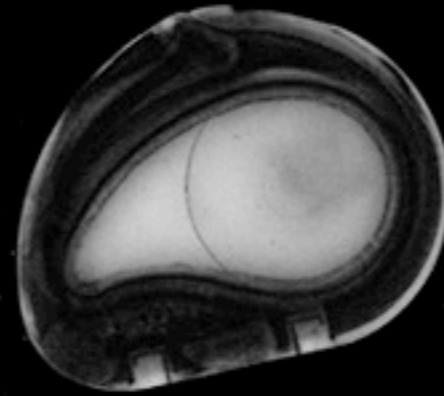


台北市不動產代銷經紀商業同業公會

Taipei Real Estate Marketing Agency Association

2015年房地產市場分析報告



2015.06.30



INDEX

壹、世界經濟局勢

貳、國內政經環境

參、雙北推案分析

肆、結論建議分析

壹、世界經濟局勢

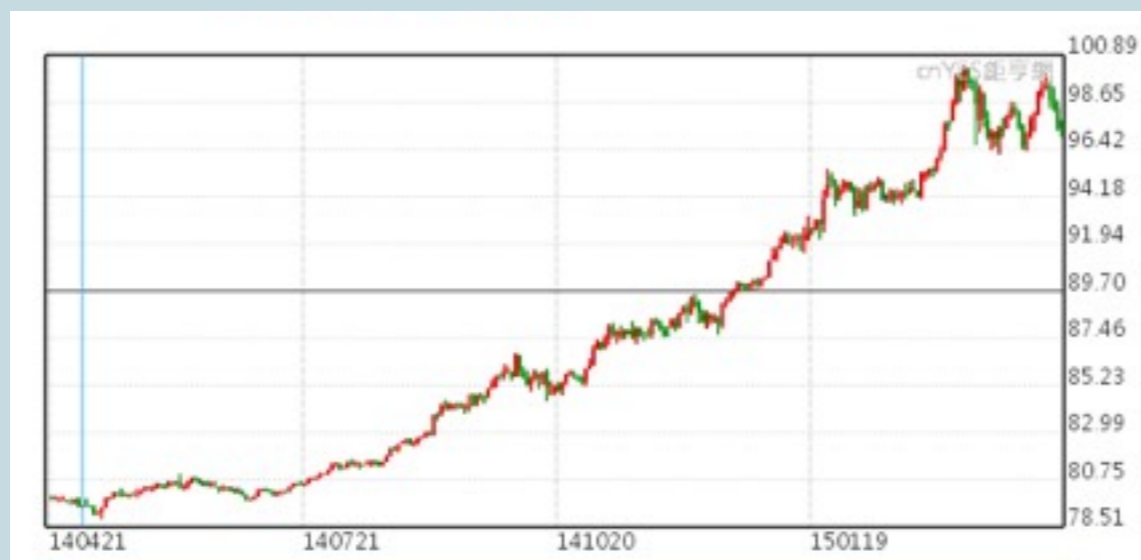


01. 美國股市動向-

QE正式結束 美國經濟保持擴張勢頭

強勢美元時代來臨

- 第一輪QE1-2008/11~2010/03釋出**1.75兆美元**。
- 第二輪QE2-2010/11~2011/06釋出**6,000億美元**。
- 第三輪QE3-2012/09~2014/06期釋出**1.18兆美元**。
宣布無限期實施QE，每月收購400~850億美元。
實施三輪QE總計約4兆美元。



美元指數



02. 歐洲央行QE-



歐洲央行總裁 Mario Draghi

- 2015/01 宣布歐元**1.14兆**購債計劃。
- 2015/03 每月收購600億歐元(671兆美元)資產。
- 2016/09 預計QE退場。
- 除QE政策，歐盟放寬對法義等國財政目標，又持續推展勞動市場等結構改革，有助改善競爭力。
- 希臘債務問題，黑色星期一風暴襲擊全球，全球經濟蒙上陰影。

03. 日本- 首相安倍射三箭

● 日經指數：8135.79 → 20109

創下2000年4月以來新高



安倍晉三拼經濟 射出第3支箭

金融政策：讓日元重貶、2年內達成2%通膨年增率

財政政策：推出規模高達10兆日圓刺激方案

民間投資：提高個人所得達1/3、鼓勵企業投資

圖 / 共同社 中央社製圖

- 2001/03~2006/12 實施第一次QE。
- 2010/10~2012/09 共9次增加「資產購買入計畫」。
- 2014/01 宣布「無限期資產購買操作」。
- 2014/10 再加碼購入：5,400億美元/年 → 6,600億美元/年。
- 2015 今年如必要將可能實施「新寬鬆貨幣政策」，主因為油價重挫使得日本央行的通膨目標難以達成。

04. 中國- 經濟步入緩成長

美國在預期升息狀況下，各地熱錢回流美國，中國為世界第二大經濟體早已進行經濟調控，告別了高度成長，中國經濟進入緩成長時代，股市大起大落，投資人信心不足，經濟前景堪慮。

股市暴漲暴跌

股市過熱
金融壞帳問題
日益嚴重

房市向下修正

房價高點已過
各地持續修正

打房政策鬆動

房市疲弱 經濟危機
打房鬆動 刺激首購

04. 中國- 經濟步入緩成長



貨幣寬鬆- 5次降準 4度降息

- 2014/4 ● 下調人民幣存款準備金**2%**，解決農村商業銀行問題。
- 6 ● 下調人民幣存款準備金**0.5%**，解決小微企業貸款問題。
- 2015/2 ● 下調人民幣存款準備金**0.5%**，解決農村商業銀行問題。
- 4 ● 下調人民幣存款準備金**1%**，進一步改善房地產投融資環境。
- 6 ● 針對性的對金融機構實施定向降準。

- 2014/11 ● 降息一碼 存款利率至**2.75%**、貸款利率至**5.6%**，解決中小企業融資。
- 2015/3 ● 降息一碼 存款利率**2.5%**、貸款利率**5.35%**，對抗通縮降低融資成本。
- 5 ● 降息一碼 存款利率**2.25%**、貸款利率**5.1%**，阻止經濟向下。
- 6 ● 降息一碼 存款利率**2%**、貸款利率**4.85%**，救股市。

陸續實施
貨幣寬鬆政策

除一線城市
限購開始鬆綁

調降

- 房貸利率
- 抵押貸款利率
- 第2房頭款比例

- 房屋轉手課稅
兩年延長至五年
- 降低舊房交易稅

04. 中國- 5月房價「月均價微漲 年均價維持跌勢」

05月百城价格指数 有关百城价格指数的具体问题请咨询010-56319252 发布日期：2015-05-29

百城住宅均价：**10569**元/m²
 环比：0.45%↑ 同比：3.73%↓

百城价格中位数：6918元/m² 环比：-0.2%↓ 同比：-5.22%↓
 涨幅最高城市：深圳 32339元/m² 环比：2.68%↑ 同比：4.69%↑
 跌幅最高城市：湖州 8435元/m² 环比：-2.41%↓ 同比：-5.50%↓
 环比上涨城市：48个 环比下跌城市：52个

城市	样本均价(元/m ²)	环比涨跌(%)	同比涨跌(%)	城市	样本均价(元/m ²)	环比涨跌(%)	同比涨跌(%)
北京	32401	0.18	-3.20	上海	33263	2.32	2.70
天津	10573	0.07	-5.98	重庆	7052	0.09	-11.20
深圳	32339	2.68	4.69	广州	17198	0.15	-7.07
杭州	15830	-0.43	-11.64	南京	13843	0.67	-1.29
武汉	8100	1.14	-3.13	成都	7865	0.12	-3.96
苏州	12019	0.43	-4.38	大连	10557	0.55	-12.00
厦门	21242	0.97	6.02	西安	6666	-0.89	-9.59
长沙	6325	0.02	-8.17	宁波	12375	0.28	-4.76
东莞	9109	0.73	-5.06	无锡	8212	-0.10	-3.05
福州	13332	-0.31	-14.13	沈阳	7183	-0.11	-9.47



