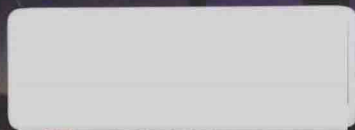




投资 *INVESTMENT* 台湾房地产 10堂课

黄越胜◎编著



Taiwan
Real Estate

- 投资观念与心态的建立
- 投资金额的预算
- 地点的选择
- 标的的选择
- 投资型态
- 人际关系的开发与管道的投资
- 金融机构的投资
- 另类投资
- 产权的保障
- 总结与前瞻
- 台湾房地产开发流程

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

投资 台湾房地产 10堂课

黄越胜◎编著

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

投资台湾房地产 10 堂课 / 黄越胜编著.

—北京: 中国法制出版社, 2014. 3

ISBN 978 - 7 - 5093 - 5089 - 8

I. ①投… II. ①黄… III. ①房地产投资 - 研究 - 台湾省
IV. ①F299. 275. 8

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2014) 第 011771 号

策划编辑 赵 宏

封面设计 李 宁

投资台湾房地产 10 堂课

TOUZI TAIWAN FANGDICHAN SHITANGKE

编著/ 黄越胜

经销/ 新华书店

印刷/ 三河市紫恒印装有限公司

开本/ 880 × 1230 毫米 32

版次/ 2014 年 3 月第 1 版

印张/ 9 字数/ 198 千

2014 年 3 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 5089 - 8

定价: 38.00 元

北京西单横二条 2 号

邮政编码 100031

网址: <http://www.zgfs.com>

市场营销部电话: 66033393

值班电话: 66026508

传真: 66031119

编辑部电话: 66010483

邮购部电话: 66033288

(如有印装质量问题, 请与本社编务印务管理部联系调换。电话: 010 - 66032926)



自序

分隔 60 年的两岸关系，终于在 2008 年“两岸三通”后，迎来新的契机。四年来，台湾从开放大陆人民来台旅游、个人游、来台投资、签署 EFCA 至洽签投资保障协定，两岸关系一步一步往前走。

作为在台湾从事房地产行业 30 年的我而言，更激动的是，两岸房地产投资的交流，也终于迎来第一道曙光。但我相信对大陆同胞而言，相对陌生的台湾房地产投资环境，到底是惊喜的投资乐园，还是处处难行的泥沼，不亲身来台体验，恐怕很难了解，即使有投资意愿，也不知从何下手。

这两年个人有机会在北京大学房地产法研究中心研习大

陆房产法令制度，才了解目前大陆相当缺乏投资台湾房地产的信息，在中心主任楼建波教授的鼓励和指导下，才决定撰写一本有关投资台湾房地产的书，作为有兴趣投资者及研究者的参考。

众所周知，房地产投资是一门大学问，一本书很难全面概括所有投资细节，这也非本书的宗旨。但作为粗略了解台湾房地产制度、法令、现况的入门书而言，本书列举的投资台湾房地产十堂课，已经可让大陆投资人了解台湾房地产的活力、魅力和惊喜，当然也指点投资人，如何避免各种错误和风险。

本书一大特色，是让大陆投资者了解，从荷兰殖民、明清、日据一直到国民党退守台湾后，各个阶段的台湾土地和房产制度是如何演变的。即使在今天，多数台湾人也不见得了解荷兰殖民到日据时代的这些变革。所以这本书一开卷就让大家回到四百年前的台湾，乘着时光的隧道，走入大家都陌生的台湾，了解汉人先民是如何跨过黑水沟，来到这未知的小岛，建立这一片乐土。

本书也有相当篇章叙述蒋介石退守台湾后，建立的政经制度和土地改革实情；其子蒋经国大力进行基础建设，奠定台湾房地产发展的契机；以及李登辉、陈水扁、马英九执政以来，各种房产制度的演变和台湾房产经济的起伏。来台湾投资有哪些规范，银行贷款有哪些限制，停留台湾的时间有多长，相信都是大陆投资者最想了解，这方面的描述会和两岸民情差异、置产心态一同介绍。

再来会详述投资的预算、适合投资的地点和标的。而累积个人30年来台湾房产投资经验的精华，要属十大型态投资。不论是大家都爱的快炒型投资或大陆民众没听过的神明会土地、祭祀公业土地的冷藏型投资，道路用地或古迹也可作为容

