

# 兆基管理顧問股份有限公司

## 公司簡介&社會住宅包租代管說明會

董事長：李建成 總經理：林佑任

Chao-Chi Property Management Consulting Co. Ltd

兆基的精神來自於對自我的堅持、  
不停地變革創新及高標準的要求

我們期望—  
建立一個安全公平的居住環境，  
提供誠信與高效率的管理服務，  
以取得客戶的信賴與肯定

透過全方位的服務內容提升企業價值  
維持競爭優勢 贏得客戶更深的感動

李建成 林佑任



### 創業啟始與初衷 - 李白物業誕生

2006年【李白物業管理顧問公司】在考量穩定的租金收入及房價的成長空間等綜合因素下成立，以購入不動產後分割空間進行出租、管理、出售為主要營運內容。李白物業從零到有，全盛期有千餘戶房產出租，其中自有資金購入的部份占五成以上，獲利超過十億。



### 獨立創業 - 兆基管顧萌芽

2009年，看好「輕資產」的市場發展，帶著「將別人不想做的做到最好」的理念，成立【兆基管理顧問有限公司】，從事資產買賣與包租代管。2014年踏入國際市場、進軍柬埔寨，並將李白物業正式納入兆基體系之下，管理規模達到二千餘戶之多。



### 兆基管顧茁壯

2017年於長安東路成立集團總部，同年獲頒第18屆傑出企業管理人協會金峰獎。在新北、桃園、高雄成立分公司，並獲選為內政部臺北、新北、桃園、高雄四都「社會住宅包(代)租代管計畫」承辦廠商，第一期計畫達成率為80%，完成2000餘戶之社會住宅媒合，市場佔有率超過五成，更與政府單位建立了良好合作關係。



### 政府正視並扶植的產業-包租代管業

2018年6月27日【租賃住宅市場發展及管理條例】正式上路施行，將包租代管業從不動產經紀業中分開，新立為「特許業-租賃住宅服務業」。作為政府重點扶植的產業，公部門極力推廣，並定調未來公有不動產將交給包租代管公司做專業管理。



### 兆基管顧於包租代管業的地位與價值

2020年，兆基於社會住宅包租代管計畫中得標共計11都，市占率維持五成以上；兆基管顧評估往後10年之市佔率一般宅包租代管約8.23%、社宅包租代管市佔率上看58%，未來發展性無可限量。

