

東海大學高階經營管理碩士在職專班(研究所)

碩士學位論文

奢侈稅對台中市房屋價格及交易數量之影響

The Impacts of Luxury Tax on Prices and Trading

Volume of Houses in Taichung

指導教授：吳立偉 博士

研究生：陳育崇 撰

中華民國 102 年 05 月

論文名稱：奢侈稅對台中市房屋價格及交易數量之影響

校所名稱：東海大學高階經營管理碩士在職專班（研究所）

畢業時間：2013 年 5 月

研究生：陳育崇

指導教授：吳立偉

論文摘要：

本研究探討奢侈稅對台中市房屋價格及交易數量之影響，以 2010 年 1 月 1 日到 2012 年 12 月 31 日在內政部營建署不動產價格資訊網，由法人金融聯合徵信中心所提供的買賣契約單價及買賣移轉件數資料作為研究資訊來源。以台中市合併前七大行政區域房屋的每季成交價格、交易量等資料作為研究對象，並進行研究奢侈稅實施前後對於台中市房屋價格的變動與買賣成交量之影響，檢視抑制房地產價格的效果是否可得到預期效果。

研究結果顯示在政府實施奢侈稅之後，台中市房市影響最大的是市場交易量明顯萎縮，年交易量從 2010 年至 2012 年相較，成交量下滑 21.5%，但成屋的價格並沒有因此降低，結果反而還微幅上揚 12.3%。

課徵奢侈稅確實可以有效減緩房價上漲的速度及壓力，並降低預期房市泡沫的危機，但其效用只是短期且非全面性的抑制房價的非理性追高，無法解決實質性結構的問題。政府應做好相關配套措施，減輕政策實施後產生得副作用及新的民怨，並衡量對房市未來發展之影響。

關鍵詞：奢侈稅、房價、買賣成交量、台中市

Title of Thesis : The Impacts of Luxury Tax on Prices and Trading Volume of Houses in Taichung

Name of institute : Tunghai University

Executive Master of Business Administration

Graduation Time : 05/2013

Student Name : Chen, Yu-Chung

Advisor Name : Wu, Li-Wei

Abstract

The purpose of this study is to examine the impacts of luxury tax on prices and transaction volumes of houses in Taichung according to the sources (2010-2012) of real estate price website Construction and Planning Agency, Ministry of the Interior. The data of contract unit price and transaction numbers provided by the Joint Credit Information Center (JCIC) was analyzed. Quarterly housing prices, trading volumes and the relevant information in seven regions of Taichung, were also used to study the influences of before and after the implementation of luxury tax and to identify whether the inhibition of rates of real estate can be obtained.

The results show that it was a dramatic drop in market trading volumes in Taichung after the implementation of the luxury tax. The annual trading numbers of houses were reduced from 2010 to 2012. It decreased 21.5%. The price of existing homes had not been inhibited, but risen 12.2%.

Imposition of a luxury tax can indeed slow down the speed and pressure of rising house prices and reduced the crisis of expected housing bubble. However, its effectiveness is only a short-term and a non-comprehensive proposal for the curb of irrational chasing high price of houses. Substantive structural problems cannot be solved through imposition of luxury tax. Recommend that the government should do a good job of relevant supplementary measures to reduce the side-effects after the implementation of the policy and new grievances, and to measure the impact on the future development of the housing markets.

Key words: Luxury tax, Housing prices, Trading volume, Taichung

目次

第一章 緒論	1
第一節 研究背景與動機	1
第二節 研究目的	4
第二章 文獻回顧	6
第一節 房地產定義與特性	6
第二節 影響房地產市場因素	9
第三節 奢侈稅制與房地產價格波動相關研究	14
第四節 各國實施奢侈稅的結果	19
第三章 研究方法	24
第一節 資料來源	24
第二節 研究方法	25
第四章 實證結果分析	27
第一節 台中市房地產價量變化	27
第二節 台中市各行政區單價與件數比較	29
第三節 宣佈前與宣佈後單價與件數比較	36
第五章 研究結論與建議	42
第一節 研究結論與討論	42
第二節 研究限制	45
參考文獻	47

表次

表 1-1 奢侈稅課徵內容	2
表 1-2 房價修正幅度比較表	4
表 2-1 各國實施奢侈稅(打房政策)比較表	23
表 4-1 台中市主要行政區建物買賣移轉統計表	27
表 4-2 台中市主要行政區平均單價統計表	29
表 4-3 單價單因子變異數分析	30
表 4-4 各行政區單價比較差異	31
表 4-4 各行政區單價比較差異(續).....	32
表 4-5 件數單因子變異數分析	33
表 4-6 各行政區件數比較差異	34
表 4-6 各行政區件數比較差異(續).....	35
表 4-7 各行政區件數比較差異結果	36
表 4-8 宣佈前與後對單價比較	37
表 4-9 各行政區 * 前與後對單價之雙因子變異數分析	37
表 4-10 各行政區前與後單價比較差異	38
表 4-11 宣佈前與後對件數比較	39
表 4-12 各行政區 * 前與後對件數之雙因子變異數分析	40
表 4-13 各行政區域前與後件數比較差異	41
表 5-1 奢侈稅前後房市交易量與房價變動率比較表	44

圖次

圖 3-1 原台中市行政區範圍分佈示意圖	24
圖 4-1 台中市各行政區建物買賣移轉統計圖	28
圖 4-2 台中市各行政區平均單價統計圖	29
圖 4-3 台中市各行政區平均單價比較統計圖	33
圖 4-4 台中市各行政區件數比較統計圖	36

第一章 緒論

第一節 研究背景與動機

近年來台灣部分地區房價持續熱絡，短期炒作投機客在房市交易不透明市場中興風作浪，加上當時國有土地標售價格一直屢創新高，更助長房價地價一波波的往上揚。首先是 2008 年金融海嘯過後，因中央銀行採取一連串的貨幣寬鬆政策及低利率優惠房貸刺激買氣，推升房價。再者是，次級貸款風暴後，投資人對金融衍生性商品已失去信心，進而轉向房地產投資，第三則是政府大幅度的調降遺產稅與贈與稅稅率後，造就了肥沃的借貸與投資環境，更造成了海外資金大量回流，熱錢不斷地湧入台灣，再加上人民對於兩岸發展關係之預期心理，形成一波房市利多，第四是 MOU 以及 ECFA 的簽訂後，人民產生預期經濟效益的心態，在這些條件及經濟環境之下，使得投資者將大量的資金投注房地產市場炒作，最後則是台灣房地產交易的不透明，讓投機者更有機會從中獲得暴利，這種持續性的短期投資造就了房價不斷攀高，形成民眾購屋不易，引發很多民怨，儼然已成為十大民怨之首。