积移转奖励的权利型投资，还是台湾当前最热门的都市更新的暴利型投资，都是相当新鲜的房产土地投资话题。

来台湾投资需要有哪些人际关系，更牵涉投资的成功与否，您不可不知它的窍门；而大陆较少见的法拍屋投资和民进党“副总统”候选人苏嘉全引发农舍争议的农舍投资，也有相当篇幅介绍。

虽然，台湾开放大陆民众来台投资房地产已有一段时间，但实际交易者，每年不过数十件，2011年也才有第一件大陆建商来台盖了第一栋住宅销售，这些都是大陆投资者不了解台湾房地产投资环境的结果。

台湾的房产土地是永久私有制，是它最大的投资魅力。其实不止于此，从历史经验来看，只涨不跌才是它最大的吸引力，而银行贷款容易这一优点，也就不那么耀眼了。

有人说投资台湾房地产，没有所谓最好的时机，只有及时的决定。因为摊开两岸四地的房地产价格，大家就知道，台湾房地产价格如此便宜，什么时候进场都不嫌晚。

最重要的是，四面环海的景致、温暖的气候、丰饶的水果、干净的环境、自在的气息、满满的人情味，才是生活在台湾最大的满足。

黄越胜

台湾房地产大事年表

年 份	大 事 纪
1624 年	荷兰人占据台湾西南部，土地所有权归荷兰国王所有。
	荷兰人使用土地面积单位“摩尔亨”，相当“甲”，台湾农村仍沿用甲为单位。
1661 年	明朝大将军郑成功攻打南台湾，隔年赶走殖民 38 年的荷兰人。
	粗略丈量耕地，未设地籍簿册，办理人民土地变动登记事宜。
1683 年	施琅率军攻台，郑克塽败战投降，台湾进入 2 百多年的清治时期。
1760 年	闽粤汉人来台开垦采许可制，以垦户股份和结首制来开发。
1875 年	福建巡抚沈葆楨解除汉人移民禁令，推行开山抚番政策，鼓励汉人入山开垦。
1886 年	刘铭传设清赋总局进行土地丈量作为税赋标准，为台湾地籍管理的开端。设土地台账，土地所有人发给地契，人民买卖土地或变动，登记于过户册。
1887 年	中法战争后，清朝将原隶属福建的台湾改为行省，刘铭传为首任台湾巡抚。
1895 年	中日甲午战争战败，被迫签下马关条约割让台湾、澎湖群岛给日本。
	日据台建立地政、户政档案和统一度量衡（台湾仍用坪为房产土地面积单位）
1898 年	日本台湾总督府成立土地调查局，进行地籍调查。令民众申报耕作土地，如无土地凭证，则视为国家所有。
1899 年	实施第一次“市区改正”计划，即今日的都市计划。
1904 年	实施新租率征收田赋，田赋倍增。

年 份	大 事 纪
1905 年	总督府颁布《土地登记规则》，以登记为土地权利移转的有效条件。
1945 年	抗日战争胜利后台湾光复回归中国。
1949 年	蒋介石率党政军败逃台湾，台湾省主席陈诚执行土地改革三部曲，实行第一部曲“三七五减租”。
1951 年	实施第二部曲“公地放领”。
1953 年	实行第三部曲“耕者有其田”。
1954 年	“平均地权条例”公布。
1964 年	土地总登记、“都市计划法”公布。
1971 年	“建筑法”修正全文 105 条公布。
1972 年	蒋经国任“行政院长”，推动十大建设及十二项建设，使台湾经济蓬勃发展。
1973 年	“农业发展条例”公布。
1974 年	“区域计划法”公布。
1975 年	蒋介石因突发心脏病在台北士林官邸逝世，“国民住宅条例”公布。
1976 年	“非都市土地使用管制规则”公布。
1977 年	“土地税法”、“平均地权条例”施行细则公布。
1978 年	蒋经国就任“中华民国”第六任“总统”。
1984 年	蒋经国就任“中华民国”第七任“总统”。
1977 ~ 1988 年	蒋经国任用李国鼎、孙运璿等大批专业技术官僚，台湾经济成长跻身亚洲四小龙，带动台湾房地产荣景。
1987 年	宣布开放大陆探亲、解除戒严令、开放党禁、报禁。
1988 年	蒋经国因病逝世，李登辉继任第七任“总统”。
1990 年	李登辉再任第八、九任“总统”，直至 2000 年，为黑金政治的始作俑者。
1990 年	泡沫经济破灭、房地产一蹶不振。
1995 年	政府订“公寓大厦管理条例”，为目前台湾住房管理的法令依据。

