（二）直轄市、縣（市）主管機關依都市危險及老舊建築物加速重建條例核准重建計畫函影本。但位於花蓮縣或臺東縣九一八震災區，依災害後危險建築物緊急評估辦法張貼紅色危險標誌、黃色危險標誌之住宅者，無須檢附。

（三）重建前住宅之建物所有權狀影本、建築物使用執照影本、測量成果圖影本、建物登記謄本、房屋稅單影本或稅捐單位證明文件。

（四）申請日前一個月內請領之全戶紙本或電子戶籍謄本；夫妻分戶者，應同時檢具申請人配偶之全戶紙本或電子戶籍謄本。

（五）申請日前一個月內請領之家庭成員最近年度綜合所得稅各類所得資料清單正本。

（六）申請日前一個月內請領之家庭成員財產歸屬資料清單正本。

（七）持有面積未滿四十平方公尺之共有住宅者，應檢附該住宅之建物所有權狀影本或房屋稅籍證明。

（八）家庭成員為外籍人士、大陸地區人民、香港或澳門居民者，除應檢附出入國（境）紀錄等相關證明文件外，並應檢附外僑居留證（外籍人士）、依親居留證或長期居留證（大陸地區人民）、臺灣地區居留證或臺灣地區居留入出境證（香港或澳門居民）。

前項第八款家庭成員為外籍人士、大陸地區人民、香港或澳門居民，無居留證、居留入出境證或出入國（境）相關資料，或出入國（境）相關證明文件顯示未曾入境者，視為無該家庭成員。

申請書件以掛號郵寄者，其申請日以郵戳為憑。

都市危險及老舊建築物重建住宅貸款利息補貼作業規定附件一修正規定（請參見

[https://gazette2.nat.gov.tw/EG\\_FileManager/eguploadpub/eg029038/ch02/type2/gov10/num2/images/Eg01.pdf](https://gazette2.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg029038/ch02/type2/gov10/num2/images/Eg01.pdf)

附表（請參見

[https://gazette.nat.gov.tw/EG\\_FileManager/eguploadpub/eg029038/ch02/type2/gov10/num2/Eg.pdf](https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg029038/ch02/type2/gov10/num2/Eg.pdf))

- 修正「房地合一課徵所得稅稅課收入分配及運用辦法」第三條、第六條。  
附修正「房地合一課徵所得稅稅課收入分配及運用辦法」第三條、第六條

內政部令、財政部令、衛生福利部令中華民國112年4月21日

台財庫字第11203644190號、台內營字第1120804815號、衛部顧字第1120012430號

房地合一課徵所得稅稅課收入分配及運用辦法第三條、第六條修正條文

第三條 房地合一課徵所得稅稅課收入扣除由中央統籌分配予地方之餘額，用於住宅政策及長期照顧服務支出之分配，由行政院視各該用途業務需求及財務狀況統籌調配；任一用途之獲配金額，不得低於餘額百分之十。

房地合一課徵所得稅稅課收入用於住宅政策及長期照顧服務支出之受配機關，分別為內政部及衛生福利部。

第六條 本辦法自中華民國一百零五年一月一日施行。

本辦法修正條文自發布日施行。但中華民國一百一十二年四月二十一日修正發布之條文，自一百一十三年一月一日施行。

房地合一課徵所得稅稅課收入分配及運用辦法第三條、第六條修正總說明及對照表（請參見

[https://gazette2.nat.gov.tw/EG\\_FileManager/eguploadpub/eg029072/ch04/type1/gov30/num3/images/AA.pdf](https://gazette2.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg029072/ch04/type1/gov30/num3/images/AA.pdf))

附表（請參見

[https://gazette.nat.gov.tw/EG\\_FileManager/eguploadpub/eg029072/ch04/type1/gov30/num3/Eg.pdf](https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg029072/ch04/type1/gov30/num3/Eg.pdf))

- 訂定「社會住宅包租代管第四期計畫執行要點」，並自即日生效。  
附「社會住宅包租代管第四期計畫執行要點」

內政部令中華民國112年5月9日

台內營字第1120805705號

### 社會住宅包租代管第四期計畫執行要點

一、內政部（以下簡稱本部）為協助直轄市、縣（市）主管機關依社會住宅包租代管第四期計畫（以下簡稱本計畫）辦理社會住宅包租代管相關事宜，特訂定本要點。

二、本要點用詞，定義如下：

（一）租屋服務事業：指直轄市、縣（市）主管機關委任符合租屋服務事業認定及獎勵辦法（以下簡稱本辦法）第二條所定資格者。

（二）租賃住宅：指以出租供居住使用之合法建築物。

（三）出租人：指租賃住宅之建物所有權人。

（四）承租人：指支付租金承租租賃住宅者。

（五）轉租：指租屋服務事業以其租用之租賃住宅全部或一部租與他人居住使用，他人支付租金之租賃行為。

（六）次承租人：指支付租金租用租屋服務事業承租之租賃住宅供居住使用者。

（七）包租契約：指租屋服務事業租用租賃住宅，與該租賃住宅之住宅所有權人所簽訂之租賃契約。

（八）轉租契約：指租屋服務事業以其租用之租賃住宅全部或一部轉租，與次承租人所簽訂之租賃契約。

（九）租賃契約：指當事人約定，一方以其租賃住宅租與他方居住使用，他方支付租金之契約。

（十）包租案：指租屋服務事業與出租人簽訂包租契約，並與次承租人簽訂轉租契約及代為管理之案件。

（十一）代租案：指租屋服務事業於媒合承租人與出租人雙方簽訂租賃契約

及代為管理之案件。

(十二) 租屋服務事業服務當事人：指租屋服務事業服務代租案之委託人及承租人，或包租案之出租人及次承租人。

(十三) 押金：指承租人為擔保租賃住宅之損害賠償行為及處理遺留物責任，預為支付之金錢。

(十四) 無自有住宅：指直轄市、縣（市）主管機關依附表一規定審認承租租賃住宅申請人及家庭成員均無自有住宅。

(十五) 服務費用：指開發費、包管費、媒合費及代管費。

(十六) 代收代付費用：指住宅出租修繕獎勵費、租金補助、公證費、居家安全相關保險費及代墊租金。

(十七) 既有租賃案件：指租賃雙方申請為本計畫之包租案或代管案前已具租賃關係之案件。

(十八) 租金補貼轉軌案件：指承租人正接受三百億元中央擴大租金補貼之既有租賃案件，出租人申請加入本計畫，該承租人繼續接受該租金補貼之包租案或代租案。

(十九) 轉軌戶：指租金補貼轉軌案件之承租人。

三、直轄市、縣（市）主管機關委任租屋服務事業提供服務之項目規定如下：

(一) 租屋資訊。

(二) 租金補助諮詢。

(三) 承租民間住宅並轉租及代為管理。

(四) 媒合承、出租雙方及代為管理。

(五) 協助收取租金。

(六) 協助租屋契約公證。

(七) 租屋修繕諮詢。

(八) 租屋搬遷諮詢。

(九) 住宅出租修繕獎勵諮詢。

(十) 租屋糾紛諮詢。

(十一) 其他租屋相關諮詢。

(十二) 其他經直轄市、縣(市)主管機關認定之服務項目。

四、租屋服務事業受直轄市、縣(市)主管機關委任並提供前點第三款及第四款之服務項目，並協助符合住宅法(以下簡稱本法)第四條、第二十五條第一項規定之家庭或個人租屋者，直轄市、縣(市)主管機關得依本法第十九條第一項第六款規定給予補助。

直轄市、縣(市)主管機關依本法第八條規定設立或委託之專責法人或機構得依前項規定辦理。

直轄市、縣(市)主管機關應將本要點納入前二項委任或委託契約書之附件，受委任之租屋服務事業、受委託之專責法人或機構應依本要點之規定辦理社會住宅包租代管相關事宜。

五、受直轄市、縣(市)主管機關委任並提供第三點第三款及第四款服務項目之租屋服務事業，得向直轄市、縣(市)主管機關申請之補助項目規定如下，並論件計酬，其最高補助金額依本辦法所定各項服務費用最高補助金額表及下列規定核給：