而政府過去為了平息民怨，實施一連串의打房政策如調高貸款利率、限制貸款成數、課徵豪宅空地等稅及推動社會公義住宅等各種措施，盼導引房地產市場正常之發展，雖然短期間有效，但成效不佳，房價依然居高不下，因此政府提出特種貨物及勞務稅條例俗稱奢侈稅條例，並於 2011 年 2 月完成草案，同年 6 月 1 日快速通過實施，減少或縮短市場的期待及不確定因素。奢侈稅立法之目的乃為健全房屋市場以及強化租稅公平，對非自住不動產短期內移轉加徵稅賦，期待能抑制房地產的投機炒作，以避免房價不斷攀升，促使房地產價格回歸合理正常之市場交易，以利國家整體之長遠發展並營造優質租稅環境，進而降低民怨及貧富懸殊，實現居住正義。而奢侈稅最大的政策用意，就是要透過增加短期進出房地產投資客的稅賦負擔，來壓抑房市的假性需求，降低房市過熱與炒作的現象。

奢侈稅課徵內容將對房地產、高價品等課徵奢侈稅稅率最高百分之十五。其針對不動產部分，係規定住宅持有人在一年之內轉手者，必須繳納交易價格的 15% 稅金，一年至兩年間轉手者需繳納交易價格 10% 之稅金。課徵奢侈稅，不僅能加

重買賣不動產稅負，抑制短期投機炒作，符合量能課稅原則，維護租稅公平，對高額消費課稅，亦符合社會期待，還能增加政府稅收。對於我國房地產價格及相關稅制之核心問題進行基礎性之改革，讓房地產稅制回歸交易實價，一般預估，實施後將有一番價格修正。此一稅制的課徵內容如表 1-1 所示。

表 1-1 奢侈稅課徵內容

課徵項目	用途	門檻(萬元)	稅率(%)	課徵稅基
不動產 (房屋+土地)	非自用	持有一年內出售	15	買賣成交價
		持有二年內出售	10	
交通工具 汽車+遊艇+飛機	自用 營業	超過 300 萬元	10	進口:完稅價 國產:出廠價
保育類動物及製品 珊瑚+玳瑁+龜殼	自用 營業	超過 50 萬元	10	進口:完稅價 國產:出廠價
生活用品及服飾 家具+皮草	自用 營業	超過 50 萬元	10	進口:完稅價 國產:出廠價
奢華勞務 球證+俱樂部	自用 營業	超過 50 萬元	10	買賣成交價

資料來源：財政部 <http://www.dot.gov.tw/dot/home>

而在奢侈稅正式實施前，資金能力不足的投資客，為避免實施奢侈稅後必須積壓資金兩年的負擔，通常在實施奢侈稅前就會盡速脫手拋售，否則當實施奢侈稅後，購屋兩年內的房子一經出售，及增加至少百分之十的成本，除非有資金需求急迫性，否則通常將會持有滿兩年後再行出售，因此實施奢侈稅後，短時間將會有幾個現象出現。

- 一、大多數新購屋者會持續持有兩年以上，短期內出售案件相對減少，反而降低房地產的供給量。
- 二、房地產投資行為轉以投資兩年以上為主，資金不足或短期進出的投資客會相對退場，市場需求量因而降低。
- 三、自住型客戶會因實施奢侈稅的效應，短期內保持觀望的態度，而使房地產交易量減少。
- 四、資金充裕的投資客，仍會選擇有增值潛力的產品，進行中長期的投資。

政府自 2011 年 2 月課徵奢侈稅草案定案後，房地產市場效應開始蔓延，對房市的發展影響甚大，房地產成交價格已連續四個月維持在區間盤整的態勢，已顯示出奢侈稅降溫奏效，使一些短期投機資金退出房地產市場或觀望，造成自住購屋者的需求下降，成交量下跌，讓房地產市場短期內陷入了價量齊跌的情況。

依據台灣房屋研究中心 2011 年 3 月統計資料比較上月如表 1-2 所示，全台六大都會區中古屋房價不論是開價或實際成交價全面下跌，開價以新北市大跌 15.2%，幅度最大，其次為台中市 12.4%，第三為台北市的 8.5%，發現新北市開價幅度修正最大，也代表新北市房市受奢侈稅影響最深，投資客也最多。

另調查發現六大都會區中古屋成交價修正幅度空間都不大，大約 1%~8% 之間，成交價下修第 1 名為新北市，下修 8.6%，其他分別為台中市下修 5.1%、台北市下修 3.5%。表示奢侈稅帶來的影響，就是讓房價更 M 型化，如地段精華區供給量少、需求量大，賣方對價格相對堅持，房價修正空間反而較小，反觀其他縣市供給量大的區域，房價修正的空間就可能愈大。顯示出在尚未施行奢侈稅前就已對房地產市場已造成影響。

表 1-2 房價修正幅度比較表

	漲跌幅度(%)		成交價修正(萬元/坪)	
	開價	成交價	奢侈稅前	奢侈稅後
台北市	-8.5%	-3.5%	50	48.2
新北市	-15.2%	-8.6%	32	29.2
桃園縣	-5.0%	-3.0%	13	12.6
新竹市	-4.0%	-1.0%	13	12.8
台中市	-12.4%	-5.1%	15	14.2
高雄市	-3.2%	-0.5%	12	11.9

資料來源：台灣不動產交易中心

奢侈稅的實施，確實抑制了房地產投資客的資金周轉，減少了資金的動能，使成交量的減縮是必然的現象，但是價格穩定與否或降低，則需反映房地產買賣雙方對於成交價的接受度與信任度。而奢侈稅抑制房價到底有多大成效？抑或只是中看不中用的紙老虎？還是欠缺全盤性相關配套措施？真能靠單單課徵奢侈稅就能發揮打房的效果？種種問題引發我的研究興趣，想針對此議題做研究，藉由統計分析結果，觀察奢侈稅政策實施前後時點，對台中市房地產價格及交易量造成的影響。