年 份	大 事 纪
1996 年	首次“总统”直选，李登辉当选第九任；“信托法”公布。
1997 年	林肯大郡山坡地社区灾变案，省长宋楚瑜行政命令冻结全省山坡地开发。
1998 年	“都市更新条例”公布。
1998 年	发生本土性金融危机，银行业不良放款达 6,000 亿元。
1999 年	“不动产经纪业管理条例”公布。
2000 年	陈水扁当选第十任“总统”、“土地征收条例”公布。
2001 年	“农业用地兴建农舍办法”、“地政士法”公布。
2001 年	因应 W T O 入世冲击，政府提出一乡一休闲农渔园区计划，掀起休闲农业热。
2002 年	陈水扁“政府”祭出土地增值税减半征收对策，银行出清不良资产，市场恢复部分价格机能，去化百万多户空屋，奠定房产市场复苏的基础。
2002 年	“土地征收条例施行细则”、“地政士法施行细则”公布。
2004 年	发生 319 枪击案，陈水扁以 0.228% 票数之差险胜，当选第十一任“总统”。
2006 年	新光人寿以每坪 275 万元标得信义联勤公有地，引发台北市房价全面上扬。
2008 年	马英九当选第十二任“总统”，开放“两岸三通”和陆资，带动精华区房地产热潮。
2008 年	陈水扁涉嫌贪污、洗钱等重罪收押禁见。
2011 年	陈水扁龙潭购地案三审定讞，和夫人吴淑珍各判 11 年徒刑。
2011 年	“马政府”在强大民意压力下，实施奢侈税和大陆同步打房。
2011 年	陆资建商第一次在台湾推出建案。
2012 年	马英九连任，当选第十三任“总统”。
2012 年	实施房地产交易实价登录，为未来实施房地产交易实价课税预作准备。

两岸房地产术语对照表

台 湾	大 陆
房产土地所有权永久私有制	土地使用权有时间限制
取得土地即可做土地贷款融资	土地款由建商自付
代书 (已正名地政士)	土地登记代理人 (不完全相同)
不动产经纪人	房地产经纪人
不动产营业员	房地产经纪人协理
房屋贷款	按揭
头期款	首付
预售屋	楼花、预售房、期房
接待中心	售楼处
样品屋	样板房
上 梁	封 顶
成 屋	现 房
余 屋	尾 房
“国民住宅”	经济适用房、限价房、廉租房
“国有财产”	国有资产
外汇存底	外汇储备
房屋税	房产税
投资报酬率	投资回报率
空地税	土地闲置税
地价税	城镇土地使用税
商务出租住宅	酒店式公寓
套 房	小户型、一居

台 湾	大 陆
社 区	小 区
中古屋	二手房
法拍屋	法院拍卖房
公设比	公 摊



目 录

自序.....	1
台湾房地产大事年表	1
两岸房地产术语对照表.....	4
第 1 堂课 投资观念与心态的建立.....	1
一、各个历史时期的台湾土地制度	2
二、蒋介石及国民党政权来台后的土地制度	7
三、蒋经国承接国民党政权建设台湾，带动台湾房地产 开发.....	12
四、经济泡沫、房产飙涨时期	13
五、两岸大不同的风土民情和置产心态	18
六、陆客来台购房须知及规范	21

第2堂课 投资金额的预算	29
一、人民币10万至100亿元，投资小套房至造镇	29
二、如何贷款	31
三、中介费	37
四、公关交际费	38
第3堂课 地点的选择	41
一、交通便利、生活机能好、高低楼层	41
二、避开嫌恶设施	47
三、五都、都市更新	48
四、高尔夫球场	51
五、私立学校	55
六、游乐区、休闲农场、观光果园	77
六、公有地	107
七、上市公司取得的不动产	115
八、涨价空间大的地区	116
第4堂课 标的的选择	117
一、长期持有	117
二、短期炒作	118
三、土地被占用处理方式	123
三、风景名胜古迹	127
四、农林渔牧地	134
五、海岸线	137
第5堂课 投资型态	139
一、快炒型投资：套房、公寓、透天住宅、商办大楼、 整栋双并住宅和建筑工地	139

