桃園市政府地方稅務局

從桃園市公益出租及社會住宅包租代管房屋分析租賃市場概況

桃園市政府地方稅務局編印

中華民國 112 年 7 月

摘要

為落實居住正義，讓民眾擁有合宜的居住品質，中央政府持續推動多元住宅政策，並於 106 年 1 月公布修正「住宅法」，同年 3 月核定「社會住宅興辦計畫」，111 年開辦「300 億元中央擴大租金補貼專案計畫」，期透過各項作為，健全住宅市場，減輕年輕人、新婚、育兒及弱勢家庭等租屋負擔。

本市為落實社會住宅政策，抑制囤房炒作，107 年依住宅法授權制定「桃園市社會住宅興辦與公益出租人出租房屋減免地價稅及房屋稅自治條例」，111 年修正「桃園市房屋稅徵收率自治條例」，政府及民間以自有建物或包租代管方式興辦之社會住宅，可享有房屋稅及地價稅減免，不納入本市房屋稅差別稅率戶數計算，住宅出租予符合租金補貼申請資格，經直轄市、縣（市）主管機關認定者，可按自住優惠稅率課徵房屋稅及地價稅，以鼓勵民間參與興辦社會住宅或成為公益出租人，增加租賃住宅供給量，保障租屋者居住權益。

為瞭解本市公益出租房屋及社會住宅包租代管房屋使用概況，本文以近 6 年（即 107 年至 112 年 5 月）核定為公益出租房屋及社會住宅包租代管房屋為研究對象，分別從房屋所在之行政區、樓層、出租面積、屋齡及性別等變數，進行歷年統計分析，藉以瞭解本市出租房屋特徵，探究民眾租屋熱區及租屋需求，期可為本市推動社會住宅政策盡一份力，讓民眾都可擁有適居且尊嚴的居住環境。

目次

壹、前言 1
貳、社會住宅及公益出租人介紹 3
參、分析方式 4
肆、統計分析 5
伍、結論與建議 13
陸、參考資料 14

表次

表 1 近 6 年公益出租房屋及社宅包租代管房屋核定數 2
表 2 近 6 年參加案件房屋核定與上年比較增減數 5
表 3 近 6 年各行政區參加案件房屋統計 8
表 4 近 6 年各行政區參加案件房屋之出租面積統計 9
表 5 近 6 年各行政區參加案件房屋之屋齡統計 11
表 6 近 6 年參加案件房屋所有人性別統計 12

圖次

圖 1 近 6 年公益出租及社宅包租代管房屋核定件數比率圖 2
圖 2 包租方式示意圖 3
圖 3 代管方式示意圖 4
圖 4 近 6 年參加案件房屋核定數 6
圖 5 近 6 年公益出租房屋及社宅包租代管房屋核定情形 6
圖 6 近 6 年各行政區參加案件房屋合計數 7
圖 7 近 6 年各行政區參加案件趨勢圖 8
圖 8 各行政區參加案件房屋之出租面積和全市平均數差異數 10
圖 9 近 6 年參加案件房屋樓層分布情形 12

壹、 前言

房價與民眾生活負擔息息相關，為實現居住正義，遏止囤房炒作，照顧弱勢及青年族群的居住需求，政府推動社會住宅政策，以 8 年（106 至 113 年）興辦 20 萬戶社會住宅為目標，並於 106 年 1 月公布修正「住宅法」，為推動社會住宅機制建立法制基礎。行政院於同年 3 月核定「社會住宅興辦計畫」，結合政府興建與包租代管 2 種供給方案，增加社會住宅供給量；同時透過包租代管民間住宅，發揮租屋市場與購屋市場相互調控的市場均衡機制，以達成穩定住宅市場及安定人民居住的目標。內政部於 111 年開辦「300 億元中央擴大租金補貼專案計畫」，補貼戶數從 12 萬戶大幅增加至 50 萬戶，照顧全國近 6 成租屋民眾，全面減輕年輕人、新婚、育兒及弱勢家庭的租屋負擔。

為鼓勵房屋所有權人加入愛心房東行列，住宅法第 16 條及第 22 條規定，房屋如供社會住宅包租代管使用，社會住宅興辦期間，直轄市、縣（市）政府應課徵之地價稅及房屋稅，得予適當減免，將房屋出租給符合租金補貼申請資格者，公益出租期間，直轄市、縣（市）政府應課徵之地價稅，得按自用住宅用地稅率 2‰課徵，房屋稅則依房屋稅條例第 5 條規定，按公益出租人出租使用稅率 1.2%課徵。

桃園市（下稱本市）於 107 年依住宅法授權制定「桃園市社會住宅興辦與公益出租人出租房屋減免地價稅及房屋稅自治條例」，政府及民間以自有建物興辦之社會住宅，房屋稅及地價稅全免，以包租代管方式興辦之社會住宅，房屋稅減徵 50%，地價稅減徵 80%，實質稅率與自住用房地稅率相同；住宅所有權人將房屋出租給符合租金補貼申請資格並經主管機關認定為公益出租人者，該出租房屋坐落土地按自用住宅用地稅率 2‰課徵地價稅，該出租房屋則依房屋稅條例第 5 條規定，按公益出租人出租使用稅率 1.2%課徵房屋稅。為落實簡政便民，桃園市政府地方稅務局（下稱本局）主動依主管機關（如桃園市政府住宅發展處、社會局及原住民族行政局）通報清冊核定減免，期藉由租稅優惠鼓勵住宅所有權人興辦社會住宅或成為公益出租人，釋出空餘屋給弱勢者居住，保障租屋者居住權益。