第二節 研究目的

由以上分析，本研究目的如下：

- 一、探討奢侈稅實施前後影響台中市房地產價量之間的變化，由以上相關數據看來，奢侈稅實施前後已嚴重影響台灣房地產的交易，不僅對北部房地產市場交易造成打擊，亦影響台中市房地產市場的景氣。所以藉此研究台中市主要行政區房地產市場之間的影響。
- 二、透過統計分析法檢測奢侈稅實施前後，對於台中市主要行政區房地產成交價及成交量的之間變化情況。本研究在資料收集期間範圍，主要取自在 2011 年第 2 季(奢侈稅實施日)前後各二季資料。由於奢侈稅的實施主要為整個台灣地區，而台中市的房地產交易歷年來呈現大幅度漲幅，因城鄉差距的原因使得原台中市房價及成交量均高於原台中縣，經查目前各行政區資料僅包含原台中市，原台中縣行政區資料因整合問題尚無法查詢。台中市中區屬於舊行政

區，房屋實際成交量極少，因此本研究僅以合併前台中市七大行政區作為不動產代表。

第二章 文獻回顧

第一節 房地產定義與特性

房地產研究者蔡曜如（2003）定義房地產為一般大眾及民間業者對房屋及土地二種財產的合稱。而不動產的涵意與房地產是有所不同地，因此，界定房地產應掌握三內涵：

- 一、「地」：表示土地。土地包含相關公共建設開發及土地定著物。
- 二、「房」：表示房屋，即建築物。房屋建築物包含住宅(成屋與預售屋)及商用不動產(商店、工廠、辦公室大樓及購物中心等)。
- 三、「產」：表示產權。有關房、地之財產權屬，及他項權利如屬於物權關係的地上權、抵押權等，屬債權關係地有租賃權。含未開發完成的土地或未建造完成的建築。

所謂不動產，在我國民法上有明文定義。民法第 66 條第 1 項規定：「稱不動產者，謂土地及其定著物。」由此可見，不動產的內容，包括土地和土地上面的定著物。此外在土地法在第 1 條中對土地之定義是：「本法所稱土地，謂水陸及天然富源。」水面也是土地的一部分，有些河川、港灣等遼闊所在，不是私人能力所能支配，係屬於國家所有的公共財。

至於所謂「定著物」的意義就是指土地及開發後定著於土地上的結構物及設施與出產物，在尚未與土地分離之狀態下，包括土地改良物之已完成或建築中之建築物、工事、農作物、其他植物與水利土壤之改良物及非土地改良物之礦產、水源等。由此可知，定著物可概分為土地改良物及非土地改良物。

所謂「土地改良物」，依土地法第五條：「本法所稱土地改良物，分為建築改良物及農作改良物兩種。附著於土地之建築物或工事，為建築改良物。附著於土地之農作物及其他植物與水利土壤之改良，為農作改良物。」

所謂「建築物」，依《建築法》第四條規定：「本法所稱建築物，為定著於土

地上或地下具有頂蓋、樑柱或牆壁，供個人或公眾使用之構造物或雜項工作物」；「工事」如「魚塭」、「游泳池」、「橋梁」等皆屬之。

不動產雖然稱為不動產，但是享有不動產權利的人，並非永一成不變。如房屋或建築物崩塌毀損，土地受到天然災害，變成湖泊、河流。此時不動產所有權即消滅。私有土地的所有權消滅以後，依土地法第 12 條第 1 項的規定：「私有土地，因天然變遷成為湖澤或可通運之水道時，其所有權視為消滅。」就歸屬國家所有。

新修訂之不動產經紀業管理條例第 4 條第 1 款中，將不動產重新定義為：「不動產：指土地、土地定著物或房屋及其可移轉之權利，房屋指成屋、預售屋及其可移轉之權利。」並將房屋定義為：「指領有使用執照，或於實施建築管理前建造完成之建築物。」而預售屋定義為：「指領有建照執照尚未建造完成而以將來完成之建築物為交易標的之物。」則新訂定之不動產與房地產在觀念與本質上幾已相同，所以習慣上兩者常相互用。若以字面比較來看，不動產的範圍廣於房地產，換句話說，房地產是不動產的其中之一，而不動產不一定是房地產。

一般人試圖將房地產與土地、設備等與其他不動產相分離，同時將房地產所有權與房地產本身相分離，一般也稱為不動產，具有不可移動及不能移動特性。房地產對投資人而言，一般是指住家(透天別墅、住宅大樓、套房)、辦公大樓、廠房、停車場及店面等的買賣。

房地產的特性，謝明瑞、莊孟翰(1996)指出由於房地產擁有使用年限較長之特性，其經濟活動兼具生產與服務兩種層面，包含房地產開發類型之集合土地開發者(如建築投資業等)、實際建造類型的房地產營建生產規劃者與營造者(如建築師及營造業等)、房地產的行銷者(如仲介業、代銷業等)，最後為房地產使用的經營管理者(如使用者及大樓管理組織)。因此，房地產業則指參與房地產投資、生產、交易、使用等各階段之經濟活動主體。

房地產和一般商品有很大的差異性，一般商品在製造過程中，可以控制規格或數量，再經由行銷流通到各地，但是如台北地區的高房價，建設業者卻無法將成屋或預售屋，運送到台中銷售。若將房地產視為商品，應該先了解房地產的特

