



東龍不動產



東龍房訊

08 2019 月號

用心傳遞 · 家的美麗



HAPPY FATHER'S DAY

小時候，爸爸無所不能，他像個超人。
滿足我們所有需求；他用雙手撐起一個家，
讓我們在他的羽翼下平安成長。
爸爸，謝謝你，我愛你，父親節快樂。

東龍不動產

2019年領航業界，
導入LINE聯賣及線上互動帶看系統。

讓每位業務同仁輕鬆綁定，
官網上傳物件便同步匯入資料庫，
精準掌握物件資訊。

立即線上體驗 <http://www.ed-house.com.tw/>



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

08 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 LINE賞屋**
LINE找房快又準！聰明買好房.....P5-P6
- 03 台北國稅**
申請退還減徵貨物稅稅額方式P7-P8
歡迎台商回台投資
- 04 危老都更**
都市更新建築容積獎勵辦法 修正草案重點.....P9-P10
- 05 法令專欄**
不動產移轉 改買賣雙方實價登錄 P11-P12
新北推都更 釋雙減稅利多

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



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

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



- 圖文：由Freepik提供 -

- 版權所有，非經同意不得轉載 -



東龍危老團隊

02 東龍不動產
www.ed-house.com.tw



危老團隊
Team 03



01 用心傳遞,家的美麗。
It is heartfelt to delivery beauty of home



04 華視專訪
Interview



專業
Profession 05



宜蘭經管會會議



下新莊系統教學



嘉義南京系統教學



108年第二次雙北市經管會



108年第二次雙北市經管會



中和南勢角
危老說明會



新莊西盛街
危老說明會



信義路六段
危老說明會



與官網同步科技聯賣
互動通話環景看屋

全由Line功能解決

LINE找房快又準！聰明買好房。

數位時代的蓬勃發展，不單只有網路及新聞傳播管道，消費者的消費模式都產生巨大的變化。現在看房已不須親臨現場，輕鬆的拿起手機，點開LINE，專業經紀人就能在線上為您服務。達到「快、狠、準」的看房效率，讓消費者在買房上更簡單更聰明！

2019年東龍不動產推出 LINE 線上互動帶看系統，僅須用LINE，經紀人便能帶領消費者線上體驗前所未有的看屋模式。不受任何天氣、時間、空間限制，想看就看，且可多人異地相約同時線上賞屋。如此一來，買方無須再漫長等待回覆，並能大幅降低看屋成本，提高看房效率。這麼方便的系統！歡迎立即線上體驗 www.ed-house.com.tw



Line 行銷帶來什麼好處？

Line 行銷好處一、輕鬆維護老客戶

老闆們應該都有這樣的困惑：當我費了九牛二虎之力開發一個新客戶後，假如沒有好好的交流聯繫，5天、10天、一個月之後，這個新客戶很可能就流失掉了，甚至還去競爭對手那裡去消費了。而傳統維護老客戶的方法不是沒效，而是成本高的同時又不容易被複製。而透過Line，那麼企業即可非常方便地與之聯繫，時間與成本都會降低非常多。

Line行銷二、建立自己的平台，節省龐大廣告開支

Line能夠獲取更加真實的客戶群，Facebook粉絲專頁中存在著太多的無關粉絲，並不能夠真真正正的為你帶來客戶，但是Line就不一樣了，Line的用戶一定是真實的、私密的、有價值的，也難怪有人會這樣比喻：Line1萬個粉絲相當於Facebook的10萬粉絲。

Line行銷好處三、讓老客戶方便的轉介紹

透過持續的刺激老客戶，當老客戶對企業產生信任後，會自發的進行分享傳播。傳播非常簡單，只需要分享到朋友群，老客戶的朋友都可以看到。而且Line上面都是自己的好友，信任度非常高。

原文網址：<https://mylineat.blogspot.com/>

<https://news.housefun.com.tw/news/article/527133227995.html>

節能減碳綠色消費



108年6月15日~110年6月14日
購買能源效率第1級或第2級
新電冰箱、新冷暖氣機或新除濕機
申請退還減徵貨物稅稅額方式

國稅局免付費專線0800-000-321

購買日次日起 6個月內 申請 (逾期不得申請退還)

申請方式	線上申請 	紙本申請 
 填寫申請書	至財政部稅務入口網>稅務資訊>「 購買節能電器退還減徵貨物稅專區 」申請書登錄並上傳	上網至「 購買節能電器退還減徵貨物稅專區 」下載或至任一國稅局臨櫃索取專用申請書
 身分證明	自然人憑證 已註冊健保卡 營利事業工商憑證 組織及團體憑證	國民身分證影本 護照影本 居留證影本
購買證明文件	 載明廠牌、品名及型號之統一發票或收據影本 (雲端發票或電子發票證明聯免附)	
 遞送資料	取得收件編號及郵寄 購買證明文件	檢附身分證明文件及購買證明文件，臨櫃或郵寄至任一國稅局



經濟部能源局能源效率分級標示管理系統
 (網址: <https://ranking.energylabel.org.tw>)



購買節能電器退還減徵貨物稅專區
 (線上申請或下載申請書)
 (網址: <https://www.etax.nat.gov.tw>)

