



陸資來台買房 答客問

1. 大陸人可以在台灣買房嗎？

答：可以的，但現任大陸地區黨務、軍事、行政或具政治性機關（構）、團體之職務或為成員者，不得取得或設定不動產物權。

2. 在台灣買房需要滿足什麼條件？

答：沒有什麼特別的條件，只要您不是上述不可在台灣購房人士，有足夠的資金就好。

3. 大陸人士在台灣買房有什麼限制嗎？

答：有限制的，比如“總統府”附近的房子，五會部院及海邊景區、邊防要塞周邊的房子等是不可以購買的。

4. 大陸人用什麼名義在台灣買房？

答：可用大陸居民個人名義，也可用公司行號團體名義。

5. 大陸人去台灣買房麻煩嗎？

答：手續比台灣人過戶要複雜，需要約 6 個月的時間才能完成過戶手續，這些複雜的手續我們都會代為辦理。

6. 大陸人去台灣買房要什麼手續呢？

答：可以選擇一家正規的中介公司與其簽訂服務協議，到公證處辦理公證手續（公證費用參照各公證處的收費標準），找到標的物後赴台簽約，完成後赴台交屋。其餘台灣的手續中介公司可以代為辦理的。

7. 在台買房要交什麼稅？



Allway Management Consultants Co., Ltd.

答：土地增值税由卖方支付。买方需要支付交易时一次性契税：申报契价（房屋标准价格）

×6%=应纳税额。印花税为契价（买卖价总额）的千分之一。

每年都要交的：房屋税、地价税，大约千分之四至五，1000万台币的房子约4-5万台币内的税费每年。

8. 在台湾买房后每年要交的税有哪些？

答：每年都需缴交的房屋税及地价税，大约是房屋市值总价的千份之四至五。

9. 一个大陆居民可以买两间或以上的房子吗？

答：不可以的。

10. 如果买两间房子是否可以用两个大陆居民的名义？

答：可以的，一个人只能买一间房哦。

11. 在台湾买的房子可以登记在两个或以上的人名下吗？

答：一间房屋只能登记一个人名下（大陆人士在台买房只能一人一户）。

12. 如果用的是家人的名义买房，想用父母的名义，可以吗？

答：可以的。

13. 在台湾买的房子有使用年限吗？

答：台湾房地产有永久产权及地权。

14. 在台湾买房后可以卖吗？

答：需满三年（购房满三年后可以买卖）。

15. 在台湾买房后可以带家人过来住吗？



答：目前买房只能屋主本人来台居住。

16. 在台湾买房可以长期居住吗？可连续住吗？

答：目前最多可住 120 天，（一年多次入境累计最多住 120 天）。

17. 在台湾买房可以取得居留权吗？

答：不行，目前政策在台湾买房只能给业主一人在台逐次停留 120 天的不动产签证。

18. 在台湾买房可以拿台湾身份证吗？

答：不可以。

19. 在台湾买房后可以在台湾工作吗？

答：不可以。

20. 在台湾买房后可以享受台湾的劳保健保吗？

答：不可以。

21. 在台买房后在台湾生孩子，孩子可以领台湾身份证吗？

答：不可以，除非夫妻双方有一方是台湾人。

22. 多大的房子好出租？

答：不可以出租。

23. 在台湾买房后小孩可以取得台湾长期居留权吗？

答：不可以的，目前没有相关政策。

24. 在台湾买房后小孩子可以在那边上学吗？孩子上学有什么限制？

答：未成年 18 岁以下的陆籍小孩可以在台湾读书，全部比照台湾的义务教育规定申请。



25. 小孩想在台湾读书怎么办理？

答：大学、研究生、博士等学历，须先询问所就读的学校是否在赴台就学的名单中，如果不是就无法申请。若您的孩子在 18 岁以下可以申请赴台就读。

26. 大陆人士取得台湾地区不动产的好处

- A. 大陆人士取得台湾地区不动产后，可以增加入台的便利性
- B. 不用保证人
- C. 随时入台离台
- D. 一年最长四个月，不限次数

27. 台湾置产可能的因素？

- A. 有朋友是因为医美因素来台
- B. 有朋友是因为工作关系来台
- C. 有朋友想要再增加来台筹码
- D. 有朋友因为网购设点需要往返两地

28. 吸引来台置产的理由

只有一个，就是台湾不动产采「土地及房屋所有权制」，登记名义人是你，就是永远是你的，不管你是台湾人、大陆人或外国人。即使你已骑着白鹤往西边飞，这个不动产，谁也拿不走，连政府都不能动，一直等到你的继承人来处理.....。

29. 来台取得不动产条件

- A. 禁现职党政军背景人士
- B. 居民户口簿、常住人口登记卡、居民身份证经户口所在地公证处直接公证



- C. 不动产禁购于政经军敏感区域，需审核
- D. 每人限购一套房，三年后可自由出售
- E. 針對單一社區陸資不得超過 10%
- F. 每年陸資購屋總上限 400 戶
- G. 所購買的房屋不得出租營利，違反者會被強制拍賣

30. 《大陆地区人民在台湾地区取得设定或移转不动产物权许可办法》修正案

修正重点，包括

- A. 一人限买一户明确入法，以避免炒房。
- B. 陆资买房应检附的文件规定更明确。过去要求检附大陆地区常住人口登记卡或居民身分证，但这次要求一定要检附大陆常住人口登记卡，因其内容包括职业及服务处所，可方便在审查时辨认有无党政军人士，以利实务审查。
- C. 针对大陆地区人士取得不动产若经法院拍卖，由台湾地区人民得标，大幅简化程序，不需内政部逐案个案审查许可。两岸人民关系条例 69 条采目的性限缩解释，因 69 条是针对大陆人士取得不动产才需审查，但拍定对象是台湾人民就不符立法意旨，不需许可。
- D. 事后控管机制明确化。若大陆人士违反相关规定，例如目前取得不动产限制自住使用，倘若出租或作营业商店使用，将先撤销废止许可，令其一年内限期移转，若不移转将要求县市政府径为标售，办法上路后将加强查核。

31. 要确认有多少准备金？



Allway Management Consultants Co., Ltd.