Chao-Chi Property Management Consulting Co. Ltd

# 兆基管理顧問股份有限公司



## TAIWAN

- 兆基管理顧問股份有限公司
- C.C.WORK 兆基商務中心
- 兆基各縣市分公司
- 兆基旅館有限公司
- 兆基租屋有限公司
- 兆基清潔有限公司

## CAMBODIA

- 鑫兆基管理顧問有限公司
- Airlee 醫美中心
- GIA 國際地產有限公司
- 兆鋌國際地產股份有限公司

Chao-Chi Property Management Consulting Co. Ltd

## 兆基目前執行業務

### 社會住宅 包租代管計畫

- 配合政府住宅政策 八年 8 萬戶，公司 106 年起投入參與。
- 108 年二期計畫，承接共 11 縣市。

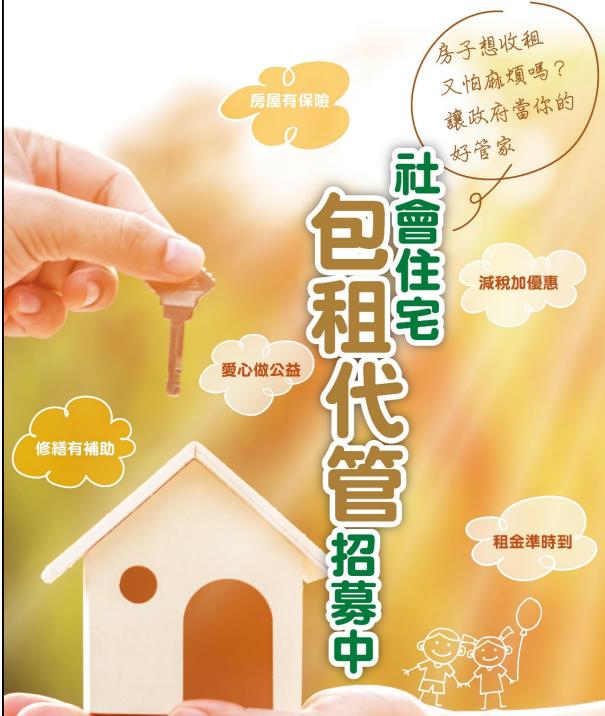
### 一般住宅 包租代管代租

- 雙北住宅租賃市場深耕十年，熟知市場動向與行情。
- 包租契約可 10-15年長期經營。

### 商用不動產 租賃管理業務

- 以 整棟收益型大樓的包租為重點。
- 規劃以 共用工作空間及 各類型辦公室為主。

Chao-Chi Property Management Consulting Co. Ltd



## 什麼是 <社會住宅>

依據住宅法，是指由政府或獎勵民間興辦專供出租之住宅及其必要附屬設施，分為「政府興建」與「民間釋出」兩種方式。

## 關於 <社會住宅包租代管計畫>

106年4月18日行政院同意，自106年起6直轄市陸續開辦，首先試辦1萬戶。公司自107年起承接四都計畫，是執行力最強、達成率最高的執行廠商。

### 計畫目標

保障社會經濟弱勢者及無力購屋民眾的居住權利、活化及利用現有空屋、解決青年族群就學、就業階段的居住需求，發揮租屋與購屋市場相互調控的市場均衡機制。

### 加入計畫優惠

房東優惠：提供專業管理、輕鬆收租、稅賦減免、修繕補助、居家安全相關保險補助。  
房客優惠：補助租金差額及公證費，減輕房客租屋負擔，並享有穩定的居住環境。



**兆基** 管理顧問股份有限公司  
Chao-Chi Property Management Consulting Co. Ltd



## 關於社會住宅部

<社會住宅包租代管計畫>  
扶助有租屋需求者及特殊境遇家庭

# 商用不動產租賃管理

### 空間活化案例：兆基商務中心 C.C. Work

- ✓ 兆基第一次進行之商務空間改造案
- ✓ 舊有空間改造實例：
  - 位於 古亭站 8 號出口 1 分鐘步行距離
  - 規劃 共有活動空間與微型辦公室，符合新創公司、小型企業、SOHO 族等族群聚集
  - 年輕人、創業者豐富 資源匯聚處



Before



After



| 總面積 (m <sup>2</sup> ) | 會議室 | 辦公室 | 活動場地 | 共用廚房 |
|-----------------------|-----|-----|------|------|
| 1501                  | 2   | 18  | 1    | 1    |

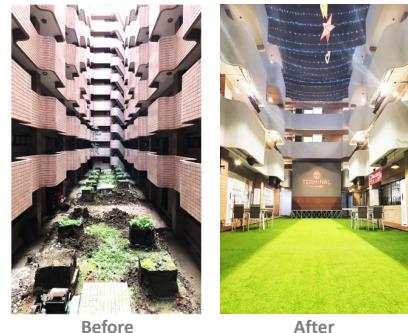
# 商用不動產租賃管理

## 整棟收益型大樓：兆基國際新創聚落 Terminal C

✓ 活化 閒置逾30年 商辦大樓 (福全醫院林賢喜家族所有)

✓ 舊有空間改造實例：

- 社群與商業連結，規劃共享辦公室、餐飲與活動等零售空間
- 智慧物業管理模式，導入物聯網，打造「垂直創新生態空間」
- 年輕人、創業者豐富 資源匯聚處



| 總面積 (m <sup>2</sup> ) | 第一期 | 規劃面積 (坪) | 會議室 | 共享座位 | 辦公室      | 活動場地 | 餐廳 便利商店 |
|-----------------------|-----|----------|-----|------|----------|------|---------|
| 23140                 | 第二期 | 2068     | 6   | 209  | 126 (間)  | 3    | 育嬰室 淋浴間 |
|                       | 第三期 | 2183     |     | 180  | 1500 (坪) |      | 多功能休息室  |
|                       |     | 2240     |     | 250  | 1773 (坪) |      | 地下停車空間  |

