

CRM VR 玩转未来
即時線上看房



形象代言人

王中平

你準備好了嗎?

ARE YOU READY?

免出門 主動式行銷 被動式行銷

線上ON LINE看屋，客戶不受天氣影響仍可達到帶看效應
越是精兵業務少之店頭，越能發揮效應，秘書在店也能帶看

東龍不動產 — 搜尋

- ✓ 1.完善流通機制
房管系統 聯賣網機制
VR720LINE 線上互動看屋系統
- ✓ 2.行銷策略最強大
客服資源 協助各店行銷策畫
超低月費 免廣告基金
- ✓ 3.法務(稅)服務最詳盡
專人法務諮詢
店東會議交流
不定期教育訓練
- ✓ 4.保障交易安全最安心
代書部門 履約保證服務
交易流程透明化 讓客戶安心
- ✓ 5.我們的團隊
不會巧立名目、額外收費增加負擔
不定期辦理完整教育訓練 提升員工專業能力

決戰優勢

超低資費
創造經營利潤

完善後台系統
界面輕鬆上手

ISO 9001:2000
國際品質認證

感恩 父愛如山
父親節



前方有東龍指引未來

身後有家人臂膀支撐

FATHER'S DAY
DATE-MONTH-YEAR

08 本期目錄

ed-house.com.tw 01	活動花絮 2021 小巨蛋開工拜拜 P3 - P4 疫情中的看屋需求 東龍聽見了
ed-house.com.tw 02	趨勢快訊 晉升比價達人 4招搞定新版實價登錄查詢頁 P5 - P8 每坪200萬以上豪宅 交易倍增 住展評論：海砂屋都更認定 應有一致性標準 房地合一逃命潮 行庫房貸業務爆量
ed-house.com.tw 03	危老都更 拚都更及危老重建 P9 - P10 危險建物都更認定 比危老嚴
ed-house.com.tw 04	台北國稅 第一次使用雲端發票就上手 P11 - P13 房地合一稅2.0 境外資金匯回優惠稅率 把握黃金申請時間
ed-house.com.tw 05	精選物件 P14 - P18



2021 小巨蛋開工拜拜

2021.07.11

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：藍伯隆
 資料整理：郭宜瑄
 企劃編輯：郭宜瑄
 美術編輯：郭宜瑄

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：台北市松山區南京東路五段 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