本市張市長善政於 112 年 3 月 23 日出席「桃園市社會住宅及住宅補貼政策未來展望論壇」表示，社會住宅政策以「全齡照顧」、「人人安居」、「宜居桃園」為 3 大方向。本局 107 年至 112 年 5 月底核定為愛心房東計 11 萬 8,142 件，其中公益出租使用房屋（下稱公益出租房屋）為 9 萬 1,545 件，占 77%，社會住宅包租代管房屋（下稱社宅包租代管房屋）為 2 萬 6,597 件，占 23%。為瞭解本市公益出租房屋及社宅包租代管房屋（下稱參加案件房屋）概況，本文以本局近 6 年（即 107 年至 112 年 5 月）核定參加案件房屋為研究對象，探究民眾租屋熱區及租屋需求，期可為本市推動社會住宅政策盡一份力。

表 1 近 6 年公益出租房屋及社宅包租代管房屋核定數

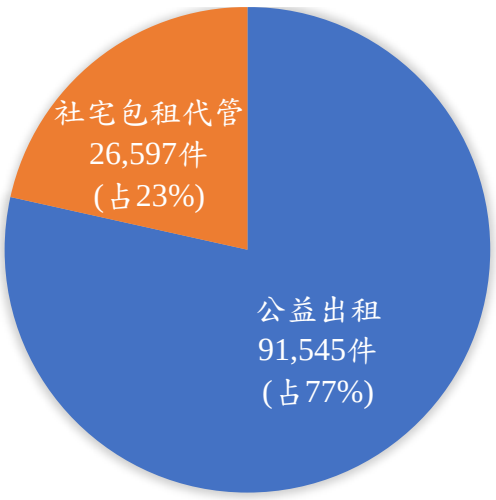
單位：件

類型	合計	107 年	108 年	109 年	110 年	111 年	112 年 (5 月)
合計	118,142	9,529	12,630	16,855	19,539	27,971	31,618
公益出租	91,545	9,439	11,816	15,179	15,577	19,557	19,977
社宅包租代管	26,597	90	814	1,676	3,962	8,414	11,641

資料來源：桃園市政府地方稅務局。

附註：公益出租房屋大批通報案件為每年 2 月左右，嗣後為少量增修案件；縣市版社宅包租代管房屋為每月通報，公會版為每半年通報 1 次。

圖 1 近 6 年公益出租及社宅包租代管房屋核定件數比率圖



資料來源：桃園市政府地方稅務局。

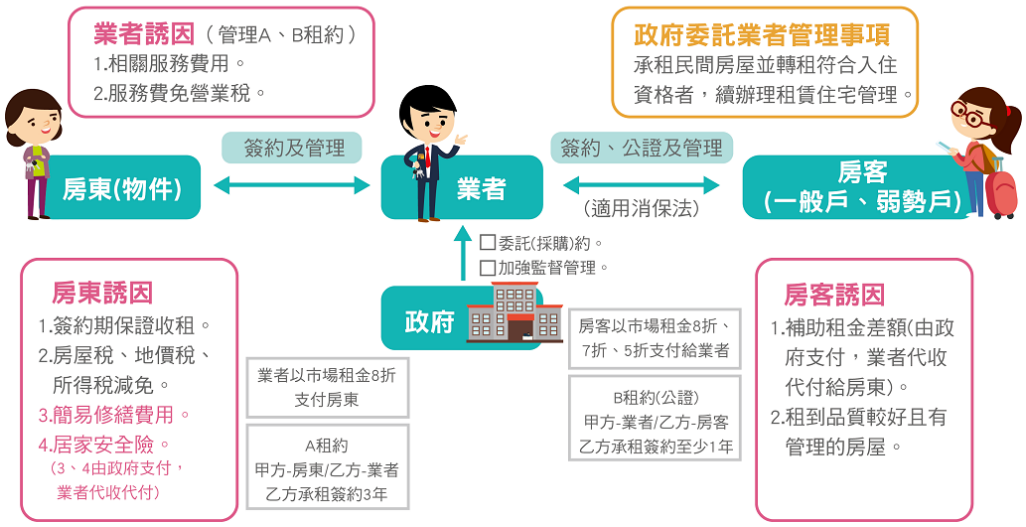
貳、 社會住宅及公益出租人介紹

一、社會住宅辦理方式及優惠措施

(一)辦理方式：

1. 包租：由政府獎勵及補助租屋服務事業承租民間住宅，業者與房東簽 3 年租約後，於租約期間內每個月付房租給該房東，再由業者以二房東的角色，將住宅轉租給經濟或社會弱勢(一定所得、財產以下及身分條件者)及就業、就學有居住需求房客，並管理該住宅，包含代收代繳租金、居住關懷訪視、糾紛諮詢、修繕處理、協助申請居家安全相關保險等。