性，房地產因形態、生產及市場的模式有別於一般商品。張金鶚(1990)將房地產特性歸納如下：

- 一、不可移動性：土地是房屋建築的基本原料，而房屋則為土地之加工產品。由於土地具有不可移動的特性，因此房屋相對不易移動，而有別於一般商品高度流通與相互替代之特性，因此在房地產投資中，投資人最重視地段區位及交通生活的便利性。
- 二、就地戶外生產：由於每人擁有之土地大小不一，建築物平面配置因而不同，且房屋體積大，重量又重，再加上考量結構安全、地下室開挖等問題，建築物難以在廠房內實行標準化大量生產，也因此建築物大多必須在基地上實施戶外加工，地形、地物關係及坪效的不同，產生不同的價值，使得每一塊土地或每一棟房屋，都各有不同的差異性及價值。
- 三、長期使用性：在建築物材料不斷更新下，目前建築物一經完成，若不遭天然或人為因素破壞，其使用期限可延至數十年甚至百年，因此在商品上它是屬於耐久消費財之一種。
- 四、無標準化：商品由於每筆土地面積之大小、相關的法令限制、建築使用者要求以及建築設計者的不同，致使每一基地之建築物除了區位上的不同，在外觀、內部空間大小、配置上幾乎都不相同，此種差異性有別於工廠生產整齊劃一產品之特性，也因此它的價格不同於一般商品而難以達到一致的均衡價格。
- 五、投資金額龐大：一般而言，土地具有不增不減的特性，在人口不斷增加後，將促使取得土地的成本日益高漲，再加上建築成本，使得房地產投資成本動輒數億至數百億元。
- 六、區域訴求：在工作地點便利性、子女就學學區、鄰居生活水準，以及居住習性等因素考慮下，往往使得民眾在購屋行動上局限於某一地區，再加上房地產產品的不可移動性，使得它的訴求不易像一般商品流動於全國各地，通常僅為區域的訴求。

- 七、交易金額龐大，購買次數不高：由於房地產投資金額較大，相對每一戶住宅或每一單位建築之售價不低，相當於每一家庭或每一個人數年之所得，通常一般人購買房子次數約一至三次而已。
- 八、高度敏感性：房地產本身是由許多行業投入之組合，其經營環境中因政治、經濟、社會、個案等因素之錯綜交叉而各有不同程度之影響，一般房屋由於施工時間較長，其中易受到經濟景氣、政局、法令、金融政策等之變動，皆足以影響市場景氣，市場具不安定性、不穩定性與高度敏感性。
- 九、市場供給需求調整薄弱：房地產生產時程一般多在一年半以上，土地取得又非馬上一蹴可及，因此房屋之供給往往難以即時反應市場上需求的變化，因此有所謂「蛛網理論」現象存在於房地產市場，亦即房地產市場之供給量是受前期價格影響，而往往使當前供需產生落差進而使房地產價格波動。如果房屋供給落後現象產生造成目前房地產市場供不應求時，房地產價格高漲將維持一段時間，短期間難以平抑。若是房屋供給落後現象產生造成房地產市場供過於求時，銷售低迷情況將會持續一段時間，短期間難以調整。

第二節 影響房地產市場因素

張金鶚 (1990)指出住宅是滿足居住的基本要求，提高住宅品質，並保障居住者生理、心理和社會等多層次的健康需要，營造出舒適、安全、衛生、健康的居住環境，漸漸影響到社會自尊、自我實現等較高層次的需求。

不論是國內或是國外的房地產市場的分析文獻，學者各有不同的見解，有些運用經濟理論的模式，來探討房地產市場供需情形，有些是運用房地產的市場行銷，來分析管理及投資策略。

Barras (1994)指出房地產市場是受到許多不同因素的影響，房地產的波動並非偶發而是有跡可尋，這些因素有時會互相抵銷排斥、有時會互相結合形成更大力量，而產生不一樣的狀態，只有了解經濟成長或房地產供給狀況，才有辦法正確知道房地產市場的動態性。

卓輝華 (2001)提出影響房地產價格的因素，主要可以分為四大類總體環境因

素、區域環境因素、個別因素以及購屋者需求等，分別就各因素加以說明：

一、總體環境因素

總體環境因素包括社會因素、經濟因素、政治因素以及行政因素等四項。

(一)、社會因素

由於本國人有土斯有財的傳統觀念，讓本國人喜好購置房地產，根據內政部不動產資訊統計 2011 年度家庭收支調查報告顯示，自有住宅比例高達為 84.58%，因此社會結構因素影響住宅的需求，包括家庭戶數變動、都市化程度、人口成長率、人口分佈、文化、福利與追求舒適的生活安定等等對房地產皆有長遠的影響因素，人口成長率越高，除影響居住品質外，更直接對房地產需求產生壓力。

趙時民 (2004)利用台中市房地產預售房屋推案數量，與人口及戶口遷移等資料，進行相關係數統計歸納分析，發現台中市行政區域房地產預售屋量，與行政區人口、戶口遷移有正相關、與房屋買賣戶數，為正相關但是不顯著。

(二)、經濟因素

經濟因素包含國民所得、金融政策、財政政策、股市波動及景氣循環。房地產市場視為經濟的一環，經濟因素對房地產市場影響既直接又深遠。房地產市場景氣的好壞，以經濟因素分析研究，結果最為明顯，如經濟成長率高，可帶動房地產市場景氣，國民所得提高，房地產的購買力愈強，通貨膨脹增加，房地產保值性愈明顯，貨幣供給量增加，可帶動房地產價格上漲等。

陳明吉 (1989)以供需的觀點，利用迴歸模型探討影響房地產價格因素，了解房地產價格受股價指數、房屋建築費用指數、通貨膨脹率，以及經常性支出影響最大。傅舒妙(1990)認為影響住宅價格的變動因素，為前一期國民所得成長率、土地單價及預期物價膨脹等因素。

馮正敏、游明敏、曾平毅 (1992)一致認為房價的波動，主要是受經濟的影響，總體因素會影響整體房價波動的趨勢。李建裕、陳得發(1993)研究結果發現，影響房價因素為油價、貨幣供給額與利率。白志杰 (1997)利用住宅供需模式，與住宅

價格進行實證分析，顯示出住宅價格受投資需求的影響甚大。

賴明宏 (1998)研究結果發現，總體經濟變數方面，經濟成長率、貨幣供給額、股價指數有顯著影響。林嵩麟 (2000)實證結果發現，建物單元因素、使用分區因素、經濟因素對房屋價格有顯著的正相關。

彭建文、張金鶚 (2000)指出在房地產景氣循環的掌握，對於政府的政策擬定、相關業者及購屋大眾的投資決策相當重要。一個完整房地產景氣循環的探討，除了考量房地產市場本身的供需變化外，應將總體經濟變數納入考量，且將短期衝擊與長期結構性變遷加以區分，才不致造成決策上之錯誤。