(一) 第三點第三款服務費用：

1、開發費：租屋服務事業與出租人簽訂包租契約，並與次承租人簽訂轉租契約後按件核給；包租契約未達一年者，開發費按契約年度日數比例核給，並應追繳溢領費用。

2、包管費：租屋服務事業經出租人同意轉租並與其簽訂包租契約之管理期間，按月核給；租期未滿一個月者，按契約日數比例核給，並應追繳溢領費用。

(二) 第三點第四款服務費用：

1、媒合費：租屋服務事業於媒合出租人與承租人雙方簽訂租賃契約後按件核給；租期未達

一年者，媒合費按契約年度日數比例核給，並應追繳溢領費用。

2、代管費：於租屋服務事業租賃契約管理期間按月核給；租期未滿一個月者，按契約日數比例核給，並應追繳溢領費用。

租賃期間內提前終止包租契約或租賃契約而有租賃住宅市場發展及管理條例第十一條第二項規定或其他經直轄市、縣（市）主管機關認定不可歸責於租屋服務事業之事由者，不予追繳前項補助費用。

六、直轄市、縣（市）主管機關委任租屋服務事業以代收代付方式執行之費用規定如下：

（一）住宅出租修繕獎勵費：每處以門牌認定，每年以實際修繕金額核計，最高補助新臺幣一萬元，逐年申請，最長補助三年，三年共計最高補助獎勵新臺幣三萬元。

（二）租金補助：每件每月最高補助金額依第二十八點規定核撥。

（三）公證費：臺北市、新北市每件每次補助最高不得超過新臺幣四千五百元；其餘直轄市、縣（市）每件每次補助最高不得超過新臺幣三千元。

（四）居家安全相關保險費：每年每屋最高補助新臺幣三千五百元。

（五）代墊租金：每件最多不得超過簽約租金三個月，並以一次為限。

七、直轄市、縣（市）主管機關辦理本計畫委任案公告，應公告該委任案之申請書及服務計畫書應記載之項目規定如下：

（一）計畫目標及整體服務構想。

（二）服務地區範圍及租屋市場現況。

（三）服務內容及實施方法。

（四）執行時程及進度。

（五）風險管理及內控機制。

（六）預期服務成果。

（七）租屋服務事業名稱、組織架構及人力配置。

（八）預估經費。

八、租屋服務事業受理出租人委託租賃之租賃住宅，其市場租金上限及適用地區，依其門牌編釘地址規定如下：

（一）臺北市：每月新臺幣三萬九千元。

（二）新北市、桃園市、臺中市、新竹市及新竹縣：每月新臺幣三萬五千

元。

(三) 臺南市及高雄市：每月新臺幣二萬九千元。

(四) 其他縣市：每月新臺幣二萬二千元。

九、本計畫之租賃住宅，其出租人以自然人或私法人為限，並應符合下列規定，不符合者，直轄市、縣（市）主管機關應予駁回其申請案：

(一) 建物登記謄本、所有權狀影本、建築物使用執照影本或測量成果圖影本，應符合下列情形之一：

1、主要用途含有「住」、「住宅」、「農舍」、「套房」、「公寓」、「宿舍」字樣或主要用途均為空白，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。

2、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。

3、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。

(二) 不得為違法出租者。

(三) 租賃契約之出租人，不得為包租案次承租人或代租案承租人之家庭成員（定義詳第十六點）或直系親屬。

(四) 市場每月租金不得違反前點規定。

(五) 不得為社會住宅、合宜住宅、政府興辦之出租住宅或二十四小時住宿式機構。

(六) 應以一門牌為一租賃住宅出租，不得分租。

(七) 應設置住宅用火災警報器及滅火器，且出租人應於租賃期間維護之；其未設置者，至遲應於轉租契約或租賃契約之起租日起三十日內設置。但因特殊事由無法於該期限內設置者，出租人得書面敘明理由，向直轄市、縣

(市) 主管機關申請展延，展延期限自起租日起算，最長二個月，並以一次為限。

(八) 有設置燃氣熱水器，且為屋外式熱水器者，該熱水器應裝設於建築物外牆，或裝設於有開口且與戶外空氣流通之位置；其無法符合者，出租人至遲應於轉租契約或租賃契約之起租日起三十日內，裝設熱水器排氣管將廢氣排至戶外，或將該熱水器遷移至屋外，或更換為強制排氣式熱水器、電熱水器或太陽能熱水器。但因特殊事由無法於該期限內符合者，出租人得書面敘明理由，向直轄市、縣（市）主管機關申請展延，展延期限自起租日起算，最長二個月，並以一次為限。

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，不受前項第一款規定之限制。

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，不受第一項第一款第二目及第三目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。

十、申請加入本計畫為出租人者，應檢附下列文件：

(一) 出租人出租住宅申請書。

(二) 申請人為自然人，應備國民身分證正反面影本。但申請人為未成年者，得以戶口名簿或戶籍謄本替代；申請人為私法人，應備法人登記證明文件及其代表人之資格證明影本；申請人為外國人，應檢附中華民國居留證或護照等證明文件影本。

(三) 租賃住宅之建物登記謄本、所有權狀影本、建築物使用執照影本或測量成果圖影本。

(四) 建物所有權人委任代理人提出申請者，代理人並應檢附授權書、備妥建物所有權人身分證明文件、代理人國民身分證正反面影本。

(五) 申請人為未成年者，由其父母雙方於第一款申請書內簽名或蓋章，如父母之一方不能行使權利時，由他方為之，如父母雙方依法不得代理時，由法院選任之特別代理人為之。父母離婚，未協議未成年子女權利義務之行使或負擔者，由父母雙方為之；有協議或經法院酌定者，依協議或法院裁判由一方或雙方共同任之。申請人為受監護或輔助宣告者，應依民法第七十六條或第十五條之二第一項第五款規定辦理。

(六) 社會住宅包租代管屋況及租屋安全檢核表。

十一、租賃住宅為無建物登記資料之合法房屋或實施建築管理前已建造完成之合法建築物者，得檢具下列證明文件之一，向土地坐落所在地之直轄市、縣（市）主管機關或鄉（鎮、市、區）公所申請合法房屋證明或申請協助認定屬於實施建築管理前已建造完成之合法建築物：

（一）建築執照。

（二）建物登記證明。

（三）未實施建築管理地區建築物完工證明書。

（四）載有該建築物資料之土地使用現況調查清冊或卡片之謄本。

（五）完納稅捐證明。

（六）繳納自來水費或電費證明。

（七）戶口遷入證明。

（八）房屋課稅明細表。

（九）地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。

十二、租屋服務事業受理住宅所有權人申請出租住宅案件後，應於申請日起七個工作天內完成文件審核；符合資格者，另於七個工作天內會同住宅所有權人進行屋況確認，並填具社會住宅包租代管屋況及租屋安全檢核表。

十三、直轄市、縣（市）主管機關就租賃住宅市場租金評定方式，以租賃住宅所在之直轄市、縣（市），依國家住宅及都市更新中心（以下簡稱國家住都中心）公告最近一年度社會住宅包租代管租金水準區間表評定，每坪月租金超出該區間表之單位月租金區間上限者或該表未規定租金水準區間之行政區依社會住宅包租代管出租住宅市場租金價格評定原則評定，或依不動產估價師認可及簽注意見之租金評定之。

租賃住宅所在之直轄市、縣（市），未列示於國家住都中心公告最近一年度社會住宅包租代管租金水準區間表者，依社會住宅包租代管出租住宅市場租金價格評定原則評定，或依不動產估價師認可及簽注意見之租金評定之。