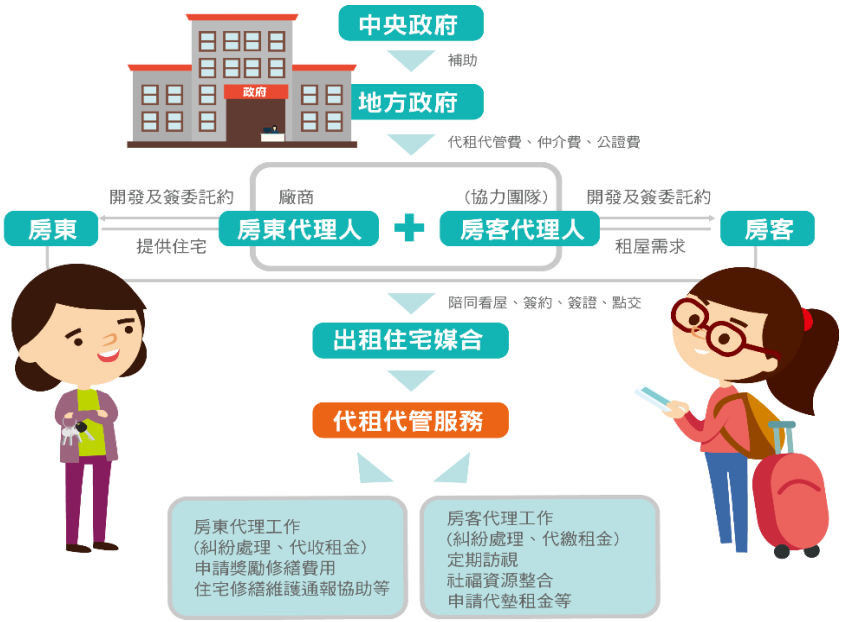
圖 2 包租方式示意圖



資料來源：內政部不動產資訊平台網站（社會住宅專區）。

2. 代管：業者協助房東出租住宅給經濟或社會弱勢(一定所得、財產以下及身分條件者)及就業、就學有居住需求房客，由房東與房客簽訂租約，業者負責管理該出租的住宅。

圖 3 代管方式示意圖



資料來源：內政部不動產資訊平台網站（社會住宅專區）。

(二)優惠措施：房東可獲得專業管理、輕鬆收租、稅賦減免(房屋稅、地價稅、綜合所得稅)、修繕補助等，包租還可享有居家安全相關保險費用補助；房客可以低於市場租金承租住宅及政府補助公證費，享有穩定的居住環境。

二、公益出租人定義及優惠措施

(一)定義：住宅所有權人或未辦建物所有權第一次登記住宅且所有人不明之房屋稅納稅義務人將住宅出租予符合租金補貼申請資格，經直轄市、縣（市）主管機關認定者。

(二)優惠措施：房東可享稅賦優惠及減免(房屋稅 、地價稅、綜合所得稅)，房客可獲得政府租金補貼。

參、 分析方式

本文以本市近 6 年(即 107 年至 112 年 5 月)房屋稅籍資料為研究對象，從房屋所在行政區、樓層、出租面積、屋齡及性別等面向，進行歷年統計分析，藉以瞭解參加案件房屋特徵。

肆、 統計分析

一、近 6 年本市參加案件房屋核定數逐年成長，其中以 111 年成長最多，公益出租房屋增加 3,980 件，社會住宅包租代管房屋增加 4,452 件。

107 年至 112 年 5 月，本市核定為公益出租房屋及社會住宅房屋逐年成長，公益出租房屋核定件數 9 萬 1,545 件為社宅包租代管房屋 2 萬 6,597 件的 3.44 倍，顯示本市房屋所有權人出租房屋，還是以自己或委託家人、朋友代為出租管理為多數，尚不習慣將房屋委託包租業者代為出租或代管業者代為管理，但兩者核定數差距正在逐步縮小中，107 年公益出租房屋核定數較社宅包租代管房屋多 9,349 件，112 年截至 5 月，公益出租房屋核定數較社宅包租代管房屋僅多 8,336 件，因社宅包租代管房屋尚有每月縣市版及下半年公會版核定件數尚未計入，故兩者差距勢必更少。

觀察公益出租房屋成長情形，以 111 年增加 3,980 件為最多，主要是內政部於 111 年開辦「300 億元中央擴大租金補貼專案計畫」，補貼戶數大幅增加所致，因該計畫為 4 年期，故 112 年截至 5 月止核定公益出租房屋和 111 年相當，僅增加 420 件，倘未來租金補貼專案計畫未改變，預估 113 年至 114 年公益出租房屋核定件數將無明顯變化。

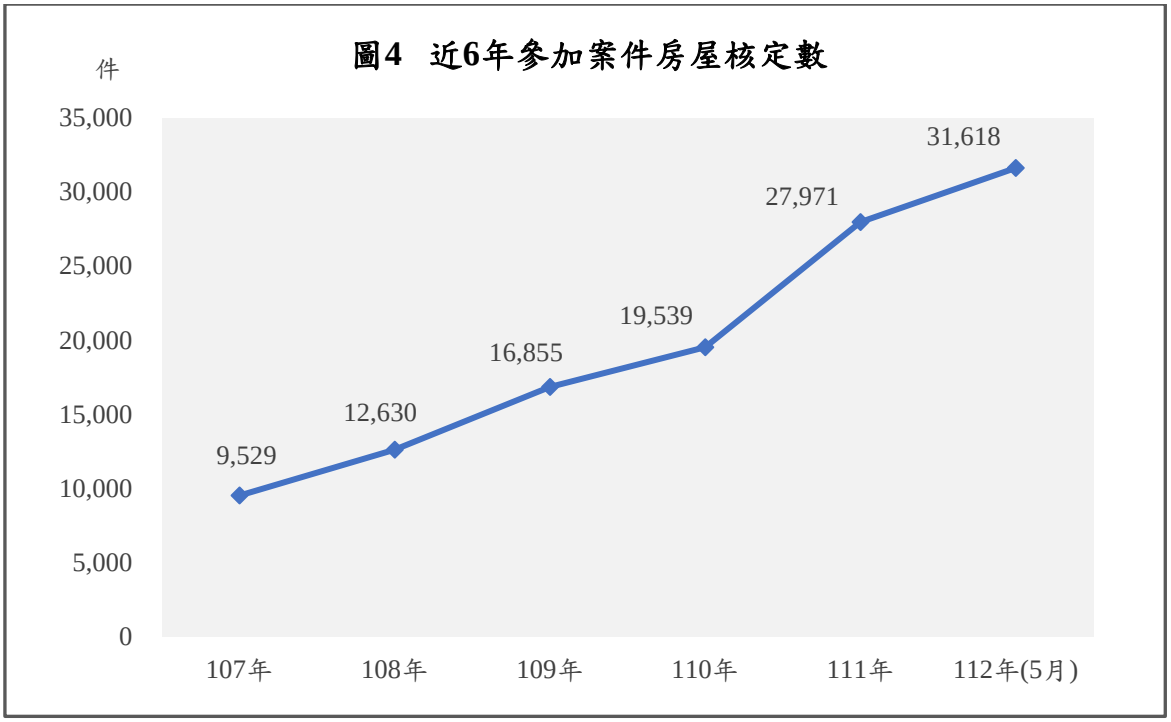
社宅包租代管房屋每年也逐步增加中，111 年較 110 年增加 4,452 件，112 年截至 5 月已增加 3,227 件，預估至年底，增加件數應較 111 年多，從中可知政府積極推動社宅包租代管成效有佳，愈來愈多民眾知悉包租代管業者服務，願意信賴並將房屋交付予業者。