林慎福 (2005)應用線性迴歸分析法，探求台中市地價與股價指數兩變數間之關聯性，研究結果發現，若無國內政策性或國際重大經濟情勢的影響，台中市地價明顯會隨股價指數漲跌，且台中市地價與股價指數漲跌幅，有著甚為接近之趨勢線，亦即台中市地價與股價指數確有關聯性。

(三)、政治因素

政治因素包括國際情勢、國內政情、國防安全及外交關係。房地產市場對政治因素最敏感，政治因素也是經濟因素的基礎，政治情勢不穩定或兩岸關係無法緩和，都會大幅降低民眾購屋的意願。

鄭美幸、康信鴻 (2002)指出 1996 年中共試射飛彈、美國 911 事件、農地開放自由買賣和容積率管制措施等事件對房地產造成顯著的衝擊。

(四)、行政因素

行政因素包括土地使用計畫、國民住宅政策、土地政策、財政金融政策及經濟建設計畫等措施。政府對房地產的行政干預常有立竿見影之效果，例如，1992 年實施公平交易法、1995 年實施公寓大廈管理條例、2001 年土地增值稅減半徵收三年，2005 年接著調降土增稅，乃至於近年來實施之都市更新條例修訂、祭祀公業條例及地籍清理條例公告，2009 年調降遺產贈與稅，甚至 2011 年 6 月實施的奢侈稅及 2012 年 7 月實施的不動產交易實價登錄等等，皆造成房地產市場帶來很大的衝擊與影響。行政因素的影響是最為直接且明顯。往往一個相關的行政法令，

對房地產市場的影響，馬上產生快速的反應。

楊世國 (2001)以現況調查與案例分析發現，台中市七期重劃區的空間涵構，受到法令與市場趨勢層面的影響，存在政策不明確、審議成效不易控制、土地分割細碎等政策面與執行面的問題。

二、區域環境因素

由於房地產具有不可移動的特性，所以地價產生的主要影響因素是地段，如距離市中心的遠近，或至鄰近公共設施的近便程度、土地使用現況等。從區域環境及住宅本身，探究影響住宅價格的因素，其內涵包括街道狀況(寬度、鋪設、道路分佈、聯外道路)、交通便利度(近市中心程度、近商業設施程度、近文教設施程度、接近車站程度、主要幹道程度)、環境(地勢、地質、眺望、景觀、社會環境、居民移動增減情況)、其他行政(建蔽率限制、容積率限制、公共設施、高度限制、發展潛力)等。

洪得洋、林祖嘉 (1990)以台北市房屋至捷運車站之實際距離及道路實際寬度對房屋價格之影響程度作為分析，其研究成果顯示房屋所面臨之道路寬度，與房屋價格有正面相關，而房屋至捷運站的距離呈現負相關。沈道剛 (2001)、陳心怡 (2002)認為交通設施包括大眾運輸系統，會影響選擇住宅行為，是影響住宅選擇的重要因素之一。

除了交通運輸地段為影響外，吳綱立 (1989)研究發現，台中市的居住空間結構異質性的現象相當顯著，各地區的實質居住環境也有明顯的差異，尤其住宅區往三大屯區及郊區發展的現象，已經越來越明顯。吳修廉 (1993)的研究結果發現，台中都會區房價呈長期上漲的趨勢，而且以市區的價格最高，屯區次之，價格差距逐漸拉近。林志明 (2001)的研究發現，大台中地區的透天住宅有郊區化現象，主要集中在重劃區(七期、八期、九期、十一期)周圍及中興大學附近，七期、八期重劃區、大坑風景區，為高單價別墅住宅。

許東旭 (2001)從台中地區住宅市場發展趨勢，探討住宅供給過剩原因，認為台中地區房地產市場嚴重不振，是數十年來地區發展的失衡、失策累積而來。而必須要依賴重大公共建設繁榮地方，才能吸引外來人口，活絡台中地區的房地產

市場，不是只有優惠的房貸融資手段方可解決。中部科學園區的開發，可以增加就業人口、創造需求，有助於房地產的發展，台中都市發展軸線趨勢，是往西北方向的外圍作扇形延伸的發展。台中市三大屯區，因腹地寬廣、交通便捷，加上完善的公共設施，是發展住宅市場的最佳地段，結合未來發展趨勢研判，台中市住宅市場未來最熱門的發展區域是西屯區、西區、南屯區、北屯區、南區、北區、東區、中區，住宅市場產品的供給，透天別墅將是主流產品。

許獻叡 (2004)以台中市豪宅投資方案評估做研究發現，台中市屯區房地產發展趨勢較強，透天厝仍然是住宅市場供給的主流，區位條件及生活機能，是影響住宅開發的重要因素，台中市高價住宅主要分佈在鄰近公園、綠地或綠園道，週遭生活機能優越，商業發達及公共設施完善。顯示台中市高總價住宅投資市場的主要因子，仍是以區位條件及生活機能為主。

三、個別因素

房地產本身個別條件因素的不同，直接影響到價格的高低，而影響房地產價格的個別因素，主要可以分為土地及建築物兩項。

土地方面如實質條件(區位、臨街道、高度、地質等)、法令限制(建築物高度、基地最小寬度、基地最小深度、地界曲折基地、建蔽率、容積率、臨棟間隔、分區使用等)及市場習慣(路角、路衝、臨地狀況、使用習慣、交易習慣)等。

在建築物方面如空間規模(住宅大小、房間數安排、天花板高度、廚房浴廁設備)、性能(採光、通風、地震安全感)、保健性(周遭道路安全性、環境清潔、空氣品質、道路寬度整齊度)、便利(醫療保健設施、學校、幼稚園)、舒適(兒童遊憩場所、娛樂運動設施)及安全(夜間戶外照明、夜間行走安全)等。皆會影響房地產價格。

另外，鄰近的生活機能也是影響房價的重要因素之一，如文教設施(包括圖書館及幼稚園、小學、國、高中及大學數量)以及明星學校的學區內的房子價格，通常也是價格較昂貴，鄰近市場或是綠地都是加分的，其中公園綠地比值越大之處，住宅單位價格越高。此外，張金鶚 (2003)指出嫌惡設施(指會讓居民感到不舒服或不舒適的設施)，會降低生活品質，對房地產價格會產生不良的影響。

