

南華大學

財務金融學系財務管理碩士班碩士論文

A THESIS FOR THE DEGREE OF MASTER OF BUSINESS ADMINISTRATION

INSTITUTE OF FINANCIAL MANAGEMENT

NAN HUA UNIVERSITY

房地兩稅合一制對房價影響之研究

—以臺北市為例

INFLUENCE OF INTEGRATING HOUSING AND LAND INCOME TAXES ON

HOUSE PRICING—THE CASE OF TAIPEI CITY

指導教授：張瑞真 博士

ADVISOR: CHANG JUI-CHEN, Ph.D.

研究生：翁靜美

GRADUATE STUDENT: WONG CHING-MEI

中華民國 105 年 6 月

南 華 大 學

財務金融學系財務管理碩士班

碩 士 學 位 論 文

房地兩稅合一制對房價影響之研究—以臺北市為例

INFLUENCE OF INTEGRATING HOUSING AND LAND INCOME TAXES ON
HOUSE PRICING—THE CASE OF TAIPEI CITY

研究生： 翁靜美

經考試合格特此證明

口試委員： 蔡慧芬

賴丞坡
張瑞真

指導教授： 張瑞真

系主任(所長)： 吳萬益

口試日期：中華民國 105 年 6 月 3 日

謝辭

回首在南華大學求學的兩年期間，可說是相當緊湊、繁忙與充實，獲得非常豐碩的成果；如今就要畢業了，心中充滿不捨與感恩。

學習期間，要兼顧學業、工作及家庭，總會遭遇挫折而倍感艱辛，最感謝張瑞真教授與賴丞坡教授，給予我很多正確方向，思考更有邏輯，也非常仔細的指導我去完成每個細節，在撰寫與修改論文時一次又一次的修訂且逐字耐心斧正和詮釋，從文獻的探討至研究架構與研究方法選擇，悉心指導、建議與教誨，並給予許多有關新資訊及相關研究方法，更是令我深感敬佩，在論文口試中，感謝賴丞坡教授、蔡慧芳教授、張瑞真教授很有耐心的指導論文待修改之處，給予實用的建議，使全文更完善、詳實與嚴謹，特別表達衷心感激，致以最深的謝意。

在碩士班的這段期間，感謝每位授課教授的悉心指導，使靜美能夠對財務管理及房地產有更深的瞭解與認識；謹向所有支持、幫助與指導過我的師長、前輩先進、同學及朋友，致上萬分謝意及祝福所有關心我的人。再次感恩系所所有老師的教導給予各方面的協助和安排。謝謝各位給予的幫助與包容。

最後，僅將這份榮耀獻給我摯愛的家人，誠然有您們的支持鼓勵、關懷體諒、平安健康，我方得以順利圓滿完成學業。

翁靜美 謹誌

南華大學財務金融學系財務管理研究所

中華民國一百零五年六月

南華大學財務金融學系財務管理碩士班

104 學年度第 2 學期碩士論文摘要

論文題目：房地兩稅合一制對房價影響之研究—以臺北市為例

研究生：翁靜美

指導教授：張瑞真博士

論文摘要內容：

過去文獻顯示政府對台灣房價高漲的相關措施，並沒有對房價有太大的抑制效果。本研究以政府發佈房地兩稅合一稅制宣告前後，探討臺北市十二個行政區於住宅區與商業區等不同土地使用分區之房價差異，以及高價位與低價位之房價差異。本研究採特徵價格函數建構迴歸模式，實證結果發現，在台北市十二個行政區中，以士林區、大安區、中山區、中正區、內湖區、北投區、松山區等區域，顯示商業區房價顯著高於住宅區；土地移轉總面積高，則房價較高；建物移轉總面積高，則房價較高；屋齡高，則房價偏低；高價位與低價位房價也有顯著差異；房地兩稅合一制實施後，顯示房價有顯著下跌的情況，但是以大同區、文山區、信義區、南港區、萬華區的房價在房地兩稅合一宣告時間前後較無顯著差異。

關鍵詞：房地兩稅合一、特徵價格、臺北市十二行政區

Title of Thesis: Influence of integrating housing and land income taxes on house pricing—the case of Taipei

Name of Institute: Graduate of Financial Management, Nan Hua University

Graduate date: July 2016

Degree Conferred: M.B.A.

Name of student: Wong Ching-Mei

Advisor: Chang Jui-Chen, Ph.D.

Abstract

Previous researches showed that the policy of rising house prices by government did not have much suppressing effect on the housing price in Taiwan. This study applied hedonic price function regression model to analyze the difference of housing prices in different residential and business zonings of twelve administrative districts in Taipei City and the effect of high price and the low price on the difference of housing prices. The empirical results showed that the housing prices of commercial area are significantly higher than those of residential area in Shilin, Da-an, Zhongshan, Zhongzheng, Neihu, Beitou, and Songshan Districts. The larger total land area transferred, the higher the housing prices. The larger total building area transferred, the higher the housing prices. The older the house was, the lower the housing prices. High-priced and low-priced housing prices also have significant differences. After announcing policy of integrating housing and land income taxes, the housing prices were decreased significantly in these districts. However, the housing prices showed no significant difference in Datong, Wenshan, Xinyi, Nangang, and Wanhua Districts before and after announcing policy of integrating housing and land income taxes.

Keywords : Integrating Housing and Land Income Taxes, Hedonic Price, Taipei Twelve Administrative Regions

目 錄

謝辭	i
中文摘要	ii
英文摘要	iii
目錄	iv
表目錄	v
圖目錄	vi
附表目錄	vii
第一章 緒論	1
第一節 研究背景	1
第二節 研究動機	3
第三節 研究目的	6
第四節 研究架構	7
第二章 文獻探討	9
第一節 房地產稅制相關文獻探討	9
第二節 特徵價格理論相關文獻探討	14
第三節 文獻探討小結	18
第三章 研究方法	19
第一節 資料來源與研究期間	19
第二節 特徵價格法	20
第三節 變數選取與定義	21
第四章 實證分析	23
第一節 基本統計量分析	23
第二節 實證結果	26
第五章 結論與建議	40
第一節 結論	40
第二節 建議	41
參考文獻	42

表目錄

表 1-1	房地兩稅合一稅制表	13
表 3-1	臺北市十二個行政區不動產交易實價資料之樣本數	19
表 3-2	影響臺北市十二個行政區房價相關變數設定說明	22
表 4-1	臺北市十二個行政區成交房價平均單價統計表	23
表 4-2	臺北市十二個行政區房價樣本基本統計量分析	25
表 4-3	臺北市十二個行政區房價影響因素之迴歸分析表	27
表 4-4	臺北市士林區房價影響因素之迴歸分析	28
表 4-5	臺北市大同區房價影響因素之迴歸分析	29
表 4-6	臺北市大安區房價影響因素之迴歸分析	30
表 4-7	臺北市中山區房價影響因素之迴歸分析	31
表 4-8	臺北市中正區房價影響因素之迴歸分析	32
表 4-9	臺北市內湖區房價影響因素之迴歸分析	33
表 4-10	臺北市文山區房價影響因素之迴歸分析	34
表 4-11	臺北市北投區房價影響因素之迴歸分析	35
表 4-12	臺北市松山區房價影響因素之迴歸分析	36
表 4-13	臺北市信義區房價影響因素之迴歸分析	37
表 4-14	臺北市南港區房價影響因素之迴歸分析	38
表 4-15	臺北市萬華區房價影響因素之迴歸分析	39

圖目錄

圖 1-1	房地兩稅合一新舊制時間點與適用對象	2
圖 1-2	臺北市與新北市房價趨勢圖與各種政策實施時間點	4
圖 1-3	研究流程圖	8
圖 4-1	臺北市十二個行政區房價成交單價樣本分圖 (單位萬/坪)	24



附表目錄

附表 1-1 房地兩稅合一宣告時間前後臺北市十二個行政區，於高價位與低價位之房價差異情況。.....	45
附表 1-2 房地兩稅合一宣告時間前後臺北市十二個行政區，於住宅區與商業區之不同土地使用分區之房價差異情況。.....	46



第一章 緒論

第一節 研究背景

臺灣地狹人稠,人口密度高達世界第二,其中又以臺北市的房價高居全臺之冠,在臺北買房子要15年不吃不喝才買的起一間房子,依據世界經濟論壇(WEF)發表的「2012年 全球風險」報告中顯示,國民所得分配嚴重不均與長期財政失衡均被列為威脅全球經濟穩定的最大風險。根據內政部公布資料,2015年各直轄市、縣(市)公告土地現值占一般正常交易價格比例為60.75%至89.47%間,全國為86.25%(資料來源:財政部賦稅署),可證公告土地現值仍偏低,課稅之漲價總數未符實際,致土地增值稅稅負偏低。目前國際上重視之議題,是政府要改善國民所得分配不均及政府財政狀況之租稅措施,長期以來我國不動產課稅制度存在結構性問題,包括:稅基嚴重偏離市價,地價稅、房屋稅等財產稅偏低、土地增值稅遠低於土地實際出售所得應負擔稅額,房地合併交易卻分別課稅成為避稅捷徑、短期持有土地出售之資本利得課不到稅等,同一個土地如在同一年度買賣,因前次有移轉現值與本次移轉現值相同,就不用繳土地增值稅,同一年度內買賣土地幾乎無租稅負擔。投機者卻可利用不動產市場價格未公開透明化,炒作獲取大額暴利,卻未負擔該應有的合理稅負,嚴重侵蝕稅收損失及租稅公平正義,也擴大貧富之間差距,進而恐引發資產泡沫化,影響我國金融穩定與經濟健全發展。

在稅制方面的文獻中鄭維瑩(2013)所提到各國不動產稅制,發現各國不動產持有稅大多是土地與房屋合併課徵,稅率則可由地方政府視實際情況彈性調整,深具靈活彈性度。在美、英、中及韓等國多以資本利得課稅,具分離課稅之性質,日本則為合併所得課稅,新加坡僅針對買賣不動產業者課所得稅;而不動產持有部分,則均採比例課稅。在出售不動產之事實或資本利得大多以實際成交價格為計算的基礎。

配合房地兩稅合一明年起實施,奢侈稅同步停徵,適用對象在2016年1月1日後,因出售房屋而獲利者。在2016年1月1日前取得房屋且持有超過兩年,則用舊制,其內容如(圖 1-1 房地兩稅合一新舊制時間點與適用對象),對屋主來說,若等2016年新制上路後再售屋,才不至於沒賺錢還倒賠奢侈稅,預計明年將會再釋出「免奢侈稅」的物

件，賣壓情況將更湧現。台灣房屋的調查結果，發現有 13.8% 受訪者，因為房地合一稅，反而增加購屋意願，計畫明年第一季逢低進場。房地合一稅即將上路，房市是否有機會回暖？民眾有感房價「不合理」，全國平均房價所得比(即購屋痛苦指數:房屋總價除以平均每戶可支配所得之比)為 8.2 倍，平均貸款負擔率為 33% (即 100 元中有 33 元用來繳貸款)，購屋後 45% 的受訪者表示會影響基本日常生活開支(臺北市分別為 12.2 倍、45.1%，高居全國之首)。不動產價格受政治、經濟、社會、區域及本身個別條件等複雜因素之影響，在民眾預期性心理的文獻上，張春興(2003) 研究中所有實證結果均指出，造成預期差異的關鍵乃購屋者心理的認知與動機，相對的經濟學在談論預期時，也十分精確指出預期是建立在經濟現況上，對於未來經濟的判斷所形成。也由上述過去文獻當中發現，會影響預期房價最主要因素為房價趨勢的改變、消費者預期性心理與房地兩稅合一稅制改變後對不同區域型態之房價變化的影響。本文研究將以在房地兩稅合一稅制宣告前後探討臺北市房價之不同區位之影響與房價變化影響。