表 2 近 6 年參加案件房屋核定與上年比較增減數

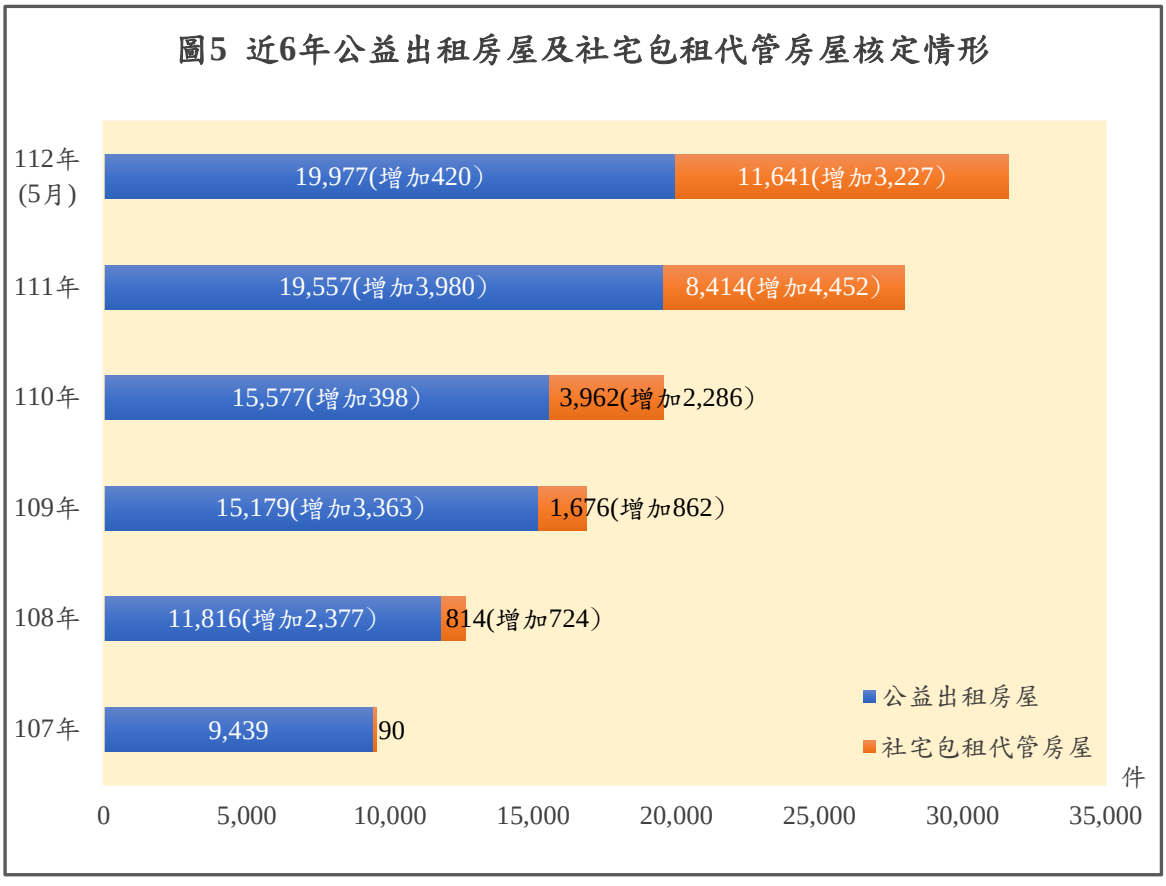
單位：件

類型	107 年	108 年	109 年	110 年	111 年	112 年 (5 月)
公益出租	9,439	11,816	15,179	15,577	19,557	19,977
較上年增減數		2,377	3,363	398	3,980	420
社宅包租代管	90	814	1,676	3,962	8,414	11,641
較上年增減數		724	862	2,286	4,452	3,227

