

# 租賃住宅服務業

## 經營實務

永勝租屋經理

《運用科技--管理資產》

# 第一篇：租屋市場與產業概論

---

- 一、房仲業 vs 租屋業--服務項目vs適用法規
- 二、租屋標的類型、服務收費、適合房東
- 三、租賃住宅市場規模與產值
- 四、租賃住宅市場發展及管理條例：評估
- 五、租賃住宅：五份相關契約
- 六、台灣租賃住宅市場最大的問題『稅』
- 七、租屋歧視：高房價的關鍵原因之一？

## 房仲業vs租屋業：服務項目vs適用法規

服務項目	不動經紀業 管理條例	租賃住宅市場 發展及管理條例
買賣	V	
代租	V	
代管	V(代租)	V(代管)
包租		V(承租→轉租→自管)

只做租售的房仲業不需取得租屋業資格

只做包租的租屋業不需取得房仲業資格

代管因先代租後代管需取得二個特許(同一公司可)

## 租屋標的類型：

---

住宅：分套、套房、1房↑、透天

→ 代租、代管、包租

商辦：店面、辦公室(散戶、整棟)、商務中心

? 代管包租 收租? 修繕?

→ 本土業者、外商

廠房土地：

租屋專法實施：日本三大業者進軍台灣？

# 代租代管：收費說明

---

## 一 · 代租：協助招租

- 1 · 向「房東」收取半個月或一個月租金
- 2 · 向「房客」收取半個月租金

## 二 · 代管：

向房東收取實收租金的**10%**（**8~15%**）

先租(收代租服務費)→後管(代管費)

空屋期間不收費、未收到租金不收費

\* 有小型的租屋公司代租送代管：營收？適法性？

# 包租方案：二種類型

---

方式一：包租業者不投入整修

原則以市價70~80%包租

業者承擔空屋、欠租、修繕、法律等風險

業者有出租、管理人事管銷成本

月成本：租金、管理費、水電費、等

方式二：包租業者改裝為分租套房(簡稱分套)

老舊公寓、透天裝修隔間分套

長租約5~10年

成本計入裝修費的攤提

# 什麼類型的房東需要包租、代管：

---

1. 高齡房東：

2. 外地房東：

移民、台商、離島、外縣市

3. 高所得或忙碌：

醫生、企業主、 、 、 (特定對象)

4. 怕麻煩、遇過惡房客：

機率問題、空屋原因之一

日本房東委託給租屋公司包租代管 7 8 %

## 住宅租賃市場的規模：

---

1. 民間租屋：100~150萬戶
  2. 社會住宅：20萬戶(8萬包租代管+12萬新建)
  3. 閒置空屋：20萬戶(100萬空屋中釋出)
- 備註：學生30萬人租屋(分套、合租居多)
- 合計：150~200萬戶

\* 民間租屋多數地下化，官方民間均無實際的統計數據，上述僅為概估值僅供參考



# 住宅租賃市場的年產值：月租金以1萬元計

萬戶	年租金	代租 (1個月含東客)	代管(含代租) (1個月+10%)	包租 (25%)
100	1200億	100億	220億	300億
150	1800億	150億	330億	450億
200	2400億	200億	440億	600億

\* 特色：包租代管屬長期每個月不歸零被動收入

\* 其他延伸的周邊商機：

裝潢、家具、家電、修繕(水電、油漆、清潔)

搬家、居家服務、代辦業務、等

## 代管件營收試算：以1萬租金計

件數	代租費	代管費	月合計	包租價差	代租	買賣
10	1.04	1	2.04			
50	5.2	5	10.2			
100	10.4	10	20.4			
200	20.8	20	40.8			

- \* 代管件之代租服務費計算，以一年出租一次計  
每次出租代租費以**1.25**個月計(1個月**1.5**個月各半)
- \* 未計入包租差價、代租件、買賣件的收入