資料來源: 財政部賦稅署

圖 1-1 房地兩稅合一新舊制時間點與適用對象

第二節 研究動機

政府在抑制房價上，用了很多政策例如：奢侈稅、實價登入、興建合宜住宅。立法院在 2011 年 5 月 15 日三讀通過「特種貨物及勞務稅條例」，行政院並發布命令自同年 6 月 1 日起施行，在不動產方面，是針對短期買賣非供自住不動產課徵特種貨物及勞務稅。換句話說，所有權人銷售持有期間在 2 年內在中華民國境內之房屋，及其坐落基地或依法得核發建造執照之都市土地，除屬本條例第 5 條規定之排除課稅項目外，皆應依法繳納特種貨物及勞務稅。財政部表示，開徵特種貨物及勞務稅是為健全房市及強化租稅公平，以符合社會公義，讓民眾以合理價錢購屋。自 2011 年 6 月 1 日施行後，截至 2014 年不動產部分核課約 1.9 萬件，稅收約 120 億元，雖有成效，但對於房價從實施至今還是一樣高，也讓一般民眾們無感。

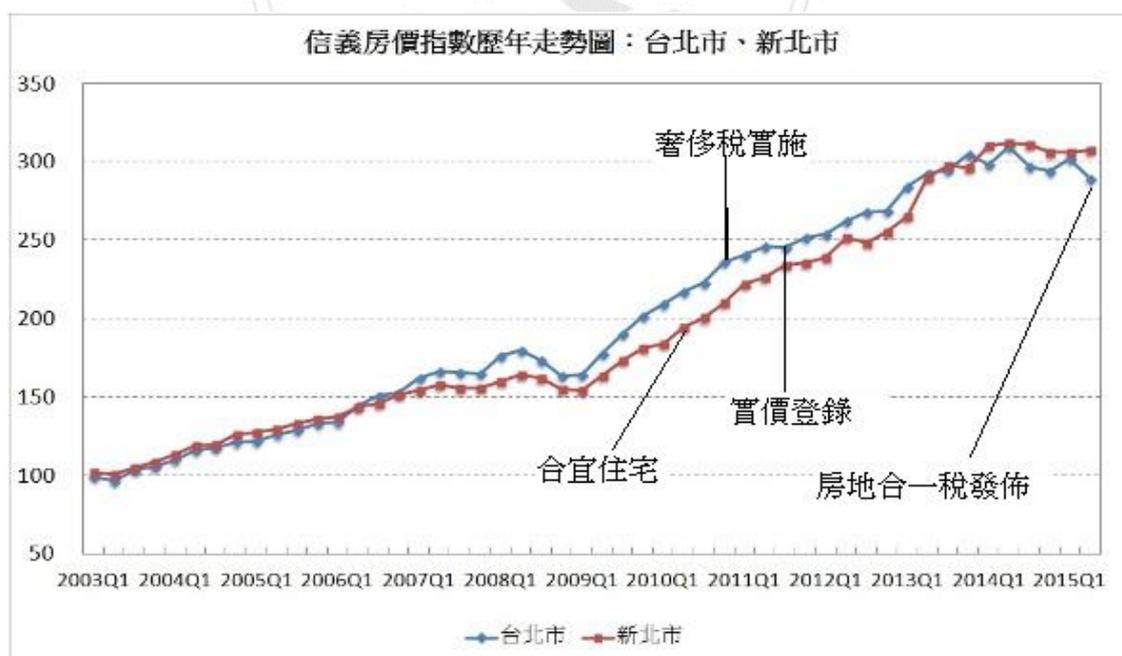
房地交易實價登錄是立法院於 2011 年 12 月 31 日三讀通過平均地權條例、地政士法、不動產經紀業管理條例等（地政三法）修正案，明訂權利人（即土地、房屋買方）、地政士、不動產仲介業者在完成不動產買賣案件所有權移轉登記，三十天內須向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊，逾期未登錄或不實登錄者，將處三萬至十五萬元的罰鍰。為了促進不動產交易透明化，政府把價格公開，可讓一般民眾取得買賣房屋的更多資訊而且維持價格，不受炒地皮的人哄抬，但是以臺北市而言，房價至今雖有下降但以一般民眾的薪資所得相比差距甚大。

合宜住宅是中華民國內政部於 2010 年 4 月 22 日推動的「健全房屋市場方案」辦理的出售式公共住宅。為了改善以往國宅建築品質不佳的問題，由政府提供土地，低價賣給民間廠商，由民間廠商提供資金技術興建，承購需符合限定資格，提供無自有住宅的中低收入家庭以合宜價位購買，以達促進臺北都會區住宅供給與需求之均衡，藉以紓緩房價上漲情形的政策目標。但房價屢創歷年新高後，政府為了消弭民怨，除了利用奢侈稅政策抑制房價飆漲，同時也計畫增加住宅供給，主要目的是要讓青年及庶民能輕鬆租購優質住宅，目前合宜住宅暫訂的價格，僅僅為同區域物件的 7~8 折，會不會產生平抑房價的效果呢？推測在 5 年內周邊房市並不會快速降溫，合宜住宅的申購條件上，設定

了排富條款，主要對象是 20 歲以上的民眾、沒有自用住宅，家庭年所得在 158 萬以下，並低於公告受理申請當年度之臺北市百分之五十分位點家庭之平均所得者，且購屋後的五年內不得移轉合宜住宅的效益有限，因為臺北市的土地原本就不多且也爆發許多的弊端，市政府與日勝生公司在新店美河市聯合開發案之爭議，內政部表示將不再繼續推此政策。

綜合以上三個政府所實施之政策並無有效的讓房價下跌，只有在推行政策後的 1 年內房價因政策有下跌或持平。故政府在 2015 年 6 月 5 日在立法院三讀通過，將於 2016 年 1 月 1 日開始實施房地兩稅合一稅制取代現行土地與房屋稅分離課徵的雙軌制，且擬定自用住宅與長期持有者做減徵優惠。

房地合一稅是指房屋及土地，以合併後的實價總額，扣除實際取得成本後，按實際獲利課徵所得稅。「房地合一」用意在使房產買賣能夠劃一屬於增值利益部分的課稅方式，取代土地交易利得按公告現值課徵土地增值稅，房屋的交易利得按實價課徵所得稅的雙軌制，進而達到不動產交易利得實價課稅之目的。



資料來源：信義房屋

圖 1-2 臺北市與新北市房價趨勢圖與各種政策實施時間點

除此之外，財政部臺北國稅局特別說明房地合一課徵所得稅制度新制施行後，個人及營利事業交易新制課稅範圍的房屋、土地，其「持有期間」認定，原則上應自房地取得之日起算至交易之日止。但若個人交易因繼承、受遺贈或配偶贈與取得房地，其持有期間除個人持有期間外，尚得併計規定的期間為：

1. 因繼承所取得的房地

持有期間＝個人持有期間＋被繼承人持有期間

2. 因遺贈所取得的房地

持有期間＝個人持有期間＋遺贈人持有期間

3. 因配偶贈與所取得的房地

持有期間＝個人持有期間＋配偶持有期間

2015年6月5日房地合一稅在立法院三讀通過，將於2016年1月1日開始實施，以檢視是否更有效的防止房地產價格炒作。房地兩稅合一制革新的目的，首要目的是要簡化目前繁複無效的持有稅與交易稅，其次是公平合理的稅制管理，再達到資本利得課稅的目標。

臺灣三十年來長期對企業的租稅優惠與減免政策，加上十六年來薪資倒退，才會造成財富集中貧富不均的兩極化現象，因此房地兩稅合一制立法宣告前後，臺北市之住宅區與商業區之房價會有何差異？再者，臺北市高價位與低價位於不同行政區在房地兩稅合一制立法宣告前後，房價是否有所差異？以上兩項即為本研究欲探討的課題。

第三節 研究目的

立法院於 2015 年 6 月 5 日三讀修正通過房地合一的「所得稅法」，公布建立房地合一課徵所得稅制度之「所得稅法」部分條文修正案及「特種貨物及勞務稅條例」第 6 條之 1 修正案。自 2016 年 1 月 1 日起，持有房地未滿一年及兩年出售，依交易所得分別課以 45%及 35%的重稅；自住者交易所得未滿四百萬元免稅，逾四百萬元部分稅率則為 10%。不過同案也訂有「防錯殺條款」，避免非自願性因素、遺贈或分建合售遭到重罰。房地合一課徵所得稅制度之建立，可使不動產稅制合理透明，所增加稅收用於住宅政策及長期照顧服務支出，逐步落實居住正義、改善貧富差距，合理配置社會資源，是我國稅制改革上之重要里程碑。本研究以臺北市為範例，在臺北市的行政區規劃有過多次變化，現今的轄區範圍確立於 1968 年升格直轄市之時，當時設置十六個區，之後在 1990 年調整成現行的十二個區，其中中正、大同、中山、松山、大安、萬華、信義等 7 區位於市中心，士林、北投、內湖、南港、文山等 5 區的位置較為外圍。

本研究欲探討臺北市十二個行政區受到房地兩稅合一制之影響，因此以臺北市不同行政區房價之差異來探討房屋價格是否有顯著影響，故本研究目的包括下列二項：

- 一、探討房地兩稅合一制宣告立法前後，臺北市十二個行政區，於住宅區與商業區之不同土地使用分區之房價差異情況。
- 二、探討房地兩稅合一制宣告立法前後，臺北市十二個行政區，於高價位與低價位之房價差異情況。

第四節 研究架構

本研究分為五章，第一章為緒論，包含研究背景、研究動機和研究目的。第二章探討房地產稅制、特徵價格法等相關文獻，第三章研究方法，包含資料來源、特徵價格法，第四章資料分析與實證結果，第五章結論與建議。

本研究主要流程圖，參閱圖 1-3 研究流程圖，第一部份說明研究背景、研究動機及研究目的，第二部份為相關文獻回顧，探討有關房地產稅制和特徵價格理論相關文獻探討。第三部份之研究方法包括收集樣本資料，說明資料來源、研究期間和特徵價格法。第四部份為實證結果與分析，最後總括本研究結論與建議。



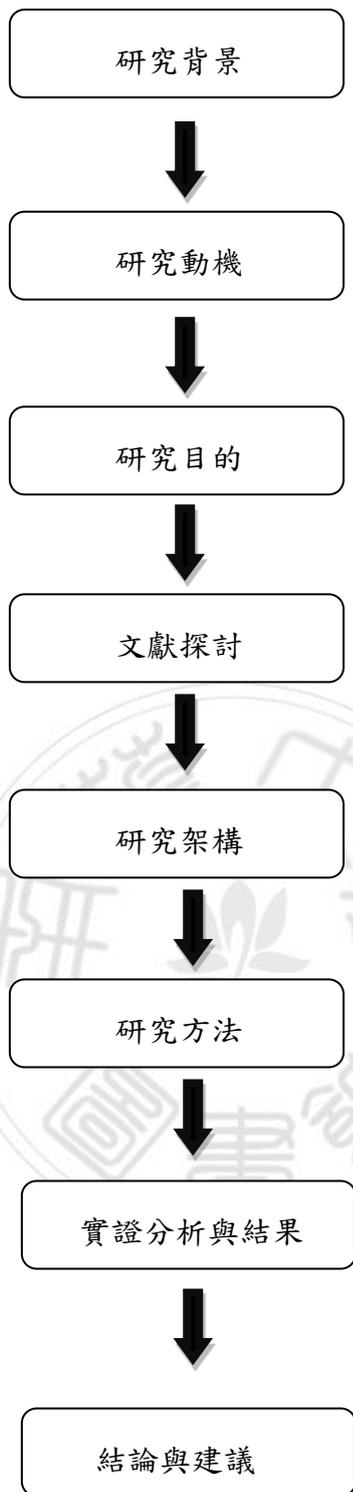


圖 1-3 研究流程圖

第二章 文獻探討

第一節 房地產稅制相關文獻探討

我國目前房地分離課稅制度，公告地價、公告土地現值及房屋評定現值偏離市價，導致房地產實質租稅負擔偏低，國內房產交易常獲暴利，引發政府施政並加以重視。

陳敬忠(2014)提出為了抑制房價不合理飆漲、並改善不動產稅制不公平的情況，針對短期持有即將出售移轉的不動產課徵特種銷售稅來因應於我國制定特種貨物及勞務稅條例。另訂立短期銷售移轉得排除課稅的除外條款，基於保障人民非自願性、合理、常態移轉房地之情形。