資料來源：桃園市政府地方稅務局。



資料來源：桃園市政府地方稅務局。



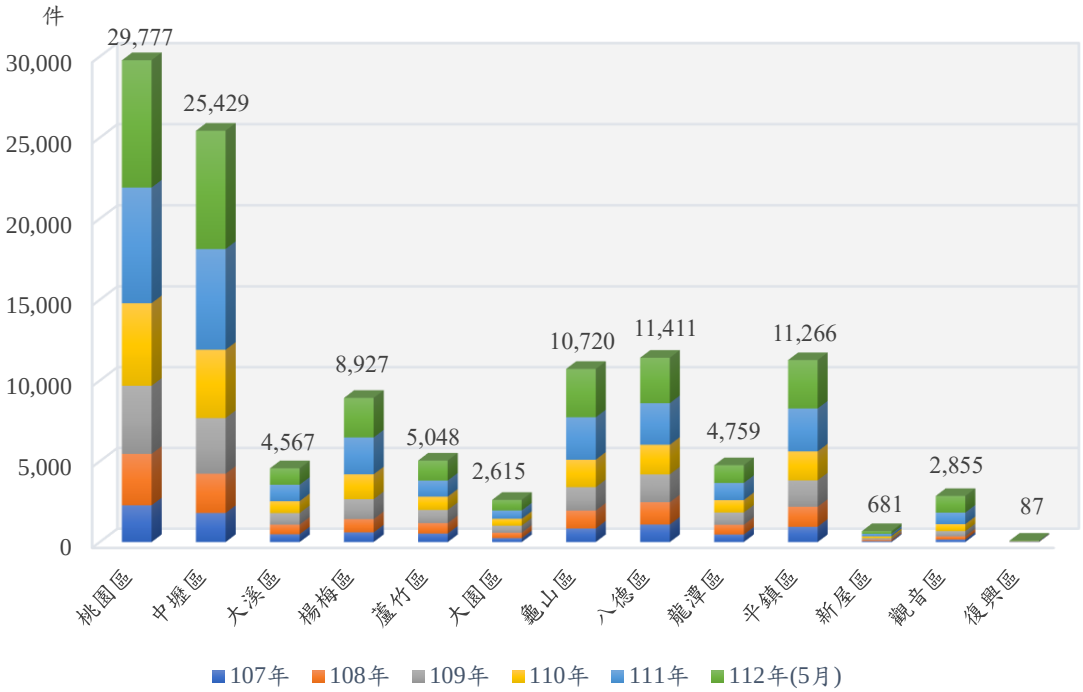
資料來源：桃園市政府地方稅務局。

二、近 6 年本市參加案件房屋分布區域，主要集中於兼具生活機能與交通便利之桃園區及中壢區，112 年截至 5 月分別有 7,855 件及 7,296 件，租屋占比達 24.84%及 23.08%。

觀察本市整體租屋需求，主要集中在生活機能成熟，交通發達之桃園區及中壢區，以 112 年截至 5 月止為例，分別有 7,855 件及 7,296 件，占整體租屋比約 24.84%及 23.08%。因桃園區及中壢區為本市前二大行政區，屬早期發展精華之地區，人口較多，臨近雙北市及工業區，民眾住宅需求相對其他行政區多，故租屋比例亦相對其他行政區高。

進一步以 112 年截至 5 月止各里別參加案件房屋數分析，以中壢區普仁里 508 件居冠，該里臨近中原大學及火車站、中壢工業區，附近商圈鄰立，生活機能便利，學生及上班族多，租屋需求高；其次為楊梅區青山里 378 件，因該轄區位於幼獅工業區，就業人口多，租屋需求高。

圖6　近6年各行政區參加案件房屋合計數



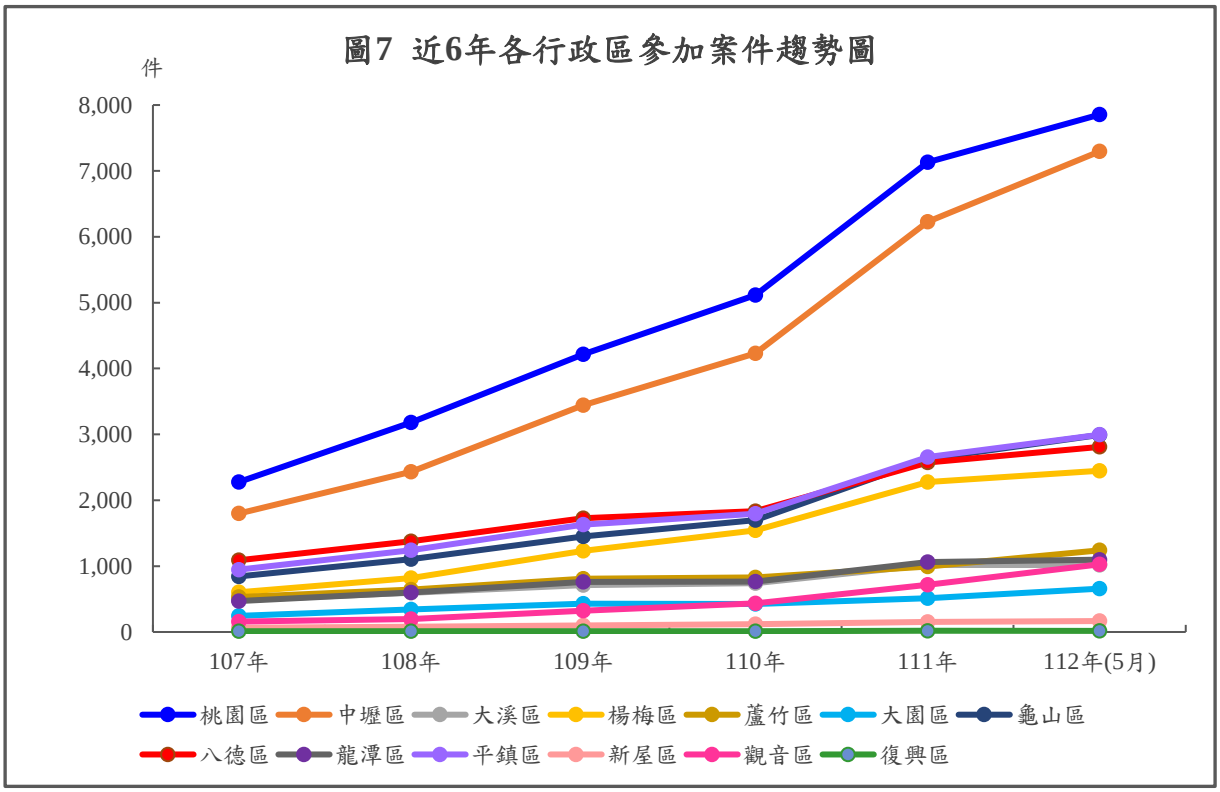
資料來源：桃園市政府地方稅務局。

表 3 近 6 年各行政區參加案件房屋統計

單位：件；%

行政區	總計	占比	107 年	108 年	109 年	110 年	111 年	112 年(5 月)	占比
合　計	**118,142**	**100.00**	**9,529**	**12,630**	**16,855**	**19,539**	**27,971**	**31,618**	100.00
桃園區	29,777	25.20	2,278	3,181	4,217	5,114	7,132	7,855	24.84
中壢區	25,429	21.52	1,799	2,433	3,445	4,229	6,227	7,296	23.08
大溪區	4,567	3.87	486	594	713	740	1,017	1,017	3.22
楊梅區	8,927	7.56	603	821	1,233	1,543	2,279	2,448	7.74
蘆竹區	5,048	4.27	531	645	811	826	995	1,240	3.92
大園區	2,615	2.21	245	340	432	427	513	658	2.08
龜山區	10,720	9.07	844	1,105	1,452	1,699	2,628	2,992	9.46
八德區	11,411	9.66	1,089	1,379	1,725	1,833	2,575	2,810	8.89
龍潭區	4,759	4.03	470	600	762	767	1,062	1,098	3.47
平鎮區	11,266	9.54	947	1,240	1,632	1,795	2,657	2,995	9.47
新屋區	681	0.58	65	81	98	119	152	166	0.53
觀音區	2,855	2.42	158	198	322	435	715	1,027	3.25
復興區	87	0.07	14	13	13	12	19	16	0.05