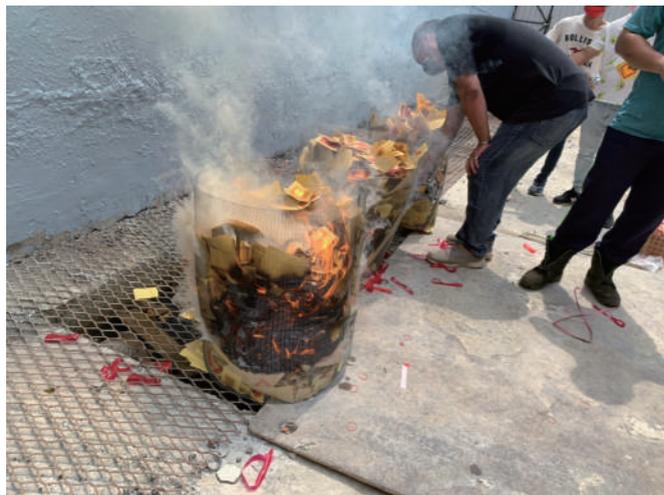
RICOH THETA SC
720度全景拍攝

錄影解析：FULL HD
 動態畫素：1400萬
 簡易上傳、火速上架、社群分享



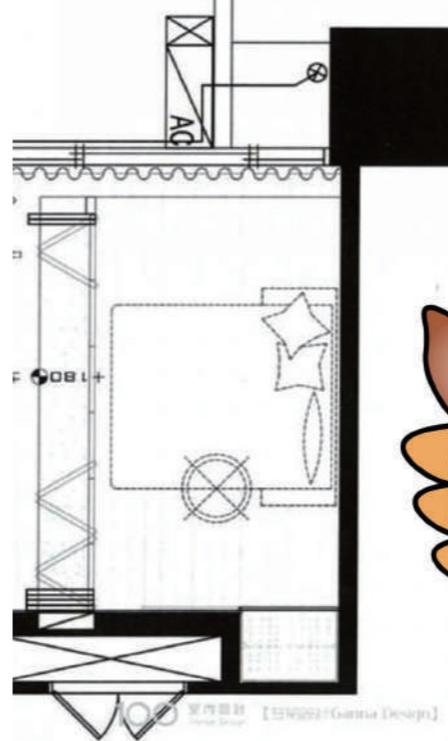
- 圖文：由Freepik提供 -
 - 版權所有，非經同意不得轉載 -

祝小巨蛋工程順利！



東龍不動產
EASTERN DRAGON INTERNATIONAL

疫情中的看屋需求 我們聽見了



免接觸即可帶看！

平面圖

線上實境

用心傳遞 家的美麗

東龍不動產

搜尋

通膨壓力加大，資金前進高端房產，今年來已有16件

實價登錄2.0新制已於7月正式上路，新版介面所提供的查詢方式，不僅版面呈現一目了然，還有地址完整揭露，專家分析，善用實價登錄來比價，對於想要在買屋前瞭解行情的消費者而言，能有效了解行情。

新版實價查詢服務網提供更便捷的不動產交易資訊，了解4大特點，就能輕鬆上手包括：地址完整揭露、查詢案件排序、比較清單、交易案件分享。



The screenshot shows the '買賣查詢' (Buy/Sell Search) section of the Real Estate Price Registration 2.0 website. The search filters are set to '臺北市' (Taipei City) and '信義區' (Xinyi District). The search criteria include '房地' (Real Estate) and '建物' (Building), with a transaction period of '109' (2020) and '5' (May). The results table lists four transactions:

地段位置或門牌	總價(萬元)	交易年月	單價(萬元/坪)	總面積(坪)
吳興街284巷39弄25號	1,758	110/06	55.2	31.82
松隆路202號	1,800	110/06	96.8	18.59
基隆路一段35巷7弄45號二樓	2,235	110/06	49	45.58
松山路628號九樓	908	110/06	83.6	10.86

- 一、地址完整揭露：**直接可以用地址找到標的，不用再猜疑是否有誤差，大幅提升查找案件的精準度與效率。
- 二、查詢案件排序：**新版介面只需直接點選表格上的標題欄目即可排序，且可排序的欄目較多，便利使用者找到要搜尋的案件。
- 三、比較清單：**將案件加入比較清單，並點選清單列印，即可匯出Excel資料表除了案件基本資訊外，包括樓高樓別、建物現況格局、車位總價等欄位都會呈現在資料表中，案件間的差異一目了然。
- 四、交易案件分享：**每筆案件現在都能透過FB與Line進行分享，就可以將案件轉傳分享，資訊傳遞更方便。

原文網址：<https://is.gd/9ZPVf8>



通膨壓力加大，資金前進高端房產，今年來已有16件

通膨壓力加大，資金前進高端房產！實價登錄統計顯示，今年迄今已有16件單價跨越每坪200萬元的豪宅交易，比去年同期的七件，大增逾一倍。其中，最新一筆信義計畫區豪宅「冠德信義」15樓一口氣成交二戶，總金額達7.86億元，單價每坪200萬元，成為今年以來第六個躋身「200萬俱樂部」的豪宅社區。

據房仲業者統計，今年台北豪宅「200萬俱樂部」豪宅交易，截至目前為止共有16件，單價最高是「信義首席公館」每坪267~270萬元，共有四件；此外，包括「西華富邦」、「琢白」、「潤泰敦峰」、「松濤苑」都有交易突破每坪200萬元；這次新交易的二戶「冠德信義」，也首次進入今年的200萬俱樂部。

今年高端豪宅交易熱絡，單價逾200萬的交易件數較去年同期倍增，台灣房屋集團趨勢中心執行長張旭嵐指出，雖然央行加碼信用管制及7月房地合一稅2.0上路，高價住宅貸款成數下調、持有5年以上出售獲利才有20%低稅率，不過，市場在對通貨膨脹擔憂日深下，手中滿有現金的高端資產族，擔心錢會愈來愈薄，不受限貸影響的族群、及可長期持有的不動產，成為「資金避風港」，未來房價不易向下修正。

據最新實價登錄顯示，最新成交的「冠德信義」15樓二戶成交總價分別為4.38億、3.52億，由住在「信義富邦」的許氏夫婦各入手一戶。

業者分析，買家除了有地緣性因素外，對抗通膨進行資產配置或幫下一代置產等，而選擇購入屋齡較新的豪宅，以自用為主要用途。

張旭嵐表示，信義計畫區是最大的豪宅聚落，精華地段土地稀有，近期仍不少豪宅價格持續上揚，「冠德信義」低樓層行情至少有每坪190萬元，高樓層則維持每坪200萬元水準，社區總戶數只有41戶，在信義計畫區土地屢創高價下，豪宅可說是「賣一戶少一戶」。