Chao-Chi Property Management Consulting Co. Ltd

## 社會住宅包租代管簡介

Chao-Chi Property Management Consulting Co. Ltd

# 房東加入社會住宅 包租代管好處多 做公益又輕鬆收租



01



內政部營建署 製作

## 你有空房子想出租， 但是又怕麻煩嗎？

# 空 空 空 空 空 空

02

你知道有個讓你  
輕鬆收租、賦稅優惠  
的政策嗎？  
答案就是  
**「社會住宅包租代管」**



03

## 包租代管分成

“**包租**”  
“**代管**”

04

# 包租

出租  
房東

▶ 租屋服務業者  
(以優惠定價)

轉租

房客  
(一定所得以下  
或弱勢家庭)



05

# 代管

租屋媒合 + 房屋代管

房東

▶ 租屋服務業者  
媒合雙方

房客

(一定所得以下  
或弱勢家庭)



06

## 加入包租代管 對房東有哪些好處？

07



08

# 房東優惠大比拼



## 房屋減稅及補助

|     |      |                                     |                                    |                             |
|-----|------|-------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|
| 包租  | 賦稅優惠 | \$3,500<br>居家安全險<br>每年每屋<br>最高3500元 | 公證費<br>拍謝！喺                        | \$10,000<br>修繕每年每屋<br>最高1萬元 |
| 代管  | 賦稅優惠 | 居家安全險<br>拍謝！喺                       | \$3,000<br>公證費<br>每件每次最高<br>3,000元 | \$10,000<br>修繕每年每屋<br>最高1萬元 |
| 自己租 | 拍謝！喺 | 自己付                                 | 自己付                                | 自己付                         |

## 人力管理補助

|     |                       |                         |      |
|-----|-----------------------|-------------------------|------|
| 包租  | 開發媒合<br>最高1.5個月<br>租金 | 租金<br>25%<br>包管費        | 專業管理 |
| 代管  | 開發媒合<br>最高1個月<br>租金   | 租金<br>20%<br>10%<br>代管費 | 專業管理 |
| 自己租 | 自己來                   | 自己來                     | 自己來  |