資料來源：桃園市政府地方稅務局。



資料來源：桃園市政府地方稅務局。

三、近 6 年本市參加案件房屋出租平均面積為 87.36 平方公尺，其中桃園區、中壢區、龜山區及八德區平均使用面積均少於全市平均面積，係因以承租小坪數房屋為主。

桃園區、中壢區、龜山區及八德區平均每件供公益出租及社宅包租代管使用的面積少於全市平均面積 87.36 平方公尺，其餘 9 個行政區皆較全市平均面積大，其中復興區平均每件房屋的面積為 163.02 平方公尺，遠大於其他行政區。從中可觀察出各行政區建物型態、租屋需求及區域發展的差異，如桃園區、中壢區等位於本市熱區，以公寓大廈類型房屋居多，租金較貴，故以承租小坪數房屋為主；復興區位於本市山區，因先天地理位置關係，建物類型以平房居多，承租人可以用較便宜的租金承租大坪數房屋。

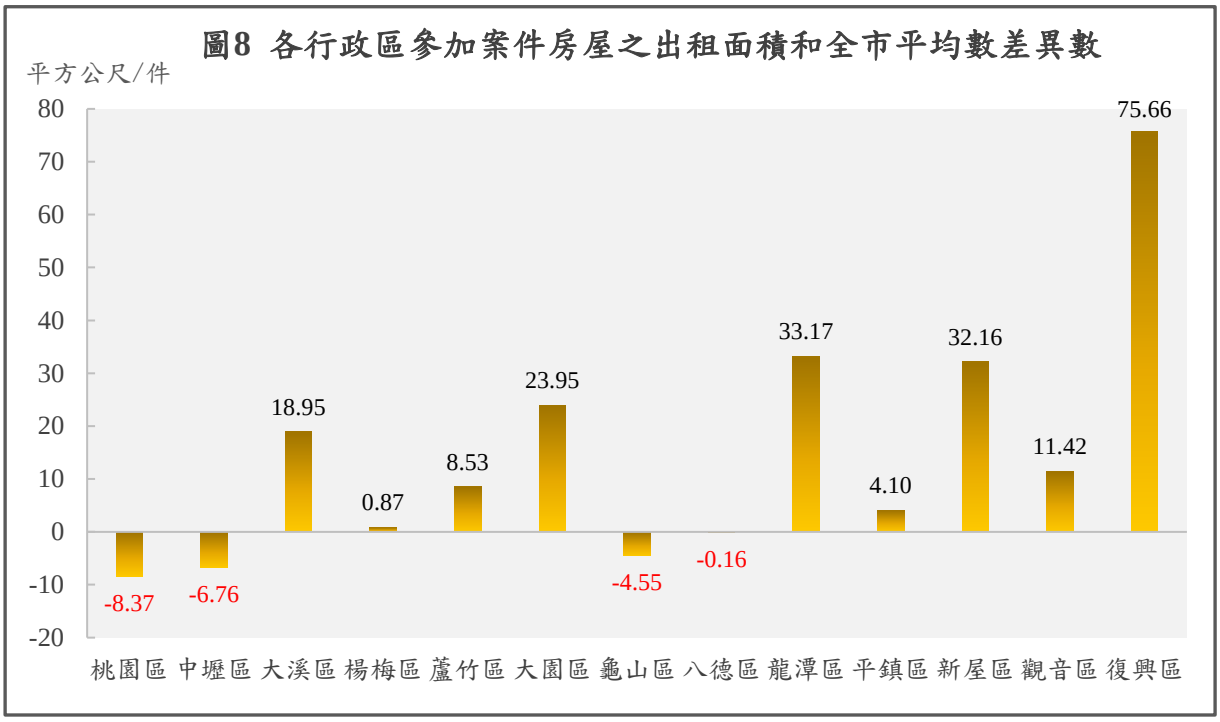
表 4　近 6 年各行政區參加案件房屋之出租面積統計

單位:平方公尺/件

行政區	平均數	107 年	108 年	109 年	110 年	111 年	112 年 (5 月)
平均數	87.36	101.52	98.15	92.21	80.91	84.28	82.89
桃園區	78.99	88.13	85.58	81.30	74.48	77.07	77.11
中壢區	80.60	103.00	96.41	85.83	74.28	76.49	74.49
大溪區	106.31	110.02	107.83	108.87	99.13	108.33	105.08
楊梅區	88.23	104.11	100.17	97.32	81.20	84.05	84.05
蘆竹區	95.89	100.37	98.28	97.58	85.21	98.77	96.43
大園區	111.31	115.71	113.97	115.14	107.65	117.30	103.48
龜山區	82.81	94.51	94.02	88.96	79.76	78.20	76.55
八德區	87.20	97.71	95.50	88.82	81.60	85.22	84.69
龍潭區	120.53	132.01	134.70	127.05	102.90	118.20	117.92
平鎮區	91.46	107.54	103.70	96.04	84.67	87.29	86.56
新屋區	119.52	154.65	158.90	140.65	103.26	102.45	101.34
觀音區	98.78	133.00	123.27	116.00	90.96	93.17	90.62
復興區	163.02	161.13	162.69	162.48	207.44	174.67	118.24

