



後奢侈稅時代房市發展 分析

主講人：張欣民
2011年4月27日

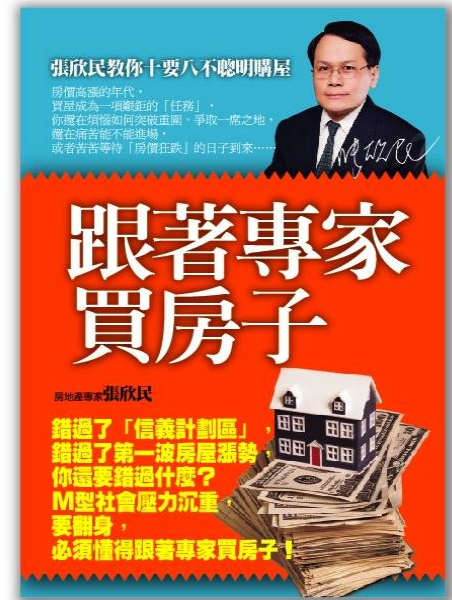
現任：張欣民不動產學院創辦人
天時地利不動產顧問公司總經理
台北市不動產仲介公會法規委員會主任委員
台灣不動產物業人力資源協會常務理事
文化大學推廣教育訓練中心講師

學歷：台灣大學外文系學士、政治大學地政系碩士

經歷：太平洋資產管理公司總經理
美商 ERA 易而安不動產市場行銷顧問
信義房屋不動產企劃研究室協理
內政部營建署及建築研究所專案研究顧問
中華民國不動產記者聯誼會總幹事

著作：房地產產業年報、台灣地區房地產產業年鑑、『跟著專家買房子』

授課、演講：中央銀行、花旗銀行、匯豐銀行、中信銀、世華銀行、中興票券、國華人壽、聯邦銀行、台北國際商銀、台北市地政處、台北縣地政局、中國生產力中心、福灣公司、基泰不動產、富邦建設、國有財產局、昇陽建設、大眾銀行、富邦銀行、台灣金融研訓院、台灣農民銀行、合作金庫、屏東商業技術學院、文化大學 CFP 認證課程……



黎智英砸 20 億買 9 豪宅

ECFA 簽定後首見最大港資入市

2010 年 12 月 06 日蘋果日報



【柯玓寧／台北報導】兩岸經濟合作架構協議簽定後，首見港資重金買豪宅！正對大安森林公園第 1 排的豪宅「頂高麗景」，10 月時宣布順利完銷，市場傳出，主因是有豪宅客 1 次砸下 20 億元購買 9 戶。負責銷售的海悅廣告日前低調證實，神祕買家就是曾說過「我賭台灣大好」的壹傳媒集團老闆黎智英。

黎智英對於購豪宅一事低調表示「不要寫。」但去年他就有意在台北市區置產，原本鎖定敦化南路二段、每戶 155 坪、每坪 200 萬元的「敦南苑」，但價格未達共識而作罷。今年 ECFA（Economic Cooperation Framework Agreement，兩岸經濟合作架構協議）簽定後，他對台房市信心加倍，一出手就砸下 20 億元。每戶規劃 120~180 坪的「頂高麗景」，每坪開價 150~190 萬元，正對 7.8 萬坪的大安森林公園，因黎智英一買 9 戶，據了解每坪成交價不到 150 萬元；對照上周「帝寶」以每坪 206 萬元標出，及大安森林公園第 1 排、目前進入完工收尾階段的「勤美璞真」每坪近 200 萬元身價，此筆買賣十分划算。

政府爲什麼要打房？

- ✓ 因爲房價高漲造成高民怨
 - ✓ 因爲市場炒作太過嚴重
 - ✓ 因爲市場資訊不夠透明
 - ✓ 因爲業者賺太多錢又太過招搖
 - ✓
-

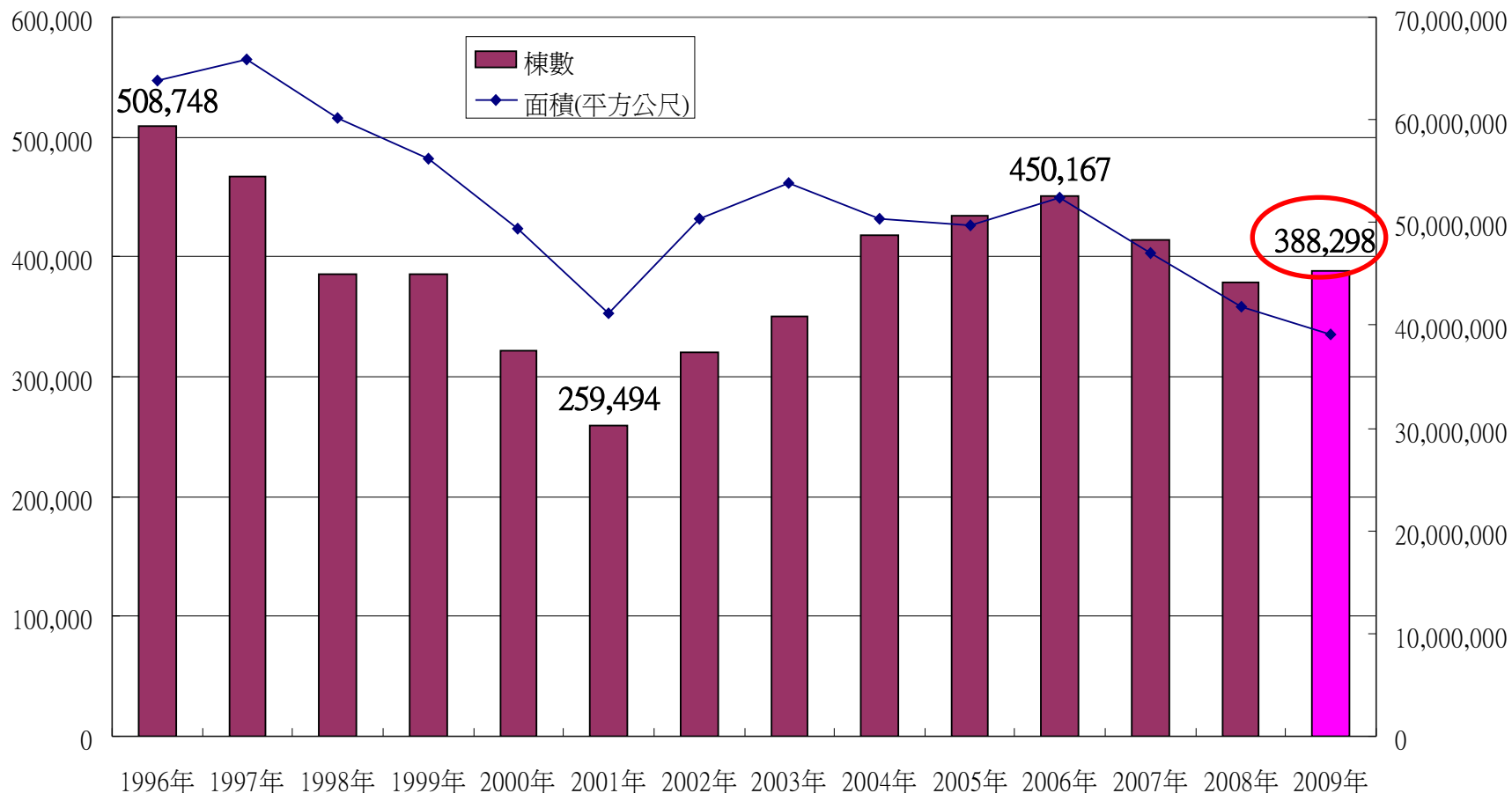
2009 年是打房的關鍵年代

- 金融海嘯
 - 全球經濟 -2.6% ，台灣經濟大幅衰退（歷年最慘）
 - 失業率高漲（一度高過 6% 、無薪假）
 - 所得衰退
 - 內需不振，消費信心不足（消費券）
-

