



東龍不動產



東龍房訊

04 2019
月號

用心傳遞 · 家的美麗



- 1. 自住出租看屋不方便 ➡ 輕鬆解決
- 2. 管委會規定高帶看費 ➡ 輕鬆解決
- 3. 跨縣市聯賣遠距離 ➡ 輕鬆解決
- 4. 要求多看幾間比較 ➡ 輕鬆解決



請找東龍不動產總部 加盟專線 0800-551-688

加盟專線 0800-551-688 買屋賣屋 請找東龍不動產

04 本期目錄



01

活動花絮

2019 年東龍不動產參與各項活動紀錄P3-P4

02

環景拍攝

VR720 環景介紹P5-P6

03

台北國稅

稅制優化更合理，提高國際競爭力P7-P8
統一發票兌獎管道新措施

04

危老都更

危老建築適用對象P9-P10

05

法令專欄

二房東條款，六月上路P11-P12

發行人：王棟隆

編輯：東龍寬頻國際開發股份有限公司(企劃部)

編輯總監：黃碩雄

資料整理：林姿妤

企劃編輯：林姿妤

美術編輯：林姿妤

攝影：企劃部 / 管理部

法務顧問：蔣美龍

發行所：東龍寬頻國際開發集團

地址：台北市南京東路五段 92 號 7 樓

電話：02-2765-1686

網址：www.ed-house.com.tw



虛擬實境神器

RICOH THETA SC
720度全景拍攝錄影解析：FULL HD
動態畫素：1400萬
簡易上傳、火速上架、社群分享

東龍不動產總部 服務專線

地址：台北市松山區南京東路五段 92 號 7 樓

電話：0800-551-688



- 版權所有，非經同意不得轉載 -

EASTERN DRAGON

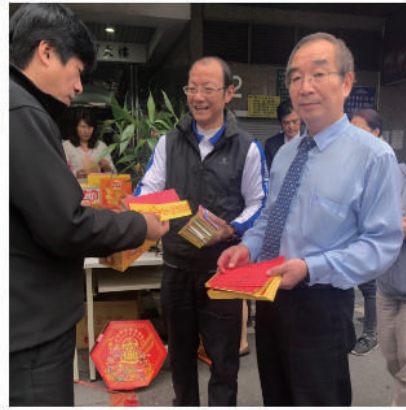
SUMMER 2019 / www.ed-house.com.tw



花蓮理事長就職



基隆公會會員大會



2019 開工拜拜



雙北新系統教育訓練



不動產仲介經紀商業同業公會



東龍菁英尾牙年會



雲林公會
理事長交接



宜蘭區六店
聯合尾牙



新竹新系統教育訓練



VR720度環景示範



新竹公會理事長交接



桃園新系統教育訓練



網際網路技術不斷普及發展，讓VR全景逐漸走進大眾的視野。我們可以在各領域中看到720度全景的應用，如房地產、家居、旅遊等行業，都可以看到720度全景的身影，不但帶給人們生活和工作極大的便捷，同樣也帶來全新的視覺體驗。但是許多人對720的全景看房不是很了解，這裡簡單介紹，希望對大家有所幫助。

WHAT? 720度全景看房

720度全景，顧名思義就是就是網上在線看房技術，720度全景看房，實現虛擬現實的三位全景看房效果，全景看房系統具有實景拍攝，真實立體，互動牽引，身臨其境等特點，在家遠程看房，深受客戶以及廣大地產商的喜愛，逐漸應用於人們的日常工作和生活當中。



WHAT? 720度看房給房產行業帶來了什麼優點

- | | |
|-------------------|----------------------|
| 1 免除天候因素，隨時看房。 | 5 減少勞務奔波，節省客戶時間。 |
| 2 線上帶看，隨時提問，不怕尷尬。 | 6 遠距房源及時展示，不受時間空間限制。 |
| 3 累積賣方信任，積極經營買方。 | 7 手機簡易上傳、火速上架、社群分享。 |
| 4 降低帶看成本，加速銷售進度。 | 8 大幅增加物件點擊曝光率。 |

原文網址：<https://kknews.cc/zh-tw/tech/2mnz8y9.html>

為什麼現在的720度全景技術這麼火紅？

2016年VR紅了，被稱為VR元年，在VR的帶動下，720度全景在2019年也迎來了非常好的發展前景，相比較VR，720度全景更加的接地氣，也更容易被現在的企業所接受。720度全景製作的成本較低，而且應用面廣，展示效果想必各位都有目共睹。

