

不動產市場管理 機制-地政篇

簡報大綱

01 序言

02 實登地政三法修正

03 預售屋銷售資訊備查

04 紅單管理

05 代銷非常態營業處所

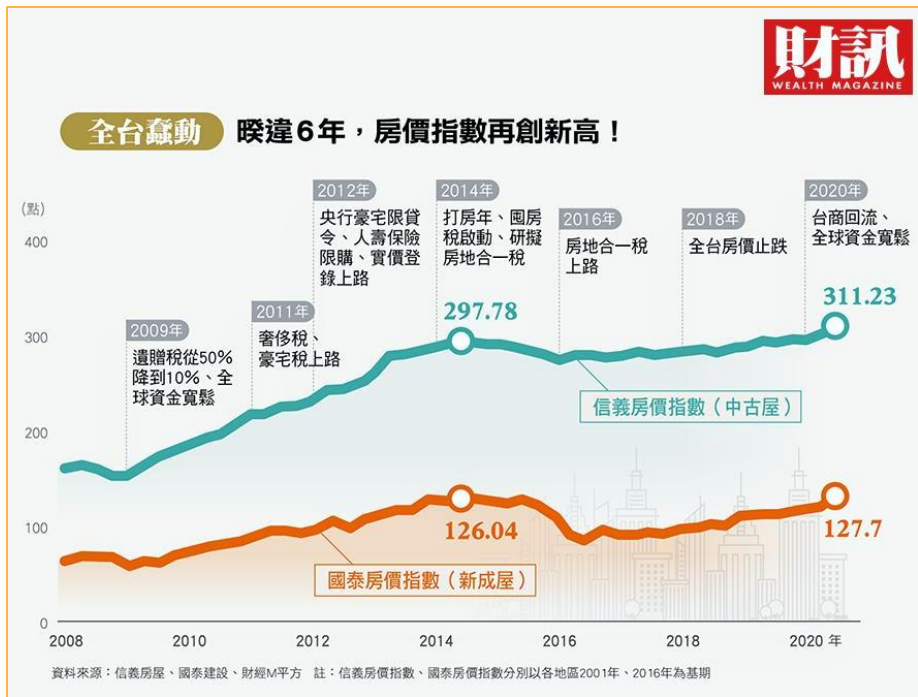
06 實價登錄調整

/01

序言



低利+資金狂潮



- 1.後疫情時代，貨幣寬鬆，利率不斷下修。
- 2.資金回流，股市大漲，獲利轉進房市。
- 3.園區榮景，帶動換屋或購屋需求

投機(投資)排擠自住



轉手就賺 竹北排隊搶買房

04:10 2020/10/17 | 工商時報 | 郭及天、新竹



把拔，他們在排什麼啊？



他們在排隊搶房子啊！



啊？啊？啊？啊……

最新夯案是新竹「神獸級排隊建商」椰林機構17日開始接受排隊人潮，足足要等候兩二個晚上，再創紀錄。

今年新竹房市旺，包括竹北「惠宇謙和」、「日光城心」，新竹市金雅重劃區「竹慶金宴」、「鴻柏掬光」等案，都曾創下一日完銷紀錄。

至於推案向來吸引粉絲排隊搶購的椰林機構，包括去年底台科大附近的「椰林映」、今年上半年70坪換屋型個案「唯吾」，都是未公開就完銷；據悉，此次新案位於華興重劃區、竹北夜市旁，478坪基地規劃15層、單層四併、共61戶的三房首購型產品，尚未正式訂價，推估價位應落在每坪27~30萬元間，雖然採取預約制，不過15日晚上起就有不少未取得預約資格的買方開始滯夜排隊。

買房排隊板凳順位或幫房仲排隊，行情就叫價10萬以上？業內人士分析，椰林個案以高CP值聞名，且擁有固定粉絲，「只要搶到，轉手幾乎都會賺」。

即使不少新竹建商為了避免炒房，明文禁止紅單轉讓、或祭出換約鎖定期，不過仍有仲介商帶投資客或投資客的證件下訂，訂到後直接向投資客收取20~30萬元現金，投資客再轉換約模式或其他各種讓渡書方式脫手。

住宅週報社長陸敬民表示，新竹房市旺，擁固定粉絲的建商品牌、加上首購的地段和產品，造就寧願排兩個晚上搶房的奇景。新竹房市第四季指標案包含竹北高鐵特區寶佳二案「竹科匯」、「璞遇」，大碇建設水圳案、新竹市建林工業食品路「新竹之昇」均尚未正式公開，但已備受竹科客矚目。