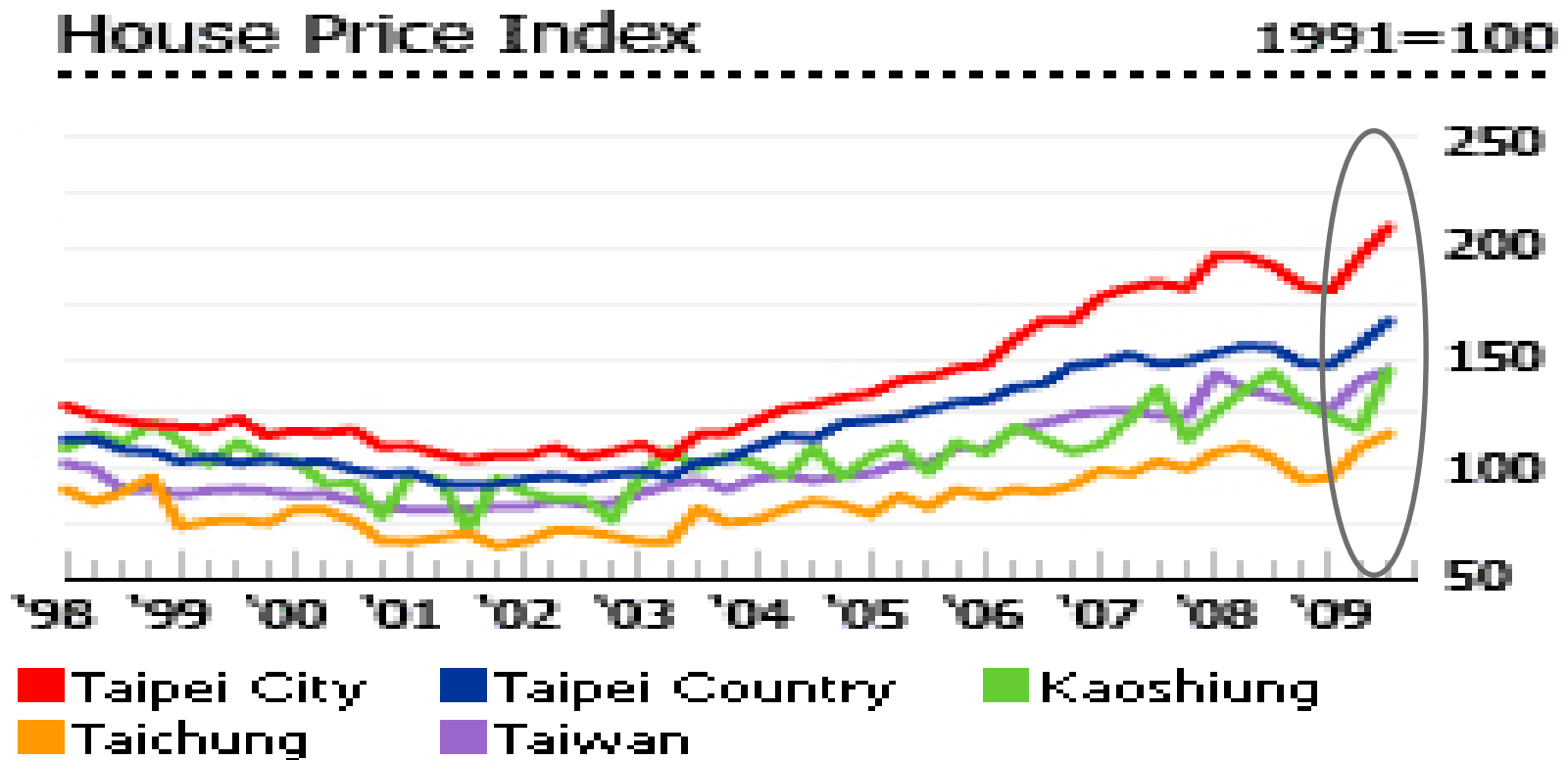
2009 年金融海嘯之下 房市驚異大奇航

- 景氣該淡不淡
 - 市場該縮不縮
 - 業者該倒反賺
 - 房價該跌反漲
-

09年買賣件數仍小幅成長（該縮不縮）



房價該跌反漲



2009 年房市彈升主要原因

- ◆ 急單效應
- ◆ 股市反彈三千多點
- ◆ 陸客來台觀光效益顯現
- ◆ 縣市升格效應
- ◆ 遺贈稅降至 10% ，吸引海外兆元資金回流
- ◆ 低利政策逼出數兆元定存資金出來
- ◆ 七月初政府開放陸資來台投資，預期心理拉抬房市需求
- ◆ 兩岸簽定金融 MOU ，商用不動產充滿想像空間