# 租賃住宅市場發展及管理條例：評估

---

效益評估：

增加租屋供給：高齡、外地、高所得、忙碌、怕麻煩  
、遇過惡房客的房東

降低租屋糾紛：C2C(不懂vs不會)走向B2C專業服務  
修繕責任鑑定、叫修效率、違約處理

問題分析：

1. 本法未解決自租房東實價登錄及地下化的問題
2. 免稅額6000元太低，尤其在雙北本法效益不大

## 租賃住宅：五份相關契約

名稱	消費關係	對象定位
房屋租賃 <b>定型化契約</b> <b>應記載及不得記載事項</b>	<b>消費關係</b>	<b>B2C</b> 房東對房客
住宅租賃 <b>契約書</b> <b>應約定及不得約定事項</b>	<b>非消費關係</b>	<b>C2C</b> 房東對房客
委託管理租賃住宅 <b>定型化契約</b> <b>應記載及不得記載事項</b>	<b>消費關係</b>	<b>B2C</b> 代管業對房東
住宅包租 <b>契約書</b> <b>應約定及不得約定事項</b>	<b>非消費關係</b>	<b>C2B或B2B</b> 房東對包租業
住宅轉租 <b>定型化契約</b> <b>應記載及不得記載事項</b>	<b>消費關係</b>	<b>B2C</b> 包租業對房客

## 租賃住宅：五份相關契約

名稱	居間媒合	合約簽章
房屋租賃 <b>定型化契約</b> <b>應記載及不得記載事項</b>	<b>有</b>	經紀人
住宅租賃 <b>契約書</b> <b>應約定及不得約定事項</b>	<b>有</b>	經紀人
委託管理租賃住宅 <b>定型化契約</b> <b>應記載及不得記載事項</b>	<b>沒有</b>	管理人員
住宅包租 <b>契約書</b> <b>應約定及不得約定事項</b>	<b>沒有</b>	管理人員
住宅轉租 <b>定型化契約</b> <b>應記載及不得記載事項</b>	<b>沒有</b>	管理人員

# 台灣租賃住宅市場最大的問題 『稅』

租賃住宅 『忘了報稅+不知道要報稅』 高達90%

原因：自住與出租 『稅』 差很多 『有三項』

(1)房屋稅(2)地價稅：從自住變成非住非營

(3)增加租賃所得稅

結果：所以租屋市場地下化、不透明

問題：租賃住宅政策推行困難→房東稅增加

租屋產業發展困難→多數房東自租自管

備註：委託房仲業要實價登錄，自租不用實價登錄

# 稅：住宅政策推行困難的主因

---

現況：租賃住宅隱藏出租事實高達90%

造成的影響【導致過去相關政策失效】還是高房價原因之一

\* 房客申報租金扣抵所得稅12萬→房東不願續約房客不敢報

\* 房客租金補貼→房東要報稅不願續約→房客租不到房屋

\* 房東加入租屋服務平台反而要繳稅→房東加入意願不高

\* 委租實價登錄→繳稅→選擇自租(免登錄)→重傷租屋業

\* 不報稅→提高租金投報→提高房價

如以台北租金投報2.5%計，房價是租金的40倍

一年少繳1萬的稅等於多1萬租金收入，房價增值40萬

## 租賃所得稅的計算：

---

租賃所得=年租金所得 x 57%(因43%為標準扣除額)

租賃所得併入個人綜合所得

租賃所得稅=年租金所得 x 57% x 所得稅率(0~40%)  
=年租金所得 x 0~22.8%

如以最高一級算，等於去掉1/4的租金投報%

通常資產多的大多是高所得的

租金 vs 投報 vs 房價



## 自用住宅與出租住宅稅賦差別：

台北市	自住	非住非營	增加
租賃 所得稅	0	年租金x57% x所得稅率	租金的 0~22.8%
房屋稅	1.2%	2.4%	原來的2倍
地價稅	0.2%	1%	原來的5倍