大多是屋主自己提出，让买主直接联系，可以查询你所想要的房屋房型(1.2.3 房)、样式(大楼或独栋)、地点、房价。

看到中意的房屋，要过户，还要负担代书费，大陆人来台置产，比照海外人士置产，采核准制，但程序复杂，所以代书费部分会较一般代书费高。

在产权移转时，也还要负担印花税，契税，地政规费等，而税金费用依据房屋现值计算，一般住家大约 20 万新台币以下。

也就是大陆朋友要负担费用有：中介服务费，约总价 6%、代书费(必要费用)、印花税，契税，地政规费(必要费用)

一间房子不管是一、二百万套房，或者几百万、几千万的 2 房以上产品，甚至土地、农地等，买卖的资金并非小数目，如果投资人手尚没有任何文件保障，真的真的真的(很重要，所以说三次)，会引起道德风险及法律纠纷。

32. 一般来台购屋程序

- A. 公证及认证书作业:(取得购屋资格文件，作业时间 2 个月)
- B. 找房作业:(实际找寻房屋)
- C. 与屋主议定买卖契约(合同)作业:(分二阶段，定金契约+正式买卖契约)
- D. 购屋款汇入履约保证账户方式及如何分期:(也就是钱如何支付?如何两岸汇款?)
- E. 送核准作业:(送县市政府及内政部地政司官方机构，作业时间 4-6 个月)
- F. 缴税、移转过户作业:(取得核准函后，进行实际缴税移转，作业时间 1 个月)
- G. 交屋作业:(移交权状及结算尾款)



台湾、大陆、香港、越、柬(联盟)会计师/律师事务所

• 陆资来台买房

- ☑ 想来宝岛台湾进行高端医美手术者
- ☑ 想来宝岛台湾进行高端医疗手术者
- ☑ 想来宝岛台湾短居避暑避暑渡假者
- ☑ 想来宝岛台湾短居商务、研习、考察
- ☑ 想来宝岛台湾短居设置招待所交流
- ☑ 来台湾【购置不动产】取得【每年来台 居住4个月】权利
- ☑ 取得宝岛台湾不动产的好处
- ☑ 增加入台的便利性，不用保证人
- ☑ 一人一房，永久产权，世代继承
- ☑ 一年最长四个月，不限次数
- ☑ 3年后可自由出售不动产



陆资来台买房
相关资讯

◎ 我们理念：诚信、用心、负责、专业

- ◆ **离岸服务**
离岸公司规划设立、境外信托规划设立、美国、英国、香港、新加坡、开曼、赛席尔、贝里斯、英属维尔京群岛、萨摩亚公司注册。
- ◆ **台湾服务**
工商登记(子公司、分公司、办事处)、代理记账、财税签证、投审会报备、商标申请、地址租赁、电话申请、网络申请、在台银行OBU开户服务、台湾银行推荐财富管理服务等。
- ◆ **东盟服务**
越南、缅甸考察规划安排、工商设立、会计审计、法律、土地厂房代寻。日本工商、新加坡工商、韩国工商。
- ◆ **专案服务**
美国税务申报与税务咨询、香港银行开户、香港商务办公室租赁及电话专线租赁。港澳人士来台投资移民会计税务服务、陆资来台投资理财安排规划。

• 台北公司

台北市中山区建国北路二段151巷6-1号10楼
 TEL : +886-2-2990 0815
 FAX : +886-2-2508 0301
 E-mail : Taipei@allway-obu.com

• 台中公司

台中市北区文心路四段200号5楼之8
 TEL : +886-4-2291 7555
 FAX : +886-4-2291 7755
 E-mail : Taichung@allway-obu.com

• 高雄公司

高雄市左营区立文路77号4楼114室
 TEL : +886-7-586 8855
 FAX : +886-7-950 8668
 E-mail : Kaohsiung@allway-obu.com

海外服务据点

- ◆ 日本办事处
- ◆ 新加坡办事处
- ◆ 香港办公室
- ◆ 韩国办事处
- ◆ 上海作业中心
- ◆ 越南办事处
- ◆ 厦门办事处
- ◆ 缅甸办事处
- ◆ 东莞办事处
- ◆ 柬埔寨办事处
- ◆ 深圳办事处

苏浚玮 总监 / Kevin Su

广华管理顾问 / 广鸿企管顾问 总监

移动电话: +886-922-966 505 e-mail: kevin-su@allway-obu.com

2016年港商 Allway Management Consultants / 台湾广华管理 / 台湾广鸿企管顾问公司版权所有。

港商 Allway Management Consultants / 台湾广华管理 / 台湾广鸿企管顾问公司是一家(根据香港与台湾法律成立的一个法人机构团体), 作为其成员的顾问事务所遍及两岸三地及东盟。

按照专业服务组织的通用术语, “总监及副总监”一词指上述顾问公司的合伙人或同等人员, 同样, “办事处”一词指任何上述顾问公司的作业办事处。