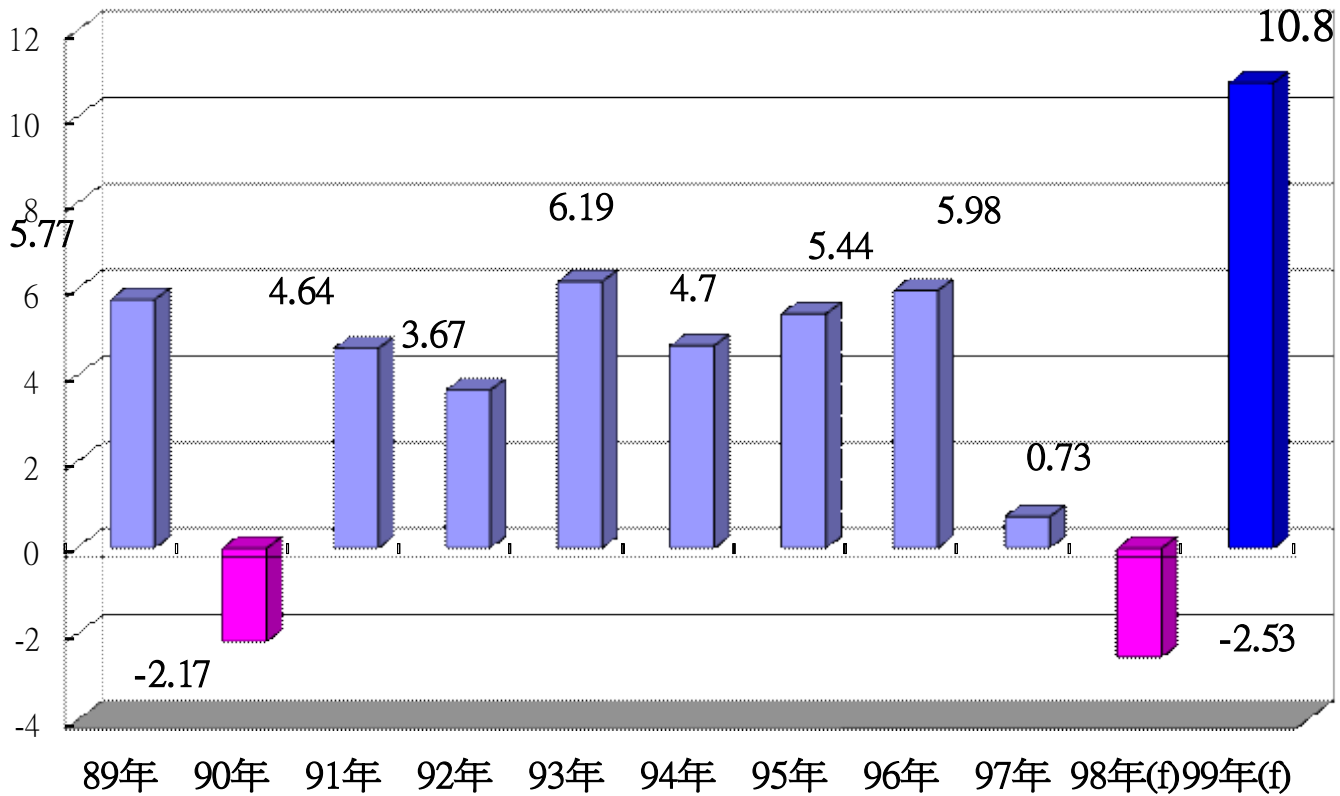


2010 年房市在一片民
怨聲中展開...

2010 年房市利多因素

- 經濟大幅成長
- 失業率下降
- 政府大力推都更（拉抬中古屋行情）
- 青年安心成家方案大放送
- 兩岸正式簽訂 **ECFA**
- 松山虹口、羽田機場對飛
- 陸資來台買樓手續簡化

2010 經濟大幅反彈



2010 年房市利空壓不住房價飆漲

- 政策逐漸轉空（ 10 大民怨之首）
- 央行領頭打房
（彭 3 不、升息、選擇性信用管制）
- 台北市停車獎勵逐年取消
- 五月起公設分開計價

兩次不動產選擇性信用管制比較

項目	228信用管制	624針對性審慎措施
實施日期	78年3月1日 (至79年10月5日)	99年6月25日
適用金融機構	金融業	銀行、信合社、農業金庫、農漁會信用部、壽險公司、中華郵政
適用地區	全台	北市+北縣十個縣轄市(板橋、三重、中和、永和、新莊、新店、土城、蘆洲、樹林、汐止)
適用對象	購地貸款、建造及購買住宅貸款、土地擔保放款、高爾夫球場放款	貸款人名下已有購買不動產貸款，且新承作購屋貸款位於上述十縣市
貸款成數	<ul style="list-style-type: none"> ● 暫停承作無擔保購地貸款 ● 建築貸款以不超過78年2月土地公告現值加四成或造價的五成為限 ● 高爾夫球場貸款以不超過78年2月土地公告現值加四成為限 	不得超過房屋擔保品鑑價的 <u>七成</u>
寬限期	未特別規定	<u>取消寬限期</u>
其他	對非由財政部核發營業執照的財務公司，授信總額以78年2月底帳列餘額為準，不得增加	對同一擔保品，不得另以修繕、周轉金或其他貸款名目，額外增加貸款金額

房地產選擇性信用管制的大台北地區



註：228信用管制是78年2月28日宣布，624措施是今年6月24日宣布

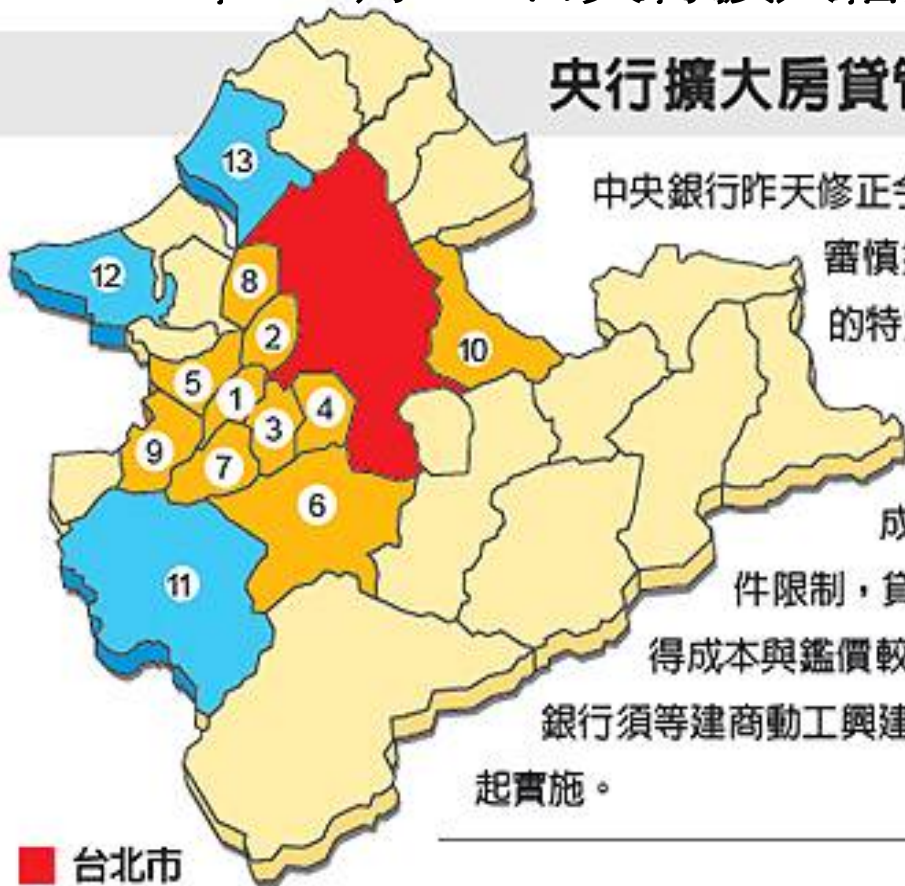
資料來源：中央銀行

傅沁怡／製表

2010年12月31日央行擴大信用管制區範圍



央行擴大房貸管制區



中央銀行昨天修正今年6月25日施行的「針對性審慎措施」，購屋貸款限制條件的特定地區，增加三峽、林口及淡水三區，第二戶以上購屋貸款成數並由七成降為六成；另並增訂土地抵押貸款條件限制，貸款最高額度不得超過土地取得成本與鑑價較低者的六成五，其中一成，銀行須等建商動工興建才能撥貸，並自今（31）日起實施。（藍鈞達）

