

CRM VR 玩转未来

寻找事业新夥伴

加入我們

我們是您開店最堅強的後盾
別的品牌做不到的，我們可以！

- 1 房屋仲介、教育訓練、後臺支援管理
- 2 建案開發、營造、土地開發、危老都更輔助作業
- 3 財務規劃運作、投資合作建議、法務諮詢
- 4 最新實價登入系統
- 5 線上VR帶看，不受疫情天氣影響
- 6 全台物件流通，達到聯賣效益

科技互動行銷

資深經理 專任約房仲 **陳泰源**



12 本期目錄

ed-house.com.tw 01

活動花絮

2021年東龍不動產參與各項活動紀錄 P3-P4
六都房市交易爆量

ed-house.com.tw 02

趨勢快訊

金門加盟店籌備中 P5-P8
房價高漲 楊金龍：央行必要時再祭信用管制
土地買賣後 當年地價稅誰該繳？
緩解塞車 長庚A8轉運站明年底完工

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-P12
再生能源、都更危老入列公股銀聯貸鎖定四大產業
都更成功添新例！板橋危老屋重建 地主屋主自己來
危老都更重建的難題與解方

ed-house.com.tw 04

台北國稅

國稅局單一窗口回復金融遺產資料 P13-P14
貨物稅在家退稅

ed-house.com.tw 05

精選物件

..... P14-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



2021 每月線上教學

2021.11.15

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 -



金山財神廟

六都房市交易爆量

轉棟數逾2.3萬棟 攀十年同期高點

本土疫情趨緩，房市近期交易熱絡，10月買賣移轉棟數，六都合計共23,810棟，寫今年單月最高，且年、月雙增，月增11.3%，年增9.3%，更是近十年的10月同期新高。

六都10月買賣移轉棟數

行政區	移轉棟數(棟)	月增率(%)	年增率(%)
臺北市	2447	-1.6	-9.3
新北市	6425	22.7	15.8
桃園市	4426	17.9	26.9
台中市	4375	9.1	-11.7
台南市	2058	22.7	15.8
高雄市	4079	10.9	26.9
合計	23810	11.3	9.3

 東龍不動產

用心傳遞 家的美麗

東龍不動產 搜尋

金門加盟店籌備中

民族路

東龍不動產

金門加盟店
宜家不動產有限公司
082312891

房價高漲 楊金龍：央行必要時再祭信用管制



房價持續上漲，中央銀行總裁楊金龍15日指出，國內房價上漲有其基本面，但確實也有炒作部分；至於台灣房價是否回得去？楊金龍回應，「物極必反，沒有一樣東西會一直漲上去，一定會面臨修正，只是會在什麼時間點發生而已」。

市場關心央行是否祭出新一波房市管制，楊金龍表示，央行將採滾動式檢討，必要時會再提出選擇性信用管制；他也強調「貨幣政策不會再寬鬆，毋庸置疑」。

楊金龍昨日赴立法院財委會報告，多名立委關注國內高房價問題。立委林德福詢問，台積電拍板到高雄設廠，有屋主為了賣出更高價格宣布封盤停售，這種想像空間的漲價潮，政府擋得住嗎？

楊金龍回應，房市有其基本面，但也有炒作的部分，內政部、財政部已進行聯合稽查，財政部最近也有一些動作，相信對炒房會有抑制效果。林德福追問，房價還回得去嗎？楊金龍表示，「物極必反，沒有一樣東西會一直漲上去，一定會有修正，只是會在什麼時間點發生而已」。

林德福表示，政府打炒房、查囤房，似乎是隔靴搔癢、擋不住漲價潮？楊金龍回應，央行近期採取三波選擇性信用管制，財政部則祭出房地合一稅2.0、內政部為實價登錄2.0，以及紅單炒作稽查，應該有抑制作用；央行將採滾動式檢討，必要時再提出選擇性信用管制措施，對房市也會有抑制的作用。

立委郭國文詢問，央行是否有需要再加碼第三戶等房市信用管制？楊金龍表示，央行會和金融機構討論，是否有需要對第二戶以上、豪宅等進行風險控管。

原文網址：<https://is.gd/5in6c9>

土地買賣後當年度地價稅誰該繳？



正值一年一度繳交地價稅的時間，但仍有部分民眾不太熟悉地價稅的繳納規定。新竹縣稅務局表示，近期接獲民眾詢問，若原先自己持有的土地，已在今（2021）年9月移轉給買家，則今年的地價稅，是否可僅繳納1至8月期間的稅賦？

稅務局說明，依《土地稅法》規定，地價稅以8月31日為納稅義務基準日，意即地政機關土地登記簿在8月31日時所登載的所有權人，便應負起繳納「全年度」地價稅的義務，而非依據持有時間，按月徵收地價稅。

買賣雙方協議稽徵機關不買單

新竹縣稅務局表示，原土地持有人若在8月31日前，將持有土地移轉給新取得土地者，並完成土地所有權登記，則即便新任土地所有權人持有該筆土地期間未滿1年，仍須繳納全年度的地價稅；若原土地持有人在8月31日後，才將土地移轉給新取得土地持有人，則該年度地價稅的納稅義務人，便是原土地持有人。

