



東龍不動產

別讓0月費 蒙蔽您的權益

歡迎比較

我們不一樣

用心傳遞  家的美麗

提供房仲APP+O2O全省流通平台

超低月費+超低資整費

專業法律顧問、教育訓練

優質後端系統

客製化服務

CIS形象團隊

請找東龍不動產總部 加盟專線：0800-551-688



EASTERN DRAGON
INTERNATIONAL

東龍不動產

東龍房訊

06 2018
月號

用心傳遞 · 家的美麗

房屋互聯網
 即將啟動

加盟專線 0800-551-688 買屋賣屋 請找東龍不動產

本期目錄

活動花絮

2018 年東龍不動產參與各項活動紀錄P3-P4

地政所

實價登錄 2.0 懶人包P5-P6

法務專欄

付款二成就過戶 買家竟人間蒸發？最衰賣屋 挨詐 1600 萬P7-P8

桃園創新團隊

2018 年桃園各區服務據點P9-P11

內政部營建署

社會住宅包租代管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：張鳳玲

企劃編輯：張鳳玲

美術編輯：張鳳玲

攝影：企劃部 / 管理部

法務顧問：蔣美龍

發行所：東龍國際開發集團

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 服務專線

臺北總部：台北市松山區南京東路五段 92 號 7 樓

02-2765-1686

版權所有，非經同意不得轉載



王董事長當選 台北市公會副理事長

海外超值建案預告



艾爾莎公園世家
低總價經濟特區中的特區蛋黃
海外事業部 0800-551-688

「國外不動產投資，具有風險性，請投資人詳閱行銷文件並審慎考慮後再行交易。」





雙北市教育訓練



宜蘭區教育訓練 / 經管會



苗栗高鐵履歷教育訓練



新竹幸福團隊教育訓練



台北市危老建築講座



竹北東華加盟開幕典禮



中華民國國際代銷大會



台北市直營員工教育訓練



總部舉辦雲林農地講座



台灣省公會會員大會 / 花蓮



新北市公會理事長交接典禮



台北市公會理事長交接典禮



O P E N



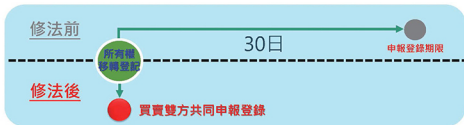
實價登錄 2.0

5 大修正重點 及 對照



5大修正重點	現行規定
1.由買賣雙方於申請買賣移轉登記時共同申報	於辦竣移轉登記30日內，依序由地政士、經紀業或權利人申報
2.自售預售屋者銷售前及代銷業者簽訂代銷契約後30日內，應將預售屋銷售資訊報備查；並於簽訂預售屋買賣契約書之日起30日內申報	由代銷業者於委託代銷契約屆滿或終止30日內申報
3.門牌或地號完整揭露，並溯及已揭露案件	以區段化、去識別化方式揭露
4.增訂直轄市、縣(市)主管機關查核權及查核範圍	查核權於辦法規定(非法律位階)
5.依違法情節修正罰則區分輕重，當事人屢不改正加重處罰	權利人有1次限期改正，業者遲予處罰，罰鍰皆為3萬~15萬元

買賣雙方於申請買賣移轉登記時共同申報



- 現行由地政士、經紀業或權利人於辦竣所有權移轉登記30日內申報
- 修法後由買賣雙方於申請登記時併同辦理，簡化作業流程，並將揭露時間縮短30日，提升資訊即時性
- 買賣雙方基於稅賦權益相互勾稽制衡，提升資訊正確性



資訊完整顯示門牌或地號

[illegible]

顯示完整門牌及地號
並溯及已揭露案件

- 在保護個人資料的前提下，比照英、美等資訊透明度高的國家，促進交易資訊更透明



罰則區分輕重，當事人屢不改正加重處罰



- 按次罰
3萬元~15萬元

- 1.未申報經限期改正
未改，已登記完竣
- 2.價格不實

- 1.未依限申報
- 2.價格或面積不實

➤ 當事人經3次處罰仍未改正，加重罰
15萬元~75萬元

➤ 按影響程度區分輕重，符合比例原則

- 按次罰
1萬元~5萬元

- 1.未依限申報
- 2.租金或面積資訊不實



- 按次罰
6千元~3萬元

價格以外資訊不實
經限期改正未改

租賃及預售屋
價格(租金)及面積
以外資訊不實
經限期改正未改

[返回首页](#)