1. 排隊買房，單日完銷，時有所聞。

2. 群組揪團買屋，先選先贏。

3. 紅單轉手，低成本高報酬。



1. 剛性需求，擔心買不到房。

2. 轉手墊高，房價不斷上漲。

3. 實際需求者，買不起房。

健全房地產市場方案



房屋是用來住的 拿來炒金害！

健全房地產市場方案「紅、登、稅、貸、宅」5大招，除炒房之害



行政院
Executive Yuan

政策廣告 歡迎轉貼



資料來源：國家發展委員會



房地合一2.0打炒房三讀7/1上路 2年內賣屋課重稅45%

110.04.09中央社報導

最新更新：2021/04/09 15:26

(中央社記者范正祥台北9日電)立法院會今天三讀通過房地合一2.0修法，規定2016年後取得房地、預售屋及特定股權交易，持有2年內出售課45%稅率，超過2年、未滿5年內出售課35%，祭出重稅抑制炒房；新制自今年7月1日施行。

政府自2016年1月1日起實施房地合一課徵所得稅制度，解決房屋及土地交易分別課徵所得稅及土地增值稅的缺失，健全不動產市場發展。配合行政院「健全房地產市場方案」及因應近期外界反映不動產交易市場有不當炒作問題，財政部提出所得稅法部分條文修正草案，經行政院會於今年3月11日通過，送立法院審議。

另外，民眾黨立委張其祿及國民黨立委李貴敏、曾銘宗、賴士葆等人，還有民眾黨團、時代力量黨團，也分別提出所得稅法相關條文修正草案併案審查。

現行所得稅法規定，依中華民國境內居住的個人持有房屋、土地期間認定適用稅率，持有期間在1年以內為45%；持有期間超過1年，未逾2年35%；持有期間超過2年，未逾10年20%；持有期間超過10年為15%；另外，因財政部公告的調職、非自願離職或其他非自願性因素，交易持有期間在2年以下的房地則為20%。

房地合一稅1.0與2.0比較表

適用稅率	境內個人		境內企業		境外個人或企業	
	1.0版	2.0版	1.0版	2.0版	1.0版	2.0版
45%	1年內	2年內	無規定	2年內	1年內	2年內
35%	逾1年、未滿2年	逾2年、未滿5年	無規定	逾2年、未滿5年	逾1年	逾2年
20%	逾2年、未滿10年	逾5年、未滿10年	所有案件	持有逾5年	無	無