\* 地價稅=土地公告地價x稅率

\* 房屋稅=房屋現值x稅率

以台北市房屋稅計算為例，自用住宅稅率1.2%，  
非住非營稅率2.4%(3戶以上3.6%)，營業用稅率3%

# 稅優：社會住宅 vs 租屋專法

	住宅租賃	租屋專法	社會住宅
所得稅	標準扣除額 43% 另57%併入個人綜合所得	免稅額6000元/月 6仟~2萬 扣除額為53% 2萬以上為43%	免稅額10000元/月 1萬以上 扣除額為60%
房屋稅	台北市 自住1.2% 非住非營2.4%	租賃住宅市場發展及管理條例 18條	住宅法22條 得予適當減免 台北桃園台中台南
地價稅	自住0.2% 非住非營1% 差5倍	得予適當減徵 →政策比照自用 5年得延長一次	→比照自用 新北70%高雄50% 5年得延長一次

# 解決對策：上策=意願高+補助可減少

	自租自管	配合租屋政策	備註
上策 (未來)	多數報稅	房屋地價稅比照自用 租賃所得稅減免提高	1.吹哨條款 2.自租實登
中策 (目前)	少數報稅	房屋地價稅比照自用 租賃所得稅部份減免	社會住宅 租金補貼
下策 (過去)	少數報稅	* 房屋地價稅 從自用變成非自用  * 增加租賃所得稅	租屋平台 租金補貼

## 租屋歧視：高房價的關鍵原因之一？

程度	租屋來源	備註
高	屋主自租	見面談
中	租屋業代管、包租	專業能力強
低	社會住宅包租代管	編制社工
無	社會住宅新建	登記抽籤

台灣買房鋼需：租屋歧視

大陸買房鋼需：買房→娶老婆

你與岳母的距離只差一套房，沒有房你只能叫阿姨  
買屋專線、網址→改口專線、網址

# 第二篇：包租代管操作實務

---

- 一、台灣租屋產業本身面臨的問題
- 二、租屋專法：租屋業百家爭鳴？
- 三、租屋管理常見的問題
- 四、代管(代理房東)：服務內容
- 五、租屋管理：各職務之職掌介紹
- 六、租屋業：發展四階段
- 七、物業管理vs資產管理

## 台灣租屋產業本身的問題：

---

代租問題：業者及業務對代租缺乏興趣

代管問題：1.需要達一定經濟規模  
2.技術需求比代租高出許多

包租問題：1.稅制問題  
2.風險控管(空屋、呆帳、凶宅)

## 代租：業者及業務對代租缺乏興趣

---

買賣服務費是租屋服務費大約**10~20倍**  
而租屋與買賣的服務流程大致一樣。

買賣服務費=房價 x **6%**

租屋服務費

=房價 x 年租金投報**2.5%~5%/12月** x **1.5月**

=房價x**0.315%~0.624%**

## 代租：業者及業務對代租缺乏興趣

---

- \* 業者因租屋服務的營收可能不足公司管銷所以不願投入，這也是大品牌公司不願投入的原因，業務獎金以服務費為計算基準所以也興趣缺缺
- \* 約有80~90%的房仲業者採用高專制  
高專制：無底薪、高獎金約50%  
唯一動力來自於買賣高佣收產生的高獎金
- \* 買賣收費最高6%以1000萬房屋銷售為例  
服務費最高可收60萬，獎金30萬



# 代管：1.需要達一定經濟規模

---

## \* 代管收入 vs 成本

代管費是租金的**10%**，代管完整組織需求是管理師、工務、房務、帳務、法務，一組人成本至少**20萬以上**。

\* 如以每戶**1萬元**計代管費**1000元**需要**200戶**

如以每戶**2萬元**計代管費**2000元**需要**100戶**

\* 除少數擁有多店的直營品牌可達經濟規模外，一般單一店(含加盟)規模太小不易達到經濟規模，這是業者提供代管服務的困難所在。除非**一個人一條龍服務**但專業及品質是問題

## 代管：2.技術需求比租售高出許多

---

買賣：銀貨兩訖，其實是最單純的

雖然最單純但收入最高

代租：租期間房東房客之間出問題

還是會找業務，但業務是被動

代管：租期間須主動提供房東房客必要服務

先代租→後代管

包租：先承租→再轉租→後自管→風險控管

## 包租：1.稅制問題

---

- \* 因多數房東不報稅，  
導致包租公司有稅務的問題。  
有房客的租金收入，沒有房東租金支出
- \* 即使房東願意報稅，包租公司支付給房東的租金  
無法做為進項扣抵5%營業稅，也壓縮了業者的  
獲利空間，影響投入市場意願。