— 趨勢面 —
**美國QE結束
 亞洲房地產
 結束上漲**

— 環境面 —
**政策利多推出
 降低購屋成本**

— 市場面 —
**(價格面)
 5月均價小漲
 維持跌勢**

— 供應面 —
**降息舒緩壓力
 大城市庫存略增**

— 需求面 —
**首購換屋需求增
 回暖趨勢延續**

05. 李嘉誠出清港建案 9小時賣740戶

降
20%

◎華人首富的香港李嘉誠家族「脫中入歐」動作不斷，繼今年初丟下震撼彈，將旗下的長江實業（長實）及和記黃埔（和黃）合併後重組，移轉註冊到英屬開曼群島後，旗下的長實週日**以八折優惠**，出清位於香港將軍澳的日出康城建案，九小時內七四〇戶銷售一空，一口氣套現五十五億港元（約台幣二二一億）

李嘉誠家族近年來大手筆拋售中、港資產



時間	資產名稱	金額 (億港元)
2013.7	出售香港新界嘉湖銀座商業中心	57.7
2013.8	出售廣州西城都香廣場	32.7
2013.10	出售上海陸家嘴東方匯經中心	89.5
2013.11	出售中國長園集團15%股權	11.7
2014.1	以75折出售香港電氣道Diva建案	-
2014.1	分拆香港電燈上市	240
2014.2	出售香港新界的商用不動產盈暉香	6.5
2014.4	將屈臣氏25%股權出售淡馬錫控股	440
2014.10	次子李澤楷拋售香港電訊1.18億股	11
2015.4	以8折促銷香港將軍澳日出康城建案740套房	55
		合計944.1