二、冷藏型投资：畸零地、里地、祭祀公业土地、 神明会土地、持分土地、“钉子户”	150
三、权利型投资：道路用地、古迹、公园绿地	159
四、加工型投资：营造厂	165
五、综合型投资：民宿、都市小型旅馆、连锁商务 酒店、大型观光酒店、游乐区	166
六、特殊型投资：凶宅、墓地、灵骨塔、水源保护、 原住民保留地	170
七、债权型投资：透过资产管理公司购买资产	173
八、炒作型投资：投资上市柜公司股票、投资 TDR、 投资 IPO	176
九、暴利型投资：都市更新	178
十、冒险型投资：都市计划变更	185
第 6 堂课 人际关系的开发与管道的投资	189
一、一般亲友中介	190
二、各级民意代表	190
三、中介公司	191
四、代书	193
五、专业人士	195
六、“黑白道”	196
第 7 堂课 金融机构的投资	199
一、一般金融机构	199
二、地下金融机构	201
第 8 堂课 另类投资	205
一、法拍屋投资	205

二、农舍投资.....	214
三、工业区投资.....	215
四、其他投资：货柜仓储、建材、安养院、医院.....	218

第9堂课 产权的保障.....	233
-----------------	-----

信托.....	233
---------	-----

第10堂课 总结与前瞻.....	237
------------------	-----

一、政治.....	237
二、历史及风俗民情.....	238
三、经济.....	239

附录：台湾房地产开发流程.....	241
-------------------	-----

一、土地取得.....	241
二、建筑规划.....	246
三、财务规划.....	247
四、税务规划.....	250
五、销售计划.....	252
六、产权登记.....	254
七、交屋.....	255
八、售后服务.....	256
九、物业管理.....	257
十、成屋的买卖和租赁.....	258

投资观念与心态的建立

“只涨不跌、可代代相传的土地所有权、银行贷款容易”，这种在华人世界绝对无敌的条件，恐怕只在台湾才有，不要怀疑，现在就是大陆人民投资台湾房地产的最好时机。

没有毛、蒋时代两岸势不两立的硝烟味，也没有李登辉及民进党“执政”时的闭锁。这几年马英九大步对大陆开放，两岸关系进入 60 余年来空前的蜜月期，不但先后实现“小三通”、“大三通”、大陆人民来台旅游，现在大陆人民也可来台投资了。

尤其开放大陆个人来台个人游后，房地产的投资更为大陆民众关注。而台湾房地产土地所有权私有化，则是吸引大陆民众来台投资房地产的最大卖点。



· 两岸房产土地制度最大不同是台湾土地为永久私有制

但台湾和大陆房地产在制度及相关规定上，毕竟有很大差异。因此，大陆民众想来台买房地产，自然要了

解台湾房产的现状和相关法令、规定，树立相应的投资观念，才能顺藤摸瓜，水到渠成。

大陆房产的土地使用权有时间限制，70年、50年等等，土地所有权则是国家的，而台湾的房产不但土地使用权没有时间限制，土地的所有权也是私人的。台湾这项土地制度缘由何来？我们先来探讨形成这项土地制度的历史因素、台湾房地产现状和两岸风土人情的差异。

★ 一、各个历史时期的台湾土地制度

台湾在东亚地理位置优越，为各国船只、货物的停泊和转运站，先后为荷兰、西班牙、明郑、清朝和日本殖民或统治过。根据文献记载，17世纪初，约1624年，荷兰人占据了台湾西南部，西班牙人则进据台湾西北部，这是外人殖民台湾历史的最早篇章。之后，荷兰人赶走了西班牙人，整个台湾西半部平坦的平原和丘陵地为其占据，至今，台湾还有少数具荷兰血统的居民。

此一时期，有少部分中国大陆东南沿海的汉人被招募来台开垦，并扮演辅助荷兰人统治的角色。不过人民并无土地所有权，田地均归荷兰国王所有，因此发生不少台湾人民对荷兰殖