李志祥 (1994)探討容積管制、住宅品質與住宅價格的關係，研究結果發現結構、容積率、屋齡、建蔽率為影響住宅價格及房價主要因素。

張曦方 (1994)研究結果認為，樓層數對於價差有顯著影響，而消費者對於個別樓層價格，會有影響，也就是說，市場價格是反應供給面訂定樓層價差的原則與方式。

譚釗孟 (1997)研究綜合所有分析結果發現，民國 80 年至 85 年間，台中市住宅市場之實際供給量，遠大於有效需求量。另外，台中市住宅區供給之空間分佈，明顯受都市發展變遷之影響。樓層高度趨向 12 樓層以上之高層發展。興建區位多分佈於台中市外圍之各屯區中。

江啟正 (2002)以大台中都會區已完成購屋行為之消費者，為研究對象，發現在購屋意願上，對價格面、產品面、通路面、建設面有較高重視程度，尤其以價格面最高，基本上是以純自住族群及首購者居多，較重視建商價格面及促銷活動。

四、購屋者需求

除上述總體環境因素、區域環境因素、個別因素等，會對房地產的價格造成影響外，購屋者需求也會影響房地產的價格，也就是買賣雙方對於交易的迫切程度，這也是買賣雙方在議價談判的過程中，雙方堅守的底限。如果買方對於特定的房子有殷切的需求，通常為確保交易的達成，會願意提高價格，反之若賣方因為財務壓力或是其他因素，必須迅速地完成交易時，也會使得價格比較有商量的空間，甚至降低價格換取現金。

第三節 奢侈稅制與房地產價格波動相關研究

政府推動奢侈稅，其主要原因在於抑制高房價，於是則在參考美國、歐盟、新加坡和香港等立法案例後，針對高消費能力者購買高額交通工具，以及具炫耀屬性的高價品或勞務等交易，課徵較高稅率的特種銷售稅，以彌補高所得和高消費卻享有低稅負的缺失，並將針對短期內移轉非自用住宅的房屋及其坐落基地、空地，納入課徵奢侈稅的範圍，以抑制不動產短期交易投機炒作，並彌補土地增值稅的不足，達到縮短貧富差距和租稅公平的成效。茲將國內外有關奢侈稅對房

地產價格影響關係之內容探討。

Albert (1962)就曾區分房地產景氣的時間落差現象有二種：

第一，經濟變數變動與決定投資、生產、交易、使用時所產生的時間落差。

第二，實際投資、生產、交易、使用的時間。

Markusen (1979)以加拿大地價上漲進行地價影響因素研究，解釋實質所得增加、實質貸款利率下降、一般通貨膨脹及偏高的貸款比例是導致地價上漲因素。

Pogodzinski and Sass (1991)運用特徵價格法建立特徵價函數，所得結果皆顯示土地使用管制確實會影響不動產價格，而其中的密度管制會提高地價，容許使用與大基地管制則對地價有不同程度影響。Drake (1993)所做得實證結果顯示，就長期而言，個人所支配所得為帶動不動產價格變動的主要原因。

Chen (2001)研究了台灣的房地產價格與股價在 1973~1992 年間變化的情形，觀察發現銀行放款額度較利率水準對兩者更有顯著性。代表著台灣房地產價格的波動與房地產公司資產負債表的負債水準及抵押品的價值有關，實證結果亦發現理性的泡沫理論無法充分地說明 1998~1990 年間台灣資產價格快速飛漲的現象。

Meen (2002)應用時間序列法比較英美兩國房地產價格的價格彈性，實證結果發現英美兩國的房地產價格確實有顯著的差異，然而此種差異可能來自於分析模型的不同所致。Hui and Ho (2003)探討香港的房地產價格是否受到房地產法規制度的影響，實驗結果發現香港房地產的價格受到房地產建築審核速度、建築物用途、綠地與開放空間大小的明顯顯著影響。

Nishimura (2003)以最適非線性所得稅方法探討柏拉圖非支配性資產配置的特性，在無產出且休閒屬於奢侈享受的條件下，邊際所得稅率才有遞增的可能，另在不同商品課徵商品稅的情況下，若屬於低技術層次或高希克斯彈性者將會課徵較重的稅率，在偏好存有準線性關係時，愈能顯示出稅率公平與邊際稅的現象。

Belan and Gauthier (2004)探討單一消費者與部分均衡的經濟社會中，商品在任何時候僅能課徵一個稅率，而且商品具有較低價格彈性者，終將需要課稅，但奢侈稅則終會被免除。Huang and Wang (2005)提出消費者物價指數、GDP、固定資產

投資、人口數、個體戶代管金額等 18 個變數，採用系統動態法建構深圳地區房地產價格的預警模型，提供政府實行房地產價格政策時之決策資訊。

Aizenman and Jinjarak (2009)探討國家經常帳和房地產價格間的關係，作者發現所研究包括台灣在內計 43 個國家中，其經常帳赤字和房地產價格之間具有穩健的正向關係，在控制 GDP 成長率、通貨膨脹率、人口成長率、利率等變數之後，若經常帳赤字增加一個標準差，則房地產價格會上漲 10%。

Nathalie (2010)在探討課稅效果時，將資本利得稅忽略而取代之，以包含奢侈稅的累進消費稅，該研究發現在長期中，累進稅率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。

諾貝爾經濟學獎得主(J. M. Buchanan)也認為，政府強力介入會造成政府失靈現象，然而政府失靈為政府介入的成本，有時更甚於市場失靈。古典學派雖然強調市場機能的重要性，但也承諾市場機能無法解決所得的分配不均，公共財不足與外部性的問題，因此政府有其必要干涉。

吳金儒 (1980)在研究對奢侈性財貨課徵特種銷售稅時，首揭奢侈品之定義問題，分別先就道德觀念，所得彈性，社會成本等三方面加以闡述，之後即再就奢侈品之特性提出討論。次則探討奢侈性消費行為，針對 Veblen 的需要效果，Murkse 的示範效果，讓奢侈消費的連鎖作用及所得階層的偏好程度，來加以簡明之分析。再更以部分均衡分析及一般均衡分析方法，深入研究奢侈品課稅之轉嫁與歸宿理論。最後分別將奢侈品課稅可能產生之、負效果提出討論，並比較世界各國對奢侈品課稅之制度。