- 台北市
- 新北市 1. 板橋區、2. 三重區、3. 中和區、4. 永和區、5. 新莊區、6. 新店區、7. 土城區、8. 蘆洲區、9. 樹林區、10. 汐止區
- 新北市新增區域 11. 三峽區、12. 林口區、13. 淡水區

資料來源：中央銀行



2010 年房市又是搶搶滾

漲量增

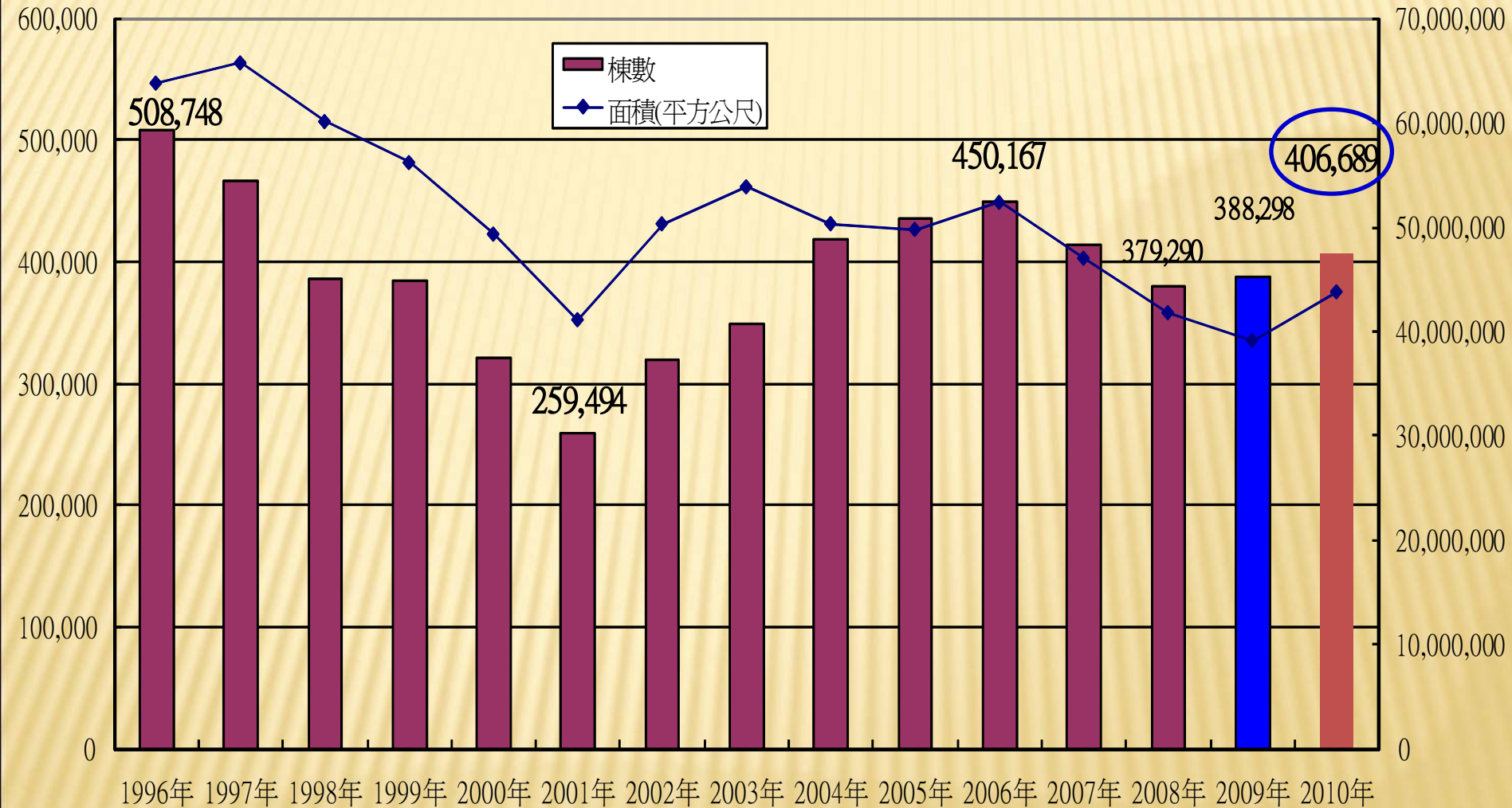
售屋、中古屋與法拍屋全都瘋狂

辦、店面出現補漲行情

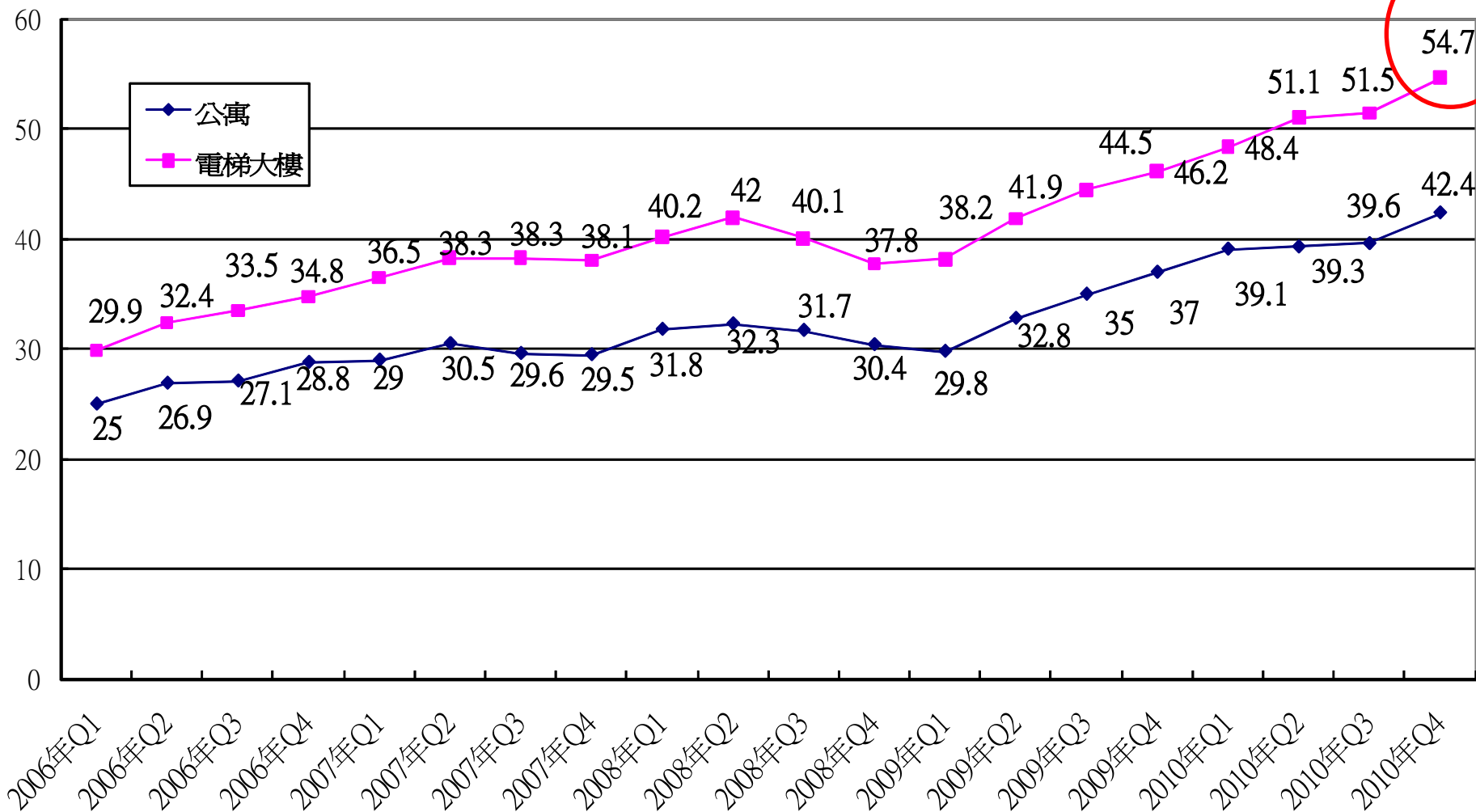
有地停售 建商搶地 地價居高不下

都選後慶祝行情

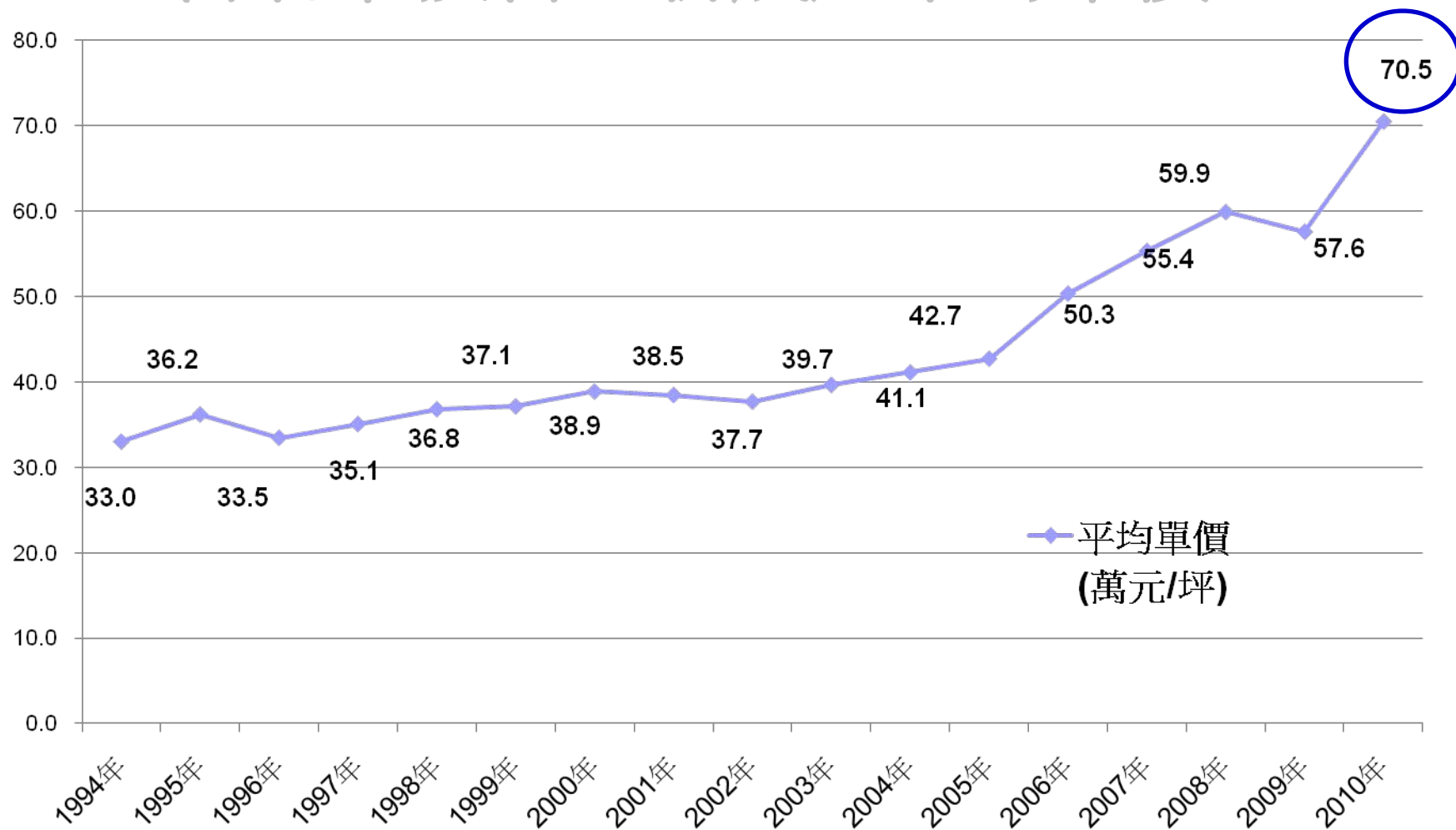
2010 買賣移轉件數仍小幅成長 (+ 4.7%)



台北市成屋價格走勢



台北市預售、新成屋平均單價



資料來源：住展雜誌

2008~2010 年台北市預售屋行情

區域	2008 年 (萬元 / 坪)	2009 年 (萬元 / 坪)	2010 年 (萬元 / 坪)	2008~2010 漲幅排行	漲幅排行
信義區	67.5	84.0	95.1	40.8%	1
松山區	62.5	86.4	87.0	39.2%	2
大安區	82.8	109.9	115.2	39.1%	3
南港區	49.8	52.6	63.4	27.3%	4
中正區	72.5	65.3	90.1	24.2%	5
大同區	46.7	49.1	55.6	19.0%	6
文山區	39.7	38.9	46.4	16.8%	7
北投區	42.8	43.1	47.6	11.2%	8
內湖區	54.6	47.0	56.9	4.2%	9
中山區	73.0	61.0	75.0	2.7%	10
萬華區	48.9	40.1	44.0	-10.0%	11
士林區	78.2	66.3	69.9	-10.6%	12
平均單價	59.9	57.6	70.5	17.6%	