製表：編譯盧永山

圖：路透、彭博

2008-2013年

美國QE政策導致熱錢流竄
原物料行情及亞洲房地產持續6年漲勢



2014年

美國QE政策結束 熱錢回流美國或轉至債市
歐洲、日本、中國持續貨幣寬鬆。

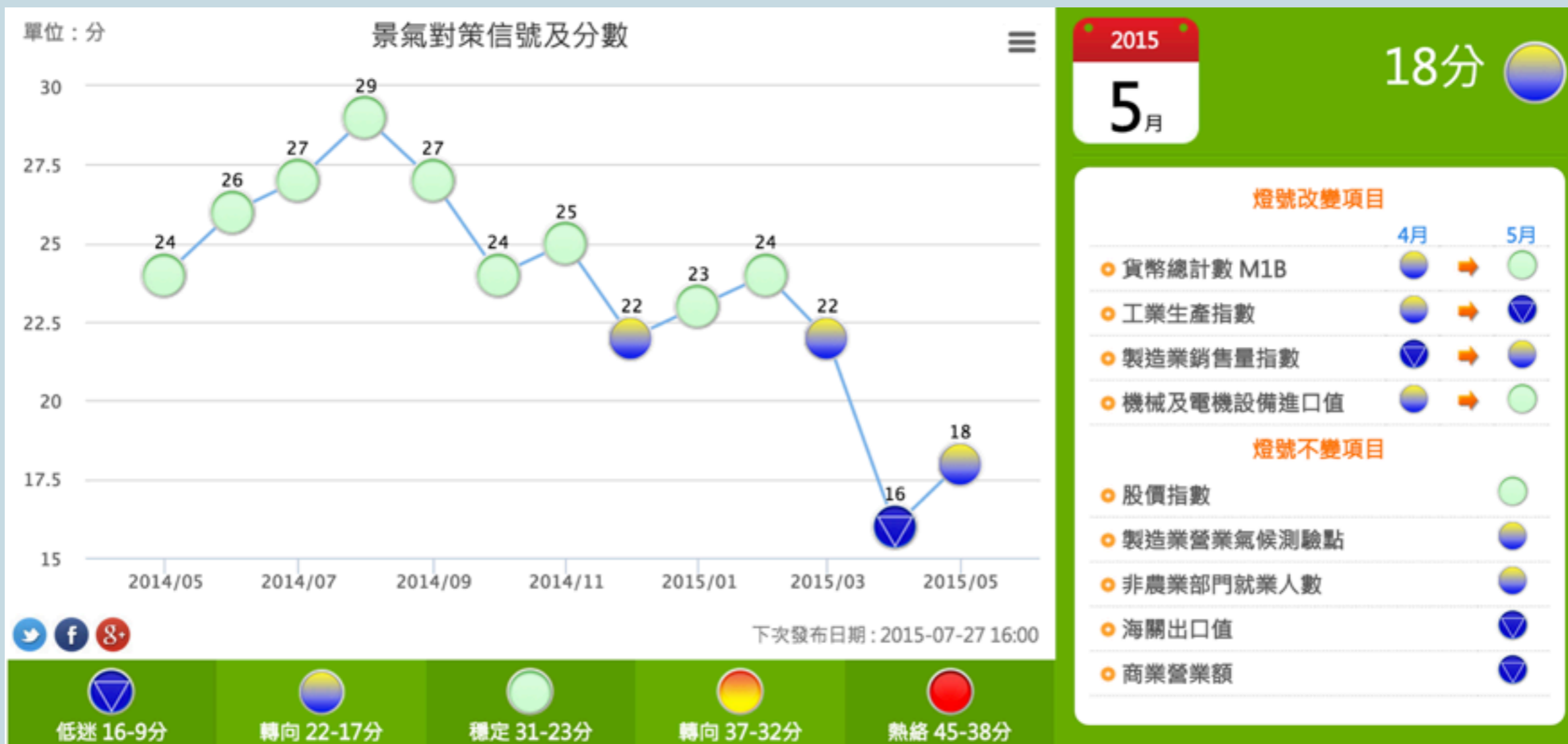
2015年

油價跌至近年新低 原物料行情走弱
亞洲房地產下跌5-15%

貳、國內政經環境



景氣對策信號



2015年5月，景氣對策信號轉呈黃藍燈，綜合判斷分數較上月增加2分至18分。

本月景氣燈號轉呈藍燈，主要因第1季全球經濟成長不如預期。

今年台灣經濟成長率普遍預估數字為3-3.5%，整體經濟情勢尚在成長階段。

展望未來，全球經濟下半年將逐漸回升，加上國際油價跌勢漸止，有助於減緩對礦產品及塑化產業的出口衝擊。

● M1B及M2年增率

M1B：通貨淨額、支票存款、活期存款

M2：M1B + 準貨幣，包括定期性存款、外匯存款、郵政儲金



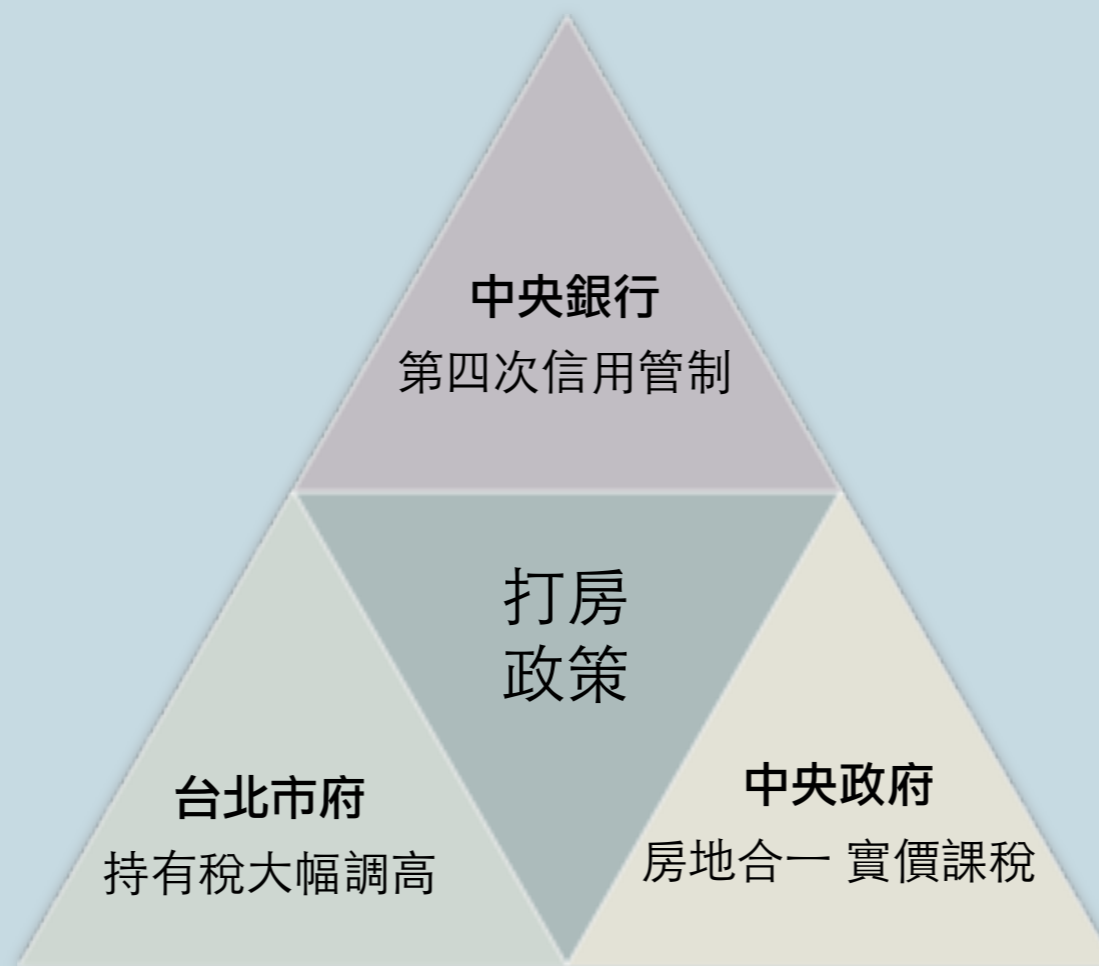
- M1b顯示資金活水部份低於M2年增率，呈現死亡交叉，顯示目前國內資金動能仍不足，影響投資意願
- 「資金動能恐有疑慮、股價走勢持續上揚」的現象，央行官員分析指出，主要是外資對於投資台股的熱情不減。
- 台股的基本面相當好，去年上市櫃公司獲利不錯，發放了很多股利，吸引許多海外的退休基金匯入投資台股。

● 重貼現率

(資料來源:中央銀行)



- 金融界人士認為，我國貨幣政策已很寬鬆，加上在美國聯準會Fed啟動升息步伐前，央行可望維持原利率不動。
- 金歐、日、中等各大經濟體景氣依然低迷，為刺激景氣，大國瘋狂印鈔，小國紛紛「降息」以對。
- 今年升息機率不高。



三方共同打房 近一年 來人成交清淡



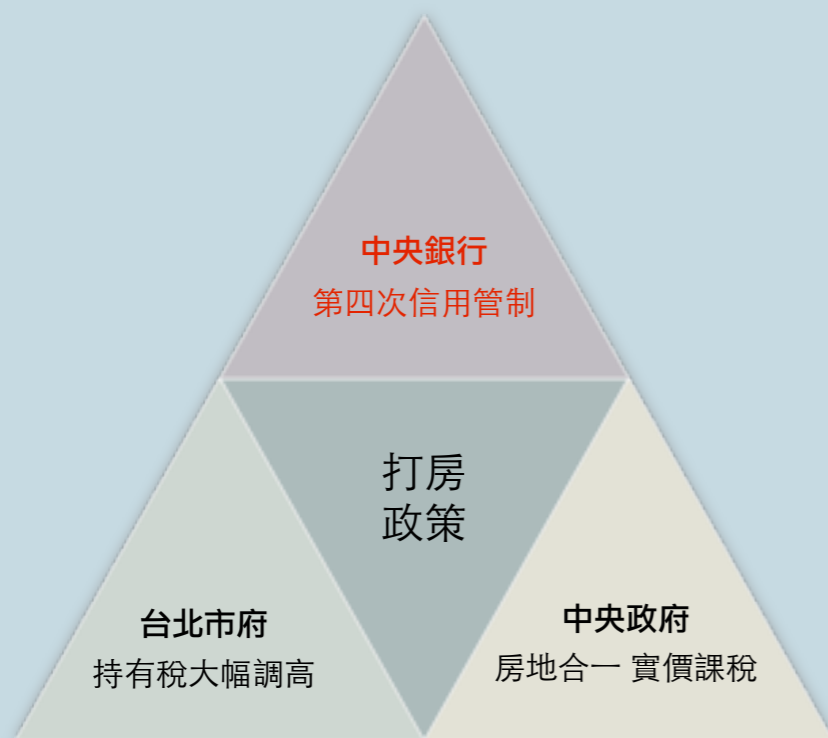
央行總裁 彭淮南



台北市副市長 張金鵬



財政部長 張盛和



101年/06 第三次信用管制：

雙北8000萬、其他地區5000萬以上豪宅，貸款成數最高6成，不得使用寬限期

99年/12 第二次信用管制：

增加新北市三峽、林口、淡水納入管制，第2戶房貸降至最高6成；建商土建融成數最高6.5成

99年/06 第一次信用管制：

台北市及新北市10區（板橋、中和、永和、三重、新莊、新店、蘆洲、樹林、汐止、土城）第2戶房貸成數最高7成

103年/06/26 央行第四次信用管制

第一拳：擴大打擊範圍

新增新北市(五股、泰山、八里、鶯歌)、桃園縣(桃園市、蘆竹、中壢、龜山)共8個行政區納入管制，第2戶房貸最高6成。

➡ 面臨來人嚴重下滑，過去資金大量往低價移動的情況預料也會改變

第二拳：打多屋族

名下3戶者購屋，全國不分區貸款一律最高5成。

➡ 無足夠現金之多屋族，除擔心房貸問題，亦會將手中部分房屋出售獲利了結

第三拳：打豪宅

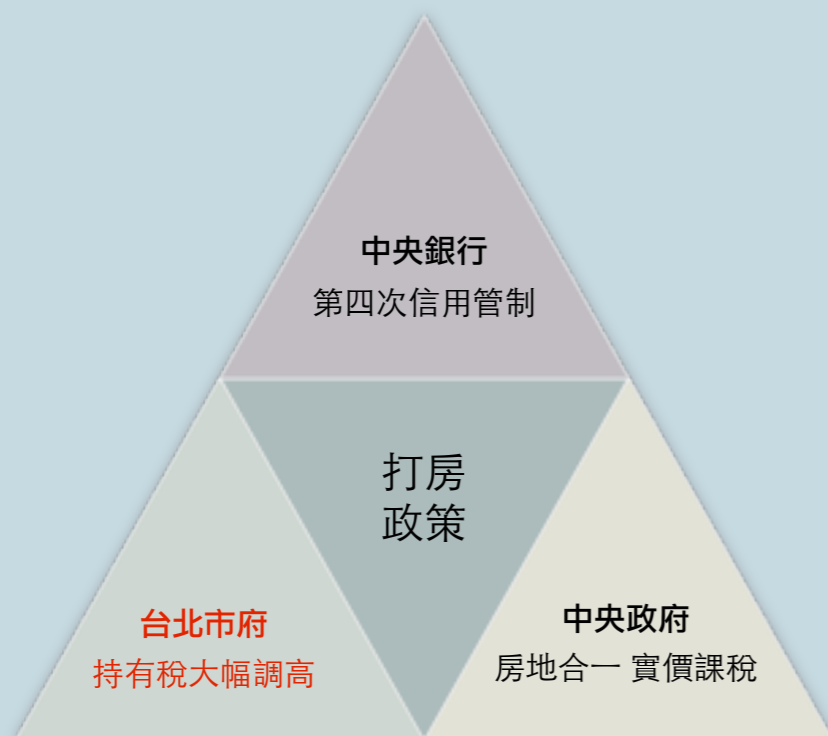
調降豪宅認定標準，北市7000萬、新北6000萬、其他地區4000萬，成數由最高6成降為5成。