原文網址：<https://reurl.cc/9ryVLn>

住展評論：海砂屋都更認定

應有一致性標準



《都市更新條例》修法在今年5月中旬三讀通過，針對都更範圍內的「危險建築物」最高給予1.3倍原容積的獎勵；此外，此類建築也可依《建築法》第81條，由地方政府執行代拆，若取得多數住戶共識，更可在完善安置規劃的前提下，免除代拆的協調程序。

「危險建築物」在這次修法中，指稱的是「耐震能力不足之建築物」，以及俗稱「海砂屋」的「高氯離子鋼筋混凝土之建築物」。

針對「耐震能力不足建築」的認定，在《都更條例》第65條中，提到「由中央主管機關定之」，而內政部近期確實也已訂出、並預告相關辦法。基本上，該類建築將以《危老條例》所訂出的「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法」作為依據來判定，只是由於涉及代拆，標準比起危老更為嚴格。

不過，相較於「耐震能力」有一套中央的判定標準，「高氯離子鋼筋混凝土之建築物」（海砂屋），過去一直以來卻都是由地方政府自行訂定；在新修改施行的《都更條例》第57條及第65條法條中，對於此類建築物，也仍僅止於「直轄市、縣（市）主管機關認定」。

雖然內政部曾表示，海砂屋的認定，「地方政府已有執行經驗」，因此交由各地方政府自行認定並無不妥。但住展房屋網企研室認為，海砂屋一方面涉及住戶以及周遭居民、行人的生命安全，另一方面則關乎爭議較大的代拆執行，各地區評定標準若不同調，可能造成各地執法標準不一、結果不公的狀況。

住展房屋網企研室建議，未來中央政府及立法單位，在都市更新的相關調研中，應該更進一步重新檢視、比對各地認定海砂屋方式的差異，探究是否可能出現判定標準不一，乃至於未能達到公平的狀況。若當前執法存在疑慮，中央可能就得嘗試進一步訂出海砂屋認定及拆除的一致規範。

原文網址：<https://reurl.cc/1YzeQD>

房地合一逃命潮行庫房貸業務爆量

打破近半年低迷；兆豐銀、台銀6月各淨增逾百億元

房地合一稅7月上路引爆賣方「逃命潮」，買方趁機進場新屋入荷，使多家大型行庫的房貸業務6月幾乎全面爆大量，其中兆豐銀、台銀兩大行庫單月更出現房貸餘額淨增加逾百億的驚人數字。

包括兆豐、台銀、彰銀、彰銀、合庫、一銀等多家公股銀行6月新作房貸案量均較5月激增；自從央行執行選擇性管制措施以來，多家行庫房貸業務今年首季均成長有限，如今房地合一稅逃命潮打破近半年的沈寂，把行庫的房貸業務帶向高峰。

行庫主管分析，房地合一稅對五年內轉手的物件售屋利得課稅50%，因此很多賣方趕著「逃命」，願意降價求售、趕在6月賣房，很多想買屋的民眾也趕搭這股賣方逃命潮趕快買屋入手，因此多數行庫6月房貸都爆大量。



台銀6月房貸餘額就較5月淨增加100多億，兆豐銀更增加115億元。

台銀截至6月底房貸餘額較去年底增加480億元，增幅高達6.5%，6月底房貸餘額已破8千億元，其中公教人員的築巢優利貸，為台銀房貸務另一大動能，台銀董座呂桔誠在年初曾指今年的房貸業務目標將新承作2千億元，如今上半年台銀已超前執行，共已新承作1,100多億元的房貸業務。

兆豐銀上半年的房貸業務量則淨增438億元，較去年底大舉成長12.8%；根據兆豐銀內部最新統計，今年上半年共新作746億元房貸，雖然目前兆豐銀在全體國銀的房貸業務排名約為第十，但後起力道強勁，平均一個月撥款金額都在120~130億元。

原文網址：<https://reurl.cc/eEaXdR>

拚都更及危老重建，一銀核准金額逾700億元 累計案件107件

第一金(2892)旗下一銀全力支持政府推動都市更新及危險老舊住宅重建政策，除有「都市更新事業優惠貸款」外，更推出「都市危險及老舊建築物加速重建優惠貸款」(納入新北市防災型都更)，只要是屬都市更新或危老重建需求者等，截至今年6月底，累計核准都更及危老案件達107件，核准金額突破700億元。一銀於2009年成立都更團隊，輔導分行與客戶，進行融資規劃與協助，都更危老重建融資部分，土融最高八成、建融最高七成，優於一般土建融開發案，也提供權變費用、拆遷、租金補助及相關保證金的融資額度，若借戶仍有資金需求，一銀搭配金控集團AMC提供額外融資成數，協助完成都更危老之重建。