付款二成就過戶 買家竟人間蒸發 最衰賣屋 挨詐 1600 萬

【黃子騰、曾伯愷／新北報導】房市不景氣，房仲賣屋欲哭無淚，但新北市一名男子，上網兜售房屋，馬上獲買家青睞，別人賣幾年都賣不出去的房子，他不假房仲之手，2個月搞定，問他賣屋秘訣是什麼？他含淚泣訴：「遇到騙子就行！」且一路就是1600萬元，這血淋淋的賣屋驚奇，且聽苦主娓娓道來。

新北市莊姓男子在三重區擁有一間50坪房子，因孩子長大，想換更大空間，今年1月上網兜售。幾天後即買家上門，看了2次屋況，當地房價每坪約35至38萬元，雙方談妥2010萬元成交，莊男認為在房市低迷時快速找到買家，「我以為我很幸運，但一切只是噩夢的開始！」



【最大錯沒簽履約保】

莊男指控，邱男指定要找北市一名沈姓地政士，雙方在1月22日簽約時，邱男突然說銀行貸款未繳清，怕信用不佳，臨時要以陳姓男子名義買屋，因對方持有陳男的印鑑等資料，莊男也就同意，但他從頭到尾都沒看過陳男，如今想來，實在大意。

「我最大錯誤是沒有簽履約保證」，莊男泣訴，沈姓地政士說這種合約只保證買家，對屋主沒用，他傻傻相信，當天邱男給了10萬訂金，簽了1600萬本票，隔天匯款200萬元，沒多久又付200萬元，兩成頭期款給得如此爽快，讓莊男鬆懈心防，2月初就將房子過戶，還同意對方4月中旬再支付1600萬元尾款。

莊男當初僅簽署房屋買賣契約書（圖），沒簽能保障自己的履約保證書。黃子騰攝



【屋已遭借貸1800萬】

上月20日，因尾款未到，莊男致電邱男，對方卻不接電話，透過沈姓地政士才聯繫上，卻是另一名男子轉告邱男家裡有變故，尾款要拖到4月底，但最終還是食言，邱男甚至已向民間公司借貸1800萬元，莊男才驚覺上當，本月2日到沈姓地政士事務所欲取回邱男簽的本票，沈告知這是財務糾紛，要提告才能取回本票。莊男控訴，收不到房屋的尾款，懷疑這場交易從頭到尾都是騙局，買屋的邱男、掛名的陳男及沈姓地政士聯合設局，已提告詐欺。

【地政士換告未回應】

《蘋果》前往沈姓地政士執業的事務所詢問，事務所許姓法務告知，沈不在，會請他回電，但至截稿時間，皆未接獲回應。記者透過內政部不動產資訊平台，查到沈姓地政士去年10月才取得地政士執照，尚未有獎懲紀錄。

資深地政士蔡嘉哲指出，莊男賣屋犯了三大錯，第一未聘自己信任的地政士，整個過程無人監督，第二沒簽署履約保證，導致尾款收不到，第三則是太早過戶，喪失自主權。台中市地政士公會前理事長宋盛權表示，房屋買賣動輒百萬、千萬元，地政士代辦費只要幾萬元，千萬不要省小失大。地政士若因業務涉及詐欺、背信等犯罪行為，被判1年以上徒刑確定者，主管機關可依法撤照。

【新聞評論員】

本案從邱姓男子買屋時，預先將尾款支付期限拖延至3個月後、轉向民間公司借款貸得款項後即行欺騙，研判邱男應一開始就不打算付清購屋款，已涉犯可處5年以下徒刑的詐欺罪。

沈姓地政士若明知邱男付不出尾款，仍幫助邱辦理過戶，亦涉詐欺幫助犯。莊男若可舉證沈姓地政士遊說邱不要履約保證或其他涉案情節，沈姓地政士若明知邱男付不出尾款，仍幫助邱辦理過戶，亦涉詐欺幫助犯。莊男若可舉證沈姓地政士遊說邱不要履約保證或其他涉案情節，沈姓地政士則是詐欺罪共犯。

.....我建議莊男可先針對相關人提告訴，並請求檢察官凍結被告帳戶；或供擔保對被告財產進行假扣押以防脫產。民事損害可於2年內依侵權行為要求賠償。

建議民眾，遇到類似房屋等金額較高買賣，委請金融機構辦理履約保證，或由第三公正人士監督，較能確保自身權益。.....