適用對象：中華民國境內居住的個人、總機構在中華民國境內的權利事業交易2016年1月1日以後取得的房地

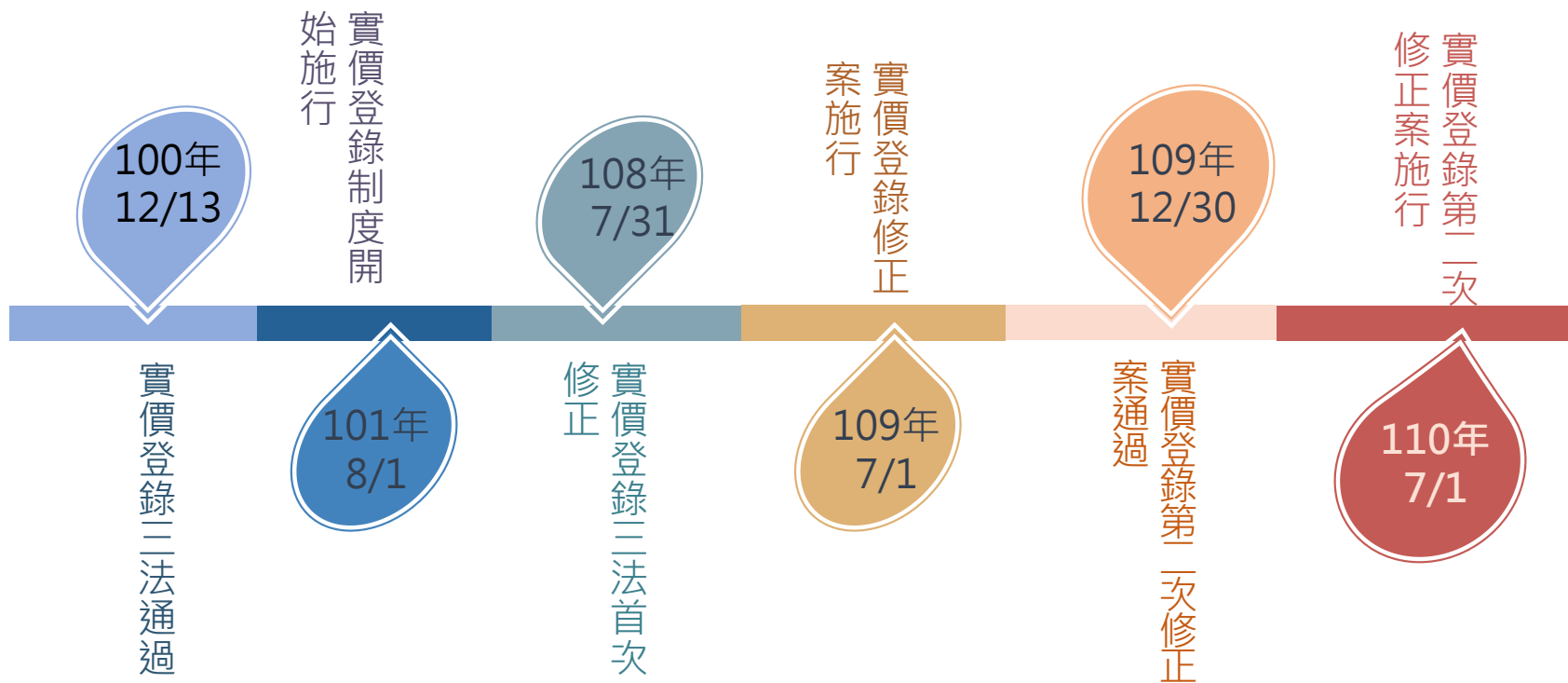
製表：記者吳佳蓉 資料來源：財政部 中央社製圖

/02

實登地政三法修正



實價登錄大事紀



實登地政三法 → 平均地權條例為主



1. 預售屋銷售行為管理

◆ 銷售資訊備查(平權第47條之3第1項)

◆ 紅單管理(平權第47條之3第5、6項)

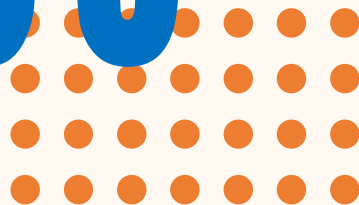
2. 代銷之非常態營業處所備查(經紀業管理條例第24條之1第2項)

3. 實價登錄調整(平權第47條之3第2項)

4. 資訊揭露以及機關查核權(平權第47條第9、6項)

5. 罰則(平權第81條之2)

/03



預售屋銷售資訊備查



designed by freepik.com



銷售資訊備查(含變更) 1

人 銷售預售屋者(不動產成交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售資訊備查辦法§2)

⚠ 預售屋**建物**買賣契約**出賣人**。

⚠ 地主與建商合作開發案，建築業已報備查時，其他出賣人免再辦理。

時 建照取得後，銷售前。

⚠ 銷售行為包括刊登廣告(案名、基地等)、收訂(小訂、預約金)、簽訂契據或買賣契約。

⚠ 備查後內容變更，應於變更後**15**日內申報。



銷售資訊備查 2

事 申請預售屋資訊備查



⚠ 地政線上申辦系統(<https://clir.land.moi.gov.tw/cap/>)

