

社會住宅包租代管出租住宅市場租金價格評定原則

一、為使租屋服務事業辦理社會住宅包租代管市場租金價格評定作業有所依循，特訂定本原則。

二、本原則所稱市場租金價格，係指由租屋服務事業蒐集與出租住宅鄰近、相同或相似之三件租賃比較標的租金價格為基礎，經比較、差額轉換序位及計入權重後，所求得之出租住宅市場正常租金價格。

前項市場租金價格，不包含出租住宅之停車位、水、電、瓦斯、管理費及其他項目等費用。

三、出租住宅市場租金價格評定之作業程序如下：

(一) 蒐集與出租住宅條件篩選項目一致之三件租賃比較標的。

(二) 出租住宅與租賃比較標的間比較項目之差值轉換為序位。

(三) 租賃比較標的各項序位加總之值轉換為總序位。

(四) 依總序位之排序分別計入權重。

(五) 計算各租賃比較標的之試算單坪租金。

(六) 決定出租住宅市場租金價格。

四、租賃比較標的之篩選項目、比較項目規定如下：

(一) 篩選項目：

1. 區分為建物形態、租賃建物現況格局等二項。

(1) 建物形態：係指透天厝(全棟單一門牌)、公寓(五層樓含以下無電梯之多戶門牌)、華廈(10層含以下有電梯之多戶門牌)、住宅大樓(11層含以上有電梯之多戶門牌)、農舍及其

他等型態。

(2) 租賃建物現況格局：係指一房、二房、三房、四房及其他等格局。

2. 三件租賃比較標的之建物形態及租賃建物現況格局，應與出租住宅條件一致，始得選取作為出租住宅之比較標的。

(二) 比較項目：

1. 區分為屋齡、面積、距離、附屬設備及租金內含費用等五項。

(1) 屋齡：係指出租住宅及租賃比較標的建物之已經歷年數。

(2) 面積：係指出租住宅及租賃比較標的之實際租賃面積。

(3) 距離：係指出租住宅與租賃比較標的之直線距離或最短路徑；直轄市、縣（市）政府得視實際情形，統一規範租屋服務事業。

(4) 附屬設備：係指出租住宅及租賃比較標的有無提供附屬設備，並區分為電視、冰箱、冷氣、熱水器、洗衣機、瓦斯或天然瓦斯、第四臺、網路、床、衣櫃、桌、椅、沙發及其他等設備。

(5) 租金內含費用：係指水、電、瓦斯或天然瓦斯、管理費、車位、第四臺、網路及其他等費用；直轄市、縣（市）政府得自行決定租屋服務事業蒐集之租賃比較標的，其租金能否內含相關費用。