政府所執行之相關措施對房價抑制並沒有太大的效果。在李傳信(2011)根據特種貨物及勞務稅條例(奢侈稅)對臺北市房價之影響，研究發現在 2011 年第 2 季臺北市區中古屋和豪宅價格仍然持續的高漲，政府需積極的實施賦稅政策，讓房地產持有成本增加，並採用房屋買賣實價當成課稅的基礎，配合現有的地價稅及房屋稅，每年直接對非自用住宅，或土地課予高且累進的稅率，增加房地產持有的成本，降低房地產所得的暴利，炒房才能真正的被遏止住。近年發現財政部奢侈稅初步對投資者或購屋者心理會有些影響，也造成房價第 1 季短期的鬆動。

政府實施奢侈稅之後，在房價上並未如預期有效地降低，反而使得交易呈明顯萎縮，在林柏伸(2012)發現原本藉由炒熱房市賺取利差的投資人，紛紛轉像其他的標的，反而使成交量萎縮，因此推斷奢侈稅的課稅並無法有效降低過熱的房價。以不動產及奢侈品進行課徵，打擊短期投資客以保持平衡及健全的市場價格。張馨方(2014)研究發現，以北中南消費者為研究對象，利用敘述性統計分析、問卷分析，探討知覺的風險和涉入程度以及消費者購買意願，研究實證奢侈稅的影響對消費者購買房地產意願與否之因素。結果顯示：涉入程度對知覺風險為顯著的正向影響；知覺風險對購買意願為顯著的正向影響；涉入程度對購買意願為顯著的正向影響；知覺風險於涉入程度與購買意願間具有部分中介的效果。

劉秀滿(2015)並探討奢侈稅實施是否能有效抑制房價？其中研究以臺北市定義之豪宅標準，將資料範圍期間內所蒐集到房地交易資料，區分為豪宅與一般住宅二種類型，並將臺北市十二個行政區，以豪宅群聚高低程度，劃分為蛋黃區與蛋白區，並就上述各區及各類型房價資料進行統計後，將所得之房價漲跌幅結果及相關性作綜合分析比較。結果顯示，奢侈稅並無法有效遏阻房價之上漲，最多僅減緩房價上漲的情形。

奢侈稅及實價登錄並無達到打房成效，僅僅讓房價漲幅趨緩。林玉婷(2014)探討奢侈稅與實價登錄制後總體經濟因素對房價之影響，研究發現熱錢對房價有解釋的效果，且後期對不同地區有正向顯著的影響，借此發現熱錢在房地產市場之流動的方向。股價指數和利率對房價具有解釋效果，又以利率解釋效果最為明顯。臺灣人有土斯有財的觀念耕深地固，在2016年起開始實施房地合一稅已影響市場恐慌，李欣潔(2015)研究發現臺灣人特別喜歡存錢、囤房、買地認為不動產最具保值、增值效果，在房地合一稅開始實施後，未來賣房地產的稅金恐增好幾倍，所以究竟房地合一實施後對於我們會有何影響呢？以舊制來說，房屋買賣主要課土地增值稅與房屋財產交易所得稅，是按公告現值課稅，稅額並不高。可是未來將按實際成交金額課稅，稅金確實有明顯的增加。然而對一般民眾來說，所要負擔的不算太高，但房價高者或買賣獲利金額較高者，稅負的負擔將會增加不少，因此高單價豪宅稅賦會遠大於一般性住宅。然而在林祖嘉(2015)探討房價會長期上漲的最重要原因之一，是在於不動產擁有者所持有成本太低，包括每年要繳納的房屋稅和地價稅。未來房地合一稅把交易稅與利得稅再進一步提高，讓不動產的持有成本提高。房地合一課稅方案，是我國房地產稅制的重大變革，財政部將把多收入的房產稅用在照顧弱勢族群的居住補助上，讓不動產投資的資源合理分配，如此就不會把房地產當作投機與炒作的目標，這也才是房地合一稅的最終目的。

奢侈稅與實價登錄對臺灣臺北市、臺中市及高雄市的房價是否具影響在林文祥(2015)以臺灣北、中、南地區為例此研究主要探討奢侈稅及不動產成交案件實際資訊申報登錄；此文考量利率、消費者物價指數、新臺幣兌美元匯率、經常性平均薪資、工業生產指數等五個總體經濟面變數和租金指數、新核發住宅使用執照數、建築貸款餘額等三個產業面的變數，探討臺灣地區北、中、南地區影響房地產價格的關鍵因素。實證結

果發現：1. 奢侈稅的實施對臺北市並未呈現顯著影響；臺中市和高雄市房地產價格受奢侈稅明顯影響，其造成房地產價格上漲，並非如預期中具抑制房地產價格上漲之效。2. 利率、匯率、經常性薪資、工業生產指數及租金指數等對臺灣地區北、中、南房地產價格具顯著的影響。3. 實施實價登錄對北、中、南房地產價格均有影響，然影響為正向，顯示實價登錄不但未能發揮其預期中抑制房地產價格的功效，反而助長房價高漲。

江容任(2015)探討我國抑制房價政策成效之研究—以奢侈稅為例，世界其他國家為了抑制投資客炒房，如同我國一樣實施奢侈稅政策，在政府祭出奢侈稅後，雖然有抑制短期的交易量，但在長期房價的影響上卻與民眾觀感所背道而馳。因此，著重以奢侈稅政策對民眾觀感進行討論，並藉由政策評估來進行七大面向分析，分別從 1. 計劃面向 2. 政策執行面向 3. 政策適當性面向 4. 民眾意願面向 5. 環境因素面向 6. 政策是否成功面向 7. 未來政策走向面向。做進一步探討，並對現行的奢侈稅政策提出改進建議。研究發現政府為平息因房價高漲產生之民怨，不斷祭出許多抑制房價政策等三項。在執行面上，對政府抑制房價的企圖心及執行力給予支持，希望找出問題根源予以解決，以實現居住正義等兩項。奢侈稅只抑制在 2 年內的短期交易，無法針對超過 2 年閉鎖期上的交易課稅。在環境因素影響面上，有熱錢受到美國貨幣政策有關，造成要面臨外資所帶來的資產泡沫化及通貨膨脹等負面問題，以及造成我國房市上漲壓力等四項。在政策成功面上，有預期的稅收效益大幅短少，房價也無法回歸下跌狀況，且政策面臨要被取代的結局等兩項。在未來走向面上，有將原本的期限再拉長，並搭配新的房地合一實價課稅制度實施。

林哲民(2014) 探討實價登錄前後房價之定錨效果與分散效果，並以最小平方迴歸模型進行分析，以臺北市為例進行不動產交易實價登錄前後房價之變化；交易產品類型選取大樓（本研究定義之大樓包含大樓、大廈、電梯大廈）和公寓。政府為了要抑制房價不斷的攀升實施不動產交易實價登錄制度，期望能藉此抑制不合理的高房價，使房價透明化，研究發現實價登錄後不動產交易價格的定錨效果與分散效果皆明顯降低，表示政策措施能使其資訊透明化，也能導正參考價格貼近市場正常價格，並能抑制郊區和電梯大樓住宅價格的炒作。

陳顛百(2015)在實施不動產實價登錄制度對臺灣房地產市場之影響中以研究方法為

深入訪談研究法，結果發現：1.要健全不動產市場，資訊透明化是前提，然若政府無完整可行的配套措施以之因應，則資訊透明化並無法達到抑制房價的效果。2.實價登錄制度並未對房地產造成重大影響3.影響房地產因素有許多，認為利率與區位地段，為影響臺灣房地產之重要因素實施實價登錄制度確可使房地產買賣成交資訊更加透明。研究期間為2012年3月1日~2015年3月1日止，範圍以臺灣主要都會區，臺北市、新北市、桃園市和新竹地區、臺中市、臺南市、高雄市為主。

我國近年來隨同國際熱錢的湧進，造成房地產價格狂飆，政府實施奢侈稅政策嚇阻，直接影響房地產經營管理業興衰，引起業界、民代與官方爭論不休。張金源(2013)說明政府實施奢侈稅政策對房地產業之影響研究，探討政府實施「特種貨物稅及勞務稅條例」簡單說明就是奢侈稅政策對房地產業的影響。結果發現1.政府奢侈稅政策對房地產市場有影響。2.奢侈稅對於五都房地產市場產生量縮價穩。3.奢侈稅對普通民眾與投資人購屋產生影響。4.奢侈稅對建築商、房仲業、地政士的經營管理產生影響。5.奢侈稅對於政府地方稅收產生減少現象。此研究結果將提供對奢侈稅實施滿2年後政府重新檢討政策之參考。新制其內容如表1-1 房地兩稅合一稅制表。

表 1-1 房地兩稅合一稅制表

項目	所得稅稅基		房屋+土地實際售價-取得土地成本 -土地漲價數額
非自用住宅	境內居住者	2016年1月1日以後取得並買出	持有期間<1年，稅率45%
			持有期間1~2年，稅率35%
			持有期間2~10年，稅率20%
			持有期間>10年，稅率15%
	境內居住者	2014年1月2日以後取得，並於2016年1月1日以後買出	持有期間<2年，稅率35%
			持有期間>2年，按現制課稅，土地課徵土地增值稅，房屋課稅財產交易所得稅
	非境內居住者(外國人)	稅率	1.非自願性(離職、非自願離職)因素2年內出售，稅率20%
2.合建分售於2年內完成，稅率20%			
自用住宅	免稅條款	條件	1.非自願性(離職、非自願離職)因素2年內出售，稅率20%
			2.合建分售於2年內完成，稅率20%
			3.繼承與受遺產贈與取得房屋者，可將被繼承人或遺贈人持有期間合併計算。
	免稅條款	稅率	持有期間<1年，稅率45%
			持有期間>1年，稅率35%
			限制
	換屋退稅(重購換屋者)	限制	重購價格高(等)於出售價(小換大)
重購價格低於出售價(大換小)			
營利事業單位	稅率	本國企業	1.獲利400萬元以下免稅
		外(陸)資企業	2.獲利400萬元以上，稅率10%
			六年內限使用一次
日出時間	2016年1月1日後取得適用 2014年1月2日取得且持有未滿2年內適用		

資料來源：Money 理財網 財經知識庫

第二節 特徵價格理論相關文獻探討

胡志平(2010)研究以臺北市住宅交易價格為階層線性模型，探討各層次間的相互調節效果關係，與各層次變項與依變項之間的關係，實證結果顯示，個體層次解釋變項「樓地板面積」、「屋齡」係數估計值均達到有 5%顯著的水準。