⚠ 工商憑證(自然人憑證)**線上**申請、**線上**填報列印紙本申請。

⚠ 應附文件-建照、預售屋買賣定型化契約、契約自主檢核表、履約擔保文件之掃描檔(PDF)或圖片檔。

1. 自主檢核表自行檢視契約條款並得委託不動產或法律團體協助檢核。
2. 履約擔保證明若未取得，可以先不檢附。



銷售資訊備查 3

地 縣市主管機關

📌 收件：新竹市地政事務所。

📌 同意備查或通知改正：新竹市政府地政處。

罰

📌 未備查：3-15萬元+限期改正。

📌 契約不符規定：按戶棟罰6-30萬元。

Q. 建照在109.05.01取得，但預定110.07.05才正式銷售，這樣也需要先申請預售屋資訊備查嗎？

Q. 申請備查後，開始銷售，但之後卻因文件不符，市府不予備查應如何處理？

/04

紅單管理





紅單管理

事

- 🚨 2要：書面、載明標的及金額。
- 🚨 3不：不得保留出售或簽約、不得不利買受人約定、買方不得轉售第三人。

- ❌ 此價位需經公司同意始可出售，不同意原金無息退還，無條件解約。
- ❌ 訂購戶未於XX月XX日前繳足訂金或簽約，預繳金同意由建商沒收。

人

- 🚨 建物出賣人or 轉售紅單者



紅單管理

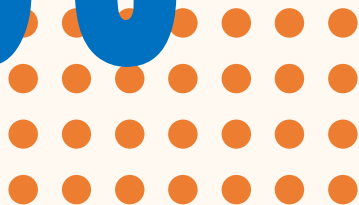
罰

⚠ 建物出賣人or 買方 違反按**戶棟**罰15-100萬元。

- Q. 預收款及購屋預約單都由代銷經紀業經手處理，如果，內容違反規定，應該以何者為處罰對象？
- Q. 110.06.15簽署購屋預約單，當天即委託仲介轉售，110.07.05順利找到新的買方，此時簽約轉售會受罰嗎？



/05



非常態營業處所備查





非常態營業處所(銷售中心)

人 不動產代銷經紀業

事 非常態營業處所設立/變更備查

⚠ 現 行：督促規定(不動產經紀業管理條例施行細則第8條)

⚠ 7/1後：強制規定(不動產經紀業管理條例第24條之1)

⚠ 營業處所設立或變更(含終止)、委託代銷契約備查或變更(含終止)。

時 簽訂、變更或終止之日起30日內

Q. A公司在109.06.25與建商簽訂預售建案包銷契約，期間至111.06.24止，但沒有辦理非常態營業處所備查，7/1還需要補辦嗎？



非常態營業處所(銷售中心)

地

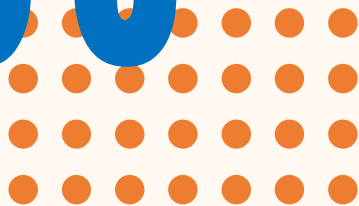
- ⚠ 受理機關：本業所在地之縣市政府。
- ⚠ 應備文件：備查申請書、委託代銷契約書、建照影本、經紀人員名冊、營保金繳存證明、身分證明文件。

提醒：1.總銷售金額6億以上，案場應僱用「專任」經紀人。
2.經紀業設立第2個非常態營業處所以上時，每個應補繳營保金25萬元。

罰

- ⚠ 未於30日內申請備查，罰3-15萬元+限改。

/06



實價登錄調整



designed by  freepik.com

實價登錄調整



預售屋實價登錄

人

委託代銷：代銷經紀業。
未委託代銷：銷售預售屋者。

事

只要有簽約都需要申報登錄不動產交易成交資訊。

時

簽約後30日內。

其他

揭露

完整揭示地號及門牌。

查核權

縣市-權利、義務人及業者。

中央-金融機構。

實價登錄調整-罰則



買賣

- 1.按戶(棟)計算
- 2.未申報：
限改7日⇨3~15萬元
⇨逾2次⇨30~100萬元
- 3.價格不實：
3~15萬元⇨逾2次⇨
30~100萬元
- 4.其他不實：
6千~3萬元。

預售

- 1.按戶(棟)計算
- 2.未申報、價格及面積
資訊不實：
3~15萬元⇨逾2次⇨
30~100萬元。
- 3.其他不實：
6千~3萬元。

租屋

- 1.未申報、價格或面積
不實：
1~5萬元。
- 2.其他不實：
6千~3萬元。

預售屋行政管理流程時間序



實價登錄規範一覽表



	預售屋	買賣	租賃
登錄標的	預售屋	買賣移轉的建物或土地	仲介業居間出租的建物或土地
申報義務人	1.代銷經紀業 2.建物出賣人	申請移轉登記之買、賣雙方	仲介經紀業
申報時間	預售屋契約簽訂之日起30日內	申請買賣移轉登記時	租約簽訂之日起30日內

實價登錄新舊制 緩衝調整時間表

- 1.適用原則：110.07.01前已簽訂代銷契約，且合約期間已屆滿、終止未逾30日或尚未屆滿、終止者者。
- 2.適用對象：不動產代銷經紀業。
- 3.適用標的：110.07.01前代銷業成交，但委銷契約尚未期滿的物件

舊制緩衝期

109.12.31
前售出戶

110.01.01

110.1.1~110.6.30
前售出戶

110.07.01

➤ 110.7.1起 6 個月內(110.12.31前)
補登完成

110.09.30

➤ 110.7.1起 3 個月內
(110.09.30前)
補登

110.12.31

新制

➤ 110.7.1後出售戶
簽約日起30日 內完成實價登錄申報



簡報結束
敬請指教