2. 三件租賃比較標的之比較項目，最少不得少於二項。

五、租屋服務事業應將出租住宅市場租金價格評定結果及其

相關佐證資料，送交直轄市、縣（市）政府備查。

六、本原則市場租金價格評定表格式、欄位填寫說明及作業流程圖詳附件。

七、直轄市、縣（市）政府得視實際需要，自行訂定社會住宅包租代管出租住宅市場租金價格評定機制。

附件

表一 社會住宅包租代管出租住宅市場租金價格評定表

租屋服務 事業名稱		出租住宅地址					
項目	出租住宅	租賃比較標的：編號 1	序位	租賃比較標的：編號 2	序位	租賃比較標的：編號 3	序位
樓 層	第_層／共_層	第_層／共_層		第_層／共_層		第_層／共_層	
篩選 項目	建物 型態	<input type="checkbox"/> 透天厝 <input type="checkbox"/> 公寓 <input type="checkbox"/> 華廈 <input type="checkbox"/> 住宅大樓 <input type="checkbox"/> 農舍 <input type="checkbox"/> 其他__	<input type="checkbox"/> 透天厝 <input type="checkbox"/> 公寓 <input type="checkbox"/> 華廈 <input type="checkbox"/> 住宅大樓 <input type="checkbox"/> 農舍 <input type="checkbox"/> 其他__	<input type="checkbox"/> 透天厝 <input type="checkbox"/> 公寓 <input type="checkbox"/> 華廈 <input type="checkbox"/> 住宅大樓 <input type="checkbox"/> 農舍 <input type="checkbox"/> 其他__	<input type="checkbox"/> 透天厝 <input type="checkbox"/> 公寓 <input type="checkbox"/> 華廈 <input type="checkbox"/> 住宅大樓 <input type="checkbox"/> 農舍 <input type="checkbox"/> 其他__	<input type="checkbox"/> 透天厝 <input type="checkbox"/> 公寓 <input type="checkbox"/> 華廈 <input type="checkbox"/> 住宅大樓 <input type="checkbox"/> 農舍 <input type="checkbox"/> 其他__	<input type="checkbox"/> 透天厝 <input type="checkbox"/> 公寓 <input type="checkbox"/> 華廈 <input type="checkbox"/> 住宅大樓 <input type="checkbox"/> 農舍 <input type="checkbox"/> 其他__
	租賃 建物 現況 格局	<input type="checkbox"/> 一房 <input type="checkbox"/> 二房 <input type="checkbox"/> 三房 <input type="checkbox"/> 四房 <input type="checkbox"/> 其他__	<input type="checkbox"/> 一房 <input type="checkbox"/> 二房 <input type="checkbox"/> 三房 <input type="checkbox"/> 四房 <input type="checkbox"/> 其他__	<input type="checkbox"/> 一房 <input type="checkbox"/> 二房 <input type="checkbox"/> 三房 <input type="checkbox"/> 四房 <input type="checkbox"/> 其他__	<input type="checkbox"/> 一房 <input type="checkbox"/> 二房 <input type="checkbox"/> 三房 <input type="checkbox"/> 四房 <input type="checkbox"/> 其他__	<input type="checkbox"/> 一房 <input type="checkbox"/> 二房 <input type="checkbox"/> 三房 <input type="checkbox"/> 四房 <input type="checkbox"/> 其他__	<input type="checkbox"/> 一房 <input type="checkbox"/> 二房 <input type="checkbox"/> 三房 <input type="checkbox"/> 四房 <input type="checkbox"/> 其他__
比較 項目	屋齡	年 (差值 ：_)		年 (差值 ：_)		年 (差值 ：_)	
	面積	坪 (差值 ：_)		坪 (差值 ：_)		坪 (差值 ：_)	
	距離	公尺 (差值 ：_)		公尺 (差值 ：_)		公尺 (差值 ：_)	
	附屬 設備	A 電視 B 冰箱 C 冷氣 D 熱水器 E 洗衣機 F 瓦斯/天然瓦斯 G 第四臺 H 網路 I 床 J 衣櫃 K 桌 L 椅 M 沙發 N 其他 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 項目：__共__項					
租金 內含 費用	A 水 B 電 C 瓦斯/天然瓦斯 D 管理費 E 車位 F 第四臺 G 網路 H 其他：清潔費 <input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 項目：共 0 項						
序位合計值							
總序位							
租賃比較標的月租金		元/月		元/月		元/月	

