

# 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

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

李建文 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，更與政府單位奠定了良好合作關係。



### 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%、社宅包租代管市占率上看 58%，未來發展性無可限量。



# 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

# 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。





## 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

總面積 (m<sup>2</sup>)

1501

會議室

2

辦公室

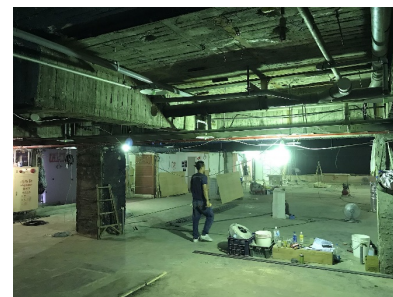
18

活動場地

1

共用廚房

1



Before



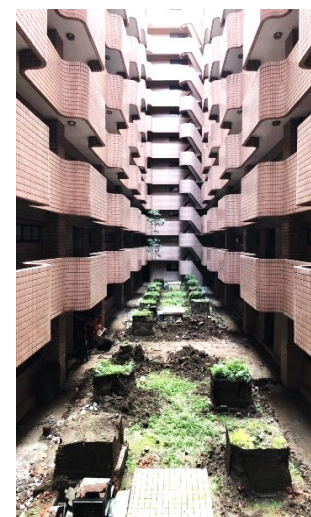
After



# 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



Before



After

		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 育嬰室 淋浴間 多功能休息室 地下停車空間
總面積 (m <sup>2</sup> )	第一期	2068	6	209	126 (間)	3	
	第二期	2183		180	1500 (坪)		
	第三期	2240		250	1773 (坪)		

# 社會住宅包租代管簡介

# 房東加入社會住宅 包租代管好處多

做公益又輕鬆收租





空空空空

你有空房子想出租，  
但是又怕麻煩嗎？



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」





# 包租代管分成



# 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)



# 代管

## 租屋媒合 + 房屋代管



加入**包租代管**  
對房東有哪些好處？



輕鬆  
收租

保險  
補助

專業  
管理

安心  
出租













修繕  
補助


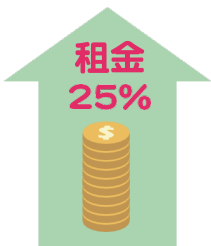


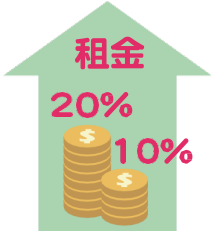




賦稅  
減免



# 房東優惠大比拼



房屋減稅及補助				
包租	 賦稅優惠	 居家安全險 每年每屋 最高3500元	 公證費 拍謝！嘸	 修繕每年每屋 最高1萬元
代管	 賦稅優惠	 居家安全險 拍謝！嘸	 公證費 每件每次最高 3,000元	 修繕每年每屋 最高1萬元
自己租	 拍謝！嘸	 自己付	 自己付	 自己付

人力管理補助			
包租	 開發媒合 最高1.5個月 租金	 包管費	 專業管理
代管	 開發媒合 最高1個月 租金	 代管費	 專業管理
自己租	 自己來	 自己來	 自己來