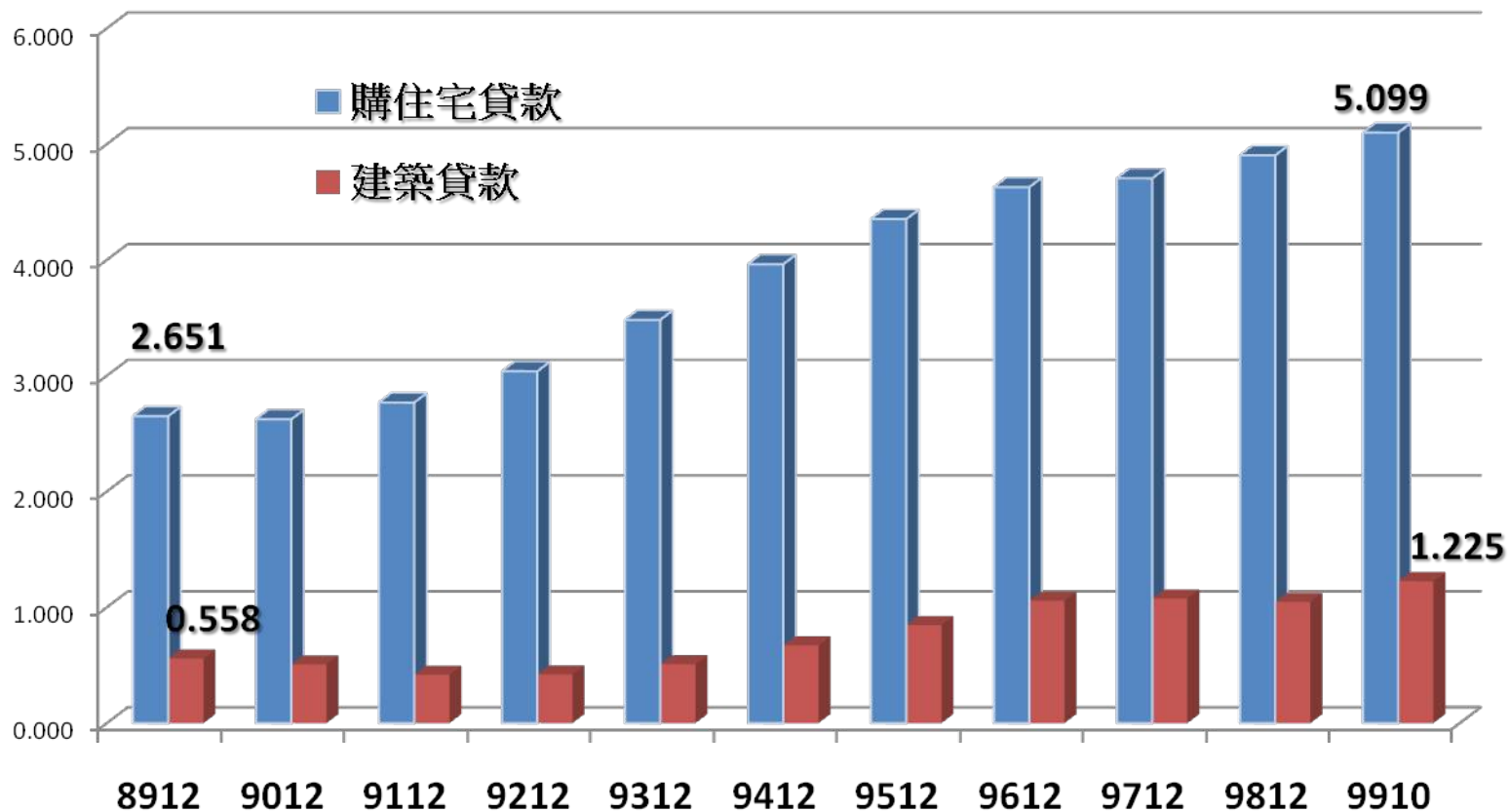
2008~2010年新北市預售屋行情

區域	97年	98年	99年	97~99年 漲跌%	排名
新莊	21.9	25.6	39.0	78%	1
泰山	17.1	17.0	29.0	70%	2
蘆洲	21.0	22.0	32.3	54%	3
林口	15.5	15.9	21.7	40%	4
三重	26.2	26.6	34.9	33%	5
永和	35.1	35.4	46.4	32%	6
板橋	25.4	28.7	32.9	30%	7
淡水	18.1	17.4	23.4	29%	8
深坑	18.3	16.5	23.0	26%	9
三峽	14.9	14.0	22.3	23%	10
中和	26.2	27.2	31.4	20%	
汐止	21.4	20.0	25.5	20%	
土城	21.8	22.9	24.7	13%	
樹林	17.1	17.3	18.4	8%	
新店	32.3	31.9	34.5	7%	
新北市均價	21.3	21.6	27.7	30%	

多處預售房價創歷史新高

區域	個案	每坪單價
大安區	基泰台大	200
南港區	天匯	100
淡水小坪頂	The Eclipse 360	100
萬華區中華路	榮耀天璽	88
板橋新板特區	東方富域	85
文山區	岳泰風範	80
北投區石牌捷運站	昇陽麗石	80
高雄市漢來飯店旁	國硯	70
永和市	雍河苑	65
中和市	弘暉首富	50
新竹科學園區	天湖	45
林口 A9 捷運站	亞昕日向	40

購買住宅貸款餘額及建築貸款餘額 創歷史新高（超過 6.2 兆元）



2011 房市多空紛陳

大利多是 ECFA 正式生效及開放自由行（期待陸資陸企買樓、複製香港經驗）

幣升值壓力仍大

膨環境未見緩和

金潮還未息（支撐市區房價）

大利空是政府打房動作不停（現在是奢侈稅）

行仍會緩步升息

市場期待香港經驗在台複製

台北市近年房價走勢

單位：萬元／坪



註：1.北市豪宅指總價3千萬元以上住宅（不含1樓及公寓產品）、一般住宅為公寓及大樓平均成交單價，排除一樓、頂樓及預售物件
2.2003年SARS疫情爆發、2011年ECFA正式實施