王恭棋(2005)研究房價指數模型建構，利用 Box-Cox 轉換對房價所作的非線性函數關係之研究，特徵以房價指數與簡單移動平均法所建立的房價指數進行比較分析，結果顯示前者在年度曲線的完整性及對房價漲跌的解釋均較後者較有合理性，在解釋房價變動趨勢方面，採用特徵價格法應該較優於簡單移動平均法。

李明翰(2012)探討以特徵價格法影響房價之因子-以新北市板橋區為例，研究發現 2011 年第 1 季的房屋成交總價大約高出 6.28%到 9.44%之間，2011 年第 2 季則大約高出 3.57%到 14.02%之間，2011 年第 3 季大約高出 4.97%到 14.25%之間。距離火車站、圖書館、捷運站、之距離最能影響提升房屋的價格，因此公共設施的可及性會對房價帶來正面的效益，公園綠地與醫院及體育場之距離則會為房價帶負面的效益。

林欣玫(2015)研究發現最適房價與最適消費之習慣，隨著消費者購物習慣和環境變遷與科技發達有所改變改變，近年國人結婚年齡不斷上修，結婚購屋的投資年齡也可能因此上升，引發投資者行為受到連帶影響，再加上以行為資產定價理論為出發點，依據其消費習性與風險規避程度等投資人主觀影響因素，將其一生中所有可能擁有的總財富在效用極大化之下，投資人該如何做購買房地產與消費的最適規劃，且達到消費效用最大的期望值。研究模型解釋了在現代的交易市場上，房地產價格上漲時消費行為會變得比較熱絡，股市卻相對產生冷卻的現象。當財富有限，而投資人未來必定以購買房地產的前提假設下，把不動產視為投資組合之一，把財富重新配置後，壓縮了原投資於房地產以外的風險性資產總額，增加消費的行為，使得房地產價格與消費行為對其他風險性投資產生排擠作用。

朱芳妮(2005)研究發現已購屋者及潛在購屋者決策模式，購屋決策行為是當前重要的研究課題，尤其潛在購屋者未來購屋行為一直被關注，目前相關研究的調查對象多為

已購屋者，並使用戶口普查及住宅調查等資料進行分析。使用已購屋者資料進行未來市場上的購屋需求預測，除了解釋變數外無法反映未來的市場情況外，若已購買房地產者和潛在購買房地產者在購買房地產的特性或購買房地產決策的過程中即有所差異，則預測結果往往不能完全的反映未來最可能發生的選擇決定。實證結果也發現，已購買房地產者及潛在購買房地產者的購買房地產的決策模式均為「效用極大化巢式羅吉特模式」，兩者對於購買房地產方案組合元素的考量順序是一樣的，均屬於先決定住宅地區再決定住宅產品類型的程序性選擇。影響已購買房地產者及潛在購買房地產者購屋決策的重要因素不完全相同；即便是相同的影響因素，對於兩者替選方案被選擇機率的影響方向及程度亦有相對性的不一樣，因此兩者的購買房地產決策過程是有所不同的。

張金鶚(2014)的研究在知人知面不知心當中指出，購屋者房價預期之分析中，過去研究多從總體面來探討房價預期假說，並已提出相關實證結果驗證，也從個體觀點來探究消費者對於房價預期之看法，因此特別探討房地產的市場環境、購屋者身分與心理行為以及其購屋偏好等等因素對房價預期心理的影響，以及在不同景氣狀況之下購屋者對房價預期之差異，並利用「臺灣地區住宅需求動向調查」2007~2008年的資料，以購屋者對房價預期為類別變數，根據使用多項羅吉特模型估計各影響因素對房價預期的影響程度。實證結果顯示購屋者身分、行為、目的與認知使得對房價預期產生差異，支持消費者對房價預期差異之假說。而以女性購屋者對房價波動比較敏感而且對房價分析比較樂觀面對，所以對房價看漲機率也比男性高出許多。此外，不同房地產景氣階段將導致購屋目的改變，在房地產景氣時購屋投資比例是有增加的趨勢。

黃品憲(2012)消費者購屋行為與決策因素之研究-以雲林地區為例，瞭解消費者購屋行為與關鍵的決策因素，對建築業推案是否成功的重要關鍵。結論發現購屋預算越高之受訪者越容易受到政策之影響。在行銷實務方面建議教育程度高的受訪者購屋後品質要求較高。奢侈稅政策的知悉與否對受訪者不具決策影響力。臺灣房產市場空屋率與自有率高，不利房產業者及建商經營，年齡層較高的受訪者對網路購屋資訊存在有一定的障礙。建議在未來可針對不同區域與不同區域發展的條件，進行消費者購屋行為特性之比較性研究也針對奢侈稅法案後續影響，可以再進行更深入的研究。

趙冠樺(2012)在消費者購買房屋行為意向之研究，發現以消費者購屋「供給面」為主，探討消費者購屋行為過程中所影響購買決定的因素，一般大眾在考慮購屋行為時，都以受長輩支持與貸款為主，大多數消費者都想經過購屋來取得更好的居住的環境、舒適度及更好的交通便利度為主，消費者會以「品牌」為主，但隨者高學歷的時代，資訊發展快速，品牌對於購屋相對只是多一層保障，並非為影響消費者購屋決定的因素。研究結果發現態度方面的個人相關利益，對行為意向之影響程度較高，其中以獲得更優質的居家寧適性、增加居住面積及獲得更寬廣的室內格局三項變數為前三高。在知覺行為控制方面的以便利性影響比較大，其中家人是否提供金錢的支援和經濟能力是否可以負擔，這二項變數為最高。研究建議消費者通常要問家人的意見和感覺，來降低購買的風險，讓購屋者實際感受建物為合理價格，就可以增加成交的機率。

何智明(1998)研究消費者住屋購買行為關鍵因素—以臺北都會區為例，探討「臺北都會區消費者住屋購買行為之關鍵因素」，以提供政府機關擬定相關管理措施之依據，建築業者開發適切區域地段的土地、規劃適合購屋者需求的房屋及擬定有效的行銷組合，達成房屋銷售的目的，同時這些關鍵因素也可以作為購屋者應注意事項之參考。以 EKB 模式為基礎，研究工具利用問卷蒐集初級的資料，以因素分析與主成份分析法作為資料分析方法，進行實證分析。當中也建議 1. 全國全面實施容積率管制 2. 成立「不動產資訊流通中心」3. 適度寬鬆的貨幣供給 4. 增加購屋者的優惠利率額度 5. 將新成屋納入獎勵興建國宅範圍 6. 落實防洪整治與山坡地的開發管制。可藉由研究之模式分析架構，以其他都會區屋購者為抽樣訪談對象做一詳實分析，不僅有助於各地區之建築業掌握自身經營之參考，並可達到全國建築業整體均衡發展的目標。

Barras(1994) 根據特徵價格理論，將住宅視為多種屬性的商品，早已成為社經地位與財富的象徵，房屋地價是由房地產的各種屬性所決定。住宅不僅是一個庇護遮蔽的場所，住宅的區位、價格以及品質更為重要。住宅品質是一個抽象的概念，必須抽離出若干指標加以衡量及展現。房地產市場受到許多不同因素影響，是有跡可循並非突然發生，這些因素有時會互相排斥、有時互相結合，只有了解經濟成長或房地產供給情況，才有辦法正確知道房地產市場動態。

Krainer (2001) 將房地產市場區分為「熱市」(hot market) 與「冷市」(cold market) 熱市乃指價格上升平均成交時間迅速交易量高於平均值的市況，冷市則指價格下跌，流動性較低，成交量較冷清的市況。研究發現房地產價格上升而流動性較高的原因，在於買賣雙方為了避免因為無法成交而須承受較高的交易成本的緣故。

Nathalie (2010) 在探討課稅效果時，將資本利得稅忽略而代之以包含奢侈稅的累進消費稅 (progressive consumption taxation)；該研究發現在長期中，累進稅較恆一的消費稅更能產生較大的福利收益。當此種情況持續存在時，整體經濟社會可以獲得更多的福利收益。

Leung(2004)提到許多與房地產相關議題，包含房屋稅收、房地產周期性、房地產城市之結構，作者認為徵收房地產稅的原因有二，一為房地產股價顯著，二為房地產具有不動性，難以規避課稅，並指出稅收制度有利於房屋擁有者。

Markusen (1979)以加拿大地價上漲進行地價影響因素研究指出，實質所得增加、偏高的貸款成數、實質貸款利率下降、及一般通貨膨脹都是導致地價上漲因素。

Peijie Wang(2003)是以房地產景氣來探討對英國房地產價格影響，所選取的變數工業指數、建築業指數、服務業指數、國內生產毛額、失業率、股價指數等等作為其變數，其實證採用回歸模式，進行分析其結果，其結果顯示不動產景氣比經濟反應較為緩慢。

第三節 文獻探討小結

由上述文獻回顧可發現，政府對房價高漲的相關措施，並沒有對房價太大的抑制。如奢侈稅在文獻李傳信(2011)所提到的政府所執行之相關措施對房價抑制並沒有太大的效果。應配合現有的地價稅及房屋稅，每年直接對非自用住宅，或土地課予高且累進的稅率，增加房地產持有的成本才能真正的被遏止住。實價登錄在上述文獻中林文祥(2015)裡所提到的奢侈稅實施對臺北市並未呈現顯著影響；臺中市和高雄市房地產價格有受到奢侈稅明顯影響，其造成房地產價格上漲，並非如預期中具有抑制房地產價格上漲之效。在上述兩個文獻中指出政府為了抑制房價所採取措施的政策，僅讓房價漲幅趨緩，關鍵在於房地產的所得暴利太高，以致才會讓投資客使用集團方式炒作區域房價。在金融海嘯後，投資房地產者多是向金融機構貸款，自備款兩、三成，房地產價格漲一成，投資報酬率就是 30%~50%。何況利率低至 1%~2% 左右，有利房地產投資者利用財務槓桿獲得暴利。臺灣有八成人口擁有自用住宅，房地產可能是他們畢生最大的儲蓄投資，若政策造成房價劇跌，絕非多數人所樂見。無論建商或房地產業主，大多已將房地產抵押給銀行，一旦房地產劇跌，將殃及金融安定，如同美國的「房利美」與「房地美」事件，這絕對非全民之福。

本研究將以政府發佈房地兩稅合一稅制宣告時間前 2015/01/01 至 2015/05/30 與後 2015/06/01 至 2015/09/30，在臺北市十二個行政區，住宅區與商業區等不同土地使用分區之房屋價格間，以及高價位與低價位之房價探討其差異，以作為房地稅制規劃的參考點。

第三章 研究方法

第一節 資料來源與研究期間

本研究主要探討以下二點(1)臺北市十二個行政區房地兩稅合一制，立法宣告通過前後，住宅區與商業區不同土地使用分區之房價差異？(2)臺北市十二個行政區高價位與低價位之房價差異情況？本研究採用內政部地政司不動產交易實價查詢服務網站上所提供臺北市十二行政區買賣交易價格，研究範圍從 2015 年第一季到 2015 年第三季，共計 8,382 筆樣本數，藉以了解房地合一稅宣告前後價格之差異，表 3-1 為臺北市十二個行政區不動產交易實價資料之樣本數。

表 3-1 臺北市十二個行政區不動產交易實價資料之樣本數

行政區	樣本數
北投區	860 筆
士林區	745 筆
內湖區	1216 筆
中山區	1385 筆
松山區	606 筆
大同區	327 筆
南港區	272 筆
萬華區	511 筆
信義區	534 筆
中正區	436 筆
大安區	651 筆
文山區	840 筆
合計	8,382 筆

