

有關「社會住宅包租代管第三期計畫執行要點」第 13 點規定租賃住宅市場租金評定方式 1 案

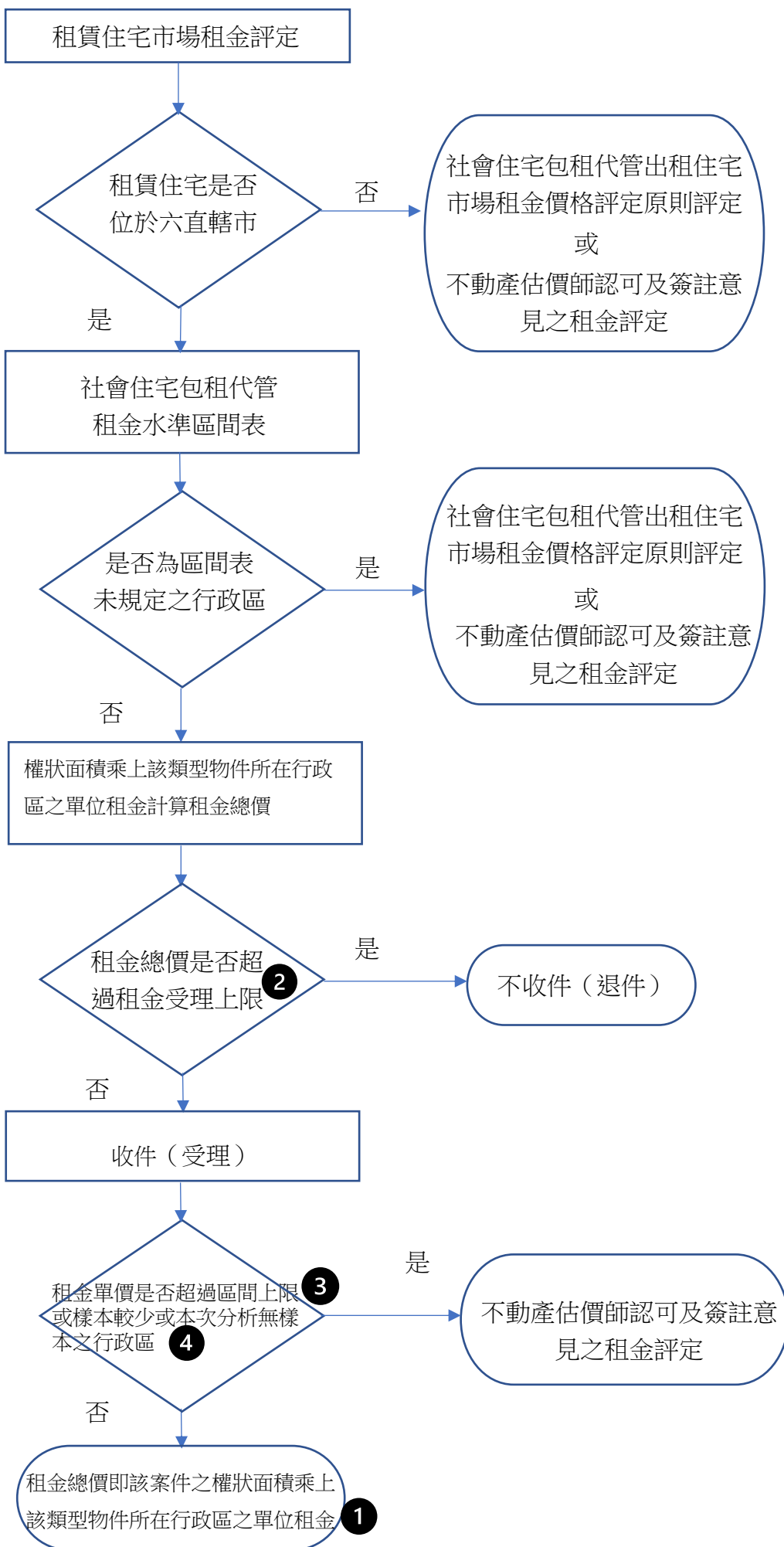
土地組

內政部營建署 110.7.20 營署土字第 1100054699 號函

說明：

- 一、復貴府 110 年 7 月 15 日府都住服字第 1100174148 號函。
- 二、旨揭「社會住宅包租代管第三期計畫執行要點」(下稱執行要點)第 13 點，係規範直轄市、縣(市)主管機關，應依租賃住宅所在區域，擇其租賃住宅市場租金評定方式及適用之先後順序。查貴市租賃住宅市場租金評定方式，應優先依執行要點第 13 點第 1 款前段規定「依國家住宅及都市更新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」，倘該表未規定租金水準區間之行政區，則按後段「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。」。
- 三、查「社會住宅包租代管第三期計畫(公會版)六直轄市租金水準區間表」(下稱租金水準區間表)之租金水準區間表使用原則:「……(三)租金單價超過該行政區整層住宅(或獨立套房)區間上限，但租金總價未超過該直轄市收件上限，則須檢附估價師認可該評定租金之簽注意見。……」一節，係屬該租金水準區間表四項使用原則之一，使用者應注意檢視在合於該四項使用原則下，進行市場租金評定，即該表「有規定租金水準區間之行政區，租金單價超過區間上限者」，應依上揭(三)規定之原則辦理(不動產估價師認可及簽注意見之租金評定)，爰與執行要點第 13 點後段租金水準區間表「未規定租金水準區間之行政區，應逕依不動產估價師認可及簽注意見之租金評定」之規定有別，並無適用疑義。
- 四、檢附「社會住宅包租代管第三期計畫租賃住宅市場租金評定作業流程圖」1 份。

# 社會住宅包租代管第三期計畫租賃住宅市場租金評定作業流程圖



## 社會住宅包租代管租金水準區間表使用

### 原則：

1. 租金總價為該案件之權狀面積乘上該類型物件所在行政區之單位租金。
2. 租金總價超過收件上限：若案件之評定租金總價超過該直轄市收件上限之案件，則不收件。
3. 租金單價超過區間上限：若案件之評定租金單價超過該行政區整層住宅(或獨立套房)區間上限，但租金總價未超過該直轄市收件上限，則須檢附估價師認可該評定租金之簽註意見。
4. 樣本較少或本次分析無樣本地區：若案件所在地區未列於該直轄市的租金水準區間表中，則屬於樣本較少或本次分析無樣本之行政區，該行政區案件之評定租金，須檢附估價師認可該評定租金之簽註意見。