法令政策已解決一部分：

- \* 社會住宅包租代管：包租免稅
  - \* 住宅租賃市場發展條例：付房東租金可進項扣抵
- 問題還是在『部分』房東不報稅

## 包租：2.風險(空屋、呆帳、凶宅)

---

\* 房東 ↔ 業者 ↔ 房客

包租業者對房東要承受房客所有的責任，  
對房客要承受房東所有的責任。

空屋、呆帳風險可控管，但兇宅風險太大

\* 居家安全險（房客特定事故）市價vs現值

\* 房客特定事故（凶宅）

價值約為市價50~70%

折損房屋價值30~50%

## 房仲業 vs 租屋業：經營比較表

分類方式	不動經紀業 管理條例	租賃住宅市場 發展及管理條例
服務項目	買賣、代租	代管、包租
合約	一般約	專任約
營收	一次性	長期每月 不歸零的被動收入
核心技術	議價	估價準 租的快、管的好

# 租屋專法：租屋業百家爭鳴？

---

\* 租屋業：

\* 房仲業：進入租屋業的四種類型

有心投入、服務客戶、方便客戶節稅、無

\* 代銷業：

\* 地政士：

\* 物管業：

佔地利之便 + 現成人力 → ???

# 租屋管理常見的問題：

---

- 一、空屋損失：如何加速房屋出租，退定、消定
- 二、房客遷入、遷出點交  
遷出恢復原狀(責任歸屬)、水電結算的問題  
返還房屋、退押
- 三、修繕問題：人為VS自然  
設備管理及修繕責任鑑定  
叫修問題：大工程價格品質？小工程叫不到師傅？
- 四、收租問題：
- 五、惡房客問題：不繳租金又避不見面
- 六、房客發生意外事故甚至在屋內非自然死亡
- 七、房客違約、合約糾紛專業的斡旋與法律問題

# 代管(代理房東)：服務內容

---

- ①出租時：永勝代理房東與房客簽定租賃契約
  - ：執行房客遷入屋況設備點交60項
  - ：結算並代辦空屋期間之水電.瓦斯.管理等費用
- ②租賃期間：向房客收取、催繳租金
  - ：屋況維護、屋內家具、家電、水電損壞叫修
- ③契約終止：執行房客遷出之屋況及設備點交（換鎖）
  - ：結算房客應繳費用（水電.瓦斯.管理等費用）
- ④違約處理：處理房客積欠租金、提前解約、不告而別等
  - ：存證信函免費撰寫郵寄
  - ：法律訴訟服務（依實際情況收費）



# 資產管理：服務團隊各職務職掌

---

管理師：委託點交、出租點交、解約點交、斡旋

房務：清潔、整理、佈置

工務：保養、修繕 (屋況、水電、家具、家電)

