

了解需求

實在服務

簡單預約，線上帶看免出門

VR實境導覽，物件看仔細

迅速答覆，專人在線低耗時

合約流程仔細解說最細心

無接觸委託SOP，防疫好安心

貼心服務交易流程透明化

用心傳遞 家的美麗

東龍不動產

搜尋



東龍房訊

用心傳遞 · 家的美麗

10 2021
月號

喜迎國慶 歡度雙十

10.10

家，是一切幸福的泉源
東龍不動產，用心傳遞家的美麗
祝福臺灣，雙十國慶日快樂

請找東龍不動產 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

10 本期目錄

- ed-house.com.tw 01 ▶ **活動花絮**
每月內部線上課程及講座 P3-P4
公益出租人招募中
- ed-house.com.tw 02 ▶ **趨勢快訊**
疫情趨緩 顏炳立：房市買方討不到便宜 P5-P8
實價2.0上路2個月 9成有意購屋民眾查過
六都Q2房市價量齊揚李同榮預告：房地合一2.0無效
- ed-house.com.tw 03 ▶ **危老都更**
新北危老重建計畫每案補助5.5萬元累計逾400案申請 P9-P10
再生能源、都更危老入列公股銀聯貸鎖定四大產業
- ed-house.com.tw 04 ▶ **台北國稅**
房地合一稅2.0 P11-P12
發票存雲端 好康又環保
退還減徵貨物稅 期限延長
- ed-house.com.tw 05 ▶ **精選物件** P13-P18

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

- 圖文：由 Freepik 提供 -
- 版權所有，非經同意不得轉載 -



2021 每月線上教學

2021.07.15

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





每月內部線上課程及講座

固定的上課時間，向店長、業務人員進行教育訓練，法律知識、銷售經驗、危老事項、業務須知等等，讓公司人員朝向專業全面化。



公益出租人招募中

房東可享三大賦稅優惠！



東龍不動產

用心傳遞 家的美麗

東龍不動產

搜尋

公益出租人是什麼

指住宅所有權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

符合租金補貼申請資格，包含政府辦理之各種租金補貼方案

例：每年7至8月間辦理之住宅補貼方案
108年的單身婚育試辦方案
各地方政府辦理的低收入戶及中低收入戶租金補貼
身心障礙者租金補貼等等

公司將房屋出租予符合租金補貼資格者，經認定為公益出租人
依住宅法第15條規定：是指綜合所得稅減免，非營利事業所得稅減免，所以公司人不得享有營利事業所得稅減免

東龍不動產

用心傳遞 家的美麗

東龍不動產

搜尋

公益出租人稅賦優惠

享有優惠	優惠內容	房客身分	法源依據
房屋稅	適用自用住宅稅率1.2%	符合租金補貼申請資格者 不論是否有接受租金補貼均可享有此優惠	房屋稅條例 第5條第1項第1款 住家用房屋供自住及公益出租人出租 使用認定標準第3條
綜合所得稅	每屋每月租金收入最高 1萬5,000元之免稅優惠 110年6月9日住宅法修正前為最高1萬元	符合租金補貼申請資格者須為獲租金補貼者	住宅法第15條
地價稅	由地方政府評估狀況決定 是否配合住宅法第16條 適用自用住宅用 地稅率千分之2	符合租金補貼申請資格者 不論是否有接受租金補貼均可享有此優惠	住宅法第16條

東龍不動產

用心傳遞 家的美麗

東龍不動產

搜尋

一般出租市場與租金補貼市場支出比較

	一般出租市場	租金補貼市場
政府釋利多	無優惠或補貼	房東享優惠 每屋每月免稅額最高1萬5,000元 房屋稅：稅率1.2% 地價稅：稅率千分之2 房客省房租(以109年為例) 2,600~5,000元/月
房東享優惠	綜合所得稅 每屋每月12,000元 乘以12月×(1-43%)×20% 等於=16,416元/年 房屋稅 40萬元×2.4%=9,600元/年 地價稅 25萬元×千分之10 等於2,500元/年	綜合所得稅 2,000元×12月×(1-43%)×20% 等於2,736元/年 房屋稅 40萬元×1.2%=4,800元/年 地價稅 25萬元×千分之2=500元/年
房客省房租	政府補貼0元 自己負擔12,000元/月	政府補貼4,000元/月 自己負擔8,000元/月