資料來源：蘋果日報、華商登陸網
<https://tw.news.appledaily.com/headline/daily/20180514/38013198>



房價相對低 桃園買氣旺

根據屋比房屋比價平台統計，今年3月，桃園市網路共4萬餘戶住宅待售，較去年同期4.37萬戶，減少約3,400戶，減幅約8%。

中壢待售量大減 降幅達11%

全市12個主要行政區待售量全部減少，中壢減少最多，去年達9,928戶，將近萬戶，今年3月約8,800戶，大減約1,100戶，減幅達11%。平鎮、蘆竹減幅也達一成，平鎮減少約500戶，蘆竹也減少約400戶。房價較高的桃園區，賣壓也有減輕，減幅較小，較去年減少440戶，約4.5%，目前總待售戶近9,500戶，仍在桃園排名第一。

以中壢來說，根據內政部統計，中壢去年交易量達8,121件，較前年增加約7%，名列六都行政區第一，桃園去年交易7,151件，也較前一年增加2%，在六都中，僅次於中壢，名列第二。

陳傑鳴表示，房價是桃園買氣穩定回升關鍵因素，目前桃園多數地區中古屋仍在二、三手頭，即便是最貴的桃園區，房價也只約台北市3分之1，不只多數桃園人選擇在地購屋，許多負擔不起高房價的大台北首購族、換屋族及退休族也紛紛跨區到桃園買屋。

法拍成交總金額創新高

根據法拍仲介業者統計近3年全國法拍待標、得標件數資料，發現法拍市場呈現緩步升溫，雖然案件量仍維持在1萬出頭，未有明顯增加，但2017年法拍拍定總金額來到431.9億元，創下近年新高，呈現「量平價高」格局，專家分析，房市逐步落底，投資人進場意願大幅增加，加上廠辦需求增加與豪宅逢低承接、都更議題等，都是造成整體拍定總金額拉高的原因，其中以北台灣地區成長最為顯著。

根據寬頻房訊統計近3年全國法拍待標件數、得標件數、成交率、成交總金額等法拍市場資料，發現待標件數、得標件數逐年以100件以下微溫漸增，成交率也來到4成，至於法拍拍定總金額則來到431.9億元，創下近年新高，顯見投資人進場意願增。從區域上看，六都交易量普遍上揚，過去房市南熱北冷的趨勢隨著房市逐漸落底而有所改變，2017年成交率增長前3個區域分別為桃園8.94%（第一名）、台北7.66%、台中7.14%。

廠辦需求增加豪宅、套房逢低承接

寬頻房訊發言人徐華辰分析，除卻價格考量外，福利政策、工作機會及公共建設議題較多的區域，容易吸引外來人口移入。桃園與台中成交率增長與人口數有相當大的關係：桃園市人口數排名前2的桃園與中壢，2017年得標件數分別為54件與58件，而台中人口數最多的北屯區，去年表現亦遠超其他行政區，得標件數達60件之多。

至於作為首善之都的台北市，去年表現則屬於遍地開花的態勢，12行政區都分別有不錯的表現。徐華辰表示，值得注意的是，曾淪為燙手山芋的套房近來也吸引不少投資人注意，由於過去幾年房市表現不理想，不少有購屋需求的民眾改採觀望態度、轉買為租，造成租金上漲。而套房有坪數小、總價低的特點，也讓不少菜籃族捨定存利率轉而投資租金報酬率較高的套房產品。