帳務：結算、對帳、轉帳

法務：催租、違約處理、糾紛處理、法律訴訟

社工：弱勢房客的訪視、關懷、輔導

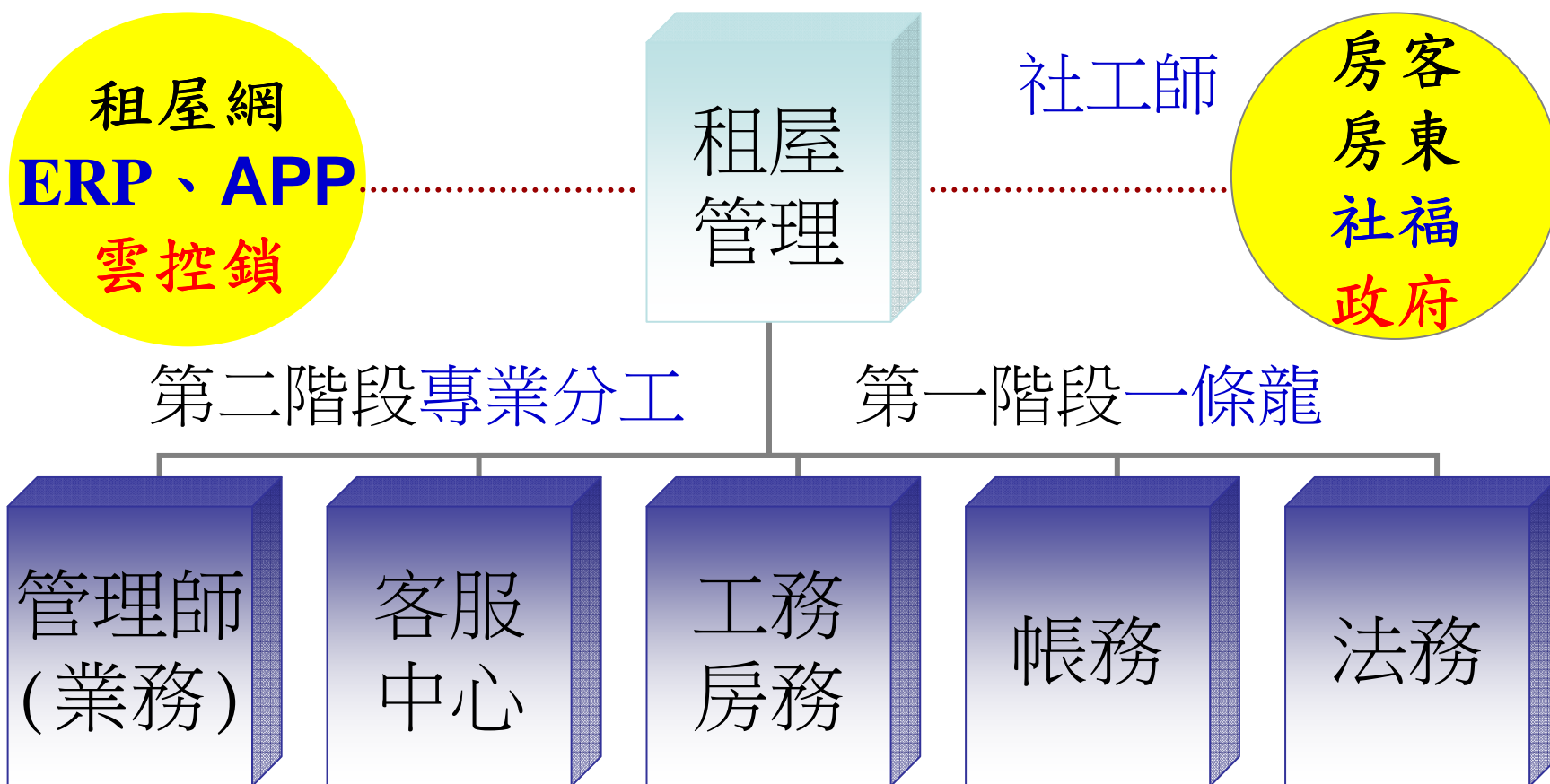
協力廠商：修繕裝潢相關產業

水電.清潔.油漆.裝潢.土木..等

# 租屋業：發展四階段

第三階段：運用科技

第四階段：資源平台



# 資產管理介紹：源起、功能

---

## 一、資產管理源起：

美國「資產管理」係1929年代經濟大蕭條時，無數房地產落入銀行、信託公司、保險公司等機構，這些機構為有效管理這些資產，遂成立自己的「資產管理」部門。

→台灣2000年銀行呆帳大幅提高，引進美式資產管理

## 二、『資產管理』之三大功能：

1. 為業主『管理維護』資產
2. 為業主創造來自資產之『收益』