資料來源：內政部地政司不動產交易實價查詢服務網

第二節 特徵價格法

本研究以特徵價格函數建構迴歸模式。首先探討房地兩稅合一制立法前後臺北市住宅與商業不同土地使用分區之房價差異，其次探討房地兩稅合一制立法前後臺北市高價位區與低價位區之房價差異，本研究可提供投資臺北市不動產之參考點。

過去研究探討交通工具對於房價影響的文獻來看，由於特徵價格法 (Hedonic Price Model)簡單、使用方便、且經濟涵義較為明確，在函數形式與變數設定方面，以往文獻多採用 linear、log-linear 兩種特徵價格函數形式，本研究參考彭建文、楊宗憲和楊詩韻 (2009)之研究方法，以臺北市不動產交易單價(P)為應變數，並同時考量自變數對房價的影響，如樣本的使用分區(X1，虛擬變數，商業區=1，其他分區=0。)、土地移轉總面積平方公尺 (X2)、土地平方(X3)、建物移轉總面積平方公尺(X4)、房屋平方(X5)、屋齡 (X6)、屋齡平方(X7)、單價高低價(X8，虛擬變數，高價位=1，其他=0)、房地兩稅合一制立法宣告時間前後(X9，虛擬變數立法前=0，其他=1)，本研究方程式如 3-1 式：

$$P = \alpha_0 + \sum_{i=1}^n \beta_i X_i + \varepsilon \dots\dots\dots (3-1)$$

其中 α_0 為截距項， β_1 為使用分區的迴歸係數， β_2 為土地移轉總面積的迴歸係數， β_3 為土地平方的迴歸係數， β_4 為建物移轉總面積的迴歸係數， β_5 為房屋平方的迴歸係數， β_6 為屋齡的迴歸係數， β_7 為屋齡平方的迴歸係數， β_8 為單價高低價的迴歸係數 β_9 為房地兩稅合一制宣告時間前後的迴歸係數，P 為每平方公尺房屋單價， ε 為干擾項。

第三節 變數選取與定義

本研究是以房屋單價(Y)為被解釋變數，而可解釋為使用分區(商業，住宅與其他)、住宅屬性包括土地移轉(坪)、土地移轉總面積(平方公尺)、土地平方建物移轉總面積(平方公尺)、房屋面積平方、屋齡、屋齡平方、高價位與低價位)。時間變數以房地兩稅合一宣告前 2015/01/01 至 2015/5/31 與後 2015/06/01 至 2015/09/30 期間為基礎，相關變數名稱設定說明與預期結果如表 3-2 所示。

因考量資料限制與參考相關文獻，主要因素是建築物本身條件對房價的影響，包括土地面積、屋齡、房屋面積、使用分區為商業或住宅或其他、高低價位等變數，加上內政部房地產交易價格所提供變數資料，故本研究仍以使用分區、屋齡、土地移轉總面積、建物移轉總面積為主，在房地兩稅合一宣告前後之相關性。

有關使用分區於商業區為 1，住宅及其他為 0，資料顯示商業區具有多樣化空間使用，可滿足住戶日常行動便利，價格亦高於住宅區。其次房屋價格與面積大小成正比，但受邊際效用遞減法則(law of diminishing utility)影響，面積越大其邊際價格應會下降，兩者呈現非線性關係。主要房價會隨時間增加而遞減，但受到折舊年限及都市更新影響，屋齡折舊之邊際價格應會隨著屋齡增加而遞減，兩者也呈現非線性關係。在虛擬變數中是以房地兩稅合一制宣告時間前為 0，宣告時間後為 1。

表 3-2 影響臺北市十二個行政區房價相關變數設定說明

屬性	變數	符號	單位	預期符號	說明
住宅屬性	使用分區(住宅區為基礎)	X1	0, 1	-	商業區=1, 其他=0。商業區具有多樣化空間使用, 可滿足住戶日常所需, 價格亦高於住宅區。
	土地移轉總面積(平方公尺)	X2	坪	+	實際取得土地坪數。
	土地移轉總面積平方(平方公尺)	X3	坪	-	土地移轉總面積對於房價不顯著影響。
	建物移轉總面積(平方公尺)	X4	坪	+	房屋價格與面積大小成正比, 但受邊際效用遞減影響, 面積越大其邊際價格應會下降, 兩者呈現非線性關係。
	房屋平方	X5	坪	-	
	屋齡	X6	年	-	房價會隨時間增加而遞減, 但受到折舊年限及都市更新影響, 屋齡折舊之邊際價格應會隨著屋齡增加而遞減, 兩者呈現非線性關係。
	屋齡平方	X7	年	+	
	高低價位	X8	0, 1	+	虛擬變數: 高價位=1, 低價位=0。
時間變數	兩稅合一宣告時間前後	X9	0, 1	+	虛擬變數: 房地兩稅合一制宣告前=0。房地兩稅合一制宣告後=1

資料來源: 本研究自行整理

第四章 實證分析

第一節 基本統計量分析

本研究採地政司網站上所提供臺北市十二個行政區的房屋成交單價(萬元/坪數)平均價格為樣本,研究時間為2015的第一季至2015年第三季之房屋交易價資料。如表4-1,高價位區為大安區以2015年度9個月以來房價成交價89萬最高、依序是中正區、北投區、信義區、松山區、中山區,低價位為士林區、南港區、大同區、內湖區、萬華區、文山區以房價成交價48萬為最低價。

表 4-1 臺北市十二個行政區成交房價平均單價統計表 (單位:千元/平方公尺)

高低價位 平均數排行	行政區	2015/1/1~2015/09/30 住宅單價平均數
1	大安區	2953.0
2	中正區	2668.1
3	北投區	2541.5
4	信義區	2541.5
5	松山區	2498.5
6	中山區	2348.2
7	士林區	2029.9
8	南港區	1998.8
9	大同區	1993.2
10	內湖區	1989.0
11	萬華區	1719.9
12	文山區	1598.2

資料來源：本研究自行整理

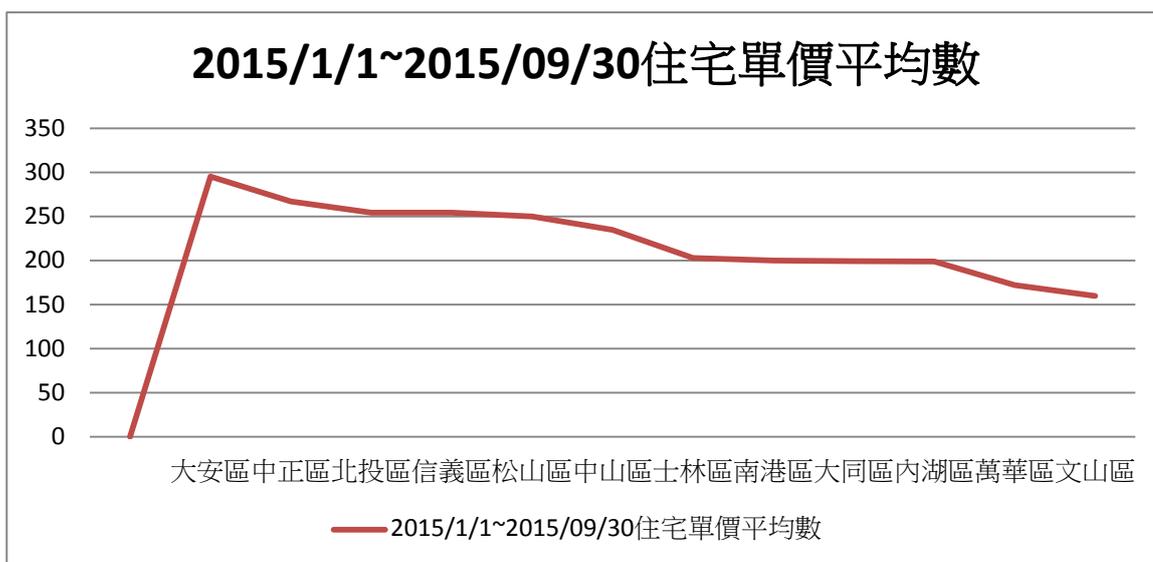


圖 4-1 臺北市十二個行政區房價成交單價樣本分圖 (單位:萬/坪)

資料來源：本研究自行整理

臺北市十二個行政區中位在市區之三個行政區為大安區，中正區，中山區皆是臺北市核心區位，所屬房價和商業區劃分比例與發展成熟度與皆是臺北市十二區中最高與最密集區域，士林區、文山區、大同區是偏市郊的三個行政區位，也是臺北市最近幾年來發展快速成長的區域，並且在高速公路、快速道路有經過的環繞下，這三個行政區位也具有臺北市與對外聯絡之門戶重要的角色，是有條件成為發展成熟區域。另外，屬於郊區的士林區位則是保有重點衛星市鎮之特色，生活機能提升，也是目前人口外移的重要腹地。此外，以不動產市場特性觀察，因都市區位發展不同而會有所之差異。表 4-2 顯示臺北市十二個行政區房價總樣本 8382 筆基本統計顯示，房價單價平均 187.29 千元/每平方公尺，土地平均面積 28.68 平方公尺，建物平均面積 135.8 平方公尺，平均屋齡 21.53 年。就不同區位樣本來看，單價每平方公尺以士林區最高 (2473.12 千元)、內湖區最低 (1.75 千元)，土地移轉總面積以北投區為最大 (4936.42 平方公尺)、內湖區次之 (0.09 平方公尺)、屋齡以北投區最老舊 (屋齡 104 年 11 個月)、南港區最新(屋齡 0.03 年)。

表4-2 臺北市十二個行政區房價樣本基本統計量分析

變數(單位)	英文代碼	平均數	標準誤	最小值	最大值
單價(千元)/每平方公尺	Y2	187.29	88.93	1.75	2473.12
使用分區(住宅區商業區)	X1	0.31	0.46	0	1
土地移轉總面積(平方公尺)	X2	28.68	81.01	0.09	4936.42
土地總面積(平方公尺)	X3	7385.57	301406.91	0.008	24368242
建物移轉總面積(平方公尺)	X4	135.80	285.56	1.09	19661.68
房屋平方	X5	99976.32	4363531	1.19	387000000
屋齡	X6	21.53	14.20	0.03	104.11
屋齡平方	X7	665.43	672.41	0.00	10839.14
高低價位	X8	0.43	0.49	0	1
兩稅合一宣告時間前後	X9	0.33	0.47	0	1
樣本數	8,382				

資料來源：本研究自行整理

第二節 實證結果

臺北市十二個行政區整體 8382 個樣本，以房屋單價(千元/坪)為應變數，進行實證分析，以特徵價格法最小平方法 (OLS) 迴歸結果如表 4-3，可發現 Adj-R²為 0.467542 且 F 檢定拒絕虛無假設，顯示模型解釋能力尚可。實證結果顯示各變數達顯著性，迴歸係數符號多與預期符號相符。在各項變數中，使用分區之 P 值<1%，顯示商業區房價顯著高於其他地區房價；土地面積之 P 值<1%，顯示土地移轉總面積高，則房價高；建物移轉總面積之 P 值<1%，顯示建物移轉總面積高，則房價高；屋齡之 P 值<1%，顯示屋齡高，則房價低；高低價位之 P 值<1%，顯示高低價位房價有顯著差異。房屋平方達到 5% 顯著水準。臺北市十二個行政區房價在房地兩稅合一宣告時間後有顯著遞減趨勢(P 值<1%)。