為什麼現在的720度全景技術這麼紅呢？因為現在的720度全景不但成為企業洽談客戶的利器，對企業的業務發展也有非常好的效果，如果企業有了自己的720度全景，那麼企業就可以把自己的店鋪、產品以及自己的公司形象等等，一切你能想得到的都放進全景裡來進行展示，加上現在智慧型手機的普及，分享給客戶以及好友賞析，讓人們隨時隨地透過720度全景了解你的公司以及產品，這要比我們以往圖文消息好用得多。因為720度全景技術的主動、直觀、易分享等屬性，讓這種技術在企業與客戶之間的溝通更加的零距離化，而現在的720度全景技術也偏向於企業的營銷方面發展，簡單地說，就是把商城開在全景中，客戶能在觀賞全景的同時輕鬆實現點擊購買，可以有助於消費者實現前置消費。

什麼



東龍不動產還加上互動帶看功能！

是的，沒錯！東龍不動產不僅擁有720度環景看房，並且領先業界導入ON LINE 線上互動帶看系統，與客戶視頻同步，免除雞同鴨講，並隨時能切換主導模式，大幅提升看屋效果。互動帶看使用真人對話介紹，不需等待留言，快速看件，大大降低雙方的時間成本。

原文網址：<https://kknews.cc/tech/x5jvjqq.html>

稅制優化更合理 提高國際競爭力

調高綜所稅4項扣除額 減輕薪資所得、育兒及 中低收入家庭負擔

- ★標準扣除額由9萬元提高為12萬元(有配偶者加倍扣除)
- ★薪資所得特別扣除額由12.8萬元提高為20萬元
- ★幼兒學前特別扣除額由2.5萬元提高為12萬元
- ★身心障礙特別扣除額由12.8萬元提高為20萬元

有利留才攬才

綜所稅最高稅率由45%
調降至40%



提高投資意願 創造就業機會

- ★廢除兩稅合一部分設算扣抵制度，改採股利所得課稅新制
- ★107年度起未分配盈餘加徵營所稅稅率由10%調降至5%，累積投資動能
- ★獨資合夥組織免徵營所稅，盈餘直接歸課綜所稅



雲端發票好處多
百萬獎金等你拿

財政部 廣告

108年1月1日起 統一發票兌獎管道新措施

信用合作社、
農/漁會信用部

四大超商、
全聯、美廉社

第一銀行、
彰化銀行、
全國農業金庫

統一發票
兌獎APP

通路	據點	獎別	服務時間
實體通路	第一銀行、彰化銀行、全國農業金庫 金門信用合作社、連江縣農會信用部	●全部獎別	於營業時間內兌換
	信用合作社、農/漁會信用部	●二獎以下獎別 ●雲端發票專屬千元獎	於營業時間內兌換
	四大超商、全聯、美廉社	●五獎及六獎	●每日9時起至營業時間結束止(最晚至23時止)，可選擇兌領現金、兌換等值商品或儲值金。 ●其餘營業時間僅可兌換等值商品或儲值金。
網路通路	統一發票兌獎APP	●全部獎別：開獎前已歸戶手機條碼，開獎後未列印電子發票證明聯。 ●五獎及六獎：自然人持有電子發票證明聯。	24小時皆可兌換

郵局自107年12月29日起不再提供兌獎服務，請改至上開兌獎通路兌獎。



- 107年12月29日(星期六)至107年12月31日(星期一)因系統轉換，全國暫停提供兌獎服務。
- 財政部稅務入口網/統一發票開獎號碼(含雲端發票)http://invoice.etax.nat.gov.tw。
- 為環保盡心購物請使用載具儲存雲端發票。



財政部 廣告

危老建築物之適用對象

類別	對 象
危	●經建築主管機關依法通知限期拆除、逕予強制拆除之海砂屋、震損屋。
	●經結構安全性能評估結果未達最低等級者。(未達乙級, $R > 45$ 分)
老	●屋齡30年以上, 無電梯, 耐震能評估未達一定標準者。 (乙級, $30分 < R \leq 45$ 分)
	●屋齡30年以上, 有電梯, 經耐震能力評估未達一定標準, 且 <u>詳細評估</u> 判定改善不具效益者。

危



●應拆除或限期補強之危險建物



●經耐震能力評估未達最低等級

老



●經耐震能力評估未達一定標準



●經耐震能力評估改善不具效益

為何政府要推動
都市危險及老舊建築物加速重建條例？

01 為何要推動「都市危險及老舊建築物加速重建條例」？

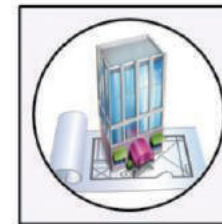
由於臺灣地震頻繁，地震災害的發生時常造成民眾生命財產的損失，而房屋隨著屋齡增加造成強度老化，部分早期興建的房屋可能潛在耐震能力不足的隱憂，地震來襲時將承受較大的風險。因此，加速危險及老舊建築物的重建，勢在必行。