3. 使資產能『保值』甚至『增值』

# 物業管理VS資產管理：

---

## 一、服務範圍不同：

物業管理：管公領域（公設部分）

資產管理：管私領域（私有產權）

備註：你家大門以內部分屬私領域，以外屬公領域

私領域：包含屋內設備修繕維護及房客合約收租管理

公領域：包含公共設施管理清潔、保全、電梯、機電、環保

## 二、委託人不同：

物業管理：受『社區管理委員會』委託

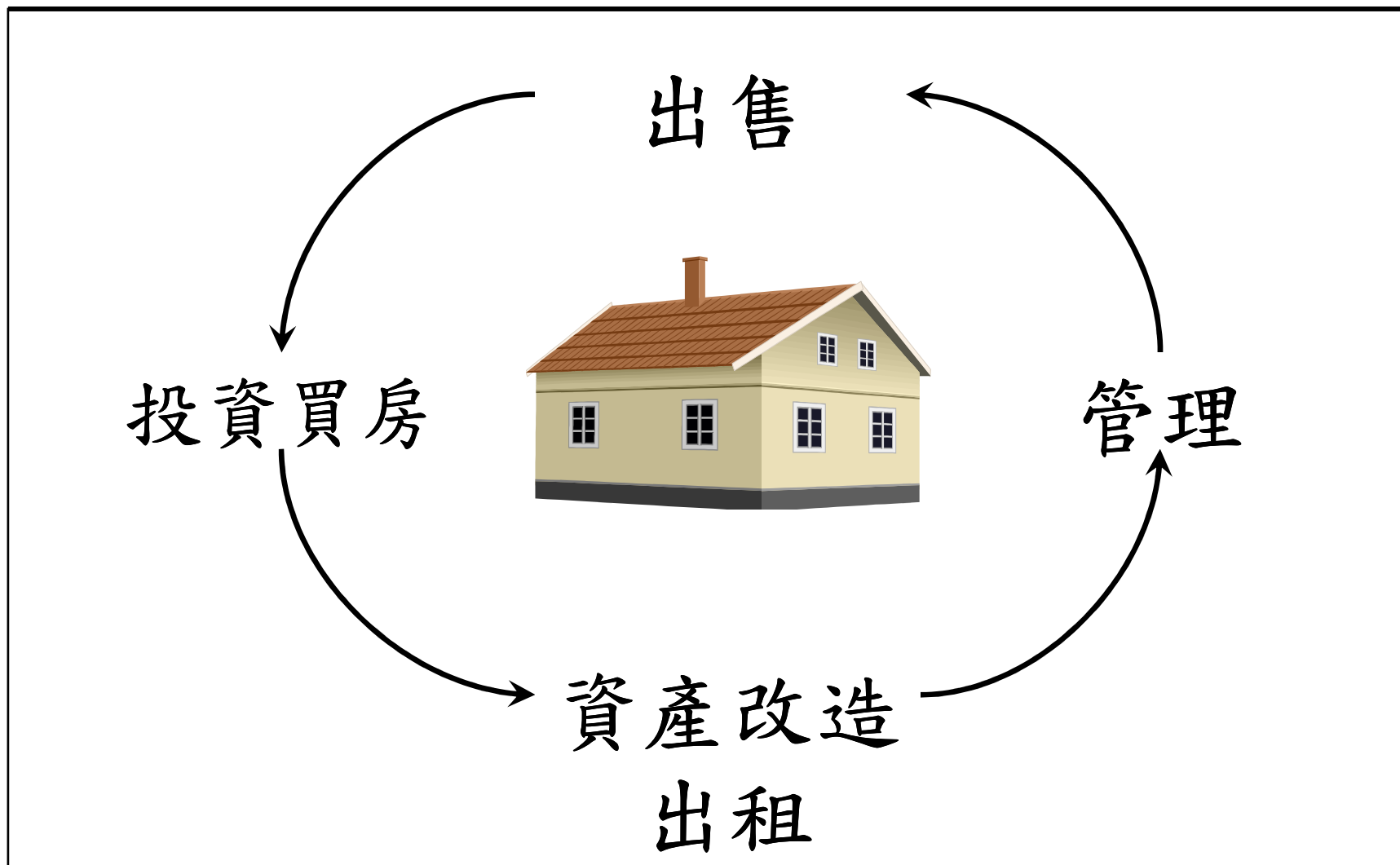
資產管理：受『不動產所有權人』委託

## 三、來源不同：

物業管理：源自於『英系』的管家服務

資產管理：源自於『美系』的投資理財創造價值

# 房地產投資循環：



報告完畢-謝謝聆聽

Q & A

永勝租屋經理  
《運用科技--管理資產》