表 4-3 臺北市十二個行政區房價影響因素之迴歸分析表

變數(單位)	英文代碼	預期符號	係數	標準誤	T 值	P 值
使用分區(商業、其他)	X1	+	7.152***	1.603	4.460	0.000
土地移轉總面積 (平方公尺)	X2	+	0.231***	0.029	7.724	0.000
土地總面積平方 (平方公尺)	X3	-	-0.000***	6.92E-06	-6.919362	0.000
建物移轉總面積 (平方公尺)	X4	+	-0.0181***	0.007	-2.581	0.009
房屋移轉總面積 平方	X5	-	0.000	3.69E	0.405	0.685
屋齡	X6	-	-1.736***	0.150	-11.570	0.000
屋齡平方	X7	+	0.0342***	0.003	10.903	0.000
高低價位	X8	+	117.674***	1.482	79.426	0.000
兩稅合一宣告時間 前後	X9	-	-4.732***	1.509	-3.137	0.002
樣本數	8,382					
Adj-R ²	0.468					
F-value	818.691***					
D-W	1.875					

註：括號中為 t 值，**、***分別表示達到 5%、10% 之顯著水準。

資料來源：本研究自行整理

臺北市的士林行政區整體 745 個樣本，以房屋單價(千元/坪)為應變數，進行實證分析，以特徵價格法最小平方法 (OLS) 迴歸結果如表 4-4 可發現 Adj-R²為=0.402 檢定拒絕虛無假設，顯示模型解釋能力尚可。實證結果顯示在各變數達顯著性，迴歸係數符號多與預期符號相符。在各項變數中，使用分區之 P 值<1%，顯示商業區房價顯著高於其他地區房價；土地面積之 P 值<1%，顯示土地移轉總面積高，則房價高；建物移轉總面積之 P 值<1%，顯示建物移轉總面積高，則房價高；屋齡之 P 值<1%，顯示屋齡高，則房價低；高低價位之 P 值<1%，顯示高低價位房價有顯著差異。房屋平方達到 5% 顯著水準。臺北市士林區房價在房地兩稅合一宣告時間後有顯著遞減趨勢 (P 值<10%)。

表 4-4 臺北市士林區房價影響因素之迴歸分析

變數(單位)	英文代碼	係數	標準誤	T 值	P 值
使用分區(商業區住宅區)	X1	44.855***	13.165	3.407	0.001
土地移轉總面積(平方公尺)	X2	1.652***	0.155	10.683	0.000
土地總面積(平方公尺)	X3	-0.001***	0.000	-9.270	0.000
建物移轉總面積(平方公尺)	X4	-0.364***	0.084	-4.331	0.000
房屋平方	X5	0.000	0.000	1.563	0.119
屋齡	X6	-3.772***	1.008	-3.742	0.000
屋齡平方	X7	0.069***	0.021	3.337	0.001
高低價位	X8	124.178***	8.485	14.634	0.000
兩稅合一宣告時間前後	X9	-14.484*	8.174	-1.772	0.077
樣本數	745				
Adj-R ²	0.402				
F-value	56.682***				
D-W	2.035				
註：括號中為 t 值，符號 “*，***” 表示達到 1%、10%之顯著水準。					

資料來源：本研究自行整理

臺北市的大同區整體 327 個樣本，以房屋單價(千元/坪)為應變數，進行實證分析，以特徵價格法最小平方法 (OLS) 迴歸結果如表 4-5 可發現 Adj-R²為=0.549 檢定拒絕虛無假設，顯示模型解釋能力尚可。實證結果顯示在各變數達顯著性，迴歸係數符號多與預期符號相符。在各項變數中，使用分區之 P 值<1%，顯示商業區房價顯著高於其他地區房價；土地面積之 P 值>1%，顯示土地移轉總面積高，則房價高；建物移轉總面積之 P 值<1%，顯示建物移轉總面積高，則房價高；屋齡之 P 值>1%，顯示屋齡高，則房價高；高低價位之 P 值<1%，顯示高低價位房價有顯著差異。房屋平方達到 10% 顯著水準。臺北市大同區房價在房地兩稅合一宣告時間前後無顯著差異。

表 4-5 臺北市大同區房價影響因素之迴歸分析

變數(單位)	英文代碼	係數	標準誤	T 值	P 值
使用分區(商業區住宅區)	X1	16.718***	4.314	3.875	0.000
土地移轉總面積(平方公尺)	X2	0.602	0.419	1.437	0.152
土地總面積(平方公尺)	X3	-0.002	0.005	-0.422	0.674
建物移轉總面積(平方公尺)	X4	-0.137*	0.059	-2.284	0.023
房屋平方	X5	0.000*	0.000	1.662	0.097
屋齡	X6	-0.760	0.589	-1.290	0.198
屋齡平方	X7	0.003	0.013	0.194	0.846
高低價位	X8	68.611***	4.897	14.009	0.000
兩稅合一宣告時間前後	X9	-3.664	4.027	-0.909	0.364
樣本數	327				
Adj-R ²	0.549				
F-value	45.137***				
D-W	1.831				
註：括號中為 t 值，” *、***”分別表示達到 1%、10% 之顯著水準。					

資料來源：本研究自行整理

臺北市的大安區整體 651 個樣本，以房屋單價(千元/坪)為應變數，進行實證分析，以特徵價格法最小平方法 (OLS) 迴歸結果如表 4-6 可發現 Adj-R²為=0.28611 檢定拒絕虛無假設，顯示模型解釋能力尚可。實證結果顯示在各變數達顯著性，迴歸係數符號多與預期符號相符。在各項變數中，使用分區之 P 值>1%，顯示商業區房價不顯著高於其他地區房價；土地面積之 P 值>1%，顯示土地移轉總面積低，則房價高；建物移轉總面積之 P 值<1%，顯示建物移轉總面積高，則房價高；屋齡之 P 值<1%，顯示屋齡高，則房價低；高低價位之 P 值<1%，顯示高低價位房價有顯著差異。房屋平方達到 5% 顯著水準。臺北市大安區房價在房地兩稅合一宣告時間後有顯著遞減趨勢(P 值<5%)。

表 4-6 臺北市大安區房價影響因素之迴歸分析

變數(單位)	英文代碼	係數	標準誤	T 值	P 值
使用分區(商業區住宅區)	X1	-6.464	10.643	-0.607	0.544
土地移轉總面積(平方公尺)	X2	-1.801*	0.800	-2.251	0.025
土地總面積(平方公尺)	X3	0.010	0.007	1.406	0.160
建物移轉總面積(平方公尺)	X4	0.178*	0.100	1.776	0.076
房屋平方	X5	-0.000	0.000	-1.171	0.242
屋齡	X6	-5.600***	1.098	-5.099	0.000
屋齡平方	X7	0.121***	0.025	4.895	0.000
高低價位	X8	166.439***	11.046	15.067	0.000
兩稅合一宣告時間前後	X9	-17.911**	8.434	-2.124	0.034
樣本數	651				
Adj-R ²	0.286				
F-value	29.944***				
D-W	2.039				
註：括號中為 t 值，” *、**、***”分別表示達到 1%、5%、10% 之顯著水準。					

資料來源：本研究自行整理

臺北市的中山區整體 1385 個樣本，以房屋單價(千元/坪)為應變數，進行實證分析，以特徵價格法最小平方法 (OLS) 迴歸結果如表 4-7 可發現 Adj-R²為=0.561 檢定拒絕虛無假設，顯示模型解釋能力尚可。實證結果顯示在各變數達顯著性，迴歸係數符號多與預期符號相符。在各項變數中，使用分區之 P 值<1%，顯示商業區房價顯著高於其他地區房價；土地面積之 P 值<1%，顯示土地移轉總面積高，則房價高；建物移轉總面積之 P 值<1%，顯示建物移轉總面積高，則房價高；屋齡之 P 值<1%，顯示屋齡高，則房價低；高低價位之 P 值<1%，顯示高低價位房價有顯著差異。房屋平方達到 5%顯著水準。臺北市中山區房價在房地兩稅合一宣告時間後有顯著遞減趨勢 (P 值<10%)。

表 4-7 臺北市中山區房價影響因素之迴歸分析

變數(單位)	英文代碼	係數	標準誤	T 值	P 值
使用分區(商業區住宅區)	X1	-11.525***	3.557	-3.239	0.001
土地移轉總面積(平方公尺)	X2	-0.019	0.254	-0.077	0.938
土地總面積(平方公尺)	X3	0.004**	0.001	2.436	0.015
建物移轉總面積(平方公尺)	X4	0.0843*	0.044	1.914	0.056
房屋平方	X5	0.000	0.000	0.064	0.949
屋齡	X6	-3.376***	0.472	-7.1557	0.000
屋齡平方	X7	0.063 ***	0.011	5.976	0.000
高低價位	X8	88.427***	3.308	26.727	0.000
兩稅合一宣告時間前後	X9	-5.595*	3.082	-1.816	0.069
樣本數	1385				
Adj-R ²	0.561				
F-value	197.407***				
D-W	1.930				
註：括號中為 t 值，*、**、***分別表示達到 1%、5%、10% 之顯著水準。					

資料來源：本研究自行整理

臺北市的中正區整體 436 個樣本，以房屋單價(千元/坪)為應變數，進行實證分析，以特徵價格法最小平方法 (OLS) 迴歸結果如表 4-8 可發現 Adj-R²為=0.52006 檢定拒絕虛無假設，顯示模型解釋能力尚可。實證結果顯示在各變數達顯著性，迴歸係數符號多與預期符號相符。在各項變數中，使用分區之 P 值>1%，顯示商業區房價不顯著高於其他地區房價；土地面積之 P 值<1%，顯示土地移轉總面積高，則房價高；建物移轉總面積之 P 值<1%，顯示建物移轉總面積高，則房價高；屋齡之 P 值<1%，顯示屋齡高，則房價低；高低價位之 P 值<1%，顯示高低價位房價有顯著差異。房屋平方達到 5% 顯著水準。然而臺北市中正區房價在房地兩稅合一宣告時間後未有顯著遞減趨勢。

表 4-8 臺北市中正區房價影響因素之迴歸分析

變數(單位)	英文代碼	係數	標準誤	T 值	P 值
使用分區(商業區住宅區)	X1	-8.244	7.104	-1.160	0.246
土地移轉總面積(平方公尺)	X2	-0.343	0.733	-0.467	0.640
土地總面積(平方公尺)	X3	0.016	0.008	1.734	0.083
建物移轉總面積(平方公尺)	X4	-0.038	0.099	-0.387	0.698
房屋平方	X5	0.000	0.000	0.279	0.780
屋齡	X6	-2.938 ***	0.667	-4.403	0.000
屋齡平方	X7	0.044***	0.015	2.876	0.004
高低價位	X8	113.745***	6.537	17.399	0.000
兩稅合一宣告時間前後	X9	-8.349	5.882	-1.419	0.156
樣本數	436				
Adj-R ²	0.520				
F-value	53.373**				
D-W	2.020				
註：括號中為 t 值，*** 分別表示達到 1% 之顯著水準。					

資料來源：本研究自行整理

臺北市的內湖區整體 1,216 個樣本，以房屋單價(千元/坪)為應變數，進行實證分析，以特徵價格法最小平方法 (OLS) 迴歸結果如表 4-9 可發現 Adj-R² 為 =0.536 檢定拒絕虛無假設，顯示模型解釋能力尚可。實證結果顯示在各變數達顯著性，迴歸係數符號多與預期符號相符。在各項變數中，使用分區之 P 值<1%，顯示商業區房價顯著高於其他地區房價；土地面積之 P 值<1%，顯示土地移轉總面積高，則房價高；建物移轉總面積之 P 值<1%，顯示建物移轉總面積高，則房價高；屋齡之 P 值<1%，顯示屋齡高，則房價低；高低價位之 P 值<1%，顯示高低價位房價有顯著差異。房屋平方達到 5% 顯著水準。臺北市內湖區房價在房地兩稅合一宣告時間後有顯著遞減趨勢(P 值<1%)。