租金評定結果得由直轄市、縣（市）主管機關自行決定備查機制，租屋服務事業不得賺取租金價差。

十四、包租案包租契約及轉租契約之簽約租金，應不超過市場租金價格百分之八十；代租案租賃契約之簽約租金，應不超過市場租金價格百分之九十。

依前項規定計算之簽約租金應無條件捨去至百位數。

租賃住宅之停車位、水、電、瓦斯、管理費及其他項目等費用，不納入第一項簽約租金計算。

租金補貼轉軌案件之簽約租金，不受第一項及第二項之限制。

十五、有下列情形之一者，租屋服務事業應不予受理申請：

(一) 出租人就申請出租之租賃住宅提供不實資訊。

(二) 出租人要求增減包租契約、轉租契約或租賃契約之條文違反住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項。

(三) 出租人要求於包租契約、轉租契約或租賃契約以外，另為簽訂切結書或協議書以變相增加租金。

(四) 出租人或承租人要求於租賃住宅全部或部分做居住以外其他用途（含設立公司或商號等登記）。

(五) 其他經直轄市、縣（市）主管機關認定應不予受理申請之情形。

出租人有出售租賃住宅可能性之情事，租屋服務事業得不予受理申請。

租賃期間發生或發現第一項第二款、第三款或第四款規定之情事，並有明確事證可稽者，直轄市、縣（市）主管機關應通知租屋服務事業，協助出租人或承租人限期改善，逾期未改善者，應終止包租契約、轉租契約或租賃契約，並退出本計畫。

十六、本要點所稱家庭成員，指下列經直轄市、縣（市）主管機關審認者：

(一) 申請人之配偶。

(二) 申請人之戶籍內直系親屬。

(三) 申請人配偶之戶籍內直系親屬。

(四) 申請人或其配偶孕有之胎兒。

(五) 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。

本要點所定兄弟姊妹，應無配偶。

本要點所定戶籍或戶籍內，為同一戶號之戶內。

十七、有下列情形之一者，視為申請人及家庭成員無自有住宅：

(一) 申請人及家庭成員個別持有面積未滿四十平方公尺之共有住宅。

(二) 申請人及家庭成員僅持有經政府公告拆遷之住宅。

(三) 申請人及家庭成員僅持有未保存登記，申請前已毀損面積占整棟面積五成以上，必須修復始能使用之住宅，由申請人檢附相關證明文件，經直轄市、縣（市）主管機關認定。

十八、有下列情形之一者，視為申請人及家庭成員有自有住宅：

(一) 申請人及家庭成員個別持有之共有住宅為同一住宅，其個別持分合計為全部或換算面積合計達四十平方公尺以上。

(二) 申請人及家庭成員持有未保存登記之建築物，且依房屋稅單或稅捐單位證明文件所載全部或部分按住家用稅率課徵房屋稅。

(三) 申請人及家庭成員持有第九點第一項第一款第一日至第三日所定建築物之一。

十九、申請人或其家庭成員持有之住宅為共同共有者，得依其潛在應有部分計算其個別持有之共有住宅面積。

各共有人之潛在應有部分，依其成立共同關係之法律規定、習慣或法律行為定之；未有規定者，其比率視為不明，推定為均等。

二十、同時符合下列各款情形者，得申請換居專案，其規定如下：

(一) 申請人或家庭成員為身心障礙者或滿六十五歲者。

(二) 前款申請人或家庭成員為身心障礙者，以其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。

(三) 承租本計畫之租賃住宅、國家住都中心興辦之社會住宅或各直轄市縣市政府興辦之社會住宅，應以有電梯之住宅、無電梯住宅一樓或二樓為限，且於該租賃住宅或社會住宅所在地，申請人及家庭成員名下合計限持有一戶住宅。

(四) 前款承租本計畫之租賃住宅或社會住宅之承租人，應為換居住宅之建物所有權人，並為該換居住宅之出租人。

二十一、申請承租租賃住宅，應以申請人為承租人，並應具備下列各款條件：

(一) 中華民國國民在國內設有戶籍，且符合下列規定之一：

1、已成年。

2、未成年，已於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家。

(二) 申請人及家庭成員均無自有住宅。

(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之每人每月平均所得、申請自建、自購住宅貸款利息補貼者動產限額及不動產限額。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。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，不受前款規定之限制。

(五) 申請人或家庭成員依前點換居專案規定申請承租者，不受第二款及第三款規定之限制。但申請人或家庭成員申請換居之自有住宅與承租之租賃住宅或社會住宅，坐落於不同直轄市、縣(市)者，應符合第三款申請自建、自購住宅貸款利息補貼者不動產限額之規定。(六) 申請時申請人及家庭成員均未接受政府其他租金補貼、政府其他住宅相關協助或承租社會住宅或承租政府興辦之出租住宅。但有下列情形之一者，不在此限：

1、申請人或家庭成員正接受政府其他租金補貼、政府其他住宅相關協助或承租社會住宅或承租政府興辦之出租住宅，經該申請人或家庭成員切結於起租日起自願放棄原租金補貼、其他住宅相關協助或停止承租社會住宅或政府興辦之出租住宅。

2、申請人或家庭成員同時為政府其他租金補貼或政府其他住宅相關協助方案申請人外之其他家庭成員。

3、整合戶(定義詳第二十二點)或轉軌戶正接受三百億元中央擴大租金補

貼。

前項申請案件之審查，以申請日所具備之資格與提出之文件為審查依據及計算基準。但直轄市、縣（市）主管機關審查時，申請人持有住宅狀況、戶籍之記載資料或直轄市、縣（市）主管機關查證之相關文件經審查不符申請條件或有異動致不符申請條件者，應予以駁回。申請案件經直轄市、縣（市）主管機關審認符合申請條件者，申請人自審認之日起一年內具租賃住宅之承租資格。

申請人於簽訂轉租契約或租賃契約之日，其承租資格已逾前項有效期限者，租屋服務事業應協助申請人，檢具承租資格審查應備文件，經直轄市、縣（市）主管機關申請重新審認，符合第一項各款申請條件者，始得簽約承租租賃住宅。

二十二、符合前點承租資格條件之申請人為合格戶。

租屋服務事業，應於合格戶簽訂轉租契約或租賃契約之簽約日起三個工作天內，協助送件至直轄市、縣（市）主管機關申請三百億元中央擴大租金補貼。但簽約日前（含簽約日），已取得三百億元中央擴大租金補貼核定函或符合第三項第四款之合格戶，不在此限。

合格戶依三百億元中央擴大租金補貼審查結果及其他情事，區分為一般戶、整合戶、轉期戶及換居戶：

（一）一般戶：申請人或家庭成員不符合三百億元中央擴大租金補貼專案計畫作業規定之申請資格者。

（二）整合戶：申請人或家庭成員符合三百億元中央擴大租金補貼專案計畫作業規定之申請條件者。

（三）轉期戶：申請人或家庭成員具本法第四條第二項各款身分之一，且為第二期計畫或第三期計畫之第一類或第二類弱勢戶，繼續承租原租賃住宅轉入本計畫，但不符合三百億元中央擴大租金補貼專案計畫作業規定之申請資格者。

（四）換居戶：申請人或家庭成員符合第二十點規定者。

直轄市、縣（市）主管機關執行本計畫戶數，其中整合戶、轉期戶、換居戶及轉軌戶之合計戶數比例至少應占執行戶數百分之五十。

二十三、申請人向租賃住宅所在地之租屋服務事業申請承租住宅，應備文件規定如下：

(一) 民眾承租住宅申請書。

(二) 申請人之國民身分證正反面影本。

(三) 申請日前一個月內，申請人及家庭成員全戶戶籍謄本或新式戶口名簿影本；並應顯示個人記事欄內容；配偶分戶者，應並檢具全戶戶籍謄本或新式戶口名簿影本。但經補正者，不受該期間之限制。