針對地主自建型之案件，一銀提供全額融資，讓地主在重建期間不用出錢，免除資金壓力。另也搭配產權及資金信託，並藉由建築經理公司辦理營建工程管理、財務稽核及續建機制等風險控管，透過都更危老一條龍的服務，確保所有重建地主的權益，讓建物得以順利興建完成。



我國地區地震頻繁，地震常造成國人生命傷亡與財產損失，凸顯老舊建築物耐震能力不足問題，據內政部統計資料，全台屋齡30年以上老屋超過400萬戶亟待更新，10年後屋齡30年以上老屋將增逾600萬戶。

一銀過去曾協助輔導921大地震受災嚴重的「南投埔里中華商場」及「台北尚華仁愛大樓」重建案，自力更新的方式從廢墟完成重建，近期更有「台北水源路四、五期整宅案」都更，更新前生活空間狹小、窳陋無停車位，更有漏水、治安、牆壁損毀及消防安全等嚴重問題，都更後重建為舒適安全之社區大樓。

原文網址：<https://reurl.cc/YOQdyX>

危險建物都更認定 比危老嚴



立法院今年5月三讀通過《都市更新條例》修法，針對耐震不足、明顯危害公共安全建物祭出棒子與蘿蔔，針對新法適用對象，內政部近期已預告認定辦法，評估方式及程序比照危老條例，但考量代拆程序涉及民眾權益，在危險建物的認定上較危老更加嚴格。

內政部積極推動都更及危老，統計至今年6月底，全台累計已受理申請2,136件危老重建；不過截至5月底，今年都更核定件數僅18件，速度略為緩慢。

為加速中高樓層危險建築物加入更新，內政部修正都更條例，順利通過立法院三讀。在容積獎勵方面，實施容積管制前的高中樓層建築，可以原建築容積1.2倍核計獎勵上限。

而若為耐震能力不足、有明顯危害公安的建物，則至高可以原容積1.3倍計算，同時這類建物，在取得住戶多數共識，並有完善安置配套前提下，可免除地方政府代拆的協調程序，簡化程序加速改建。

內政部近期預告「都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法」，預告期為60日，外界仍可提供意見，後續會再由內政部正式發布公告，並自發布日實施。

根據目前預告辦法，首先在認定方式及程序上，是比照危老條例，由地方政府主管機關依結構安全性能評估結果來認定。

內政部表示，考量危老條例已有一套評估方式，為了一事不二做，避免都更與危老評估方式不同造成擾民，同時也方便所有權人在評估後，可依結果選擇要走危老或都更，保持一定彈性，因此在評估方式及程序上接軌危老做法。

不過由於都更條例新法涉及簡化代拆程序，必須要有一定迫切性才能適用，在危險程度的認定上較危老嚴格。舉例來說，危險度總評估分數只要大於45分，則符合危老適用條件，但要適用都更新法，總評估分數要大於65分才行。

原文網址：<https://reurl.cc/vqXkdo>



第一次使用 雲端發票 就上手



雲端發票小學堂

使用更便利 手機條碼 申請、查詢、對領獎

- 1 申請手機條碼**
電子發票整合服務平台
輸入手機號碼及E-mail
或 統一發票兌獎APP
註冊帳號
輸入手機號碼及E-mail
- 2 驗證並列印**
●以手機號碼及驗證碼登入電子發票整合服務平台，點選「手機條碼列印」列印。
●或以手機號碼及驗證碼登入「統一發票兌獎」APP，開啟APP顯示手機條碼。
●驗證碼以簡訊發送至手機，並以E-mail寄送驗證信，驗證後可開啟「驗證碼變更」及「中獎通知」功能。
- 3 消費時索取**
消費結帳時
出示手機條碼
(列印紙本或
以手機顯示)
提供店家掃描
就可以索取雲端發票，不會再拿到紙本發票囉！
- 4 對獎及查詢**
發票查詢
至電子發票整合服務平台、「統一發票兌獎」APP或多媒體服務機(如ibon)輸入手機號碼及驗證碼即可查詢發票資訊及有無中獎。
系統通知
電子發票系統主動通知中獎至E-mail信箱。
- 5 領獎**
未設定領獎帳戶
至多媒體服務機(如ibon)輸入手機號碼及驗證碼即可列印電子發票證明聯，拿至實體兌獎處進行領獎。
已設定領獎帳戶
獎金將扣除應納稅額後直接匯入帳戶。