表 4-9 臺北市內湖區房價影響因素之迴歸分析

變數(單位)	英文代碼	係數	標準差	T 值	P 值
使用分區(商業區住宅區)	X1	11.168***	3.351	3.333	0.001
土地移轉總面積(平方公尺)	X2	-0.017	0.074	-0.224	0.823
土地總面積(平方公尺)	X3	0.000	0.000	0.708	0.479
建物移轉總面積(平方公尺)	X4	-0.010	0.013	-0.782	0.434
房屋平方	X5	0.000	0.000	0.157	0.875
屋齡	X6	-1.491***	0.338	-4.413	0.000
屋齡平方	X7	0.024***	0.008	2.744	0.006
高低價位	X8	75.194***	2.498	30.095	0.000
兩稅合一宣告時間前後	X9	-7.065***	2.141	-3.299	0.001
樣本數	1,216				
Adj-R ²	0.536				
F-value	156.828***				
D-W	2.047				
註：括號中為 t 值，” *** “分別表示達到 10% 之顯著水準。					

資料來源：本研究自行整理

臺北市的文山區整體 840 個樣本，以房屋單價(千元/坪)為應變數，進行實證分析，以特徵價格法最小平方法 (OLS) 迴歸結果如表 4-10 可發現 Adj-R² 為=0.519 檢定拒絕虛無假設，顯示模型解釋能力尚可。實證結果顯示在各變數達顯著性，迴歸係數符號多與預期符號相符。在各項變數中，使用分區之 P 值<1%，顯示商業區房價顯著高於其他地區房價；土地面積之 P 值<1%，顯示土地移轉總面積高，則房價高；建物移轉總面積之 P 值<1%，顯示建物移轉總面積高，則房價高；屋齡之 P 值<1%，顯示屋齡高，則房價低；高低價位之 P 值<1%，顯示高低價位房價有顯著差異。房屋平方達到 5% 顯著水準。然而臺北市文山區房價在房地兩稅合一宣告時間前後無顯著差異(P 值>1%)。

表 4-10 臺北市文山區房價影響因素之迴歸分析

變數(單位)	英文代碼	係數	標準誤	T 值	P 值
使用分區(商業區住宅區)	X1	7.955***	2.712	2.933	0.003
土地移轉總面積(平方公尺)	X2	-0.025	0.069	-0.358	0.719
土地總面積(平方公尺)	X3	0.000**	0.000	2.032	0.042
建物移轉總面積(平方公尺)	X4	-0.175***	0.049	-3.579	0.000
房屋平方	X5	0.000***	0.000	3.352	0.000
屋齡	X6	-1.364***	0.265	-5.141	0.000
屋齡平方	X7	0.015**	0.006	2.385	0.017
高低價位	X8	68.348***	3.081	22.179	0.000
兩稅合一宣告時間前後	X9	-1.519	2.014	-0.754	0.451
樣本數	840				
Adj-R ²	0.519				
F-value	101.525***				
D-W	1.889				
註：括號中為 t 值，” **、***”分別表示達到 1%、5% 之顯著水準。					

資料來源：本研究自行整理

臺北市的北投區整體 860 個樣本，以房屋單價(千元/坪)為應變數，進行實證分析，以特徵價格法最小平方法 (OLS) 迴歸結果如表 4-11 可發現 Adj-R² 為 =0.503 檢定拒絕虛無假設，顯示模型解釋能力尚可。實證結果顯示在各變數達顯著性，迴歸係數符號多與預期符號相符。在各項變數中，使用分區之 P 值<1%，顯示商業區房價顯著高於其他地區房價；土地面積之 P 值<1%，顯示土地移轉總面積高，則房價高；建物移轉總面積之 P 值<1%，顯示建物移轉總面積高，則房價高；屋齡之 P 值<1%，顯示屋齡高，則房價低；高低價位之 P 值<1%，顯示高低價位房價有顯著差異。房屋平方達到 5% 顯著水準。臺北市北投區房價在房地兩稅合一宣告時間後有顯著遞減趨勢(P 值<5%)。

表 4-11 臺北市北投區房價影響因素之迴歸分析

變數(單位)	英文代碼	係數	標準誤	T 值	P 值
使用分區(商業區住宅區)	X1	13.675***	5.175	2.642	0.008
土地移轉總面積(平方公尺)	X2	0.186***	0.057	3.258	0.001
土地總面積(平方公尺)	X3	-0.000***	0.000	-3.031	0.002
建物移轉總面積(平方公尺)	X4	-0.077***	0.024	-3.145	0.001
房屋平方	X5	0.000 ***	0.000	2.759	0.005
屋齡	X6	-1.653***	0.198	-8.338	0.000
屋齡平方	X7	0.029 ***	0.003	9.398	0.000
高低價位	X8	88.226***	3.855	22.881	0.000
兩稅合一宣告時間前後	X9	6.657*	3.509	1.896	0.058
樣本數	860				
Adj-R ²	0.503				
F-value	97.659***				
D-W	1.994				
註：括號中為 t 值，” *、*** ”分別表示達到 1%、10% 之顯著水準。					

資料來源：本研究自行整理

臺北市的松山區整體 606 個樣本，以房屋單價(千元/坪)為應變數，進行實證分析，以特徵價格法最小平方法 (OLS) 迴歸結果如表 4-12 可發現 Adj-R²為=0.557 檢定拒絕虛無假設，顯示模型解釋能力尚可。實證結果顯示在各變數達顯著性，迴歸係數符號多與預期符號相符。在各項變數中，使用分區之 P 值>1%，顯示商業區房價不顯著高於其他地區房價；土地面積之 P 值<1%，顯示土地移轉總面積高，則房價高；建物移轉總面積之 P 值<1%，顯示建物移轉總面積高，則房價高；屋齡之 P 值<1%，顯示屋齡高，則房價低；高低價位之 P 值<1%，顯示高低價位房價有顯著差異。房屋平方達到 5% 顯著水準。臺北市松山區房價在房地兩稅合一宣告時間後有顯著遞減趨勢(P 值<1%)。

表 4-12 臺北市松山區房價影響因素之迴歸分析

變數(單位)	英文代碼	係數	標準誤	T 值	P 值
使用分區(商業區住宅區)	X1	-1.739	4.757	-0.365	0.718
土地移轉總面積(平方公尺)	X2	-0.492	0.261	-1.884	0.060
土地總面積(平方公尺)	X3	0.003***	0.001	2.820	0.000
建物移轉總面積(平方公尺)	X4	-0.029	0.054	-0.547	0.584
房屋平方	X5	0.000***	0.000	3.010	0.007
屋齡	X6	-3.937***	0.663	-5.931	0.000
屋齡平方	X7	0.071***	0.014	4.959	0.000
高低價位	X8	103.838***	4.443	23.369	0.000
兩稅合一宣告時間前後	X9	-13.012***	4.080	-3.189	0.005
樣本數	606				
Adj-R ²	0.557				
F-value	85.634***				
D-W	1.924				
註：括號中為 t 值，*** 分別表示達到 1% 之顯著水準。					

資料來源：本研究自行整理

臺北市的信義區整體 534 個樣本，以房屋單價(千元/坪)為應變數，進行實證分析，以特徵價格法最小平方法 (OLS) 迴歸結果如表 4-13 可發現 Adj-R² 為=0.471 檢定拒絕虛無假設，顯示模型解釋能力尚可。實證結果顯示在各變數達顯著性，迴歸係數符號多與預期符號相符。在各項變數中，使用分區之 P 值<1%，顯示商業區房價顯著高於其他地區房價；土地面積之 P 值<1%，顯示土地移轉總面積高，則房價高；建物移轉總面積之 P 值<1%，顯示建物移轉總面積高，則房價高；屋齡之 P 值<1%，顯示屋齡高，則房價低；高低價位之 P 值<1%，顯示高低價位房價有顯著差異。房屋平方達到 5% 顯著水準。然而臺北市信義區房價在房地兩稅合一宣告時間前後無顯著差異(P 值>5%)。

表 4-13 臺北市信義區房價影響因素之迴歸分析

變數(單位)	英文代碼	係數	標準誤	T 值	P 值
使用分區(商業區住宅區)	X1	14.380	7.777	1.848	0.065
土地移轉總面積(平方公尺)	X2	1.637***	0.460	3.553	0.000
土地總面積(平方公尺)	X3	-0.003***	0.001	-2.831	0.004
建物移轉總面積(平方公尺)	X4	-0.283***	0.083	-3.396	0.000
房屋平方	X5	0.000***	0.000	2.786	0.005
屋齡	X6	-2.605***	0.893	-2.915	0.003
屋齡平方	X7	0.024	0.018	1.297	0.195
高低價位	X8	126.016***	7.416	16.990	0.000
兩稅合一宣告時間前後	X9	1.213	6.959	0.174	0.861
樣本數	534				
Adj-R ²	0.471				
F-value	53.744***				
D-W	1.955				
註：括號中為 t 值，***分別表示達到 1% 之顯著水準。					

資料來源：本研究自行整理

臺北市的南港區整體 272 個樣本，以房屋單價(千元/坪)為應變數，進行實證分析，以特徵價格法最小平方法 (OLS) 迴歸結果如表 4-14 可發現 Adj-R² 為=0.64678 檢定拒絕虛無假設，顯示模型解釋能力尚可。實證結果顯示在各變數達顯著性，迴歸係數符號多與預期符號相符。在各項變數中，使用分區之 P 值<1%，顯示商業區房價顯著高於其他地區房價；土地面積之 P 值<1%，顯示土地移轉總面積高，則房價高；建物移轉總面積之 P 值<1%，顯示建物移轉總面積高，則房價高；屋齡之 P 值<1%，顯示屋齡高，則房價低；高低價位之 P 值<1%，顯示高低價位房價有顯著差異。房屋平方達到 5% 顯著水準。然而臺北市南港區房價在房地兩稅合一宣告時間前後無顯著差異 (P 值>5%)。

表 4-14 臺北市南港區房價影響因素之迴歸分析

變數(單位)	英文代碼	係數	標準誤	T 值	P 值
使用分區(商業區住宅區)	X1	4.729	6.495	0.728	0.467
土地移轉總面積(平方公尺)	X2	-0.001	0.289	-0.004	0.996
土地總面積(平方公尺)	X3	-0.000	0.002	-0.124	0.900
建物移轉總面積(平方公尺)	X4	0.004	0.046	0.089	0.928
房屋平方	X5	0.000	0.000	0.110	0.912
屋齡	X6	-3.336***	0.579	-5.752	0.000
屋齡平方	X7	0.055***	0.013	4.008	0.000
高低價位	X8	66.572***	4.071	16.351	0.000
兩稅合一宣告時間前後	X9	0.258	4.071	0.063	0.949
樣本數	272				
Adj-R ²	0.647				
F-value	56.137**				
D-W	1.804				
註：括號中為 t 值，” **、***”分別表示達到 5%、1% 之顯著水準。					

資料來源：本研究自行整理

臺北市的萬華區整體 511 個樣本，以房屋單價(千元/坪)為應變數，進行實證分析，以特徵價格法最小平方法 (OLS) 迴歸結果如表 4-15 可發現 Adj-R²為=0.44066 檢定拒絕虛無假設，顯示模型解釋能力尚可。實證結果顯示在各變數達顯著性，迴歸係數符號多與預期符號相符。在各項變數中，使用分區之 P 值<1%，顯示商業區房價顯著高於其他地區房價；土地面積之 P 值<1%，顯示土地移轉總面積高，則房價高；建物移轉總面積之 P 值<1%，顯示建物移轉總面積高，則房價高；屋齡之 P 值<1%，顯示屋齡高，則房價低；高低價位之 P 值<1%，顯示高低價位房價有顯著差異。房屋平方達到 5% 顯著水準。然而臺北市萬華區房價在房地兩稅合一宣告時間前後無顯著差異 (P 值>5%)。