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

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

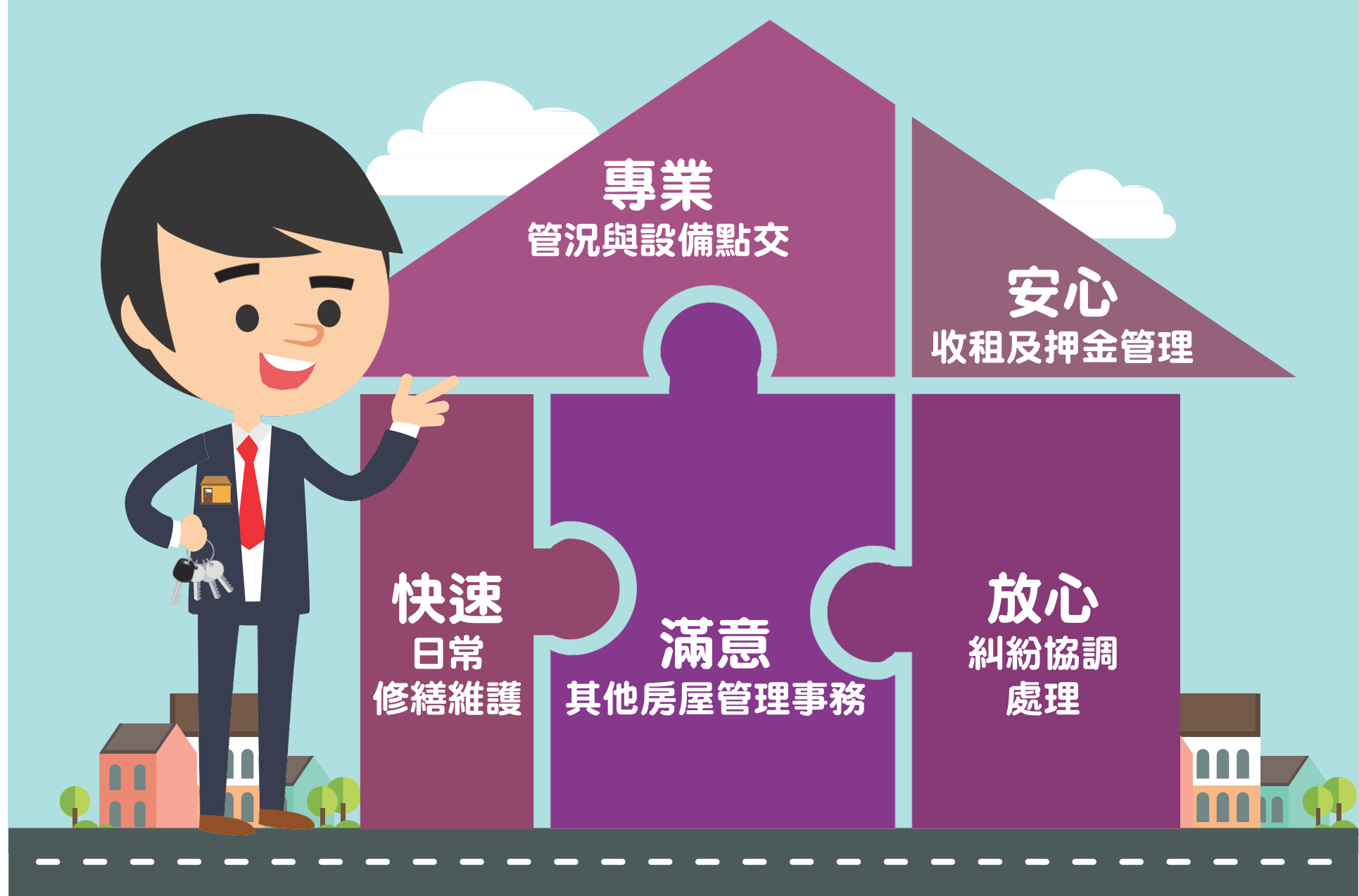
**= 4,800元/年稅額**

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？





## 作為一個房東 可能會遇到的風險……

房屋  
未出租

房客  
違約



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-20%

風險  
成本

房東收到的房租=  
市價-10%

風險  
成本

# 我該如何加入包租代管？





# 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



## 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 簽約租金無上限	市價9折 簽約租金無上限
房客租金	一般戶-大約市價8折 一類戶-大約市價7折 二類戶-大約市價5折	一般戶-大約市價9折 一類戶-大約市價7折 二類戶-大約市價5折
修繕補助	每年每門牌最高1,0000元	
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:2/1000  所得稅:一萬元以下免稅 一萬元以上扣60%	房屋稅:1.2% 地價稅:2/1000  所得稅:一萬元以下免稅 一萬元以上扣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



## 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 所得 稅率	租金 所得	租金 所得稅
社宅	12000* 12=144 000	10000* 12=120 000	144000- 120000=240 00	40%	24000*40%=9 600	9600*12 %=1152
非社 宅	12000* 12=144 000	0	144000	57%	14400*57%=8 2080	82080*1 2%=984 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。

## 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% 列入必要費用	$(20000-6000) \times (1-53\%) = 6580$
20,000~40,000	扣除所得43% 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