香港近年房價走勢

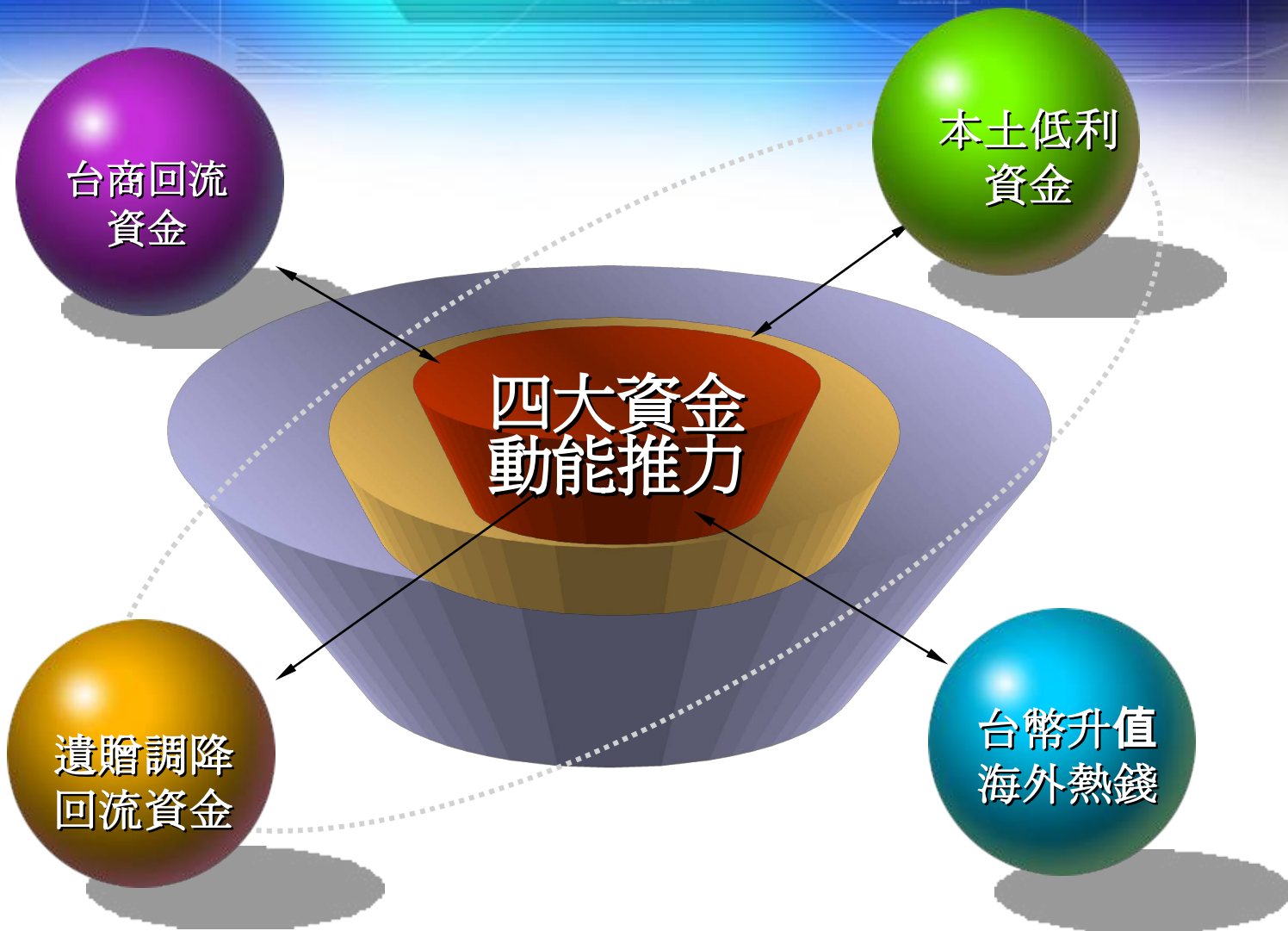
單位：萬元／坪



註：1997年為亞洲金融風暴，2004年CEPA實施

資料來源：香港特區統計局

□ 房市四大資金推動力量



政府打房相關動作

- 停止標售國有地
- 央行升息、緊縮銀根
- 金管會專案金檢：
- 一年不動工，融資回收
- 餘屋融資兩年縮短為半年
-
- 選擇性信用管制
- 課徵空地稅
- 課豪宅稅
- 三角窗店面稅
- 蓋平價住宅（社會住宅）
- 交易資訊透明化
- 課徵奢侈稅

金檢主要分成 2 種方式緝查人頭戶。第 1 種從建案著手，鎖定板橋、新莊、林口、三峽等 4 大地區，並指明要該地區共 20 多個建案分戶或相關房貸個案資料。

第 2 種緝查方式則直接針對「保證人」，要求不限建案，只要「同一人為 3 件以上的房貸案作保證人」

空地稅復出 誰與爭鋒



- ◆ 第一次為民國 60 年台北市開徵空地稅； 61 年台灣省跟進實施
- ◆ 第二次是 69 年 7 月 1 日到 70 年 6 月 30 日止，台北市和高雄市實施
- ◆ 74 年中央發布暫停徵命令
- ◆ **今年元月行政院已同意財政部復徵空地稅**
- ◆ 「空地稅」為地價稅的 2 倍至 5 倍，這是第一把刀。如不見成效，還可使出第二把刀「照價收買」
- ◆ 實施與否？由縣市政府決定