表 4-15 臺北市萬華區房價影響因素之迴歸分析

變數(單位)	英文代碼	係數	標準誤	T 值	P 值
使用分區(商業區住宅區)	X1	9.575**	4.851	1.973	0.049
土地移轉總面積(平方公尺)	X2	0.807	0.531	1.521	0.129
土地總面積(平方公尺)	X3	-0.008	0.008	-1.038	0.299
建物移轉總面積(平方公尺)	X4	-0.150**	0.069	-2.174	0.030
房屋平方	X5	0.000**	0.000	2.031	0.043
屋齡	X6	-0.534	0.548	-0.976	0.329
屋齡平方	X7	-0.003	0.011	-0.231	0.817
高低價位	X8	90.594***	5.969	15.177	0.000
兩稅合一宣告時間前後	X9	-1.869	3.652	-0.512	0.609
樣本數	511				
Adj-R ²	0.441				
F-value	45.643**				
D-W	1.859				
註：括號中為 t 值，” **、*** ”分別表示達到 1%、5%之顯著水準。					

資料來源：本研究自行整理

第五章 結論與建議

第一節 結論

本研究探討臺北市十二個行政區受到房地兩稅合一制之影響，在宣告時間前後以臺北市十二個行政區，探討住宅區與商業區之間房價差異，以及台北市高價位與低價位區域之房價差異情況。結果發現，房地兩稅合一制對台北市房價趨勢有下跌的影響，本研究採特徵價格函數建構迴歸模式，實證結果顯示在各變數達顯著性，迴歸係數符號多與預期符號相符，十二個行政區中以士林區、大安區、中山區、中正區、內湖區、北投區、松山區，商業區房價顯著高於其他地區房價；土地移轉總面積高與建物移轉總面積高，則房價高；屋齡高，則房價偏低；高低價位的房價區位，顯示其房價有顯著差異，但是大同區、文山區、信義區、南港區、萬華區的房價，在房地兩稅合一宣告時間前後較無顯著差異。

房地兩稅合一稅制取代現行土地與房屋稅分離課徵的雙軌制，調整了不動產交易所得稅長期的不合理之處，其中最重要的三項分別是，房地合一、實價課稅、分離課稅。以上三個重要的改變，與國際上不動產課徵交易所得稅的方法接近，也較為符合實際狀況，房地兩稅合一稅制改善了原本不合理的部分，本次房地交易所得稅合一的修法，是房地產稅制改革的一大里程碑，但在台灣不動產稅制改革的拼圖，仍有諸多需要努力的地方。

第二節 建議

短期來說房價會下跌，但就長期而言需再觀察房價趨勢，建議財政部可每年定期檢視相關房地稅，且每年提出修正進度，建立專業估價師，搭配電腦輔助大量估價，以確認成本認定制度；出租住宅稅率優惠，以避免租金轉嫁等。課稅稅基也須房地合併計算，並逐步調整接近市價，並保障自用住宅。房地產稅制改革若僅是頭痛醫頭、腳痛醫腳，無法全面健檢根治，未來我們將要面對更多的制度漏洞與爭議。因此，不論是中央或地方政府，皆應全面檢討相關制度。房地產稅基的評價應合理，稅率符合國際水準，建立稅基評價制度，並擴大適用至全台所有房屋，再依照使用用途給予不同的折扣，以落實「自用輕稅、囤房加稅」的精神，除了打擊投機交易外，也應思考如何能兼顧經濟發展、居住正義、租稅公平才能建構一個健全穩定的房地不動產市場與稅制。

對於政府在實施房地兩稅合一稅制後，對於北部、中部、南部分別的影響以及房價的差異為何，後續可再進行研究；而研究對象也可分為北部、中部、南部民眾對實施房地兩稅合一稅制後，探討房價是否有差異。此外，本研究建議後續研究者更進一步針對「房地兩稅合一稅」實施成效，作質性研究，在實證方面，將期間分為短、中、長期，探討房地兩稅合一制對房價的影響。

參考文獻

一、中文部份

- 王恭棋(2005)，房價指數模型建構之研究—以桃竹地區市鎮交易資料為例。國立中央大學產業經濟研究所碩士在職專班碩士論文。
- 朱芳妮(2005)，已購屋者及潛在購屋者決策模式之研究。國立政治大學地政研究所碩士論文。
- 江容任(2015)，探討我國抑制房價政策成效之研究—以奢侈稅為例。中興大學國家政策與公共事務研究所碩士論文。
- 何智明(1998)，消費者住屋購買行為關鍵因素之研究—以臺北都會區為例本。國立中興大學企業管理學系碩士論文。
- 李傳信(2011)，特種貨物及勞務稅條例(奢侈稅)對臺北市房價之影響。國立政治大學商學院經營管理碩士論文。
- 李明翰(2012)，以特徵價格法探討影響房價之因子—以新北市板橋區為例。國立臺灣海洋大學應用經濟研究所碩士論文。
- 林文祥(2015)，奢侈稅與實價登錄對房價影響之研究:以臺灣北、中、南地區為例。東海大學財務金融學系碩士在職專班碩士論文。
- 林玉婷(2014)，實施奢侈稅與實價登錄制後總體經濟因素對房價之影響。國立成功大學財務金融研究所碩士在職專班論文。
- 林柏伸(2012)，我國課徵奢侈稅對不動產價格與成交量之影響—以臺北市為例。朝陽科技大學財務金融系碩士論文。
- 林欣玫(2015)，最適房價與最適消費之探討。國立高雄第一科技大學金融系碩士班論文。
- 林哲民(2014)，實價登錄制度對住宅價格定錨效果與分散效果之影響—以臺北市為例。國立屏東商業技術學院不動產經營系(所) 碩士論文。

- 胡志平(2010)，臺灣高鐵通車營運對住宅價格之衝擊影響分析—以新竹車站為例。與規劃學報，第十一卷，第二期，第 777-88 頁。
- 郭淑玲(2014)，奢侈稅閉鎖期對房地產市場影響之研究。元智大學管理碩士在職專班碩士論文。
- 陳以恆(2015)，奢侈稅與實價登錄制對我國住宅政策之績效分。國立中正大學會計與資訊科技研究所碩士論文。
- 陳佳甫(2009)，購屋者房價預期分析。國立政治大學地政研究所碩士論文。
- 陳佳延(2012)，國內抑制房價政策對房地產交易影響—以臺北市及新北市為例。淡江大學企業管理學系碩士在職專班碩士論文。
- 陳建宏(2010)，以特徵價格法分析高鐵桃園站周邊不動產交易情形。中華大學建築與都市計畫學系(所) 碩士論文。
- 陳顛百(2015)，實施不動產實價登錄制度對臺灣房地產市場之影響。東海大學高階經營管理碩士在職專班碩士論文。
- 黃品憲(2012)，消費者購屋行為與決策因素之研究—以雲林地區為例。環球科技大學中小企業經營策略管理研究所碩士論文。
- 梁元慧(2015)，奢侈稅對房仲業銷售影響之研究—以大臺北地區為例銘傳大學。公共事務學系兩岸關係與安全管理碩士在職專班碩士論文。
- 張金鵲(2014)，知人知面不知心—購屋者房價預期之分析 [地政學系] 期刊論文。
- 張金源(2013)，政府實施奢侈稅政策對房地產業之影響研究。亞洲大學經營管理學系 碩士在職專班碩士論文。
- 張春興(2003)，「心理學原理」，臺北：東華出版社。
- 張馨方(2014)，涉入程度、知覺風險對消費者購買意願關聯性之研究—以不動產奢侈稅為例。樹德科技大學金融系碩士論文。
- 鄭維瑩(2013)，不動產稅制對不動產價格影響分析—論不動產稅制改革。國立臺北大學

不動產與城鄉環境學系碩士論文。

趙冠樺(2012)，消費者購買房屋行為意向之研究。高苑科技大學經營管理研究所碩士班論文。

劉秀滿(2015)，奢侈稅實施是否能有效抑制房價？—以臺北市住宅為例，國立雲林科技大學財務金融系碩士論文。

魏雲珍(2014)，奢侈稅對臺北市房價與交易量的影響。世新大學經濟學研究所碩專班碩士論文。

二、英文部份

Barras, R (1994), Property and the economic cycles revisited, Journal of operty.PP.183-197

Krainer, J (2001), A theory of liquidity in residential real estate markets, Journal of Urban Economics, 49, pp.32-53.

Leung, C. (2004) “Macroeconomics and Housing: A Review of the Literature, Journal of Housing Economics, 13, 249-267.

Markusen, A.(1979) .City Spatial Structure, Women’ s Household Work and National Urban Policy. Journal of Women in Culture and Society, 4, 250-276

Nathalie, M. B.(2010), Welfare improving distributional neutral tax reforms, Economic Modeling, 27, pp.1253—1268.

Peijie Wang(2003a) ，“Cycles and Common Cycles in Property and Related Sectors,” International Real Estate Review, 6(1), 22-42

三、網路資料

財政部賦稅署 <http://www.dot.gov.tw/dot/index.jsp>

信義房屋 <http://www.sinyi.com.tw/>

Money 理財網 財經知識庫 <http://www.moneydj.com/KMDJ/Wiki/WikiHome.aspx>

內政部地政司不動產交易實價查詢服務網 <http://lvr.land.moi.gov.tw/homePage.action>

附錄

附表 1-1 房地兩稅合一宣告時間前後臺北市十二個行政區，於高價位與低價位之房價差異情況。

變數(單位)	英文代碼	行政區	預期符號	係數	標準誤	T 值	P 值
兩稅合一宣告時間前後	X9	士林區	—	-14.484*	8.174	-1.772	0.077
		大同區	+	-3.664	4.027	-0.910	0.364
		大安區	—	-17.911**	8.434	-2.124	0.034
		中山區	—	-5.596*	3.082	-1.816	0.070
		中正區	—	-8.350	5.882	-1.419	0.157
		內湖區	—	-7.065***	2.141	-3.300	0.001
		文山區	+	-1.519	2.014	-0.754	0.451
		北投區	—	6.657*	3.510	1.897	0.058
		松山區	—	-13.013****	4.080	-3.189	0.002
		信義區	+	1.214	6.959	0.174	0.862
		南港區	+	0.258	4.072	0.063	0.949
		萬華區	+	-1.870	3.652	-0.512	0.609

附表 1-2 房地兩稅合一宣告時間前後臺北市十二個行政區，於住宅區與商業區之不同土地使用分區之房價差異情況。

變數(單位)	英文代碼	行政區	預期符號	係數	標準誤	T 值	P 值
使用分區(住宅區與商業區)	X1	士林區	+	44.855***	13.165	3.407	0.001
		大同區	+	16.719***	4.314	3.875	0.000
		大安區	—	-6.464	10.644	-0.607	0.544
		中山區	+	-11.525***	3.557	-3.240	0.001
		中正區	—	-8.244	7.105	-1.160	0.247
		內湖區	+	11.168***	3.351	3.333	0.001
		文山區	+	7.955***	2.712	2.933	0.003
		北投區	+	13.676***	5.176	2.642	0.008
		松山區	—	-1.739	4.758	-0.366	0.715
		信義區	+	14.380*	7.778	1.849	0.065
		南港區	—	4.729	6.496	0.728	0.467
		萬華區	+	9.576**	4.851	1.974	0.049