09

到底包租代管  
有哪些  
賦稅優惠啊？



# 房東可以省這些稅呢！



所有權

地價稅

房屋稅

營業稅

綜合所得稅

個人

可減免

可減免

月租1萬元內免稅  
月租超過1萬元，必要費用減除率60%

公司行號

可減免

可減免

租金收入免繳

## 以所得稅為例：

假設你每個月可以收到的房租是1萬5千元  
所得稅率20%來算

普通房東

$15,000 \times (1 - 43\%) \times 20\% \times 12 = 20,520$ 元/年稅額

加入包租代管房東

$(15,000 - 10,000) \times (1 - 60\%) \times 20\% \times 12$

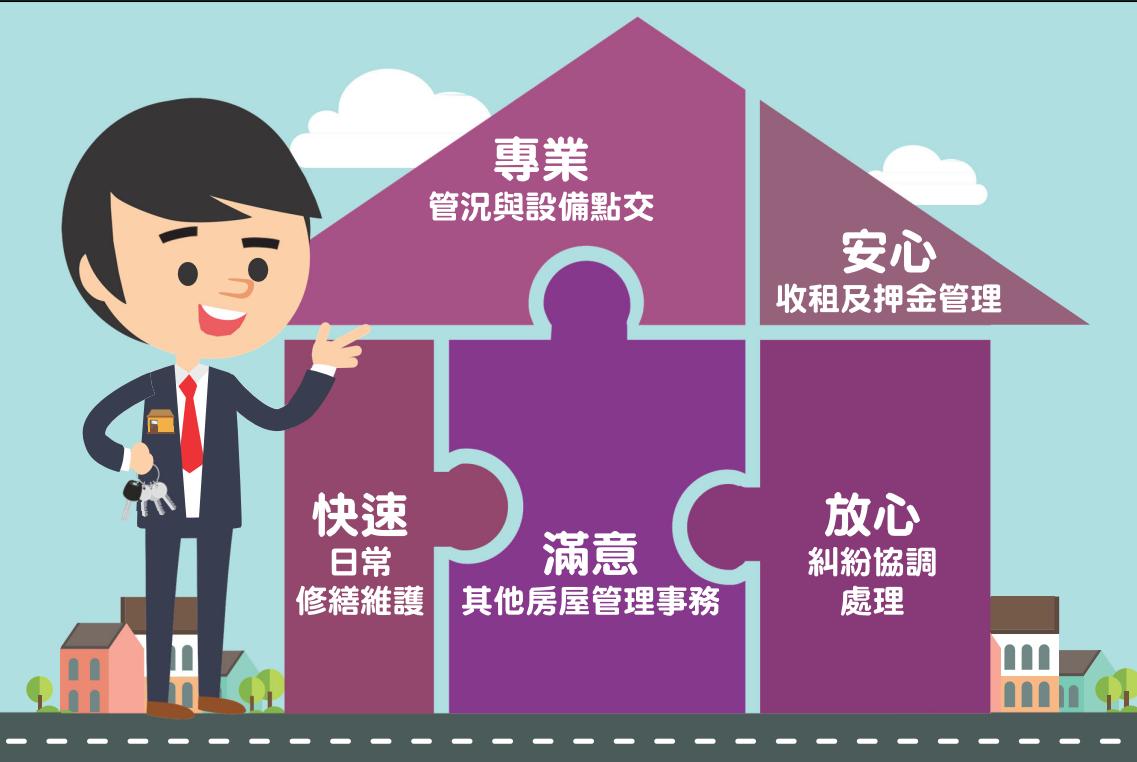
= 4,800元/年稅額

一年可省下稅額為15,720，另外還有地價稅、  
房屋稅的減免喔！



還有，  
哪些事情可以請  
租屋服務業者處理？

21



22

## 作為一個房東 可能會遇到的風險……

房屋  
未出租

房客  
違約



房東收到的房租=  
市價-20%

加入包租代管  
計畫後的  
房東……

包租  
代管

房東收到的房租=  
市價-10%

# 我該如何加入包租代管？



25

## 包租代管申請流程

1. 政府委託業者



2. 房東打電話給業者



3. 房東、業者一起去看屋



4. 房東、業者簽約



26

## 高雄市第二期社會住宅包租代管計畫

|      | 包租200件   | 代管200件  |
|------|--|---|
| 房東租金 | 市價8折<br>簽約租金無上限  | 市價9折<br>簽約租金無上限   |
| 房客租金 | 一般戶-大約市價8折<br>一類戶-大約市價7折<br>二類戶-大約市價5折                       | 一般戶-大約市價9折<br>一類戶-大約市價7折<br>二類戶-大約市價5折                    |
| 修繕補助 | <b>每年每門牌最高1,0000元</b>  |   |
| 保險   | 每年最高3,500元(含火災,意外跌價)   | -   |
| 公證費  | 每件每次最高3,000元(限三次)  |   |
| 稅賦減免 | 房屋稅:1.2% 地價稅:<br>2/1000<br><br>所得稅:一萬元以下免<br>稅一萬 元以上扣<br>60% | 房屋稅:1.2% 地價稅: 2/1000<br><br>所得稅:一萬元以下<br>免稅一萬 元以上扣<br>60% |
| 代墊租金 | 限1次，不得超過3個月  |   |

**1.須為合法建築**

2.刊登出租住宅之建物登記，應符合下列情形之一：

- (1)主要用途登記含有「住」、「住宅」、「農舍」、「套房」、「公寓」或「宿舍」字樣。
- (2)主要用途為空白，依房屋稅單或稅捐證明文件得認定。
- (3)其主要用途登記為「商業用」等依房屋稅單或稅捐單位證明文件得認定該建築物為住宅使用。
- (4)不符合前三款規定，提出合法房屋證明或經直轄市、縣（市）主管機關協助認定。