➡ 非市中心、地段不佳、總價過高的B咖豪宅，面臨更大下跌壓力

第四拳：打公司法人購屋

新增公法人購置住宅，房貸最高5成。

➡ 壓抑高資產族成立公司買屋之管道，市場觀望將更濃



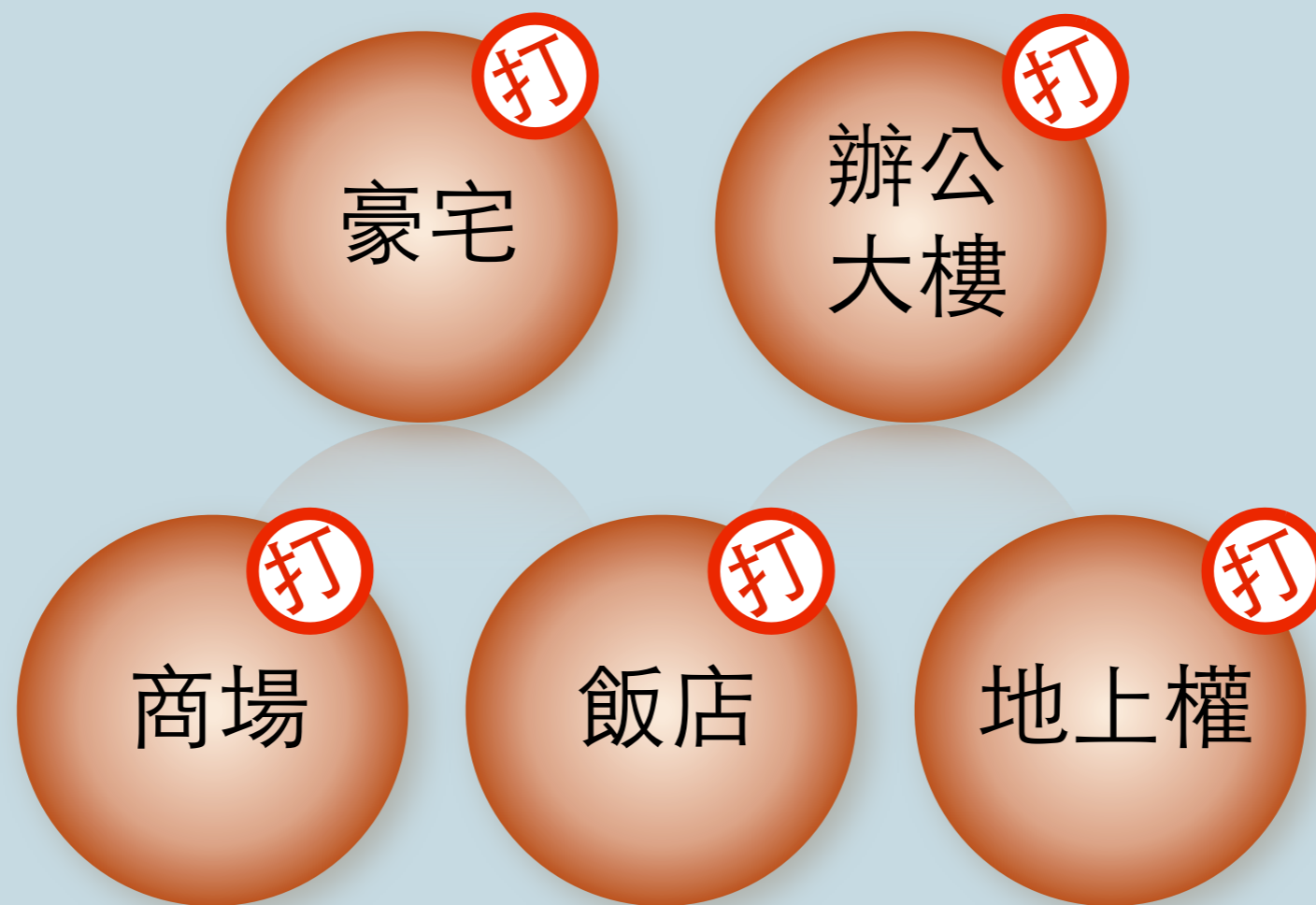
「張金鶚三箭」

- 調高路段率/
調高房屋標準單價平均**1.6倍**
- 全台最高**2.4%~3.6%** 囤房稅
- 台北市獨有**豪宅稅**
(高級住宅加價課徵房屋稅)

「張金鶚三箭」台北市持有及移轉稅負改革(103.7.1生效，不溯既往)

- 重新調整全台北市路段率。
- 調高房屋標準單價：新制房屋構造單價平均暴增**1.6倍**。
- 最早實施囤房稅：稅率**2.4-3.6%**。
- 台北市獨有豪宅稅： $\text{房屋評定現值} = \text{核定單價} \times \text{面積} \times (1 - \text{折舊率} \times \text{折舊經歷年數})$
 $\times \text{路段調整率} \times (1 + \text{路段調整率})$
新落成豪宅房屋現值暴增 **2~4.2倍**。

● 持有稅負調整- 加稅打什麼？



● 持有稅負調整- 敦南樞苑案例

103.07.01前	使照取得時間	103.07.01後
7,800 元/ m ²	構造單價	18,850 元/ m ²
25,740 元/坪		62,314 元/坪
185坪	試算面積	185坪
180%	路段率	180%(未調整)
4,762萬	房屋評定現值	11,528萬
286萬	契稅	692萬
57萬	房屋稅 自用：1.2%	138萬
	房屋稅 非自用：2.4%	277萬
	房屋稅 非自用：3.6%	415萬

2.42倍

7.28倍

豪宅稅新聞

房屋稅上百萬 重稅時代來臨

天龍版增有之不動產稅制，契稅、房屋稅驟漲，豪宅買家拒交

【本報訊】財政部14日公告，自15年起，房屋稅、契稅將全面調升，豪宅買家將面臨重稅時代。財政部表示，房屋稅率將由目前的1.5%調升至2.5%，契稅則由目前的4%調升至6%。這項新制將對高價房地產市場產生重大影響，許多豪宅買家表示將因此望而卻步。

財政部表示，這項新制是為了增加不動產稅收，以彌補政府財政赤字。然而，房地產界人士則認為，這將導致房地產市場冷卻，房價下跌。據悉，目前台北市的豪宅房價已高達每坪242萬元，若稅率調升，將使許多買家望而卻步。