東龍不動產

用心傳遞 家的美麗

東龍不動產

搜尋

疫情趨緩顏炳立：房市買方討不到便宜

戴德梁行總經理顏炳立發表最新市場觀察指出，疫情漸漸趨緩，一場房市復甦辛苦的延長賽可望結束，整個房市環境有利賣方，經濟成長、利率低情況下，賣家一直堅持，已忘了我是誰。至於買家，疫後卻變成挨打局面，現正忍受著討不到便宜的無奈。

他表示，投機客早已棄械投降，當房地產不再爆量大漲，也不再吸引投資客資金投入房市，整個市場只剩自用者在撐場。

自用者能做的就是等待，只要拖延時間就能讓市場變成對買方有利，只是自用型有時間壓力，只好積極無奈尋找自己心裡能接受的地點與房價。



顏炳立表示，房地產市場雖因本土疫情爆發而趨緩，但疫情利空大殺並沒有造成建商斷頭，降價求售，即便是現在的飯店、店面餐飲行業，也沒有看到降價或跌價求售。

賣方開價也一樣，市場低利環境，支撐了賣方市場的任性與期待，由於持有成本跟壓力沒有想像中的大，也就不至於會去虧錢賤賣自己的資產，目前賣方寧可沒有買氣、沒有帶看，也不急於降價。

相對的，由於土地市場仍不斷被迫逐價漲放量，加上缺工、缺料、建材不斷上漲，建商怕虧錢，決定封盤不賣，使得供需市場醞釀著房價上漲的氣氛更加濃厚，對買方來說更是壓力，繼續等候房價下跌，目前看來並不會對買方有利。

顏炳立表示，目前房市的量與熱度，仍不足以支撐房價，回到以前價格再上漲二到三成，但大家沒有恐慌到棄房地產市場於不顧，持有稅也沒有讓賣家有積極賣出的壓力，房價真要走跌的機會不大，對自用型買方而言，已經等了四、五年，可以考慮進場了。

原文網址：<https://is.gd/We1GOD>

實價2.0上路2個月，6成有意購屋民眾查過



「實價登錄2.0使用經驗調查」顯示，今年有購屋意願的民眾，9成有使用過政府的實價登錄網站。

除了官方的實價登錄外，台灣房屋表示，受調查民眾有72%會以「房地產查價平台」查詢，有69%使用「房仲官方網站」來掌握房地產價格資訊。

另外，透過「房仲、代銷業者提供」也占受調查民眾近6成，有超過7成的人認為，實價登錄2.0上路後最大的優點，就是資訊透明幫助議價，至於預售屋揭露更即時、預售資訊完整明確也獲好評。

自從政府2012年實施實價登錄，不動產買賣案件必須向主管機關申報登錄成交案件實際資訊，如今已經施行9年，實價2.0針對預售屋交易的全面納管並即時申報，是一大里程碑，一改過去預售屋往往要2、3年後才會公布交易資訊的拖延狀況，縮短到30日內就得申報，且交易揭露資訊去識別化，能讓民眾對市場價格有感。

實價揭露多為標準化訊息為主，對於一般買方關心的座向、屋況、景觀等並無法呈現，而且近年揭露的交易，未揭示是否為店面或商辦等使用類別，僅單純呈現大樓或透天等建物型態，這也可能會造成價格的差異，因此還是需要透過專業人士協助才更能準確解讀數字背後的意涵。

原文網址：<https://is.gd/mWcpQh>

六都Q2房市價量齊揚 李同榮預告：房地合一2.0無效



吉家網公布今年第2季房市季報，觀察六都房價表現，台中年增16.1%、台南年增15.6%、桃園年增10.5%，三都漲幅分居前三名，帶動市場回溫。吉家網董事長李同榮指出，房市正處主升趨勢，又有建築相關通膨加速，自住與換屋買盤積極，房地合一2.0對成屋市場不造成影響。

李同榮表示，今年上半年房市歷經內外夾擊，包含新冠疫情肆虐、房地合一2.0與實價登陸2.0新制上路等不利因素，在缺工、缺料的環境下，全台房價平均年增幅仍以二位數增長，交易量高達17.5萬、年增率24.7%，顯示低利率、游資豐、通貨膨脹等三大利因，已抵銷多數不利因素，吸引自住與換屋的剛性需求買盤勇於進場，打炒房的心理恐懼一掃而空，房市現況也預告房地合一2.0無效。

六都今年第2季房價表現較去年同期亮眼，台中市房價平均每坪約22.7萬元、年增幅高達16.1%，傲視其他五都。台南市長期房價基期較低，於2020年第1季反彈後一路上漲，補漲表現態勢強勁，今年第2季台南平均每坪17.9萬元、年增15.6%居次。