- Q1 如何修改驗證碼(密碼)?
A 登入電子發票整合服務平台→手機條碼專區→資料設定→變更驗證碼(密碼)，即可進行修改。
- Q2 忘記驗證碼怎麼辦?
A 於電子發票整合服務平台點選登入頁的「忘記驗證碼(密碼)」連結，輸入手機號碼和申請時的E-mail，按下「重發驗證碼(密碼)」，系統將重新發送。
- Q3 發票資料如何查詢?
A 消費48小時後，至電子發票整合服務平台或多媒體服務機(如ibon)，輸入手機號碼及驗證碼，查詢該筆電子發票資料。

※ 手機條碼實際使用地點以電子發票整合服務平台公告為主

領獎更省事

手機條碼設定 中獎獎金直接匯款

- 1 請先完成手機條碼申請
- 2 至電子發票整合服務平台領獎設定頁面或在「統一發票兌獎」APP設定領獎資料
- 3 填入姓名、金融帳戶等領獎資料
- 4 完成設定

※中獎人所提供之個人資料須與金融帳戶所有人之個人資料一致且無誤，如因此造成匯款作業失敗，由中獎人自負責任。

歸戶更簡便

將其他載具 歸戶到手機條碼

- 1 請先完成手機條碼申請
- 2 登入電子發票整合服務平台、多媒體服務機(如ibon)或統一發票兌獎APP，輸入手機號碼及驗證碼
- 3 將icash、悠遊卡、信用卡、手機條碼歸戶至手機條碼下
- 4 完成載具歸戶

- ①將悠遊卡等載具歸戶到手機條碼後，再設定中獎獎金自動匯款，即可享有更便利的獎金自動匯入服務！
- ②消費者得於電子發票整合服務平台或多媒體服務機進行載具歸戶，歸戶功能及適用本項之載具類型以電子發票整合服務平台公告為準。

統一發票
兌獎APP

Android



iOS



財政部財政資訊中心 廣告

重點一 短期套利者課重稅

延長個人短期炒不動產
適用高稅率的持有期間



個人 適用稅率	持有期間	
	修法前	修法後
境內	45%	1年以內
	35%	超過1年未逾2年
	20%	超過2年未逾10年
非境內	45%	1年以內
	35%	超過1年

重點二 法人比照個人課稅

營利事業依持有期間按差別稅率分開計稅
防止個人藉設立營利事業短期交易來避稅

法人 適用稅率	持有期間	
	修法前	修法後
境內	45%	2年以內
	35%	超過2年未逾5年
	20%	未區分期間
境外	45%	1年以內
	35%	超過1年

財政部 2021/4/9

財政部 2021/4/9

重點三 擴大房地課稅範圍

增列兩項課稅標的
防止透過移轉型態來避稅



- 1 交易預售屋及其坐落基地。
- 2 交易持股(或出資額)過半數營利事業的股份(或出資額)，且該營利事業股權(或出資額)價值50%以上是由我國境內房地構成。

- 交易未上市櫃股票已課房地合一稅者免按所得基本稅額(AMT)課稅
- 排除屬上市、上櫃及興櫃公司的股票交易

財政部 2021/4/9

重點四 土地漲價總數額 增設減除上限

防止利用土增稅與所得稅
稅率差異來避稅



$$\text{課稅基礎} = \text{房地收入} - \text{成本} - \text{費用} - \text{土地漲價總數額}$$

$$\text{減除上限} = \text{交易當年度公告土地現值} - \text{前次移轉現值}$$

超過上限部分不可減除
但超限部分計算繳納的土增稅可列費用

財政部 2021/4/9

重點五 五種交易不受影響

- 維持稅率20%
 - 個人及營利事業非自願因素(如調職、房地遭強制執行)交易
 - 個人及營利事業以自有土地與建商合建分回房地交易
 - 個人及營利事業參與都更或危老重建取得房地後第一次移轉
 - 營利事業興建房屋完成後第一次移轉

- 維持稅率10%
 - 自住房地持有並設籍滿6年(課稅所得400萬元以下免稅)

重點六 今年七月開始施行

房地合一稅2.0適用
個人及營利事業自110年7月1日起
交易105年1月1日以後取得之房地



財政部 2021/4/9

財政部 2021/4/9



境外資金匯回優惠稅率 把握黃金申請時間！

- 個人匯回境外資金
- 公司匯回境外受控公司
轉投資收益

適用
對象

優惠
稅率

110年8月14日前 **10%**
完成實質投資 **退半數稅款**