陳逸睿 (2009)在探討消費外部性、消費習慣與最適租稅時，檢視了經濟體內消費者所消費的商品具有異質性，其分別受到其他消費者的行為以及自己消費習慣的影響。為了強調消費習慣與消費外部性對於不同類型商品消費行為的影響我們在生產面設定一兩部門模型，分別生產受消費習慣影響的商品與受消費外部性影響的商品。來探討當不同類型的商品課徵不同的消費稅時，於資本累積及福利水準的影響。該研究發現若提高奢侈品的消費稅率，可以使消費者的福利水準增加。說明了現今社會中對於奢侈品消費課徵較高的稅率，確實有助於提高消費者

的福利水準。如果我們改以經濟成長的觀點來衡量對何種商品課徵消費稅有助於提高平均每人資本量，發現習慣與外部性的影響效果有限。亦即若要增加平均每人資本量，應該要對可用於投資之商品的消費課稅，降低消費者消費可用於投資之商品的誘因，使其減少消費可投資財，才有助於經濟成長。對奢侈品或必須課徵消費稅，端視該商品究竟是屬於可投資財或是純消費財，提高可投資財的消費稅稅率，才有助於提高平均每人資本存量。

楊子菡、羅德城、何怡澄 (2010)的研究中指出現行稅制未能真正反應出豪宅的稅負價值，加上房屋顯而易見無法隱藏，因對其開徵奢侈稅才能符合社會觀感。而國內持有一戶自用住宅民眾約佔有 68.5%，不在奢侈稅課稅的範圍內，其餘 31.5%若擁有第二戶以上持有時間超過二年者，也不用課稅，其會被課徵奢侈者不到 5%，初估全台只有 2 萬戶。

郭宗諭 (2010)影響房價變動因素之系統動態模擬之研究中指出，奢侈稅其效用只是短期且非全面性的抑制房價的非理性追高政策，並無法解決實質性結構的問題，因此當決策者在研究模擬相關政策時，應以系統思考方式分析問題，除同時考量長短期之政策效果外，應評估建立以投機買賣行為對象之常態性且能有效抑制投資客過渡炒作之課稅方式。

李傳信 (2011)特種貨物及勞務稅條例(奢侈稅)對台北市房價之影響研究中指出，政府可以藉由積極的賦稅政策，讓房地產持有者成本增加，降低房地產的所得暴利，將多餘的空屋釋出給予需要的人，讓房價回到合理價位。

陳佳如 (2011)探討政府實施打壓房地產措施對上市櫃建築投資公司股價之影響的研究中指出，打房措施消息公布時，上市、上櫃建築投資公司普遍均有顯著的負向股票異常報酬率。其中存貨比率較高、公司規模較大之上市、上櫃建築投資公司，其累積異常報酬率較低。

江昇壕 (2011)探討實施熱錢稅對證券業股價之影響的研究中指出，中央銀行所拋出之熱錢稅議題，對上市及上櫃證券公司股價產生負的累積異常報酬率，此外，上市及上櫃金融保險業股價之累積異常報酬率表現，和整體股票市場趨勢呈反向變化，而其中又以證券業之表現為最顯著。公司規模與樣本公司之累積異常

報酬率呈正相關顯示，即規模愈大者，累積異常報酬率之表現愈佳，受熱錢稅議題影響較小。

台北商業技術學院財政稅務系副教授黃耀輝 (2011)的研究中指出，打房的長期目標應回歸於實價課稅，因目前房地產的房屋稅和地價稅等持有成本過低，誘發投機客炒作，若能將公告現值和公告地價調高至市價，投機客自然就不會把資金壓在房市。

劉碧霞 (2011)在探討奢侈稅與公務員待遇調整對台灣總體經濟之影響之分析時，先建構一個聯立方程組的台灣總體經濟計量季模型，再使用 Gauss-Seidel 的方法對整個聯立方程組進行求解，最後則利用所估計出之模型進行奢侈稅和公務員待遇調整兩個議題之情境模擬。該研究結果顯示課徵奢侈稅之後，一方面會使得政府相關稅收增加，但另一方面也造成人民的可支配所得減少，更進一步會排擠民間消費及所得稅的稅收，此外，失業率也會略微上升，實質國內生產毛額減少。另在公務員調薪 3% 之政策方面，其結果會使得國民的可支配所得增加，進而帶動提升實質民間消費，且實質國內生產毛額亦會同步成長，最終會呈現所得稅稅收增加與國家稅收增加的效果。

謝明瑞 (2011-a)在研究我國課徵奢侈稅對房地產市場的影響時，認為政府推動奢侈稅之主要目的在於抑制飆高的房價，特別是都會地區房價偏高現象，背景在於政府過去所實施的打房政策如調高貸款利率、限制貸款成數、推動社會住宅等，並未能達到預期的效果，只得祭出奢侈稅政策以尋求抑制高漲且不合理的房屋市場不合理現象。

謝明瑞 (2011-b)在探討奢侈稅的淡化與陸客自由行對國內房市的影響時，認為在國內房地產市場行情的變動中，大都會地區房價偏高一直是政府難以解決的困境，為解決日愈嚴重的房價偏高問題，政府除了於 100 年 6 月 1 日開始實施奢侈稅以資因應之外，亦一連串地提出社會公義住宅、現代住宅等規劃以之因應，而這樣的政策雖然在短期間內，確實亦對國內房地產的市場造成衝擊，但長期間的影響則日愈減弱，除了民間變相提出許多防範奢侈稅的方法，導致奢侈稅對房價的抑制作用逐漸減低之外，加上房市供需不均，以及陸客自由行以後的陸資進駐，而讓政府所推出的各種住屋政策，在實務的推動上，都無法解決房價偏高的

問題，亦影響國內房市的變化。

謝明瑞 (2011-c)在研究奢侈稅與房地產行情時，認為政府是有計劃地實施各種打房政策，而在民眾對政策效果不看好的情況下，最後不得祭出了奢侈稅，大幅提高投機者的購屋稅率，增加成本，因而引發恐慌性的賣壓，房市則一波三折，亦由賣方市場轉為買方市場，然而房市雖然平疲，但房價跌幅有限，而其打房的有效時間之存續期間到底可以持續多長，實則仍存在著許多問題。