(四) 申請日前一個月內，財政部國稅局查調之申請人及家庭成員全國財產稅總歸戶查詢清單。但經補正者，不受該期間之限制。

(五) 申請日前一個月內，財政部國稅局查調之申請人及家庭成員綜合所得稅各類所得資料清單。但經補正者，不受該期間之限制。

(六) 申請人為無行為能力或限制行為能力者，應由其法定代理人或監護人為之，並檢附有權代理之證明文件。

(七) 代理人代為申請者，應檢附申請人之委託書及代理人之國民身分證正反面影本。

(八) 警消人員申請一般戶者，申請人需提供在地服務現任職務列等最高警政四階以下或相當職務列等之基層警消人員現職銓敘部審定函。

(九) 申請人或家庭成員具本法第四條第二項各款身分之一者，除檢附第一款至第七款文件，並應檢附下列相關證明文件之一，由租屋服務事業協助向直轄市、縣（市）主管機關申請三百億元中央擴大租金補貼：

1、低收入戶：當年度低收入戶證明影本。

2、中低收入戶：當年度中低收入戶證明影本。

3、特殊境遇家庭：當年度直轄市、縣（市）主管機關核發之特殊境遇家庭扶助公文影本。

4、育有未成年子女三人以上：

(1) 子女與申請人不同戶籍者，檢附該子女之戶口名簿影本、新式戶口名簿影本、電子戶籍謄本或國民身分證正反面影本。

(2) 申請人或其配偶孕有之胎兒，視為未成年子女數，檢附申請日前一

月內之醫療院所或衛生單位出具之證明文件影本。但經補正者，不受該期間之限制。

5、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：直轄市、縣（市）社會福利主管機關出具之證明。

6、滿六十五歲者：戶口名簿影本、新式戶口名簿影本、戶籍謄本、電子戶籍謄本或國民身分證正反面影本。

7、受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女：受家庭暴力或性侵害之相關證明，如保護令影本、判決書影本、家庭暴力及性侵害防治中心出具之證明文件；以警察處理家庭暴力事件通報表、報案單、政府立案之醫療院所開立之驗傷診斷證明書證明者，應同時出具家庭暴力及性侵害防治中心轉介證明單（函）或其他足資證明之文件。

8、身心障礙者：身心障礙手冊或身心障礙證明影本。

9、感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者：醫療院所或衛生單位出具之證明文件影本或全國醫療服務卡。

10、原住民：戶口名簿影本、新式戶口名簿影本、電子戶籍謄本或國民身分證正反面影本。

11、災民：受災一年內經直轄市、縣（市）相關主管機關認定之文件影本。

12、遊民：經直轄市、縣（市）社政主管機關認定之文件影本。

13、因懷孕或生育而遭遇困境之未成年人：經相關主管機關認定之文件影本。

14、其他經直轄市、縣（市）主管機關認定之文件影本。

（十）載有申請人戶名及帳號之金融機構帳戶證明文件。但申請人金融機構帳戶因債務關係遭法院強制執行或因其他因素致無法使用者，得由申請人填具切結書，以申請人指定之金融機構帳戶作為核撥租金補助或三百億元中央擴大租金補貼之帳戶。

前項第三款應備文件，因家庭成員失聯或其他特殊事由，致申請人無法提供時，申請人得檢具相關證明文件或切結書，由租屋服務事業向直轄市、縣（市）主管機關申請協助查調。

經查調該家庭成員確無資料者，直轄市、縣（市）主管機關得同意不計入該家庭成員。

第一項第四款及第五款應備文件，得經社會住宅包租代管查核系統查調者，除有特殊情形須以紙本申請文件審認外，申請人得免檢附。但家庭成員為外籍人士或大陸人士，應檢附護照或內政部移民署核發之居留證或臺灣地區入出境許可證，供直轄市、縣（市）主管機關協助查調全國財產稅總歸戶清單及綜合所得稅各類所得資料。

二十四、包租案租屋服務事業應與出租人簽訂包租契約，租期原則為三年，再與次承租人簽訂轉租契約租期至少一年，到期得再續約，轉租契約租期最長至租屋服務事業與出租人之包租契約截止日止。但包租契約剩餘租期不滿一年者，續約租期得至包租契約截止日止。

代租案租屋服務事業應與出租人簽訂社會住宅代租代管委託租賃契約書及社會住宅代租代管委託管理契約書，委託管理期間自出租人與承租人簽訂社會住宅代租代管住宅租賃契約書之起租日起，至少一年，至多三年。出租人與承租人簽訂之租賃契約租期為一年，到期得再續約，每次續約租期為一年。但社會住宅代租代管委託管理契約書剩餘委託管理期間不滿一年者，續約租期得至管理契約書之委託管理期間截止日止。

出租人於租賃期間內或因提前終止租約，計畫期間得與其租屋服務事業申請轉換為包租案或代租案。但租賃期間內轉換或因提前終止租約解約後重新簽約，重新簽約之租期應延續原租期，並自租賃住宅加入本計畫之第一日起算，合計不得超過三年，且應重新簽訂包租案包租契約、轉租契約或代租案社會住宅代租代管委託租賃契約書、社會住宅代租代管委託管理契約書、社會住宅代租代管住宅租賃契約書。

二十五、包租案之包租契約得由出租人與租屋服務事業協議是否辦理公證；轉租契約應辦理公證。

代租案之租賃契約，得由租賃雙方協議是否辦理公證，經租賃雙方同意不辦理公證者，應於租賃契約書載明不辦理公證之事由。

依前二項辦理公證者，應於公證書載明逕受強制執行規定。

二十六、包租案之包租契約押金由出租人保管，轉租契約押金由租屋服務事業保管。

代租案之租賃契約押金由出租人保管。

二十七、租金支付方式，每月為一期，按期支付，出租人及租屋服務事業，皆不得預收租金。

包租契約每期租金應由租屋服務事業全額支付予出租人，轉租契約每期租金應由次承租人全額支付予租屋服務事業。

代租案每期租金應由承租人全額支付予出租人或由租屋服務事業代收轉付租金及代墊租金補助予出租人。

承租人延遲支付租金者，租屋服務事業應辦理催繳。但租屋服務事業應先關懷承租人是否因特殊事由，致延遲支付租金，或有依第四十一點申請代墊租金之需求。

承租人因延遲支付租金致提前終止轉租契約或租賃契約者，租屋服務事業應於契約終止日起，三個工作天內通報直轄市、縣（市）主管機關及中央主管機關停止撥付三百億元中央擴大租金補貼。

二十八、本計畫包租案或代租案租賃期間，承租人或次承租人之租金補助，以實際租金金額核計，每件每月最高補貼金額規定如下：

（一）一般戶：無租金補助。

（二）整合戶：無租金補助。但得另為申請三百億元中央擴大租金補貼，經核准後依三百億元中央擴大租金補貼專案計畫作業規定第九點附表四每月租金補貼金額表之第一級至第三級金額核撥租金補助。

（三）轉期戶：依三百億元中央擴大租金補貼專案計畫作業規定第九點附表四每月租金補貼金額表之第三級金額核撥租金補助。

（四）換居戶：依三百億元中央擴大租金補貼專案計畫作業規定第九點附表四每月租金補貼金額表之第三級金額核撥租金補助。

（五）轉軌戶：無租金補助。但得繼續領取三百億元中央擴大租金補貼。

二十九、包租案次承租人及代租案承租人之租金補助應由租屋服務事業按期造冊向直轄市、縣（市）主管機關申請撥付，經直轄市、縣（市）主管機關審查後按期核撥予租屋服務事業再轉付租金補助予次承租人及承租人。