資料來源：桃園市政府地方稅務局。

附註：各區當年參與案件房屋面積係以當年稅籍資料之參與面積加總除以稅籍數計算之；各區參與案件房屋平均面積係以 107 年至 112 年 5 月稅籍資料之參與面積加總除以 107 年至 112 年 5 月稅籍數計算之。



資料來源：桃園市政府地方稅務局。

四、近 6 年本市參加案件房屋平均屋齡為 25.23 年，除觀音區外，其餘各行政區平均屋齡介於 22.29 年至 29.06 年之間，展現中古屋為租屋市場之主流。

經統計本市近 6 年參加案件房屋平均屋齡為 25.23 年，除觀音區外，其餘 12 個行政區平均屋齡落在 22.29 年至 29.06 年之間，接近平均屋齡，中古屋儼然成為租屋市場主流。臨近區域新屋房價往往較中古屋昂貴，房東較不願意將其隔間出租，且新屋屋況好，出租成本大，故多以自住房屋為主；中古屋出租成本相對新屋低，修繕成本較老舊房屋便宜，因此容易釋出於租賃市場。

比較特別的是觀音區的平均屋齡明顯較其他行政區的屋齡低，經分析觀音區各里的案件發現該區房屋多數坐落於草漯里與樹林里，以 112 年截至 5 月為例，參加的房屋各 200 件及 357 件，合計 557 件，占觀音區全區 54.24%，平均屋齡分別為 2.85 年及 6.61 年。由於草漯里為重劃區，新成屋較多，而樹林里則是臨近觀音工業區，因工作產生的租屋需求較高，從而有不少新成屋是專門作出租使用。

表 5　近 6 年各行政區參加案件房屋之屋齡統計

單位:年/件

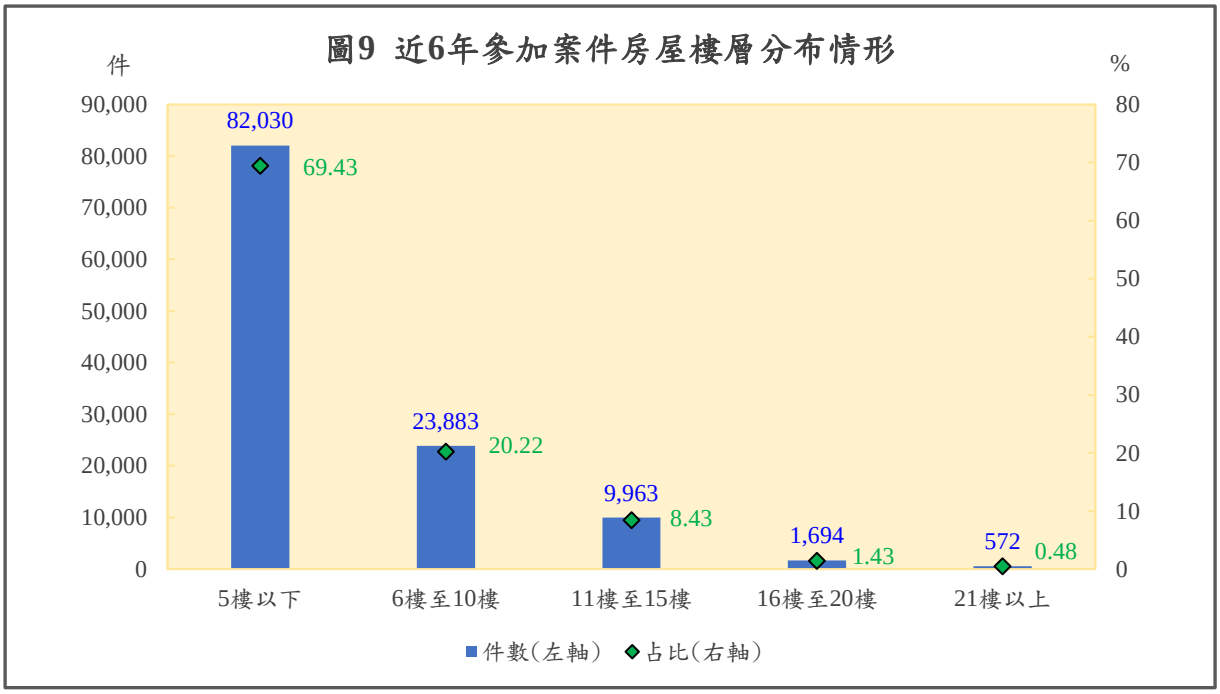
行政區	平均數	107 年	108 年	109 年	110 年	111 年	112 年 (5 月)
平均數	25.23	24.62	25.02	25.12	24.95	25.41	25.55
桃園區	26.80	25.73	26.08	26.42	26.34	27.04	27.70
中壢區	25.12	24.37	24.45	24.83	24.66	25.27	25.81
大溪區	28.73	27.85	28.72	28.12	28.24	28.56	30.13
楊梅區	22.29	21.97	22.84	21.85	21.75	22.37	22.67
蘆竹區	23.05	21.38	21.99	22.75	23.22	23.75	23.84
大園區	23.22	24.43	24.66	24.68	23.84	23.91	20.14
龜山區	25.60	24.97	25.83	25.96	26.52	25.86	24.80
八德區	26.05	25.99	26.19	26.17	25.33	26.03	26.44
龍潭區	25.54	24.00	24.66	24.96	25.09	26.18	26.76
平鎮區	25.20	23.91	24.20	24.55	24.88	25.60	26.21
新屋區	24.07	22.60	22.19	22.77	24.45	25.88	24.42
觀音區	13.78	18.19	18.25	17.91	14.70	13.00	11.11
復興區	29.06	27.14	25.46	27.85	29.00	31.58	31.69