發票無紙化 地球不暖化



財政部

廣告

歡迎台商回台投資

- 稅務專屬服務

財政部臺北國稅局服務專線：
 (02)2311-3711 分機1224



單一諮詢窗口



法規諮詢

個案諮詢



財政部臺北國稅局

廣告

都市更新建築容積獎勵辦法

修正草案重點



原文網址：<https://twur.cpami.gov.tw/zh/download/3>

容積小學堂

容積大小事

過去與現在

容積

就是一塊土地可以蓋的樓地板面積：

透過容積獎勵制度，更新後可以多蓋一些樓地板面積，藉此維持原來居住空間水準。

當容積獎勵愈明確
可以蓋的樓地板面積就愈確定

談起都更，容積獎勵往往是關注的焦點，這影響著：



過去談都更，因欠缺明確標準，獎勵容積無法確定
因此首要目標就是將計算方式明確化！

過去窘境1

計算公式有更新後
單價、興建成本等
項目，需要透過估
價後才能確定。

改變1

簡明計算方式，刪
除計算公式中需估
價之項目。

明確化

獎勵容積能確定
清楚知道蓋多少

過去窘境2

獎勵額度要經過
都市更新審議會
審查，還有減少
的可能。

改變2

達成一定條件就
給固定獎勵額度，
不會再被審議
時刪減。

獎勵有哪些？

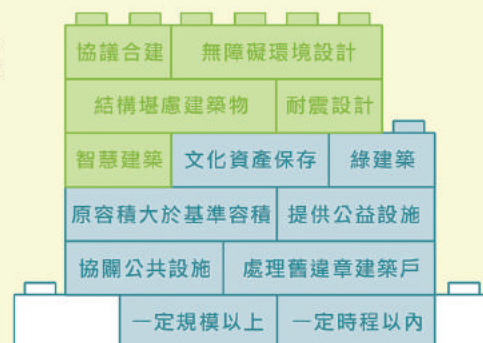
多元獎勵項目 協助達到獎勵上限

十三項容積獎勵，可依個案
需求來申請獎勵。

除了這些獎勵項目，也授權
地方政府，可以因地制宜來
另訂容積獎勵項目，例如：

- 捐贈當地都市更新基金
- 建築規劃設計

新增項目
既有項目



既有獎勵項目

多元獎勵項目 協助達到獎勵上限

容積獎勵，可依個案需求來申請獎勵



新增獎勵項目

多元獎勵項目 協助達到獎勵上限

容積獎勵，可依個案需求來申請獎勵



不動產移轉 改買賣雙方實價登錄

立法院內政委員會23日初審通過立委張宏陸版本的《平均地權條例》修正案，買賣雙方在申請買賣移轉登記時，必須做實價登錄，否則最高可罰15萬元。官員表示，未來都將由買賣雙方來做實價登錄。

內政部長徐國勇備詢時表示，地政士和經紀業者是根據買賣雙方提供的資訊，申報實價登錄，但是現在只處罰地政士和代理人，已有1,000人受罰。



買賣雙方在申請買賣移轉登記時，必須做實價登錄。徐國勇認為，地政士是根據買賣雙方提供的資訊進行申報，代理法律效益歸屬於本人，如果本人給的資料不實，處罰地政士，這不合乎民法原則。而且不實資訊若是買賣雙方知情，就是共犯，地政士若是明知不實資料而參與的話，就是共同正犯。

檢附申請書共同向主管機關申報登錄土地和建物的實際成交訊息。對此，內政部雖未提政院版，同意和支持張宏陸的修法版本。

若是未依規定申報登錄者，主管機關應限期申報實價登錄資訊，違者可以罰3萬元以上、15萬元以下罰鍰，並且得限期改正、按次處罰。若申報資訊不實者，以可處3萬元以上、15萬元以下罰鍰，並且限期改正。

原文網址：<https://news.housefun.com.tw/news/article/638483228075.html>

新北推都更 釋雙減稅利多



經濟日報提供

新北市政府 6 / 17 日表示，配合《都市更新條例》修法實施，新北市釋出二大稅捐減免，包括「房屋稅」減半徵收二年，若二年期間未移轉，可以再延長減徵十年，共12年；另外，未來「協議合建」案件更新後，原地主與實施者辦理產權移轉時也可以減徵40%的「土地增值稅」及「契稅」。

新北市城鄉發展局長黃一平表示，都市更新是新北市首要政策，但民眾往往考量都更後，要負擔更多稅負，因而降低都更意願，經新北市財政局及稅捐稽徵處研議可行後，決定配合實施減稅政策，提升民眾意願。

至於減稅能吸引多少新增的都更案件，新北市政府坦言，較難評估。

黃一平說，中央於1月30日公布修正都市更新條例，並要求地方配合辦理相關事項，包括「房屋稅」、「土地增值稅」及「契稅」等稅負減徵措施，授權地方政府主管機關可視地區發展趨勢及財政狀況同意減徵。

新北市政府表示，新北市的財政狀況許可，因此與北市府同樣採以最寬鬆的方式提供民眾；新北市都更處說，即便減免稅徵，但以「薄利多銷」的概念誘因，預計整體的稅收進帳會更多。

減徵能替民眾荷包省下多少錢，新北市都更處舉例，以板橋區鋼筋混凝土的20層建物，以30坪按自住用稅率1.2%估算，每年房屋稅是2.6萬元，減半徵收延長至12年，共可減徵15.6萬元。

但政治大學地政系特聘教授張金鶚認為，減徵非都更卡關因素；癥結點在於協商談不攏，而經試算的減徵數據微薄，對民眾實質誘因不大，反而是日前公布的估價師建議名單較有實際幫助。

新北市都更稅捐減免措施

實施方式	權利變換		協議合建	
	修法前	修法後	修法前	修法後
房屋稅	減半徵收二年	減半徵收2+10年	減半徵收二年	減半徵收2+10年
土地增值稅	減徵40%	減徵40%	無	減徵40%
契稅	減徵40%	減徵40%	無	減徵40%

資料來源：新北市政府都市更新處

林子衡 / 製表

原文網址：<https://house.udn.com/house/story/5886/3877686>