此外，再加上高齡化社會來臨，許多高齡長者居住在老舊建築物裡，缺乏電梯或其他友善設施，致出入困難，亟待改建。是為促使老舊建物加速重建，提升建築安全與國民生活品質，中央爰推動「都市危險及老舊建築物加速重建條例（簡稱「危老條例）」，期能藉由各項獎勵與補助機制，讓小規模基地、有重建需求的建築物都可以透過簡便的審查程序完成重建。



■【加速+獎勵】老屋重建

危險及老舊建築物經 100%土地及合法建築物所有權人同意後，免經冗長的都市更新審查程序，申請獎勵確定後即可重建。



■提供小面積老舊建築物重建管道

讓無法以都市更新程序辦理的小型基地也可進行重建（通常劃設都市更新單元需 1000 m^2 ），解決危險及老舊建築物問題。



■打造無障礙樂齡住宅

以往低矮的老舊公寓通常無電梯設備，藉由危老屋重建，可以改善高齡長輩的生活品質，符合高齡者的居住需求。



最高罰30萬元！ 二房東條款 六月上路

2019-02-26 00:20:13聯合報 記者章凱閔／台北報導



蔡政府力推「包租代管」制度，但「二房東」與房客、屋主間關係一直無明確規範。行政院消保處昨公布「二房東條款」，明定押金、水電費與修繕義務，且不得超收電費、強制告知凶宅資訊等。新制預計六月一日上路，包租業者與房東、房客簽約，若違反規定，除了契約條款無效，包租業者最高將面臨卅萬元罰鍰。

過去曾發生知名惡房東張淑晶除出租自有房屋，也藉低價租賃公寓等再轉租，卻出現超收高額電費、動輒威脅對房客提告等情事，消保處昨天公布「二房東條款」。「二房東條款」包含兩大規定，分別是「住宅包租契約應約定及不得約定事項」，適用於包租業與房東之間；以及「住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項」，是依「消保法」所訂定、適用於包租業與房客的定型化契約。

消保處簡任秘書陳星宏表示，二房東條款規定包租業者，若明訂電費由「承租人」負擔，計算基礎也不得超過「台電夏季用電量最高級距的每度金額」（目前非營業用為每度六點四一元）

原文網址：<https://house.udn.com/house/story/5886/3664824>

，避免靠高電費牟利。此外，包租業者要主動告知房客房子是否為凶宅、海砂屋；押金總額最高不得超過兩個月租金，且應在租期屆滿或契約終止、交還房屋時返還房客。

至於房租及附屬設備損壞時，原則上由包租業者負責修繕，除非損壞可歸因於承租人。繕期間，若房屋無法居住使用，承租人也可請求扣除該期間租金。至於雙方要提前終止租約，應於一個月前通知對方，否則得賠償對方最高一個月租金違約金。

在轉租契約方面，為防範包租業利用契約條款限制或剝奪房客應有的權益，因此訂有不得記載事項，包括不得約定房客不得申報租賃費用支出、遷入戶籍、稅賦增加的負擔及稅費轉嫁等。

內政部表示，二房東條款為定型化契約，因此應約定事項，就算未記載於契約，仍會構成契約內容；相反地，當契約違反相關規定時，該條款則屬當然無效，且得依照「消保法」規定，最高處卅萬元罰鍰。

消保處也提醒承租人，租約達兩頁以上，最好蓋上騎縫章，避免被抽換；簽約過程中，也可拍照、錄音，證明交屋現況，並建議以劃撥、匯款方式繳交租金，避免爭議發生時舉證困難。



二房東條款重點

適用對象	包租業者（俗稱二房東）與承租人（房客）
資訊揭露	包租業者應主動告知承租人物件是否為凶宅、海砂屋
押金上限	不得超過兩個月租金
電費計算	電費計算基礎不可超過「台電夏季用電量最高級距之每度金額」
修繕責任	原則上包租業者負責修繕，除非損壞可歸因於承租人
終止租約	未提早一個月前，通知對方要提前解約，應賠償對方最高一個月租金

資料來源／行政院消保處

製表／章凱閔

聯合報

原文網址：<https://house.udn.com/house/story/5886/3664824>