資料來源：桃園市政府地方稅務局。

附註：各區當年參與案件房屋屋齡係以當年稅籍資料之屋齡加總除以稅籍數計算之；各區參與案件房屋平均屋齡係以 107 年至 112 年 5 月稅籍資料之屋齡加總除以 107 年至 112 年 5 月稅籍數計算之。

五、近 6 年本市參加案件房屋樓層為承租 5 樓以下房屋（含大廈、公寓、透天厝）最多，共有 8 萬 2,030 件，占 69.43%，主要因房屋較多且相對便宜，容易作為參加物件。

經統計本市近 6 年參加案件房屋有 8 萬 2,030 件是承租 5 樓以下房屋，占全部房屋 11 萬 8,142 件之 69.43%，分析原因為 5 樓以下房屋包含大廈、公寓、透天厝，房屋較多，且低樓層大廈及公寓房價相對高樓層便宜，容易成為投資標的，隔成房間或整層出租，投資報酬較高。承租 16 樓以上房屋案件僅有 2,266 件，占全部房屋 1.92%，因 16 樓以上房屋相對就較少，且高樓層視野好，房價貴，租金相對較高，較少作為參加物件。



資料來源：桃園市政府地方稅務局。

附註：細項加總不等於 100%，係四捨五入所致。

六、近 6 年本市參加案件房屋所有人共 3 萬 8,042 人，女性占 53.99%，男性占 46.01%，顯示女性經濟獨立且自主權高，較願意出租房屋給經濟弱勢者等居住使用。

依表 6 資料所示，歷年愛心房東性別皆為女性大於男性，統計近 6 年女性房東計 2 萬 538 人，占 53.99%，男性房東計 1 萬 7,504 人，占 46.01%，女性房東雖較男性房東多，但兩者比例接近 50%平均值，未有懸殊差距。顯示在性別平權的社會，女性經濟已獨立，自主權提高，並擅於投資理財規劃，也願意將房屋出租給經濟弱勢者等居住使用。

表 6 近 6 年參加案件房屋所有人性別統計

單位:件

性別	合計	107 年	108 年	109 年	110 年	111 年	112 年(5 月)
合計	38,042	4,929	3,939	6,226	6,395	9,867	6,686
男	17,504	2,303	1,845	2,852	2,894	4,554	3,056
女	20,538	2,626	2,094	3,374	3,501	5,313	3,630

資料來源：桃園市政府地方稅務局。

附註：性別是以身分證字號開頭第 1 位數字作分類。

伍、 結論與建議

分析本市近 6 年參加案件房屋，平均每年增加約 4,417 件，多集中在都會區，就業機會多，生活機能便利，外來工作、就學人口多，造就租屋需求高，但相對租金水準亦較高，對學生、年輕族群與弱勢者而言，會基於經濟考量，且無力負擔高額房價，多選擇承租中古屋或小坪數房屋。民眾在租屋選擇上，仍傾向直接向房東承租為主，社宅包租代管房屋雖逐年成長，但尚未成為租賃市場主流。

在租賃市場資訊不對稱、權利義務關係不對等的情況下，對一般租屋族群缺乏保障，包含弱勢房客租不到適合的房子、租金價格過高租不起、承租的房子可能是違建或會漏水等；出租人也會因管理租賃住宅事務繁雜、成本高或無力管理等因素，導致住宅閒置而未能有效導入租賃住宅市場。

為保障社會經濟弱勢者及無力購屋民眾的居住權利，透過社宅包租代管方式，可活化及利用現有民間住宅，減輕地方政府直接興建社會住宅之財政負擔，並可增加租賃市場供給，讓房客有更多的租屋選擇，使政府可以照顧更多的民眾。建議未來可朝向降低租金補貼額度，輔導房東轉入社宅包租代管，增加社宅包租代管供給量，透過包租代管業者專業化經營，保障租賃雙方權益，協助弱勢房客解決租不到、租不起及租不好的問題，讓租賃住宅回歸市場機制，租客享有更好的居住品質，獲得更專業租屋服務。

本市為工業科技大城，房價又較臨近雙北市、新竹縣（市）親民，近幾年人口持續成長，為讓民眾有合宜的居住品質，避免囤房炒作，104 年修正桃園市房屋稅徵收率自治條例，明訂本市非自住住家用房屋稅率為 2.4%，為全國第二高（僅次於臺北市，全國多數縣市為 1.5%）。經參考內政部六都低度用電房屋統計資料，本市低度用電房屋戶數自 107 年迄今呈逐年下降趨勢，顯示稅率 2.4%已具有抑制囤房效果，為引導社會資源有效運用，111 年再次修法，持有本市非自住住家用房屋者，將按持有戶數採用差別稅率課徵房屋稅，即持有本市非自住住家用房屋 5 戶以下者全部按稅率 2.4%、6 戶以上者全部按稅率 3.6%，並明定符合住宅法第 19 條規定興辦之社會住宅，房屋稅率為 2.4%，不納入差別稅率戶數計算，期藉由提高多戶者房屋持有

成本，促使其將空屋充分釋出，及鼓勵民間參與興辦社會住宅，增加租賃住宅供給量，健全房市發展，落實居住正義。

綜觀政府在照顧中低收入戶、社會弱勢者及就學就業者居住需求時，應加強管理租賃住宅市場，確實將租賃案件成交資訊公開揭露於內政部實價登錄網站，以供民眾租屋參考用，另要深入瞭解各類民眾居住需求，鼓勵更多房東加入社宅包租代管行列，提供一個安心居住的環境，落實張市長善政「全齡照顧」、「人人安居」、「宜居桃園」的住宅政策。

陸、 參考資料

一、內政部不動產資訊平台網站（https://pip.moi.gov.tw/V3/Default.aspx）
二、行政院網站（https://pse.is/52mmdw）
三、奇摩新聞網站（https://reurl.cc/N04lOe）