桃竹縣市受雙北房價推擠效應，上半年交易量月增，今年第2季平均每坪21.7萬元，繼去年第2季反彈後，一路上漲突破歷史高點，年增10.5%居第三名。而雙北房價已漸漸回溫，但因過去基期較高，整體表現偏弱。高雄市房價基期低，自2017年第4季反彈後一路上揚，高雄每坪約19萬元，較去年同期僅有些微增長，年增5.1%。

對照第1季六都房價表現，今年第2季六都中古屋均價表現穩健，儘管在疫情肆虐下，房價依舊維持小漲態勢，預期今年六都房價將呈現量增價緩漲格局。

李同榮大膽預測，下半年若疫情舒緩，9月房市將會爆量，且房價處於上升趨勢的主升段上，疫後將有報復性買盤出籠，強勁的剛性需求也將更積極地介入市場，整體房價隨經濟成長力道呈現溫和走揚。他直言，政策雖有效抑制投機，不過市場剛性買盤穩定，帶動房市出現一波價量齊揚的趨勢，不過由於上半年移轉棟數尚未反映疫情帶來的衝擊，預料第3季移轉棟數會顯現疫情下的市況，第4季還有爆量的可能，全年交易量望能上看34萬至35萬棟。

110Q2 對照 109Q2 六都各項漲跌百分比							
縣市	年 / 季	平均單價 (萬/坪)	漲跌百分比	平均總價 (萬)	漲跌百分比	平均屋齡 (年)	漲跌百分比
台中市	109Q2	19.58	16.19%	958	13.47%	18.4	9.24%
	110Q2	22.75		1087		20.1	
台南市	109Q2	15.49	15.69%	756	13.36%	16.5	15.76%
	110Q2	17.92		867		19.1	
桃園新竹	109Q2	19.69	10.51%	921	7.93%	12.6	22.22%
	110Q2	21.76		994		15.4	
台北市	109Q2	59.19	10.44%	2087	4.89%	24.7	7.29%
	110Q2	65.37		2189		26.5	
新北市	109Q2	29.95	9.38%	1234	11.18%	17.4	6.32%
	110Q2	32.76		1372		18.5	
高雄市	109Q2	18.12	5.13%	859	1.75%	18.7	6.95%
	110Q2	19.05		874		20.0	

展望下半年，營建成本漲幅不僅成為觀察重點，疫情是否能夠受到穩定控制，更是決定下半年及未來房市交易量的關鍵因素。

原文網址：<https://is.gd/tUJ8Cz>

新北危老重建計畫每案補助5.5萬元 累計逾400案申請



新北市政府都市更新處受理危老重建計畫，每案最高提供5萬5000元補助，將於10月31日截止申請。統計至8月底，新北市危老申請案量已達400餘案，核准案件有370案。

都市更新處處長張壽文表示，為加速推動危險老舊建築物重建，市府簡化文件、精進流程，以提升行政效率，配合中央提供補助措施，辦理宣導及核撥補助作業，並製作申請範例及書表，公告在都更處官網，讓民眾一目瞭然。

張壽文說，經過市府核准的危老重建計畫，尚未領取使用執照，且住宅使用面積達一定比例以上者，均可提出申請，補助額度每案上限5萬5000元，減輕民眾的成本負擔。

另外，受疫情因素影響，市府發函提供申請人得延長補件時間，針對書件齊全的危老重建案，審查程序不延宕，截至8月底，新北市危老申請案量已達400餘案，核准案件有370案，未來將持續精進作為，提高行政效能。

原文網址：<https://reurl.cc/YOQdyX>

再生能源、都更危老入列 公股銀聯貸鎖定四大產業

公股銀行聯貸案除了持續深耕既有往來優質企業外，也積極配合政府政策，積極鎖定四大產業，包含台商回台投資、再生能源、公共工程及都更危老等政策推動所衍生聯貸商機。

公股銀行主管指出，下半年仍有疫情因素干擾，但全球景氣穩健復甦，台灣的經濟成長穩定，因此會鎖定具有利基的聯貸案，鎖定收益跟風險平衡的優質客戶，當中會鎖定重點產業。

配合政府政策，公股銀行聯貸案鎖定四大產業包含再生能源、台商回台投資、公共工程及都更危老等政策推動所衍生聯貸商機。



華南銀行統計，上半年的案件除償還既有借款、充實營運周轉金，還包括再生能源設備建置、不動產開發及資本支出等用途，下半年景氣平穩，預估聯貸量會較去年成長。其中，下半年主要資金需求產業仍是在再生能源（太陽能/離岸風電）、不動產、租賃、公共工程等行業。