此外，財政部也宣布將調升房屋稅的免稅額，由目前的100萬元調升至150萬元。這項新制將使許多豪宅買家面臨更高的稅負，預計將對房地產市場產生重大影響。

售屋稅負 今年全面上调

財政部核定標準 豪宅實價課稅門檻調降 全台縣市所得推計率多上升 桃市漲5個百分點最大

【記者陳美如／台北報導】財政部14日公告，自15年起，房屋稅、契稅將全面調升，豪宅買家將面臨重稅時代。財政部表示，房屋稅率將由目前的1.5%調升至2.5%，契稅則由目前的4%調升至6%。這項新制將對高價房地產市場產生重大影響，許多豪宅買家表示將因此望而卻步。

財政部表示，這項新制是為了增加不動產稅收，以彌補政府財政赤字。然而，房地產界人士則認為，這將導致房地產市場冷卻，房價下跌。據悉，目前台北市的豪宅房價已高達每坪242萬元，若稅率調升，將使許多買家望而卻步。

此外，財政部也宣布將調升房屋稅的免稅額，由目前的100萬元調升至150萬元。這項新制將使許多豪宅買家面臨更高的稅負，預計將對房地產市場產生重大影響。

吳東進：北市恐掀豪宅退訂潮

房屋稅大幅上调 藥效太猛 買氣將陷停滯 新壽手上兩塊空地規劃轉售 不排除出售

【本報訊】建商吳東進表示，隨著房屋稅大幅調升，台北市恐將出現豪宅退訂潮。吳東進指出，目前的豪宅市場已處於高位，若稅率調升，將使許多買家望而卻步，導致房價下跌。他認為，政府應重新考慮房屋稅的調升，以穩定房地產市場。

吳東進還提到，他目前手上持有兩塊空地，正考慮將其轉售。他表示，目前的房地產市場已處於高位，若稅率調升，將使許多買家望而卻步，導致房價下跌。他認為，政府應重新考慮房屋稅的調升，以穩定房地產市場。

北市Q1交易減2成 創新低

上月買賣氣全台灣 新北反彈43%最多

【本報訊】根據地產院數據顯示，台北市第一季房地產交易量大幅減少，創下新低。地產院表示，第一季台北市房地產交易量較去年同期減少了20%，顯示房地產市場已進入低潮。然而，新北地區則表現強勁，第一季房地產交易量反彈了43%，顯示新北地區的房地產市場仍處於熱絡狀態。

地產院指出，房地產市場的交易量減少，主要是受到房屋稅調升的影響。許多買家對未來的房價走勢感到擔憂，因此紛紛縮減了購房計畫。然而，新北地區則表現強勁，第一季房地產交易量反彈了43%，顯示新北地區的房地產市場仍處於熱絡狀態。



● 近年政府重要打房措施

年度	日期	措施
民國100年	6/1	奢侈稅實施
	7/1	台北市豪宅稅開徵
民國101年	8/1	實價登錄施行
民國103年	6/26	央行第四次選擇性性用管制
	7/1	囤房稅開徵
	7/1	台北市房屋評定現值構造單價、路段率調整
民國104年	6/5	【房地合一 實價課稅】立法院三讀
民國105年	1/1	【房地合一 實價課稅】實施

➡ 因應社會仇富心態，順勢將房地產交易實價課稅

房地合一 實價課稅新聞

自由時報 2015年6月6日/星期六

房地合一 明年上路 炒房稅負變輕

新制明年上路 新增「防錯殺」條款

【林巧蘭/台北報導】不動產買賣課稅大變革，明年上路！立法院昨天三讀通過房地合一稅，從明年起，1年內買賣房地產，再賣時以最高45%稅率課稅，較現行最高60%稅率，炒房稅負變輕。此外，新制也增加「防錯殺」條款，1年內買賣房地產，再賣時以最高45%稅率課稅，較現行最高60%稅率，炒房稅負變輕。

財政部表示，房地合一稅將自明年1月1日起實施。新制將房地分為自住、非自住、商業三種，稅率分別為15%、45%、45%。自住自用者，持有2年內出售，免稅；持有2年以上，免稅；持有2年以上，免稅。非自住自用者，持有2年內出售，免稅；持有2年以上，免稅；持有2年以上，免稅。商業用者，持有2年內出售，免稅；持有2年以上，免稅；持有2年以上，免稅。

財政部表示，新制將房地分為自住、非自住、商業三種，稅率分別為15%、45%、45%。自住自用者，持有2年內出售，免稅；持有2年以上，免稅；持有2年以上，免稅。非自住自用者，持有2年內出售，免稅；持有2年以上，免稅；持有2年以上，免稅。商業用者，持有2年內出售，免稅；持有2年以上，免稅；持有2年以上，免稅。

蘋果日報 2015年6月6日 星期六

房地合一 1年內買賣課45%

新制明年上路 新增「防錯殺」條款

【林巧蘭/台北報導】不動產買賣課稅大變革，明年上路！立法院昨天三讀通過房地合一稅，從明年起，1年內買賣房地產，再賣時以最高45%稅率課稅，較現行最高60%稅率，炒房稅負變輕。此外，新制也增加「防錯殺」條款，1年內買賣房地產，再賣時以最高45%稅率課稅，較現行最高60%稅率，炒房稅負變輕。

財政部表示，房地合一稅將自明年1月1日起實施。新制將房地分為自住、非自住、商業三種，稅率分別為15%、45%、45%。自住自用者，持有2年內出售，免稅；持有2年以上，免稅；持有2年以上，免稅。非自住自用者，持有2年內出售，免稅；持有2年以上，免稅；持有2年以上，免稅。商業用者，持有2年內出售，免稅；持有2年以上，免稅；持有2年以上，免稅。

財政部表示，新制將房地分為自住、非自住、商業三種，稅率分別為15%、45%、45%。自住自用者，持有2年內出售，免稅；持有2年以上，免稅；持有2年以上，免稅。非自住自用者，持有2年內出售，免稅；持有2年以上，免稅；持有2年以上，免稅。商業用者，持有2年內出售，免稅；持有2年以上，免稅；持有2年以上，免稅。

聯合報 2015年6月6日 星期六

張盛和：推房地合一稅 步步驚心

只要錯一步 自嘲可能陣亡 彭總裁力挺 來電送暖窩心

【本報記者 林巧蘭報導】財政部次長張盛和昨天在立法院表示，房地合一稅的推動，是一項重大的政策，也是一項重大的挑戰。他自嘲說，如果推動不順利，他可能會陣亡。彭總裁對他的支持，讓他感到非常窩心。

張盛和表示，房地合一稅的推動，是一項重大的政策，也是一項重大的挑戰。他自嘲說，如果推動不順利，他可能會陣亡。彭總裁對他的支持，讓他感到非常窩心。他認為，房地合一稅的推動，是為了建立一個公平、合理的房地產市場，讓房地產市場回歸居住正義。

張盛和表示，房地合一稅的推動，是一項重大的政策，也是一項重大的挑戰。他自嘲說，如果推動不順利，他可能會陣亡。彭總裁對他的支持，讓他感到非常窩心。他認為，房地合一稅的推動，是為了建立一個公平、合理的房地產市場，讓房地產市場回歸居住正義。

工商時報 2015年6月6日 星期六

終於定了 房地合一稅三讀過關

張盛和：不會出現拋售潮或搶購潮

【本報記者 林巧蘭報導】財政部次長張盛和昨天在立法院表示，房地合一稅的推動，是一項重大的政策，也是一項重大的挑戰。他認為，房地合一稅的推動，是為了建立一個公平、合理的房地產市場，讓房地產市場回歸居住正義。

張盛和表示，房地合一稅的推動，是一項重大的政策，也是一項重大的挑戰。他認為，房地合一稅的推動，是為了建立一個公平、合理的房地產市場，讓房地產市場回歸居住正義。他認為，房地合一稅的推動，是為了建立一個公平、合理的房地產市場，讓房地產市場回歸居住正義。