**房東準備文件：**

- 1、身分證正反面影本(如有代理人，則代理人也要檢附)
- 2、建物權狀影本或第一類謄本(三個月內)
- 3、最新一期房屋稅單影本或稅籍證明或市有房屋現值之文件
- 4、建物測量成果圖
- 5、房東銀行帳號封面影本

# 修繕住宅貸款利息及簡易修繕住宅費用補貼辦法

民國 106 年 06 月 07 日

所有條文

條文檢索

條號查詢

附件圖表

## 第 8 條

申請修繕住宅貸款利息補貼或簡易修繕住宅費用補貼者，得修繕之設施設備項目如下：

- 一、屋頂防水、排水及隔熱。
  - 二、外牆防水及面材整修。
  - 三、衛生設備。
  - 四、一般照明設備。
  - 五、無障礙設施設備。
  - 六、分間牆、天花板及地板整修。
  - 七、給水、排水管線。
  - 八、電氣管線。
  - 九、燃氣設備之供氣、排煙管線。
  - 十、空氣調節及通風設備之風管、風口及電氣管線。
- 前項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。
- 申請修繕之設施設備項目不得影響建築物結構安全，或違反建築法、消防法等公共安全相關規定。

## 住家用

## 非住家用

自住

非自住

營業用

非住非營

1.2%

1.5%~3.6%

3%

2%

社會住宅房屋稅減免稅率

# 社會住宅地價稅減免

- 依自用稅率 **2/1000**
- 特別稅率：
  - (1)自用住宅用地、勞工宿舍用地、國民住宅用地
    - **2/1000**
  - (2)公共設施保留地 **6/1000**
  - (3)公有土地、事業直接使用土地如工業用地等
    - **10/1000**



**兆基 管理顧問股份有限公司**

Chao-Chi Property Management Consulting Co. Ltd



## 社會住宅租金 所得稅減免

免稅額每月10,000元

稅基：扣除所得60%列入必要費用(40%認列租金所得)

舉例：

租金12000元，所得稅率12%

|         | 年租金                     | 免稅額                     | 稅基                          | 租金<br>所得稅率 | 租金<br>所得            | 租金<br>所得稅                 |
|---------|-------------------------|-------------------------|-----------------------------|------------|---------------------|---------------------------|
| 社宅      | 12000*<br>12=144<br>000 | 10000*<br>12=120<br>000 | 144000-<br>120000=240<br>00 | 40%        | 24000*40%=9<br>600  | 9600*12<br>% =1152        |
| 非社<br>宅 | 12000*<br>12=144<br>000 | 0                       | 144000                      | 57%        | 14400*57%=8<br>2080 | 82080*1<br>2% =984<br>9.6 |

# 租賃專法第十七條

個人住宅所有權人將住宅委託代管業或出租予包租業轉租，契約約定供居住使用一年以上者，得依下列規定減徵租金所得稅：

一、出租期間每屋每月租金收入不超過新臺幣六千元部分，免納綜合所得稅。

二、出租期間每屋每月租金收入超過新臺幣六千元部分，其  
租金所得必要損耗及費用之減除，住宅所有權人未能提  
具確實證據者，依下列方式認列：

(一)每屋每月租金收入超過新臺幣六千元至二萬元部分，依  
該部分租金收入百分之五十三計算。

(二)每屋每月租金收入超過新臺幣二萬元部分，依該部分租  
金收入按所得稅法相關法令規定之減除標準計算。

前項減徵租金所得稅規定，實施年限為五年；其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。

Chao-Chi Property Management Consulting Co. Ltd

## 舉例

| 級距            | 稅基                | 租金所得                                |
|---------------|-------------------|-------------------------------------|
| 0~6,000       | 免稅                | 0                                   |
| 6,000~20,000  | 扣除所得53%<br>列入必要費用 | $(20000-6000)\times(1-53\%)=6580$   |
| 20,000~40,000 | 扣除所得43%<br>列入必要費用 | $(40000-20000)\times(1-43\%)=11400$ |
| 總計            |                   | 17980                               |

EX:以每月租金40,000為例

Chao-Chi Property Management Consulting Co. Ltd