合作金庫銀行指出，聯貸案下半年將以離岸風電、資本性支出、營運周轉金為主軸，另有都更危老、不動產開發、借新還舊案等。另外，將加強拓展具政策利多的產業，如「六大核心戰略產業」及「5+2產業」等，包括5G、防疫生醫、綠色能源、國防戰略等相關產業以及都更及危老等政策推動的相關產業客戶。

一銀強調，所有優質中小或大型客戶的聯貸案都是一銀爭取的目標，並鎖定所屬集團的評等，且個別客戶的TCRI信評較優質的聯貸案為全力爭取的目標，涵蓋各種產業別，目前一銀也積極配合政府政策，加強推展「綠色產業」及「5+2新創產業」等重點產業。

原文網址：<https://is.gd/H096x6>

房地合一所得稅2.0

健全房市 維護租稅公平

6大修法重點

110年
7月1日
上路

一 個人短期套利課重稅

延長課高稅率之持有期間，抑制短期炒作

持有期間	2年以內	超過2年未逾5年	超過5年未逾10年	超過10年
適用稅率	45%	35%	20%	15%

移轉登記日或交易日次日起30日內申報

四 增設土地漲價總數額減除上限

防止利用土地增值稅與所得稅稅率差異避稅

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

超過上限部分計算繳納的土地增值稅可列費用

二 營利事業按持有期間適用差別稅率

防止個人藉設立營利事業短期交易避稅

持有期間	2年以內	超過2年未逾5年	超過5年
適用稅率	45%	35%	20%

分開計稅，合併報繳

三 擴大房地合一課稅範圍

增訂視為房地交易，防止透過不同型態炒作不動產

1. 交易預售屋及其坐落基地
 2. 交易符合一定條件之股份或出資額
- 排除屬上市、上櫃及興櫃公司的股票交易

五 五種交易不受影響

★維持稅率20%

1. 個人及營利事業非自願因素(如調職、房地遭強制執行、依法應於短期出售等)短期交易
2. 個人及營利事業以自有土地與建商合建分回房地短期交易
3. 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且持有期間在5年內之交易
4. 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)

六 110年7月開始施行

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，適用房地合一所得稅2.0規定課稅

購物消費請以載具索取雲端發票

財政部

發票存雲端 好康又環保

活動期間

110年
8/1日 ▶ 10/31日

報名方式



抽獎資格

- 參加者須於「財政部電子發票整合服務平台」完成「領獎帳戶設定」
- 發票消費金額須為10元(含)以上
- 雲端發票儲存張數統計期間為報名當月1日起至10月31日止
- 報名之手機條碼載具不得歸戶至另一個已報名之手機條碼載具



財政部電子發票整合服務平台

載具歸戶抽獎機會多更多!

早鳥獎

完成報名且於8月31日前
儲存至少1張雲端發票。

\$50 虛擬商品卡

愛護地球獎

活動期間每月存滿3張即
有1次抽獎機會，每月最多
五次!(共1800名)

\$100 虛擬商品卡

自我期許獎

活動期間雲端發票累計張數大於或等於報名
時設定之個人目標值。

A 200-299張 800名 \$50 虛擬商品卡
B 300-399張 300名 \$100 虛擬商品卡
C 400張以上 80名 \$500 虛擬商品卡

雲端達人獎

活動期間累計儲存之雲端發票量達400張，
即可獲得抽獎資格! 獎項共計45名。

活動期間所有參加者累計之
雲端發票總張數達以下標準，
加碼抽100元虛擬商品卡!

累計滿 400萬張 抽 200名
累計滿 800萬張 抽 300名
累計滿 1200萬張 抽 500名
累計滿 1600萬張 抽 700名
累計滿 2000萬張 抽 900名



圖片僅供參考，更多好禮及詳情請參閱活動網站

主辦單位:財政部 執行單位:財政部財政資訊中心、財政部臺北國稅局、財政部高雄國稅局、財政部北區國稅局、財政部中區國稅局、財政部南區國稅局
主辦單位保有最終修改、變更、活動解釋及取消本活動之權利，如有相關異動將公告於活動網站，恕不另行通知。 財政部財政資訊中心 廣告