租屋服務事業依前項規定申請撥付租金補助應備文件規定如下：

(一) 租金補助申請書。

(二) 包租案租金補助申請清冊。

(三) 代租案租金補助申請清冊。

(四) 次承租人及承租人全額支付當期租金或由租屋服務事業代收轉付租金及代墊租金補助之證明文件。

三十、申請人與無親屬關係者得以共住方式申請承租租賃住宅，並依下列規定辦理：

(一) 申請人與每位共住者應各別辦理身分資格審查；租金應由申請人與共住者平均分攤，申請人或共住者符合第二十八點規定者，應給予其租金補助。

(二) 租賃契約內應載明租金總額及申請人與每位共住者應負擔之租金及租金補助金額，並分別於租賃契約簽名或蓋章。

(三) 租賃期間部分共住者遷離者，申請人應以書面向直轄市、縣（市）主管機關提出共住者變更之申請，由其餘共住者另覓符合資格者共住。

(四) 部分共住者遷離，未覓得符合資格者共住前，其租賃契約書應重新簽約，並由申請人與其餘共住者平均負擔租金，不得主張遷離而減免租金。

(五) 部分共住者遷離，經覓得符合資格者共住者，其租賃契約書應重新簽約，租金應由申請人與所有共住者平均負擔。

前項共住戶因部分共住者遷離重新簽約者，不再補助公證費。

三十一、包租案之次承租人及代租案承租人於租賃期間承租資格，以申請時直轄市、縣（市）主管機關所審認之承租資格為準，不得申請變更。

每屆滿一年時，應重新審查次承租人之承租資格，承租資格不符規定者，得繼續承租至原租期屆滿為止。

三十二、包租案次承租人或代租案承租人於租賃期間死亡，依下列規定之一辦理：

(一) 繼承人得主張終止租約，並於終止前三十日檢附相關事證以書面通知租屋服務事業。

(二) 原申請書表所列之家庭成員或繼承人應檢具相關事證，申請變更為該

租約之次承租人或承租人，至原租期屆滿為止。

前項第二款以原申請書表所列之家庭成員申請變更為該租約之次承租人或承租人者，得繼續接受原租金補助至原租期屆滿為止，不須重新審查租金補助資格。

包租案或代租案之出租人於租賃期間死亡，依下列規定之一辦理：

(一) 繼承人應履行原包租契約或租賃契約，至租期屆滿為止。

(二) 繼承人為二人以上，且該租賃住宅為共同共有者，租屋服務事業應取得全體繼承人同意由各別之繼承人收取租金之比例或由一位繼承人全額收取租金之證明。

第一項租約終止或變更改承租人或承租人之情形，租屋服務事業應將租約終止或變更改承租人或承租人之情形，報送直轄市、縣（市）主管機關備查。

三十三、租屋服務事業應於包租案轉租契約及代租案租賃契約到期二個月前，通知包租案次承租人或代租案出租人及承租人租約之到期日及調查租賃雙方是否繼續出租及承租之意願，並於租約到期一個月前，將意願調查結果通知租賃雙方，該通知及意願調查結果應留存備查。

前項之通知及意願調查，得以書面郵寄、電子郵件信箱、行動電話簡訊、即時通訊軟體等非對話意思表示之方式為之，並應到達相對人。

包租案及代租案之租約到期申請續約者，次承租人及承租人之承租資格應重新審查，租屋服務事業應協助承租人及次承租人於租期到期一個月前檢具承租資格審查應備文件，向直轄市、縣（市）主管機關申請重新審查，不符承租資格者，不得辦理續約。但轉軌戶不在此限。

三十四、直轄市、縣（市）主管機關應定期查核次承租人及其家庭成員與承租人及其家庭成員是否持有自有住宅，租賃期間持有自有住宅者僅得繼續承租至原租期屆滿為止。

三十五、租金補助期間，有下列情事之一者，直轄市、縣（市）主管機關應自事實發生之日起停止租金補助，並依契約日數比例，追繳其溢領之租金補助：

(一) 轉租契約或租賃契約提前終止。

(二) 次承租人或承租人本人及其家庭成員持有自有住宅。

(三) 承租資格審查應備文件有虛偽或不實情事。

(四) 申請人或家庭成員違反第二十一點第一項第六款規定。

(五) 出租人為次承租人或承租人之家庭成員或直系親屬。

(六) 依第三十一點第二項規定重新審查次承租人之承租資格，不符第二十八點租金補助規定者。

溢領租金補助返還期限以一年為限；直轄市、縣（市）主管機關得視情形，同意承租人或次承租人分期返還，並以一年為限。返還溢領之租金補助不予計算利息。家庭成員溢領租金補助者應先行返還或分期返還後，承租人始得再受領租金補助。

三十六、直轄市、縣（市）主管機關審認租屋服務事業所送申請案件之文件不齊備者，應一次通知限期補正；屆期不補正或經補正仍不符相關規定者，不予受理申請。

三十七、租屋服務事業向直轄市、縣（市）主管機關申請第五點之服務費用，其金額計算方式如下：

(一) 開發費：第一次開發各期計畫外之租賃住宅，以最高補助金額之全額核給，既有租賃案件，以最高補助金額之二分之一核給；第二次及第三次，以最高補助金額之四分之一核給。申請開發費應檢附下列文件：

1、服務費用申請書。

2、開發費申請清冊。

3、出租人出租住宅申請書。

4、民眾承租住宅申請書。

5、包租契約書影本。

6、轉租契約書影本。

7、承租人資格證明文件影本。

8、租金評定之文件及相關附件。

9、依第二十二點第二項規定協助送件至直轄市、縣（市）主管機關申請三百億元中央擴大租金補貼資格審查之證明。

(二) 包管費：包租契約之管理期間，按月以最高補助金額之全額核給。申

請包管費應檢附下列文件：

- 1、服務費用申請書。
- 2、包管費申請清冊。
- 3、關懷訪視情形表。
- 4、轉介急難救助情形表。
- 5、住宅修繕通報及溝通辦理情形表。
- 6、糾紛諮詢紀錄表。
- 7、包租案賦稅優惠清冊。

(三) 媒合費：第一次媒合各期計畫外之租賃住宅，以最高補助金額之全額核給，既有租賃案件，以最高補助金額之二分之一核給；第二次及第三次，以最高補助金額之四分之一核給。申請媒合費應檢附下列文件：

- 1、服務費用申請書。
- 2、媒合費申請清冊。
- 3、出租人出租住宅申請書。
- 4、民眾承租住宅申請書。
- 5、租賃契約書影本。
- 6、承租人資格證明文件影本。
- 7、租金評定之文件及相關附件。
- 8、社會住宅代租代管委託租賃契約書。
- 9、社會住宅代租代管委託管理契約書。
- 10、依第二十二點第二項規定協助送件至直轄市、縣（市）主管機關申請三百億元中央擴大租金補貼資格審查之證明。

(四) 代管費：租賃契約之租賃期間，按月以最高補助金額之全額核給。申請代管費應檢附下列文件：

- 1、服務費用申請書。
- 2、代管費申請清冊。

- 3、關懷訪視情形表。
- 4、轉介急難救助情形表。
- 5、住宅修繕通報及溝通辦理情形表。
- 6、糾紛諮詢紀錄表。
- 7、代租案賦稅優惠清冊。

前項第一款開發費或第三款媒合費，於租屋服務事業媒合依第二十點換居專案規定而承租本計畫之租賃住宅，其次承租人或承租人為身心障礙者或滿六十五歲者，每件租賃住宅之開發費或媒合費，最多補助三次，每次全額核給，且不計入前項第一款開發費或第三款媒合費之補助次數。

第一項第一款開發費、第三款媒合費或前項換居專案之開發費或媒合費之核給標準詳如附表二。

三十八、住宅出租修繕獎勵費補助申請及應備文件規定如下：

(一) 申請規定：

1、包租案自出租人與租屋服務事業包租契約之起租日起始得修繕，並應於簽訂轉租契約後，於轉租契約之租賃期間內申請補助；代租案自出租人與承租人租賃契約之起租日起始得修繕，並應於租賃期間內申請補助。