租賃比較標的單坪租金	元/坪	元/坪	元/坪
租賃比較標的權重	%	%	%
租賃比較標的試算單坪租金	元/坪	元/坪	元/坪
出租住宅市場租金	元/月		
評定 結果 說明	<p>1. 本案出租住宅市場租金為_____元/月， <input type="checkbox"/>有 <input type="checkbox"/>無 超過所在地之租金上限(_____元/月)，故評定之市場租金為_____元/月，</p> <p>2. 各租賃比較標的相關佐證資料詳表二。</p> <p><input type="checkbox"/>包租包管:1. 簽約租金為_____元/月(簽約租金不得超過市價租金八折，尾數無條件捨去至百分位)。</p> <p>2. <input type="checkbox"/>第一類弱勢房客：租金補助(簽約租金 12.5%) _____元/月；</p> <p><input type="checkbox"/>第二類弱勢房客，租金補助(簽約租金 37.5%) _____元/月。但每月最高租金補助不得超過 7,200 元。</p> <p><input type="checkbox"/>代租代管:1. 簽約租金為_____元/月(簽約租金不得超過市價租金九折，尾數無條件捨去至百分位)。</p> <p>2. <input type="checkbox"/>第一類弱勢房客：租金補助(簽約租金 22.5%)_____元/月；</p> <p><input type="checkbox"/>第二類弱勢房客，租金補助(簽約租金 44.5%)_____元/月。但每月最高租金補助不得超過 7,200 元。</p>		
	租屋服務事業自行審查結果： <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	填表人：	初核人：

表二 社會住宅包租代管租賃比較標的佐證表

租賃比較標的	編號○
<p>佐證頁面 (含租賃比較標的資訊頁面、租賃比較標的與出租住宅直線距離量測頁面)</p>	
<p>頁面網址</p>	
<p>頁面時間</p>	

(一) 欄位填寫說明：

1. 租屋服務事業名稱：指受縣市主管機關委任辦理該件出租住宅包租、代管之租屋服業事業。
2. 出租住宅地址：依出租住宅之門牌填寫。
3. 樓層：依出租住宅坐落之實際樓層數及總樓層數填寫。
4. 建物型態：依建物型態分為透天厝(全棟單一門牌)、公寓(五層樓含以下無電梯之多戶門牌)、華廈(10層含以下有電梯之多戶門牌)、住宅大樓(11層含以上有電梯之多戶門牌)、農舍及其他等型態。篩選方式，各租賃比較標的之建物型態，應與出租住宅一致，始得選取作為租賃比較標的。
5. 租賃建物現況格局：依租賃建物現況格局分為一房、二房、三房、四房及其他等格局。篩選方式，各租賃比較標的之建物型態，應與出租住宅一致，始得選取作為租賃比較標的。
7. 屋齡：指出租住宅及租賃比較標的建物之已經歷年數。序位填寫方式，依各租賃比較標的與出租住宅屋齡年數之差，取絕對值之數值高低轉換為序位。前項數值最低者序位為 1，次低者序位為 2，餘者序位為 3；如三件租賃比較標的數值均相同者，序位並列第 1；如有二件租賃比較標的數值相同者，二者均為最低時，序位並列第 1，餘者序位為 3，二者均為次低時，最低者序位為 1，二次低者序位並列第 2。若三件租賃比較標的為 591 房屋交易網物件者，本項目則無須填寫評比。
8. 面積：指出租住宅及租賃比較標的之實際租賃面積。序位填寫方式，依各租賃比較標的與出租住宅租賃面積之差，取絕對值之數值高低轉換為序位。前項數值最低者序位為 1，次低者序位為 2，餘者序位為 3；如三件租賃比較標的數值均相同者，序位並列第 1；如有二件租賃比較標的數值相同者，二者均為最低時，序位並列第 1，餘者序位為 3，二者均為次低時，最低者序位為 1，二次低者序位並列第 2。
9. 距離：指出租住宅與租賃比較標的之直線距離或最短路徑。序位填寫方式，依各租賃比較標的與出租住宅之直線距離數值大小轉換為序位。前項數值最低者序位為 1，次低者序位為 2，餘者序位為 3；如三件租賃比較標的數值均相同者，序位並列第 1；如有二件租賃比較標的數值相同者，二者均為最低時，序位並列第 1，餘者序位為 3，二者均為次低時，最低者序位為 1，二次低者序位並列第 2。另本項目之定義，直轄市、縣(市)政府得視實際情形，統一規範租屋服務事業。
10. 附屬設備：指出租住宅及租賃比較標的有無提供附屬設備，並就附屬設備細分為電視、冰箱、冷氣、熱水器、洗衣機、瓦斯/天然瓦斯、第四臺、網路、床、衣櫃、桌、椅、沙發及其他等設備。若三件租賃比較標的為實價登錄案件之序位填寫方式，如各租賃比較標的附屬設備有無情形，與出租住宅相同者，序位為 1；不同者，序位則為 2。若三件租賃比較標的為 591 房屋交易網物件之序位填寫方式，依各租賃比較標的與出租住宅附屬設備項目數之差，