張盛和表示，房地合一稅的推動，是一項重大的政策，也是一項重大的挑戰。他認為，房地合一稅的推動，是為了建立一個公平、合理的房地產市場，讓房地產市場回歸居住正義。他認為，房地合一稅的推動，是為了建立一個公平、合理的房地產市場，讓房地產市場回歸居住正義。



● 房地合一 實價課稅制度

課徵方式		減免優惠	
稅基	適用對象	自用住宅	重購退稅
(房地收入) - (成本) - (費用) - (土地漲價總數額)	● 105年1月1日後，購屋購地並出售	(必要條件) ● 個人、配偶、未成年子女設有戶籍。持有並居住連續滿6年，且無供營業使用或出租者	● 換大屋：全額退稅。 ● 換小屋：比例退稅。 (重購後5年內不得改做其他用途或再行移轉)
	● 103年1月2日後，購屋購地、持有未滿2年、在105年後交易者		
個人稅率		(稅率)	
[本國人] ● 持有1年以內出售：45% ● 持有2年以內超過1年出售：35% ● 持有10年以內超過2年出售：20% ● 持有超過10年出售：15% [外國人] ● 持有1年以內出售：45% ● 持有超過1年出售：35%		● 獲利400萬元以上10% ● 獲利400萬元以下免稅 (六年內以一次為限)	
營利事業稅率		配套措施	實施日
[本國企業] ● 17% (與現制同) [外國企業] ● 持有1年以內出售：45% ● 持有超過1年出售：35%		● 奢侈稅：不動產部分停徵。	105年實施

房屋政策是房市的枷鎖



104年5月 交易量持續探底

縣市	104年4月 移轉件數	104年5月 移轉件數	較上月 增減率	較去年同期 增減率
台北市	1,983	2,151	8.5%	-33.2%
新北市	4,454	3,911	-12.2%	-34.9%
桃園市	3,031	3,004	-0.9%	-31.0%
台南市	1,529	1,611	5.4%	-15.9%
高雄市	2,730	3,106	13.8%	-16.1%

(各市政府地政局統計資料)

全台平均交易
年衰退近3成

-25.8%

台北市重災區
交易量窒息

-33.2%

4、5月移轉總量
史上同期新低

27,510戶

政府打房
民眾觀望下修
延遞購屋決定

交易仍低檔

參、雙北推案分析



行政區域	銷售個案		總銷金額		可售戶數		銷售率	
	預售	成屋	預售	成屋	預售	成屋	預售	成屋
中正區	5個	4個	41億	24億	173戶	31戶	25%	19%
大同區	3個	1個	21億	5億	79戶	14戶	4%	0%
中山區	4個	4個	95億	18億	193戶	28戶	53%	7%
松山區	3個	2個	22億	39億	99戶	33戶	14%	0%
大安區	4個	1個	157億	6億	117戶	0戶	12%	0%
萬華區	1個	4個	20億	57億	61戶	6戶	19%	77%
信義區	1個	0個	4億	0億	20戶	85戶	0%	-
士林區	2個	5個	15億	44億	32戶	60戶	34%	0%
北投區	6個	6個	96億	53億	145戶	106戶	8%	10%
內湖區	2個	4個	5億	29億	14戶	43戶	28%	6%
南港區	0個	2個	0億	65億	0戶	5戶	0%	0%
文山區	2個	4個	55億	22億	121戶	40戶	14%	30%
合計	33個	37個	534億	365億	818戶	451戶	20%	22%

資料來源：惟馨週報

- 銷售率創歷年同期新低水準。
- 單價漲幅趨緩，價格下修個案，不敵買家出價速度，去化困難。
- 持有稅賦大幅提高，高總價豪宅及成屋進入銷售冰河期。



行政區域	銷售個案		總銷金額		可售戶數		銷售率	
	預售	成屋	預售	成屋	預售	成屋	預售	成屋
板橋	4個	3個	79億	48億	382戶	185戶	29%	0%
汐止	6個	1個	120億	3億	772戶	28戶	36%	0%
新店	4個	1個	123億	5億	435戶	13戶	17%	23%
永和	1個	3個	1億	64億	6戶	141戶	0%	30%
中和	2個	1個	14億	50億	77戶	45戶	42%	0%
土城	2個	1個	14億	2億	79戶	13戶	47%	8%
三峽	3個	0個	9億	0億	83戶	0戶	24%	0%
鶯歌	3個	3個	41億	15億	317戶	63戶	4%	11%
三重	3個	1個	25億	80億	89戶	204戶	21%	19%
新莊	5個	4個	112億	59億	431戶	146戶	19%	6%
泰山	1個	1個	8億	2億	60戶	13戶	10%	84%
林口	7個	2個	85億	26億	377戶	103戶	24%	19%
蘆洲	1個	1個	6億	5億	25戶	17戶	12%	35%
五股	3個	2個	43億	5億	373戶	31戶	8%	16%
淡水	6個	1個	105億	20億	820戶	200戶	6%	25%
合計	51個	25個	783億	388億	4,326戶	1,231戶	20%	15%

- 銷售率創歷年同期新低水準。
- 擾亂市場價格訊息不斷，客戶『持續』觀望氣氛濃。
- 房地合一雖然底定，成屋來人稍多，但成交速度有待觀察。

肆、結論建議分析



世界局勢

- 美國QE政策結束 熱錢回流美國或轉至債市。
- 原物料行情走弱 亞洲房地產下跌5-15%。

政府政策

- 持有稅負增加，投資客拋售房產。
- 稅制改變，房市走入買方市場。

推案概況

- 房地合一雖然底定，但景氣並未回升。
- 推案價格回歸務實合理面。

市場因應

- 付款條件、貸款等配套措施。
- 價格調降10-15%，訴求自住客源。

簡報結束，謝謝！



「房地合一 實價課稅」制度

「房地合一 實價課稅」制度

修正法條

修正法條	修正重點
所得稅法	房地交易所得，改採房地合一 實價課稅
特種貨物及勞務稅（奢侈稅）	同步退場

立法進度

機關	財政部提案	行政院通過	立法院三讀	總統公布	正式實施
進度	104.2.9	104.5.21	104.6.5	104.7.5	105.1.1

● 一般規定

項目	課稅範圍
課稅範圍	<ul style="list-style-type: none"> ● 出售房屋（含以地上權方式之房屋使用權）。 ● 出售房屋及其座落基地。 ● 出售依法得核發建照之土地（註1）。
稅基	<p>房地收入-成本-出售費用（註2）-土地漲價總額數</p>
課稅時間	<ul style="list-style-type: none"> ● 個人：出售房地產所有權人在過戶移轉登記之次日起算30日內申報。 ● 公司：併入年度結算申報課稅。
課稅條件 (日出時間)	<ul style="list-style-type: none"> ● 105年1月1日以後取得。 ● 103年1月2日(含)以後取得，且持有期間在2年以下。