新竹縣稅務局提醒，部分民眾於交易土地時，買賣雙方會協議按持有土地期間比例，負擔當年度地價稅，但這是屬於私權行為，故民眾不能以此為主張，向稽徵機關申請變更納稅義務人或應納稅額，民眾需特別留意。

原文網址：<https://is.gd/6dAfVm>

緩解塞車 長庚V∞轉運站明年年底完工

為改善林口、龜山一帶的塞車問題，桃園市政府與長庚醫療合作，推動「桃園長庚轉運站」BOT案，由市府提供土地，長庚醫療投資14.6億元，興建地上5層、地下1層的轉運站及國際會議中心，目前工程已進行至主體結構體鋼筋綁紮，及2樓樑板模板組立作業，全案預計可在明（2022）年底完工。

長庚醫療主任委員程文俊表示，長庚醫院進駐桃園40年以來，當地人口增加超過10倍，長庚周遭也成為中長途客運及機場捷運的重要轉乘據點，龐大車流量也引發嚴重塞車及回堵情況。未來透過「桃園長庚轉運站」BOT案，長途客運可直接以轉運站作為轉乘據點，不必再繞經龜山區，能有效解決文化一路、文化二路等主要幹道的車流干擾，減輕當地交通負荷。



桃園市長鄭文燦表示，「桃園長庚轉運站」將設置19席月台，預計納入58條客運路線，包含國道客運路線34條、桃園市區客運路線6條、新北市區客運路線10條等，每天提供約2,774班次服務；另外，轉運站更在地下1樓及地上2至5樓規劃停車空間，共計有686席汽車停車格，以及1,129席機車停車格。

鄭文燦補充，轉運站5樓約605坪的空間，為長庚醫療無償提供市府使用，該空間未來將規劃成圖書館及青創空間，期盼轉運站能舒緩林口交流道車流量，並發揮地點優勢，成為兼具文化、青創及舉辦國際會議功能的重要場所。

原文網址：<https://is.gd/Hj0SkL>

北市50年老宅安全堪慮...危老重建迅速核定！ 獲18%容積獎勵



內政部統計，今年第一季全國屋齡30年以上的住宅數量有436萬宅、占比近五成；其中台北市目前屋齡30年以上的住宅數量約72萬宅，占全市約7成，比例相當高，不少相當老舊的住宅有安全疑慮，急須重建。而從2017年以來，台北市受理危老重建申請案件累積達755件，已核准案件達576件，推案量逐年成長。

危老重建的最大特點就是「快速通關」、「獎勵明確」及「稅捐優惠」，北市建管處處長劉美秀表示，由於危老重建效率快，而且基地越小、所有權人越少，整合也越容易，對於老舊或耐震能力不佳的老房子，提供一個快速提升居住安全、改善生活品質的好方法。

北市建管處舉例，北市已核准的危老重建計畫案中，其中有一處屋齡50年的老房子，位在大安區浦城街巷弄，土地面積約21坪，房子的面積則是僅有14坪的1樓磚造平房，登記日期為1969年，是已超過50年的老舊建築物，房屋內部老舊破損且潮溼，經屋主委託建築師做危老評估，其結構安全耐震評估結果，並未達最低等級，如果地震來臨，安全堪慮。

該老屋地主在2020年5月送重建計畫案，因為沒有基地面積限制，且小基地不須都市審議，北市建管處迅速核定重建計畫書，並獲得結構性能及時程相關的容積獎勵，目前正委託建築師申請建築執照，此改建案可獲得18%容積獎勵，未來預定打造地上5層的全新住宅，讓屋主可換住新屋，居住安全也有充分保障。

原文網址：<https://is.gd/n7Os43>

政策豁免 都更危老利率殺到1.4%

中央銀行管制全體國銀的土建融案利率最低1.8%起跳，但也有唯一的例外，就是都更及危老重建案，日前更已出現逼近1.4%的利率水準。

行庫指出，由於政府鼓勵都更及危老重建，因此在三年前已經修法將都更、危老這兩種類型的土建融案，排除在銀行法第72條之2的限制範圍外，同時在利率定價方面，職司金檢的央行或金管會都未要求所謂的「最低下限」，因此，先前都更及危老重建的利率低於1.7%已成常態，大多數介於1.65~1.7%，現在由於市場競爭激烈，最低利率甚至已經降到瀕臨1.4%的水準。



國銀主管分析，最主要是危老都更可以「一魚兩吃」，首先是能不被計入銀行法第72條之2的不動產放款上限，對銀行就已經是極大的誘因，可以因此去化更多存款；再者，由於都更及危老，都更實施者都必須在銀行先開立存款專戶，等於銀行還得到一筆活存資金，可以將這些低成本的資金再拿去拆款或其他資金運用。

由於競爭激烈，因此即使都更案及危老重建有一定的整合風險，銀行還是樂得投入，除了利率，另一個「奇觀」，就是對某些都更案，即使有風險，但銀行寧可用大量徵提保證人的方式進行，也不輕言放棄。