取絕對值之數值高低轉換為序位，前項數值最低者序位為 1，次低者序位為 2，餘者序位為 3；如三件租賃比較標的數值均相同者，序位並列第 1；如有二件租賃比較標的數值相同者，二者均為最低時，序位並列第 1，餘者序位為 3，二者均為次低時，最低者序位為 1，二次低者序位並列第 2。

11. 租金內含費用：依租金內含費用分為水、電、瓦斯/天然瓦斯、管理費、車位、第四臺、網路及其他等費用。序位填寫方式，依各租賃比較標的與出租住宅租金內含項目數之差，取絕對值之數值高低轉換為序位。前項數值最低者序位為 1，次低者序位為 2，餘者序位為 3；如三件租賃比較標的數值均相同者，序位並列第 1；如有二件租賃比較標的數值相同者，二者均為最低時，序位並列第 1，餘者序位為 3，二者均為次低時，最低者序位為 1，二次低者序位並列第 2。若三件租賃比較標的為實價登錄案件者，本項目則無須填寫評比。另本項目之評比，直轄市、縣(市)政府得自行決定租屋服務事業蒐集之租賃比較標的，其租金是否能內含相關費用。
 12. 序位合計值：指租賃比較標的各分項序位加總之值。
 13. 總序位：依各租賃比較標的序位合計值高低轉換為總序位。前項合計值最低者總序位為 1，次低者總序位為 2，餘者總序位為 3；如三件租賃比較標的之合計值均相同者，總序位並列第 1；如有二件租賃比較標的之合計值相同者，二者均為最低時，總序位並列第 1，餘者總序位為 3，二者合計值均為次低時，最低者總序位為 1，二次低者總序位並列第 2。
 14. 租賃比較標的月租金：依蒐集各租賃比較標的之月租金填寫。
 15. 租賃比較標的單坪租金：指各租賃比較標的月租金除以其面積之數值，即為租賃比較標的單坪租金。
 16. 租賃比較標的權重：依各租賃比較標的之總序位，給予相對應之權重。前項總序位第 1 者權重為 40%，第 2 者序位權重為 35%，第 3 者序位權重為 25%；如三件租賃比較標的總序位均並列第 1 者，權重各為 33%；如有二件租賃比較標的總序位均為第 1 時，二者權重各為 35%，餘總序位為第 3 者，權重則為 30%；如有二件租賃比較標的總序位均為第 2 時，二者權重各為 30%，餘總序位為第 1 者，權重則為 40%。
 17. 租賃比較標的試算單坪租金：指各租賃比較標的單坪租金乘以各租賃比較標的權重之數值，即為租賃比較標的試算單坪租金。前項數值以四捨五入計算至個位數為止。
 18. 出租住宅市場租金：指所有租賃比較標的試算單坪租金總合乘以出租住宅面積之數值，即為出租住宅市場租金。
 19. 評定結果說明：包含出租住宅市場租金、有無超出所在地租金上限、簽約租金、簽約租金上限及適用包租包管、代租代管第一類、第二類弱勢房客租金補助數額與上限等說明事項。
 20. 租屋服務事業自行審查結果：說明自行內部審查結果符合與否，並由租屋服務事業逐級核章，以示負責。
- (二) 作業流程圖：社會住宅包租代管出租住宅市場租金價格評定作業流程圖，如下圖。

社會住宅包租代管出租住宅市場租金價格評定作業流程圖