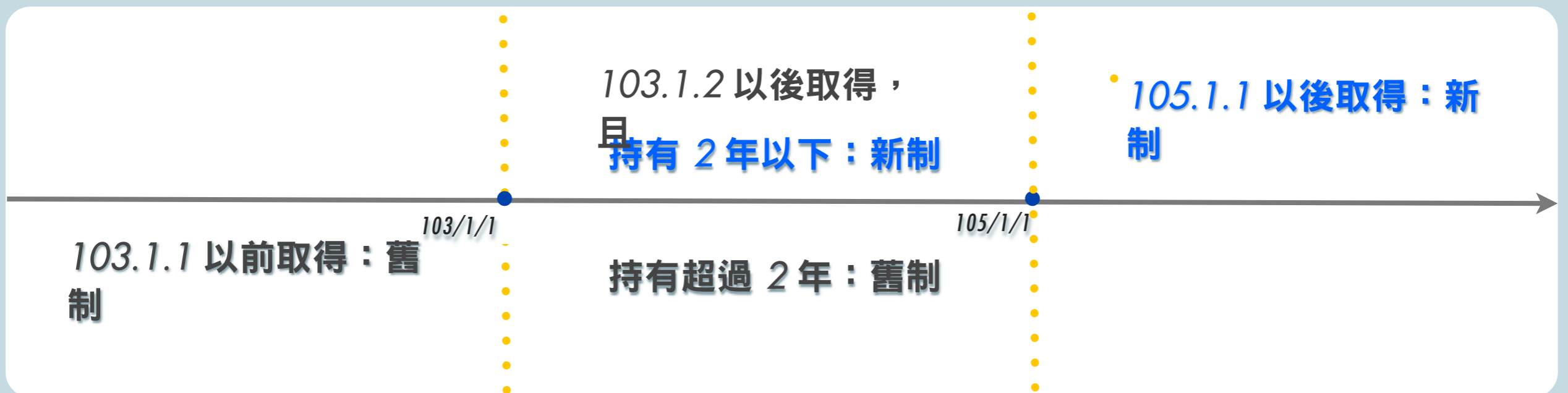
註1：參照特種貨物及勞務稅（奢侈稅）規範課稅範圍。

註2：出售費用以仲介費、廣告費、清潔費、搬運費為主，未能提出費用證明者，按成交價5%計算。

課稅條件（日出時間）

● **105年1月1日**起出售房屋、土地，視其取得時間點以

適用 **新、舊** 制：



● 舊制- 土地課徵土地增值稅 房屋課徵財產交易所得稅 分離課稅

● 新制- 房地合一 實價課稅

課徵稅率

項目	相關規定	稅率
自用住宅	減免規定	<ul style="list-style-type: none"> ●夫或妻、未成年子女設有戶籍，持有並實際居住連續滿6年，且無營業使用或出租。 ●獲利400萬以下免稅。
	課徵方式	超過免稅額部分，課稅10%，6年一次為限。
非自用住宅	持有1年以下。	課稅45%
	持有1年以上，未滿2年。	課稅35%
	持有2年以上，未滿10年。	課稅20%
	滿10年以上。	課稅15%

課徵稅率

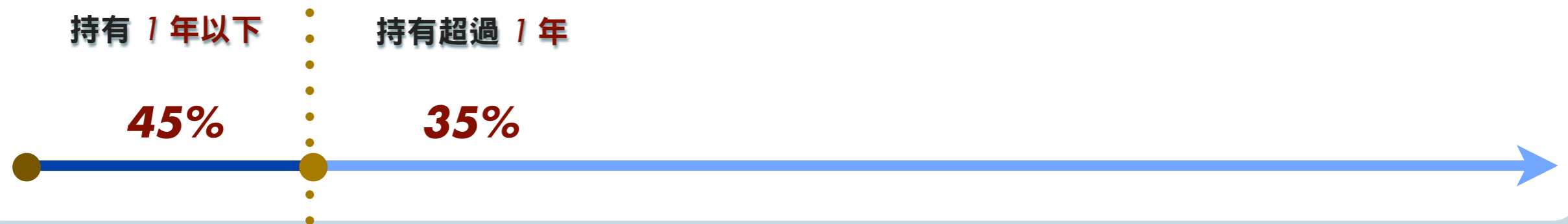
項目	相關規定	稅率
外國人	持有1年以下。	課稅45%
	持有超過1年。	課稅35%
營利事業	本國企業	課稅17%，併入營所稅結算申報。
	外資企業	持有1年以下，課稅45%。
		持有超過1年，課稅35%。

課徵稅率

境內居住者



非境內居住者



其他規定

項目	相關規定
重購退稅	<ul style="list-style-type: none"> ● 換價高屋：全額退稅或抵扣。 ● 換價低屋：比例退稅。 ● 重購後五年內不得改做其他用途或再行移轉。
特殊規定（防錯殺條款）	<ul style="list-style-type: none"> ● 公告調職、非自願離職或其他非自願性因素，導致2年內交易房地產者，課徵20%。 ● 個人與建商合作，合建分屋，2年內出售房地產者，課徵20%。 ● 因繼承或遺贈取得的房地產，原持有時間可併計。
虧損互抵	個人：虧損得後抵3年。
	公司：虧損得後抵10年。

方案整理

課徵方式		減免優惠	
稅基	適用對象	自用住宅	重購退稅
(房地收入) - (成本) - (費用) - (土地漲價總數額)	● 105年1月1日後，購屋購地並出售	(必要條件) ● 個人、配偶、未成年子女設有戶籍。持有並居住連續滿6年，且無供營業使用或出租者	● 換大屋：全額退稅。 ● 換小屋：比例退稅。 (重購後5年內不得改做其他用途或再行移轉)
	● 103年1月2日後，購屋購地、持有未滿2年、在105年後交易者		
個人稅率		(稅率) ● 獲利400萬元以上10% ● 獲利400萬元以下免稅 (六年內以一次為限)	
本國人 ● 持有1年以內出售：45% ● 持有2年以內超過1年出售：35% ● 持有10年以內超過2年出售：20% ● 持有超過10年出售：15% 外國人 ● 持有1年以內出售：45% ● 持有超過1年出售：35%			
營利事業稅率		配套措施	預定實施日
本國企業 ● 17% (與現制同) 外國企業 ● 持有1年以內出售：45% ● 持有超過1年出售：35%		● 奢侈稅：不動產部分停徵。	105年實施

● 案例試算



104年1月1日以800萬購入，105年5月31日以1000萬出售非自用住宅：



獲利200萬。

購入時間為新制緩衝期內，

且1年以上，2年內售出，稅率為35%

房地合一新制： $200萬 \times 35\% = 70萬元。$



104年1月1日以800萬購入，106年5月31日以1000萬出售非自用住宅：



獲利200萬。

購入時間雖在新制緩衝期內，

但售出時間在，2年內以上，適用舊制

舊制

土地增值稅： $土地漲價數額 \times 20\% = 約5萬元。$

財產交易所得稅： $財產交易所得 \times 20\% = 10萬元。$

合計約 15萬元

● 案例試算



03. 104年1月1日以800萬購入，104年12月31日以1000萬出售非自用住宅：



獲利200萬。

新制尚未實施，適用舊制

舊制

奢侈稅： $1000萬 \times 15\% = 約150萬元$

土地增值稅： $土地漲價數額 \times 20\% = 約5萬元。$

財產交易所得稅： $財產交易所得 \times 20\% = 10萬元。$

合計約 165萬元

● 案例試算



105年1月1日購入非自用住宅，105年12月31日以1000萬出售非自用住宅，持有不到1年：



若成本為1000萬，以成本價出售。

房地合一新制：不賺錢，免課稅。



若成本為800萬，獲利200萬。

房地合一新制： $200萬 \times 45\% = 90萬元$ 。

**短期交易稅率減輕
有賺錢才課稅**

🏠 案例試算



105年1月1日以800萬購入住宅，以1000萬出售，獲利200萬：

A. 111.1.2售出，登記為自用住宅且有自住事實。 **房地合一新制：未達400萬免稅門檻，不用繳稅**

B. 105.12.31售出非自用住宅，持有不到1年。 **房地合一新制：200萬 × 45% = 90萬元。**

C. 106.12.31售出非自用住宅，持有滿1年不到2年。 **房地合一新制：200萬 × 35% = 70萬元。**

D. 109.12.31售出非自用住宅，持有滿2年不到10年。 **房地合一新制：200萬 × 20% = 40萬元。**

案例試算



105年1月1日以3000萬買進自用住宅，111年1月1日以3600萬出售，持有超過6年，600萬獲利：



獲利400萬以下免稅，
超過部分10%所得稅。

$$(600萬 - 400萬) \times 10\% = 20萬元。$$



若換大屋 (更貴)