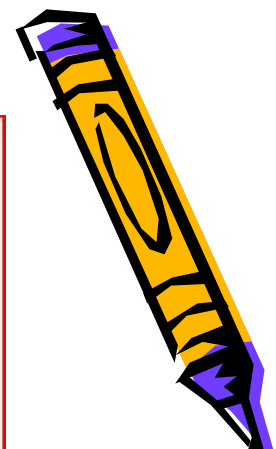


奢侈稅課稅內容

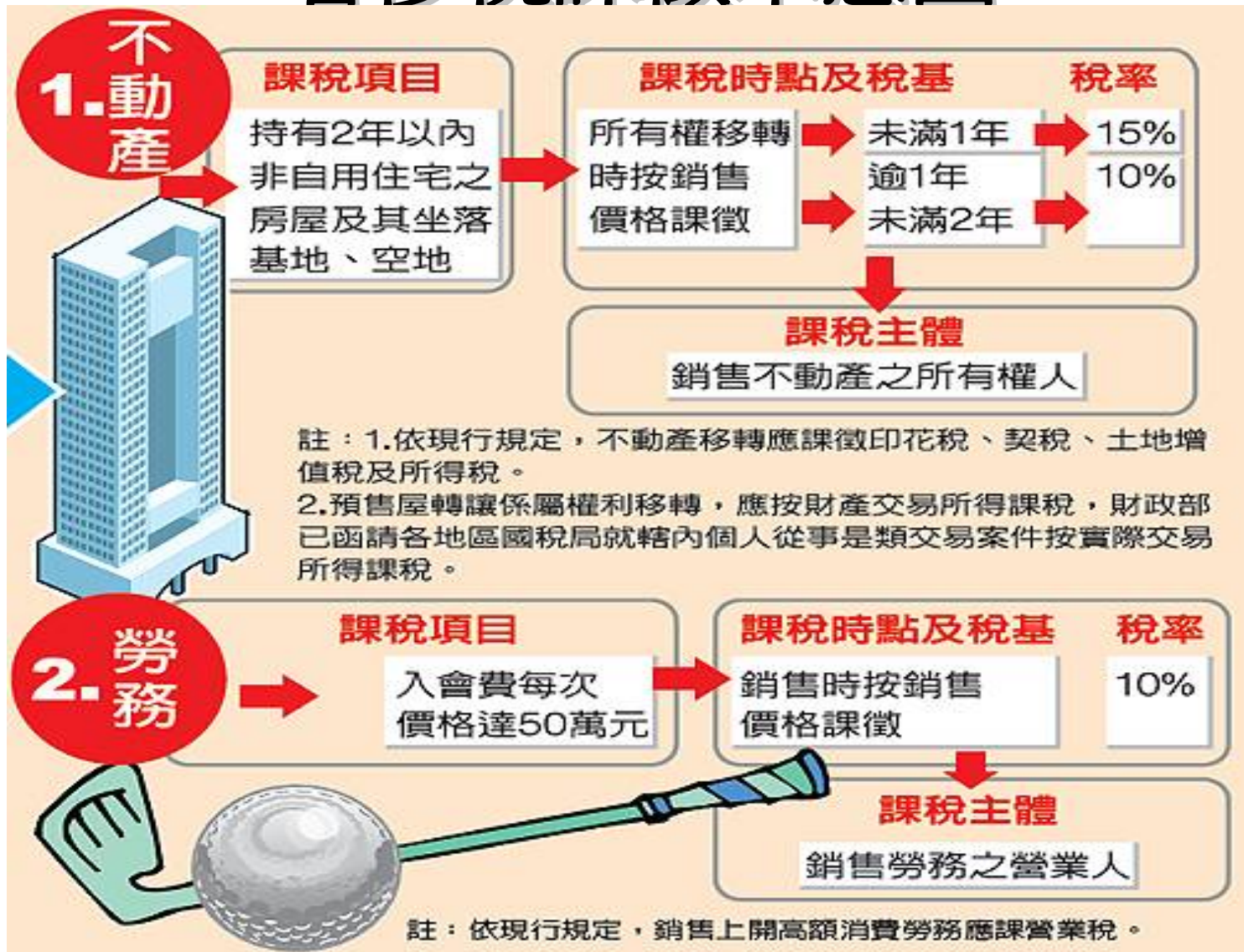
非自用住宅特種銷售稅相關規定

課 稅	內 容
課稅標的	短期移轉非自用住宅 1. 可供建築的空地 2. 商業用不動產 3. 第2間起的住宅用地及建物
排除條款	1. <u>自用住宅(1戶只有1間房子)</u> 2. 法拍屋 3. 預售屋 4. 建商首次出售房子 5. 現行土增稅不課徵或免徵的土地：繼承、夫妻贈與、公設地、各級政府徵收、區段徵收、市地重劃、信託 6. 其他經財部核准的合理、常態、非自願的交易
稅 基	<u>銷售價格</u>
稅 率	持有1年以內：10%；持有1-2年：15%
對納稅義務人的課稅方式	由銷售人自動申報繳稅
罰 則	短漏稅額3倍以下

整理製表：王信人



奢侈税课徵示意图



第五條 有下列情形之一 非屬本條例規定之特種貨物

1. 所有權人與其配偶及未成年直系親屬**僅有一戶房屋**及其坐落基地，辦竣戶籍登記且持有期間無供營業使用或出租者。
2. 符合前款規定之所有權人或其配偶購買房屋及其坐落基地，致共持有二戶房地，自完成新房地移轉登記之日起算**一年內出售原房地**，且出售後仍符合前款規定者。
3. 銷售與各級政府或各級政府銷售者。
4. 經核准不課徵土地增值稅者。（**例如農地或農舍**）
5. 依都市計畫法指定之**公共設施保留地**尚未被徵收前移轉者。

第五條 有下列情形之一 非屬本條例規定之特種貨物

6. 銷售因**繼承**或**受遺贈**取得者。
7. **營業人興建房屋完成後第一次移轉者**。
8. 依強制執行法、行政執行法或其他法律規定強制拍賣者。
9. 依銀行法第七十六條或其他法律規定處分，或依目的事業主管機關命令處分者。
10. 所有權人以其自住房地**拆除改建**或與營業人**合建分屋**銷售。
11. 銷售依**都市更新**條例以權利變換方式實施都市更新分配取得更新後之房屋及其坐落基地。

第二十二條

- 納稅義務人**短報、漏報或未依規定申報**銷售第二條第一項第一款規定之特種貨物或特種勞務，**除補徵稅款外，按所漏稅額處三倍以下罰鍰。**
- **利用他人名義**銷售第二條第一項第一款規定之特種貨物，**除補徵稅款外，按所漏稅額處三倍以下罰鍰。**

你了解奢侈稅嗎？

- 特種貨物及勞務稅是否只對個人課徵？公司法人出售名下不動產，是否也要課徵？
- **國人在美國有 1 棟房子，買不到 2 年，如果現在賣掉，是否應繳納特種貨物及勞務稅？**
- 在台北房子買不到 2 年，如果與買方在美國簽訂買賣契約，把台北房子賣掉，是否應繳納特種貨物及勞務稅？
- 假設本條例於 100 年 6 月 1 日施行，在 100 年 5 月 31 日 (本條例生效前) 出售之不動產，在實施後會被追繳嗎？
- **出售不動產是工廠、商辦或店面，是否要繳納特種貨物及勞務稅？**
- 房屋取得後 2 年內被徵收，應否繳納特種貨物及勞務稅？

你了解奢侈稅嗎？

- 贈與他人不動產，是否應繳納特種貨物及勞務稅？
- 受贈之不動產於完成移轉登記日起 2 年內出售，是否應繳納特種貨物及勞務稅？
- 繼承房屋，應否課徵特種貨物及勞務稅？
- 將繼承取得之房屋在完成登記後 2 年內銷售，應否課徵特種貨物及勞務稅？
- 個人出售預售屋應否繳納特種貨物及勞務稅？
- 預售屋興建完成後，建商把房子過戶給客戶，應否課徵特種貨物及勞務稅？
- 購買預售屋已經興建完成，並已交屋過戶到名下，如果將其出售，是否應繳納特種貨物及勞務稅？
- 買方還是賣方負責申報繳納？可以約定有特定一方繳納嗎？

奢侈稅的特色

- 抓小放大
- 正打投機客歪著房產業者
- 流刺網效應
- 以市價為課稅基礎
- 不管賺賠都得課稅

某甲一年內買一戶 900 萬的房子，然後以 1000 萬賣出
課奢侈稅 15%---150 萬，不是價差 100 萬的 15%---15
萬

若某甲買 900 萬房子，一年內以 800 萬賣掉，賠了 100
萬
還是要被課 800 萬的 15% 奢侈稅 ---120 萬

課奢侈稅衝擊有多大？

- ⊕ 產生市場閉鎖效應
- ⊕ 房價下跌、租金疲軟
- ⊕ 資金外流
- ⊕ 失業率升高

	自住客	投機客	房價變動
短期（立法前）	觀望	拋貨	開始鬆動
中期（實施後）	進場殺價	退場觀望	向下修正
長期	恢復正常交易	長線操作	回穩



如何避開奢侈稅

- 以租代售
- 不動產信託
- 履約保證
- 換屋（一買一賣一年內）
- 成本轉嫁給買方
- 假贈與珍買賣
- 假離婚
- 成年子女分戶設籍

這波房市的啓示

- 不要用過去的經驗評斷現在的房市
- 不要用過去的指標衡量現在的景氣
- 不要輕忽政府的打房動作
- 但要記住房價不會也不可能一直漲上去

報告完畢
敬請指教