國銀主管指出，就曾見過某些個案，承作銀行幾乎一口氣把都更實施者、建商一整個家族兩、三口人都徵提進來做保證人，加強承作的擔保性，這在一般的土建融案早就放棄了，可見銀行對都更案及危老重建看重的程度。

原文網址：<https://is.gd/l56Lx5>

都更成功添新例！ 板橋危老屋重建 地主屋主自己來

新北市板橋區文化段危老重建案經過所有地主、屋主及各方團隊共同的努力，成功整合並完成程序，今20日上午於現地歡慶舉辦開工動土典禮。

新北市都更副處長謝登武表示，此案基地規模約400餘平方公尺，位於板橋捷運新埔站一帶，且周邊有八德公園、中山公園及莊敬公園，區位條件極佳，重建前為3棟4層樓、屋齡約44年、原住戶共12戶的老舊建築物，重建後規劃興建地上12層、地下3層、共30戶的住宅大樓，並留設退縮空間，提供舒適的步行環境，還申請銀級綠建築、銅級智慧建築及結構加強設計，大幅提升居住環境品質。



城鄉局長黃國峰說，危老條例自106年間上路至今，新北市申請案量達到了450件，核准案件也近370件，重建後戶數達7000餘戶，提供居住於老舊建物的市民更多選擇；此外，市府統計已核准的危老重建計畫，屬地主自建案之佔比約近4成，此案為原地主及屋主自行整合後提出申請，希望此案的動工，能讓其他未有建商整合、有意申請危老重建之地主帶來示範效果，並期加速新北市危老屋重建，落實居住安全。

原文網址：<https://reurl.cc/q1b8GD>

危老都更重建的難題與解方

近期為了要推動危老都更重建，內政部放寬了「耐震認定」，明定都更範圍內，若經評估建築物耐震能力未達現行規範的三分之一時，視為耐震能力不足，而核給原建築容積1.3倍獎勵，讓中高層大樓的原屋主，有機會在重建後換回較大的室內坪數（最高可達一坪換一坪）。

和四、五層公寓相比，七樓以上的中高層建築改建難度更高，甚至幾近不可能，以位於巷弄的七層華廈為例，其現有的容積率即已高達420%（7*60%）之多，遠遠超過都更獎勵的容積上限337%（225%*1.5）；若再以大馬路旁的大樓為例，台北市的商業區適用的最大容積率大多在630%以下，而十二層大樓其現有容積率為960%（12*80%），大過都更獎勵上限945%（630%*1.5），更遠遠超過新北市商業區都更獎勵上限660%（440%*1.5）。因此若依現行法規規定，這些中高層大樓不僅住戶得自費改建，而且改建後分回面積會大幅縮水，再加上大樓量體較大住戶較多整合更難，其改建難度不言而喻。

最新版的都更條例規定，屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足而有明顯危害公共安全者，容積獎勵上限為各該建築基地1.3倍原建築容積，而六層樓以上的高風險建築物，則以原建築容積1.2倍計算容積；但從實務觀點來看，只有極少數的現有結構物能夠符合前開耐震能力不足而有明顯危害公共安全之條件，而若依1.2倍的容積計算，那麼七樓的華廈改建後（十五層以下），要能換回原有的室內面積的話，房價可能要到125萬/坪以上，十二層的大樓（改建後十五層）以上，房價更需達到150萬/坪以上，這對絕大多數的老屋來講都是不切實際的狀況。

因此，筆者主張「危老改建的基礎容積率應予提高到與現況相同」，而獎勵部分則維持現行法令規定（1.5倍的法定容積）。亦即在確保原容積（室內坪）分回前提下，容積獎勵多出來的部分用來挹注興建所需費用，再詳言之，即改建之後的容積修正為：「現有危老建物的原容積+獎勵容積」，這才是解決當前改建困難的可行方案。

原文網址：<https://reurl.cc/Q6l3mq>

110年9月1日起 國稅局單一窗口回復金融遺產資料

網路申請，線上下載，環保愛地球

臨櫃申請照樣行



申請後30個工作日，自行線上下載或由國稅局回復

申請方式

- 1.線上申請：以憑證透過「財政部稅務入口網」申請
- 2.臨櫃申請：向國稅局或六都地方稅稽徵機關全功能櫃檯申請



回復方式

- 1.以憑證透過「財政部電子申報繳稅服務網」下載
- 2.以憑證或查詢碼透過「遺產稅電子申辦軟體」下載
- 3.國稅局郵寄回復



查詢內容

存款、投資理財帳戶(基金)、保管箱、貸款、電子支付帳戶、記名式儲值卡、保單資料、期貨、上市櫃/興櫃股票、短期票券、信用合作社社員股金等

相關問題請洽國稅局免付費專線0800-000-321或
至財政部稅務入口網(<https://www.etax.nat.gov.tw>)查詢

財政部 關心您

廣告

買電器辦退稅 免憑證嘛A通



財政部北區國稅局
Northern Taxation Bureau of the Northern Area, Ministry of Finance

廣告