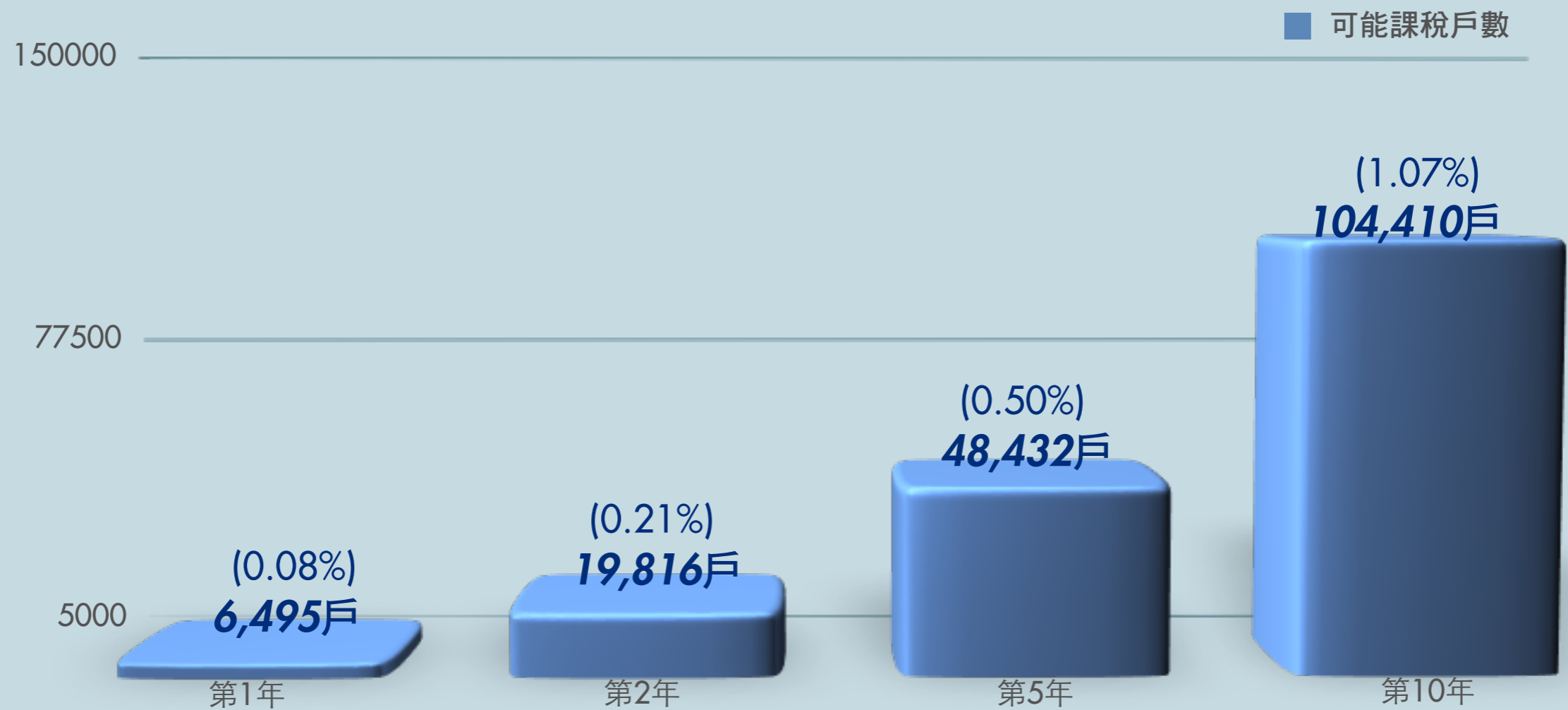
可全額退稅，20萬稅款退回。



若換小屋 (買1500萬房)

可比例退稅
(3000萬 → 1500萬)，可退稅一半。
20萬稅款可退10萬。

● 預計影響戶數



正面訊息

鄉林賴正鎰：房地合一不確定性排除 下半年將掀自用購屋潮

2015-06-05 鉅亨網

重點整理

- 1.稅率還算合理，不確定因素消除，可說是利空出盡，預估明天起至明年1月1日前，將引發一波自用住宅的購屋熱潮。
- 2.增加「非自願性移轉」、「合建分售」及「遺贈」等防錯殺條款，且採較低的20%稅率。
- 3.自持自住交易獲利超過400萬元，最重僅課20%的稅，也採分離課稅，不併入綜合所得稅，減輕國人負擔。
- 4.實際到台灣投資設立公司、有居住事實的外資公司，在轉讓房產時也只會比照現行的公司法，課以17%的稅率。
- 5.課徵45%的稅率，仍比現行的奢侈稅還要優惠。

房地合一過關 吳寶田：有助交易恢復正常

2015-06-06 工商時報

重點整理

- 1.房市不確定因素應該會消失，有助交易逐漸回復正常。
- 2.房地合一實價課稅一直舉棋不定，加上去年6月央行擴大選擇性信用管制，使得去年下半年迄今房市交易急凍。
- 3.房地合一稅本身有諸多不合理之處，像持有期間所繳的房屋稅、地價稅、融資利息、管理費等，通通不能扣除，反而全部歸入「獲利」，這實在是背離常理，且各項成本也沒有依物價指數調整。
- 4.繼承、受贈的不動產，如果採公告土地現值、房屋評定現值作成本，那麼將造成人民稅基暴增，形成另一種不公平正義。

房地合一通過 房仲：買賣屋均宜

2015-06-07 中央通訊社

重點整理

1. 明年元旦實施前，議價空間更具彈性，此時正是選屋挑屋好時機。
2. 現在房地合一制不確定因素已消失，將可帶動一波購屋人潮。
3. 房市會有混亂期，房價將會盤整，有需求的消費者可趁機進場

負面訊息

房地合一稅三讀通過 巢運遺憾日出條款、免稅額過高

2015-06-05 NOWNEWS

重點整理

1. 未能彌補「明年起算的日出條款」。
2. 「400萬的免稅額度過高」。
3. 「房地持有稅改」與「實價登錄修法」將是下一波的改革重點。
4. 實際到台灣投資設立公司、有居住事實的外資公司，在轉讓房產時也只會比照現行的公司法，課以17%的稅率。
5. 課徵45%的稅率，仍比現行的奢侈稅還要優惠。

房地合一微調 曾巨威：財政部為德不卒

2015-06-05 新頭殼

重點整理

1. 非自願因素」買賣房地適用普通稅率特別反感。
2. 增加非自願性因素條款後，國稅局還要多一個判斷究竟是不是非自願的程序。

過度期間 市場震盪

- 獲利了結換手潮及預售屋解換約出籠。
- 年底前房地產利用舊制避節稅交易會激增。
- 投資客本受奢侈稅2年閉鎖銷售，明年初有倒貨潮。

景氣多頭 正式結束

- 低稅時代不再，房地產不再是節稅或避稅工具。
- 與世界接軌，房地產不會有投機及短線投資客。
- 房地產經營風險提高。

自住客戶 躍居主流

- 不確定因素消失，市場多正面解讀。
- 最壞的狀況已經過去，預估下半年景氣會稍見回升。
- 單價下修，遞延性買盤回流，自住客會進場購屋。