資料來源：自由時報提供

桃園主要行政區住宅 網路待售量、開價變化

資料來源：聯合晚報提供

區域	網路待售件數		增減幅 (%)	平均開價(萬/坪)		增減幅 (%)
	2017/3	2018/3		2017/3	2018/3	
1 桃園區	9908	9466	-4.5	25.8	26.3	1.9
2 中壢區	9928	8825	-11.1	23.8	24.5	2.9
3 平鎮區	4255	3781	-11.1	18.3	18.6	1.6
4 八德區	3253	3064	-5.8	21.8	21.6	-0.9
5 楊梅區	3502	3288	-6.1	15.5	15.7	1.3
6 蘆竹區	3329	2970	-10.8	25.2	24.4	-3.2
7 龜山區	2395	2355	-1.7	24.2	24.8	2.5
8 龍潭區	2205	1988	-9.8	15.6	15.8	1.3
9 大溪區	1200	1105	-7.9	15.5	15.7	1.3
10 大園區	1120	1054	-5.9	24.8	23.6	-4.8
11 觀音區	1322	1208	-8.6	14.5	14.7	1.4
12 新屋區	1310	1198	-8.5	14.5	14.7	1.4
桃園總計	43760	40328	-7.8	21.2	21.5	1.4

資料來源：屋比房屋比價平台

聯合晚報

OPEN!
龍岡加盟店
電話：(03)450-1552
傳真：(03)450-1548

OPEN!
內壢加盟店
電話：(03)451-0555
傳真：(03)451-1517

桃園創新團隊



OPEN!
中壢過嶺加盟店
電話：(03)490-7883
傳真：(03)420-3157

OPEN!
仁志加盟店
電話：(03)459-3131
傳真：(03)466-1919

OPEN!
大溪介壽加盟店
電話：(03)389-2468
傳真：(03)389-2467

社會住宅包租代管簡要說明及優惠措施

計畫緣起

為協助弱勢民眾於住宅租賃市場租屋，內政部規劃以多元方式取得社會住宅，其中包含包租代管民間住宅，鼓勵民間釋出空屋，辦理民間租屋媒合，協助弱勢民眾租屋相關事務，健全租賃市場。

辦理方式

社會住宅包租代管有兩種方案，辦理方式說明如下：

- (一)包租：業者承租住宅，由業者與房東簽訂3年包租約後，於包租期間內業者每月支付租金給該房東，再由業者以二房東的角色，將住宅轉租給房客，並管理該住宅。
- (二)代管：業者協助房東出租住宅給房客，由房東與房客簽訂租約，業者負責管理該出租的住宅。

優惠措施

- (一)房東：提供專業管理、房東輕稅收租、稅賦減免(綜合所得稅、房屋稅、地價稅)、修繕補助等；另包租方案增加居家安全相關保險費用補助。
- (二)房客：政府補助租金差額及公證費，減輕房客租屋負擔，並享有穩定的居住環境。

申請方式

對象	房東	房客
受理單位	出租房屋所在地之業者	承租房屋所在地之業者
應備文件	1.申請書 2.身分證明本 (註1)房東建物文件	1.申請書 2.身分證明本 (註2)房客資格文件
備註	註1.房東建物文件 出租住宅之建築物所有權狀影本、建築物使用執照影本、測量成果圖影本或建築物登記資料，應符合下列情形之一： (1)主要用途登記含有「住」、「住宅」、「農舍」、「套房」、「公寓」或「宿舍」字樣。 (2)主要用途均為空白，依房屋稅或稅捐單位證明文件得認定該建築物為住宅使用。 (3)非位於工業區或丁種建築用地之建築物，其主要用途登記為「商業」、「辦公室」、「事務所」、「工商服務業」、「旅館」或「零售業」，依房屋稅或稅捐單位證明文件得認定該建築物為住宅使用。 註2.房客資格文件 (1)戶口名簿影本。 (2)財政機關所提供最近年度全戶所得資料及財產稅單影本。 ※有關上述房東建物文件、房客資格文件等相關規定，請洽各直轄市租屋服務專線1999諮詢。	

房東優惠大比拼

	房屋減稅及補助			人力管理補助			
包租	 賦稅優惠	 修繕補助每年每屋最高1萬元	 公證費補助拍謝!! 嘸	 居家安全險補助每年每屋最高3,500元	 開發媒合補助最高1.5個月租金	 包管費補助最高租金25%	 專業管理
代管	 賦稅優惠	 修繕補助每年每屋最高1萬元	 公證費補助每件每次最高3,000元	 居家安全險補助拍謝!! 嘸	 開發媒合補助最高1個月租金	 代管費補助最高租金10%-20%	 專業管理
自己租	 拍謝!! 嘸	 自己付	 自己付	 自己付	 自己來	 自己來	 自己來