2、出租人於包租契約或租賃契約之起租日前二個月內及其租賃期間設置或更換，符合第九點第一項第七款、第八款規定之設備者，其費用得申請補助之。但應於轉租契約或租賃契約之租賃期間內提出申請。

3、租賃住宅有下列情形之一者，得申請補助：

(1) 修繕包租契約、轉租契約及租賃契約之租賃標的現況確認書載明之附屬設備項目。

(2) 出租人換修出租住宅必要之設施設備。

(3) 修繕符合修繕住宅貸款利息及簡易修繕住宅費用補貼辦法第八條第一項各款所定設施設備項目。但修繕之設施設備項目，不含公寓大廈之共用部分、約定專用部分及約定共用部分。

(4) 包租契約、轉租契約及租賃契約之租賃期間，設置於租賃住宅內緊急照明燈、瓦斯漏氣偵測器及一氧化碳偵測器。

(5) 代租案投保居家安全相關保險者，其最高補助金額及投保規定，比照包租案於第六點第四款及第四十點規定。

4、申請修繕之設施設備項目不得影響建築物結構安全與違反建築法及消防法等公共安全相關規定。

5、出租人已領取之住宅出租修繕獎勵費補助，因租賃契約或包租契約之租賃期間內提前終止租賃契約或包租契約者，經查證提前終止包租契約或租賃契約之事由屬可歸責於出租人者，直轄市、縣（市）主管機關應自該租賃契約或包租契約提前終止日之次日起，按該包租契約或租賃契約之契約年度日數比例核給住宅出租修繕獎勵費補助，溢領者，應由租屋服務事業協助向出租人追繳，並繳還直轄市、縣（市）主管機關。

(二) 應備文件：

1、代收代付費用申請書。

2、包租案住宅出租修繕費申請清冊。

3、代租案住宅出租修繕費申請清冊。

4、住宅出租修繕費申請書。

5、出租住宅所有權人修繕同意書。

6、租賃契約影本。

7、修繕前、後之照片。

8、修繕住宅之原始憑證：應為領有營利事業統一編號之公司或商號所開立之統一發票或免用統一發票商號所開立之收據正本或影本。

三十九、公證費補助申請及應備文件規定如下：

(一) 申請規定：

1、包租案：

(1) 包租契約不補助公證費。

(2) 轉租契約得申請補助公證費。

2、代租案得申請補助公證費。但租賃契約書載明不辦理公證者，視同自願放棄當次補助公證費。

(二) 應備文件：

- 1、代收代付費用申請書。
- 2、包租案公證費申請清冊或代租案公證費申請清冊。
- 3、公證費收據。
- 4、公證書影本。
- 5、公證之租賃契約書或轉租契約書影本。

四十、居家安全相關保險費補助申請及應備文件規定如下：

(一) 申請規定：

- 1、包租案應投保居家安全相關保險。但出租人檢具切結書載明不投保之理由或保險業者不受理或無法核保之相關證明者，不在此限。
- 2、居家安全相關保險，至少應包含特殊事故房屋跌價補償保險、住宅火險及地震基本保險。
- 3、租屋服務事業應協助提供中央主管機關公告之社會住宅包租代管計畫居家安全相關保險業者名單予出租人，該保險業者、產品名稱及險種代號，以中央主管機關公告者為限。保險業者基於業務自主、成本考量及契約自主，得與出租人協議是否核保及保險額度。
- 4、出租人與保險業者簽訂之居家安全相關保險契約之保險契約生效日，應於包租契約之起租日起三十日內；逾期者，按該保險期間涵蓋包租契約之契約年度日數比例補助保險費。
- 5、出租人與租屋服務事業於簽訂包租契約前，已具前目規定之居家安全相關保險者，得按其保險期間涵蓋包租契約之契約年度日數比例補助保險費，並應於保險期間迄日前完成續保；未續保者，出租人應檢具切結書載明不投保之理由或保險業者不受理或無法核保之相關證明；續保之保險期間至少至包租契約之迄日為止，並得按該續保之保險期間涵蓋包租契約之契約年度日數比例補助保險費。但補助金額與該契約年度已核給之保險費補助金額合計最高以新臺幣三千五百元為限。
- 6、居家安全相關保險費補助於簽訂轉租契約後，始得申請，轉租契約提前終止或到期，不影響居家安全相關保險費補助。但包租契約提前終止者，且經查證提前終止包租契約之理由屬可歸責於出租人者，直轄市、縣（市）主

管機關應按該包租契約之契約年度日數比例核給居家安全相關保險費補助，溢領者，應由租屋服務事業協助向出租人追繳，並繳還直轄市、縣（市）主管機關。

（二）應備文件：

- 1、代收代付費用申請書。
- 2、居家安全相關保險費申請清冊。
- 3、保險單影本。
- 4、保險單收據副本。

四十一、代墊租金申請方式及應備文件：

（一）申請方式：

- 1、承租人因緊急事由，致生活陷於困境無力支付租金者，得由租屋服務事業協助其檢具事實證明文件，向直轄市、縣（市）主管機關申請代為墊付租金轉付予出租人。
- 2、前目因緊急事由，致生活陷於困境無力支付租金之認定，由直轄市、縣（市）主管機關會同直轄市、縣（市）社政主管機關評估辦理。
- 3、經評估認定符合第一目申請條件者，承租人應與直轄市、縣（市）主管機關簽訂還款計畫，並經直轄市、縣（市）主管機關審核通過後，由租屋服務事業於租賃期限內代為申請墊付租金。
- 4、承租人應依前目還款計畫規定，自代墊租金期滿後次月起一次或分期償還，且還款期限不得超過一年，分期償還之代墊租金不予計算利息；未依規定還款者，直轄市、縣（市）主管機關應依相關法令規定程序催繳。

（二）應備文件：

- 1、代墊租金申請書。
- 2、代墊租金申請清冊。
- 3、還款計畫書。
- 4、承租人國民身分證影本。
- 5、租賃契約書影本。

6、經直轄市、縣（市）主管機關會同直轄市、縣（市）社政主管機關評估認定承租人因緊急事由，致生活陷於困境無力支付租金之證明文件。

7、出租人存摺封面影本。出租人受強制執行或因其他因素致帳戶無法使用者，得由出租人填具切結書，切結同意將代墊租金按月撥入其指定之帳戶。

四十二、有下列情形之一者，自事實發生日起停止代墊租金：

（一）停止承租租賃住宅。

（二）經查申報資料有虛偽情事。

（三）出租人與租賃契約之承租人具有直系親屬關係。

依前項第一款規定停止代墊租金而溢領墊付租金者，應按該月之契約日數比例返還其溢領金額。

依第一項第二款或第三款規定停止代墊租金而溢領墊付租金者，應追繳已撥付之代墊租金金額。

四十三、代收代付費用應由租屋服務事業代為申請，申請時應填具代收代付費用申請書，並造冊及檢附相關文件，於直轄市、縣（市）主管機關規定之期限內提出申請。

直轄市、縣（市）主管機關受理前項申請，應依請款項目分別審核。代收代付費用申請書、清冊或相關文件有錯漏、欠缺等情形，直轄市、縣（市）主管機關應通知租屋服務業限期補正。經審核通過之請款項目，通知租屋服務業者開立領據予直轄市、縣（市）主管機關辦理撥款。

直轄市、縣（市）主管機關審核第一項申請通過後，核撥款項至租屋服務事業帳戶，租屋服務事業應於款項入帳後五個工作天內轉付予出租人或承租人，並於次月檢送代收代付費用支付予出租人或承租人之相關證明文件予直轄市、縣（市）主管機關備查。

四十四、租屋服務事業向直轄市、縣（市）主管機關申請服務費用及代收代付費用，其申請書應加蓋租屋服務事業圖記或印信與負責人、主辦會計（出納）及經手人職章，並加註租屋服務事業地址、營利事業統一編號、金融機構名稱、帳號及戶名，由直轄市、縣（市）主管機關撥款入帳。

前項代收代付費用，租屋服務事業應設立專戶且專款專用並覈實撥付，有賸餘者，應繳還直轄市、縣（市）主管機關。但所生之孳息，不在此限。

四十五、有下列情事之一，租屋服務事業應自事實發生之日起，將撥付之補助服務費用返還直轄市、縣（市）主管機關：

（一）申報資料有虛偽情事。

（二）出租人與承租人或出租人與轉租契約之次承租人具有直系親屬關係。

（三）其他經直轄市、縣（市）主管機關認定應返還補助服務費用之情事者。

四十六、租屋服務事業與出租人簽訂包租契約後，至與次承租人簽訂轉租契約之起租日前，由租屋服務事業負擔該租賃住宅每月應繳納之租金、水電費、瓦斯費及管理費等相關費用。

四十七、租屋服務事業與出租人簽訂包租契約後，至與次承租人簽訂轉租契約之起租日前，租屋服務事業不得就該租賃住宅作其他用途使用。

租屋服務事業違反前項規定者，應向直轄市、縣（市）主管機關全額繳還已領取服務費用。

四十八、直轄市、縣（市）主管機關依政府採購法與各該租屋服務事業簽訂委任契約後，得視各該租屋服務事業執行成效調整各該租屋服務事業辦理之履約件數。

四十九、租屋服務事業應於簽訂包租案轉租契約或代租案租賃契約之立約日起三個工作天內，至中央建置之查核系統登錄，該契約提前終止，應於終止之日起三個工作天內登錄契約終止。但因特殊情形或系統因素致逾期登錄，不在此限。

前項租屋服務事業逾期登錄之罰責，直轄市、縣（市）主管機關應於委任契約書規定。

五十、租屋服務事業應依租賃住宅市場發展及管理條例第三十四條規定，將有關資訊依限提供直轄市、縣（市）地政主管機關或辦理申報登錄資訊等事宜。

租屋服務事業對於租賃委託案件，應於簽訂租賃契約書後三十日內，向直轄市、縣（市）地政主管機關申報登錄成交案件實際資訊。

五十一、直轄市、縣（市）主管機關應依本辦法第六條至第八條規定，於委任期間至少向受委任之租屋服務事業辦理一次評鑑，並以書面通知受評鑑

者，並於完成評鑑之次日起三十日內，將評鑑結果函報本部備查，並得將評鑑結果公布之。

五十二、本要點所需書表之參考格式，由中央主管機關定之。

五十三、直轄市、縣（市）主管機關為執行本計畫，得因地制宜依權責訂修相關規定，並檢具其訂修規定內容、理由及效益評估等報經中央主管機關核定後施行，不受本要點規定限制。

直轄市、縣（市）主管機關廢止前項因地制宜依權責訂修相關規定者，應檢具其廢止理由及影響評估等報經中央主管機關同意後廢止。

社會住宅包租代管第四期計畫執行要點附表（請參見

[https://gazette2.nat.gov.tw/EG\\_FileManager/eguploadpub/eg029084/ch02/type2/gov10/num1/images/Eg01.pdf](https://gazette2.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg029084/ch02/type2/gov10/num1/images/Eg01.pdf)）

附表（請參見

[https://gazette.nat.gov.tw/EG\\_FileManager/eguploadpub/eg029084/ch02/type2/gov10/num1/Eg.pdf](https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg029084/ch02/type2/gov10/num1/Eg.pdf)）

## 貳、台灣都會區住宅市場分析

### 一、住宅市場單價變化

#### 主要都會區單價變化

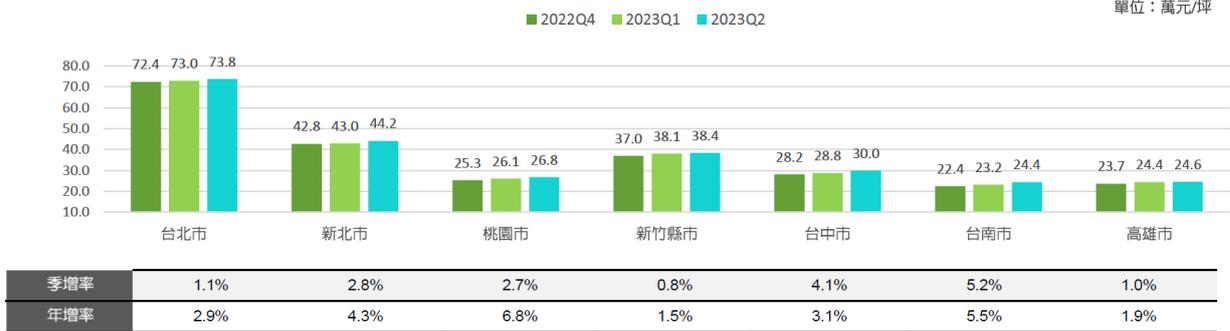


圖 7 台灣主要都會區單價變化

資料來源：信義房屋不動產企研室分析編輯

### 二、住宅市場交易變化

#### 六都建物買賣移轉棟數變化

單位：棟

建物所有權買賣移轉棟數	台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市	全國
2022Q2	8267	17228	11185	13099	6410	10395	86199
2022Q3	6467	13285	10684	11577	5610	8367	73129
2022Q4	6042	13077	10728	13279	4980	8032	74170
2023Q1	5677	12521	8190	9945	4932	8025	64291
2023Q2	7013	14694	9745	11590	5414	9258	74651
對上一季	24%	17%	19%	17%	10%	15%	16%
對去年同期	-15%	-15%	-13%	-12%	-16%	-11%	-13%

資料來源：各地政局、信義房屋不動產企研室

圖 8 台灣六都建物買賣移轉棟數變化

資料來源：信義房屋不動產企研室分析編輯

### 三、住宅建照核發變化

#### 住宅建照核發

單位：棟

上半年	台北	新北	桃園	台中	台南	高雄	全國
2019	5,426	11,206	8,848	12,952	7,179	8,297	68,215
2020	4,707	11,162	11,776	15,558	5,970	6,165	72,468
2021	5,330	12,643	11,242	17,486	6,889	7,569	82,721
2022	6,483	11,070	12,700	16,012	11,107	8,901	85,725
2023	5,373	14,498	10,454	12,903	5,031	5,177	71,259
2023 VS 2022	-17.1%	31.0%	-17.7%	-19.4%	-54.7%	-41.8%	-16.9%

資料來源：內政統計月報

圖 9 台灣都會區住宅建照核發變化

資料來源：信義房屋不動產企研室分析編輯

### 四、住宅使照核發變化

#### 住宅使照核發

單位：棟

上半年	台北	新北	桃園	台中	台南	高雄	全國
2019	2,670	11,482	6,303	6,438	3,317	3,234	44,540
2020	1,994	6,580	6,339	6,035	3,996	6,384	42,187
2021	2,067	8,061	5,598	4,864	7,344	5,022	46,705
2022	3,591	6,815	7,803	9,910	5,291	7,180	51,429
2023	2,838	5,647	8,987	7,936	4,520	7,632	51,187
2023 VS 2022	-21.0%	-17.1%	15.2%	-19.9%	-14.6%	6.3%	-0.5%

資料來源：內政統計月報

圖 10 台灣都會區住宅使照核發變化

資料來源：信義房屋不動產企研室分析編輯

### 五、信義房屋指數

#### 各都會區房價指數

季別	台北	新北	桃園	新竹	台中	台南	高雄	台灣
2023Q2	127.28	140.45	159.07	213.07	168.72	188.74	155.99	147.11
2023Q1	122.47	136.64	159.20	201.32	165.76	179.63	153.07	143.83
增減率(qoq)	3.93%	2.79%	-0.08%	5.84%	1.79%	5.07%	1.91%	2.28%
2022Q2	124.71	134.06	150.61	194.92	161.26	176.67	151.19	139.94
增減率(yoy)	2.07%	4.77%	5.62%	9.31%	4.63%	6.83%	3.17%	5.13%

資料來源：政治大學商學院信義不動產研究發展中心、信義房屋不動產企研室

圖 11 信義房價指標

資料來源：信義房屋不動產企研室分析編輯

## 參、投資市場

第二季度的投資市場交易金額為522.2億元，相較去年同期增長88.9%，回補第一季度萎縮的交易量，結算上半年累積金額已達去年同期水準。本季主要交易來自新光一號REIT清算標售之六棟收益型大樓，因皆附帶穩定租金收益，吸引投資型買家進場，六棟大樓交易金額合計約306.9億元，約占整季交易額的58.8%。其中本季最高金額之交易為鼎固置業以116.8億元標得新光天母傑仕堡大樓(酒店式公寓)；第二大筆交易同為新光一號標售之新光中山大樓(辦公大樓)，由金地遠實業以72.1億元標得；其他四筆新光一號交易分別為台南新光三越百貨大樓、新光國際大樓、台証金融大樓及新光信義華廈。

本季土地交易量較上一季增加22.69%，總土地交易金額達到200.4億元，但因工業土地交易驟減，仍較去年同期下降39.41%。可見政府房市降溫政策已使開發商放緩購地速度，土地市場氛圍仍顯冷清。本季土地交易最高金額為達麗建設以26.17億元購得新竹市住宅區土地。緊隨其後，第二名交易為遠雄建設以25.57億元取得高雄市三民區的土地，未來預計開發為住宅使用。

新光一號REIT清算順利拍出，可見投資市場資金仍豐沛，精華投資物件仍受青睞。然升息陰霾未散，投資主力態度保守，著實反應在拍賣的低投標數與低溢價率上。展望下半年，受打房政策影響，市場維持低靡狀態，買方將持續以謹慎態度挑選值得投資的物件，交易量將顯著減少。

表1 大宗成交統計

物業	地點	買方	賣方	資產類別	售價 (新台幣億元)
新光天母傑仕堡大樓	台北市 士林區	鼎固置業	新光一號 不動產投資 信託基金	其他 (酒店式 公寓)	116.8
新光中山大樓	台北市 中山區	金地遠實業	新光一號 不動產投資 信託基金	辦公	72.1
台南新光三越百貨大樓	台南市 中西區	樂富一號 不動產投資 信託基金	新光一號 不動產投資 信託基金	零售	43.8
新光國際大樓	台北市 松山區	能率資本	新光一號 不動產投資 信託基金	辦公	29.8
台中廠房	台中市 潭子區	日月光投控	矽品精密 工業	廠房	27.9
台証金融大樓	台北市 中山區	財團法人 聯合信用卡 處理中心	新光一號 不動產投資 信託基金	辦公	24.5
新光信義華廈	台北市 信義區	立志開發	新光一號 不動產投資 信託基金	零售	20.0
桃園廠房	桃園市 平鎮區	廣運機械	昭安國際	廠房	18.0

資料來源：戴德梁行研究部

## 肆、辦公市場

因短期供給仍屬不足，本季台北市A級辦公大樓空置率僅為4.4%，仍處近年低點；惟空置率較上季微幅上升0.4個百分點，已連續三季上升。聚焦各區域空置率變化，本季所有區域空置率均上升，其中以西區上升1.3個百分點為最多，敦南區上升0.4個百分點次之。預期在富邦A25及皇翔台汽北站等A級辦公大樓於近期陸續完工後，可緩解供貨短絀狀態，使市場供需逐漸恢復平衡。

因換約調漲租金因素，本季辦公大樓租金微幅上漲。本季租金較上季微幅上漲0.6%，全市平均租金每月每坪2,665元，以信義區每月每坪3,320元為最高，敦南區每月每坪2,420元次之。信義區及敦北民生區租金持續攀升，顯示企業續留商圈意願仍高。

隨企業對環境保護、社會責任與公司治理(ESG)漸趨重視，綠色健康商辦需求成長，尤以外商企業需求最為旺盛。觀察未來新供給，如台北雙星、京華廣場及富邦A25等指標個案，均已宣告預計取得LEED或WELL認證。與此同時，舊大樓房東亦開始投入新設備並致力取得認證，如屋齡逾30年之宏國大樓及國貿大樓，以高齡成屋之姿分別取得LEED白金級認證及WELL黃金級認證。舊大樓房東希望藉由相關認證，在重視環境永續承諾之潛在租戶面前，取得脫穎而出的機會。

表2 台北市各區辦公大樓平均租金

區域	存量 (坪)	空置率	未來供應 (坪)	新台幣/坪/月
西區	46,800	8.9%	19,900	2,250
南京松江區	41,200	1.6%	0	2,150
敦北民生區	232,400	6.9%	41,300	2,390
敦南區	95,100	1.7%	13,700	2,420
信義區	343,800	3.1%	43,000	3,320
台北市	759,300	4.4%	117,900	2,665

資料來源：戴德梁行研究部

## 伍、零售市場

民眾生活模式逐漸回歸疫情前舊日常態，消費買氣升溫。統計2023年1至5月，綜合商品零售營業額年增11.9%。受惠母親節檔期買氣熱絡，百貨公司營業額年增22.4%；便利商店營業額年增9.7%；而在疫情期間受惠居家經濟的超級市場及量販店業，則因消費回復正常，營業額分別年減2.1%及0.9%。對應上年疫情影響基期低，其他綜合商品零售業營業額年增達45.6%，主因為跨境旅遊人次攀升，帶動免稅店業績持續成長。

距防疫政策放寬及邊境解封已逾半年，商圈店面空置情況亦逐漸趨緩。西門商圈本季可見多家連鎖品牌進駐展店，空置率連四季度下降，來到11.1%。忠孝商圈更迭遞補，商圈本季空置率為13.8%，與上一季持平。中山南京商圈仍維持穩定商息，珠寶品牌於商圈內重新選址，空置率微幅上升1.4個百分點，來到5.3%。

本季位於大直的「NOKE忠泰樂生活」商場開幕營運，規劃為地上7樓、地下3樓，營業面積約為6,500坪。商場定位為生活、藝術、品味的精選，引入多達17家全台獨家品牌，營造市場區隔，帶動消費人潮，成為區域內新的消費增長點，成功詮釋「首店」對商場聚客的效益。

表3 台北市主要商圈平均租金

商圈	空置率	租金範圍(新台幣/坪/月)
忠孝商圈	13.8%	8,000~11,000
中山南京商圈	5.3%	7,000~11,000
西門商圈	11.1%	9,000~14,000

資料來源：戴德梁行研究部

註：只考慮主要商圈沿街店面，除非特別註明，所有資料都是按照毛面積計算，租金不包括管理費及其他開支。

## 陸、工業市場

本季西湖段空置率上升0.4個百分點，空置率為3.4%，因無新增供給，空置率略升主因為部分產業退租所致，而文德段空置率亦上升0.3個百分點，空置率為5.8%；舊宗段則因居家生活產業新租去化聯虹科技大樓約810坪面積，空置率略下降0.6個百分點，空置率為12.9%。

本季租金價格持平，西湖段租金每月每坪1,535元，文德段租金每月每坪1,100元，舊宗段租金每月每坪995元。各段售價行情亦呈持平，西湖段每坪約61-76萬元、文德段每坪約47-55萬元、舊宗段每坪約44-53萬元。本季無重大之市場買賣交易案件。

西湖及文德段因短期內新建大樓增加供給有限，但需求亦趨保守，預料空置率將維持低檔，租金走勢穩健。而舊宗段因供給持續增加，空置面積有較大的去化壓力，預料租金將持平。

表4 台北市主要廠辦租金

段別	空置率	未來新供給 (坪)	廠辦租金 (新台幣/坪/月)
西湖段	3.4%	-	1,535
文德段	5.8%	-	1,100
舊宗段	12.9%	-	995

資料來源：戴德梁行研究部