第四節 各國實施奢侈稅的結果

一般而言，各國對於其境內之貨物，不論是進口或本國製貨物，通常會課以一般貨物稅、銷售稅等各種間接稅：如歐盟國家普遍採用之「增值稅」(Value-Added Tax, VAT)，或如美國採用之「銷售稅」(Sales Tax)等均屬之。此外，各國對於少數特定貨物，亦可能額外課徵「特種銷售稅」(Selective Sales Tax)或「特種貨物稅」(Excise Tax)。而特種貨物稅與一般消費稅/銷售稅之主要差異，在於前者適用對象僅限於特定貨物或服務，且其課徵目的常出自於不同政策目的，如基於國民健康、奢侈品、減少原料使用等不同目的而訂定。對於奢侈稅之課徵，固然係針對高價貨品或勞務而課徵之特種貨物稅或特種銷售稅，然而其政策目的，未必僅限於抑制高價商品之消費行為，有時亦含有擴大政府財政來源之思維。其次，關於何謂「奢侈品」之定義，由於各國經濟發展程度不同，對於奢侈消費之界定亦有不同。例如菸酒產品，各國通常均會課以特種貨物稅或銷售稅，但有些國家將該等菸酒稅視為具有奢侈稅之性質，有些國家則視為抑制消費之健康捐性質。

此外，經查各國制度，即便存在有對奢侈消費課稅之概念或目的，其制度上未必另訂奢侈稅名目。有些國家在適用所有貨物之一般消費稅 (以 VAT、Goods and Services Tax, GST，或銷售稅型態)部份，可能已將貨物依日常必需品與非日常必需品等標準分類，分別適用高低不等之稅率。又有些國家，對於奢侈品之課稅，除了先課徵所有貨物均適用之一般消費稅 (以 VAT、GST 或銷售稅型態)外，又透過額外課徵特種貨物稅或特種銷售稅，在奢侈品交易階段時點進行課徵；但有些國家亦採行對於特定貨物，惟在超過特定價格門檻時，方成為需課徵特種貨物稅或銷售稅之奢侈品對象。

各國實施奢侈稅(打房政策)相關之研究

(一)、美國奢侈稅制

美國對於貨物之一般消費稅制度，採取對零售階段課徵銷售稅額，不過一般貨物之銷售稅率是由各州政府與地方決定稅率，並無統一之銷售稅制。美國課徵奢侈稅之情形不乏前例，但多半發生在美國政府財政上有重大需求時，如因應戰爭時期之軍備各項支出等情況。近年來美國聯邦政府比較大規模開徵奢侈稅，則是在 1990 年所通過之綜合預算調節法案該法案授權美國聯邦政府對特定商品課徵奢侈稅。根據美國內地稅局之定義，奢侈稅是指政府認為貴重、非必需之商品或服務。不過美國實施奢侈稅不久後，發現課徵奢侈稅之奢侈品消費意願大幅度降低，課徵奢侈稅之商品生產需求亦隨之下降，連帶使原本從事生產之就業人口下降，最終導致課徵奢侈稅結果，卻提高失業率。因此，1993 年美國國會隨即修正綜合預算調節法、廢除船舶、航空器、珠寶以及皮草等 10 % 的奢侈稅，雖仍保留對汽車課徵奢侈稅，但其價格門檻提高到美金 32,000 元，且此門檻按每年通貨膨脹率調整。但汽車課徵奢侈稅自 1996 年起稅率即從 10% 逐年調降，到 2002 年降低至 3 %，2003 年後亦已廢除汽車奢侈稅之課徵。從此之後，美國各界是聞奢侈稅色變，紐約州和伊利諾州的州議會相繼否決了州政府所提的珠寶奢侈稅提案。如今，美國不但不課徵奢侈稅，反倒還鼓勵奢侈消費。只要是有錢人想購買一定規格以上的豪華遊艇，可以向政府貸款，且最高金額為 200 萬美元，當然產品一定要是在美國生產製造。

(二)、歐盟國家奢侈稅制

歐盟稅制方面，目前歐盟成員國適用一般貨物之消費稅，係採取增值稅的方式，依據 2006 年之第 2006/112/ EC 號指令，各成員國採用 VAT 架構，VAT 標準稅率分別由 15%~25% 不等。其次，歐盟第 2008/118/EC 號指令之規定，對於特定的貨品各國得另課徵特種貨物稅，例如對含有酒精成份飲料、菸草、燃油等課徵特種貨物稅。至於屬於特種貨物稅性質之奢侈稅，歐盟並未有所規範，基本上由各成員國，在特種貨物稅之架構下自行決定與實施。經查資料結果顯示，目前歐盟成員國中，最近僅有發現匈牙利曾經實施奢侈稅，但目前已取消，至於法國則有立法提案之規劃，似乎尚未付諸實行。

1. 匈牙利

匈牙利為當時國內經濟危機的考量，一方面為增加國家稅收，並調整租稅結構，於 2009 年開徵奢侈稅，針對不動產、船舶、噴射機與高價值汽車等奢侈品，課徵方式以上述標的價值大於 3,000 萬元為門檻，3,000~5,000 萬元區間者，稅率為 0.35%，而價值 5,000 萬元以上者，稅率係 0.5%。此外匈牙利曾經對於住宅價值大於 1 億元者，就其標的價值超過 1 億元之部分課徵 0.5% 的奢侈稅。惟不動產奢侈稅在 2010 年 1 月已廢止，又於 2010 年 7 月 1 日亦已取消針對船舶、噴射機與高價汽車課徵奢侈稅。

2. 法國

法國於 2008 年曾規劃歷史建築修護稅，其政策目的即在於藉由觀光旅遊業發展，並同時對於國內各項文化資源、建築等旅遊資源進行維護，其性質係屬於特種消費稅。法國歷史建築修護稅係針對其境內旅遊產業之豪華住宿，即四星級和五星級的旅館，其課稅範圍及於任何在法國境內豪華旅館住宿之房客。其課稅方式係採定額稅，針對四星級與五星級的豪華旅館每房加徵 2 歐元。由於旅遊業係法國經濟之發展重點產業，法國有將近 2 萬家旅館，以上課稅影響範圍約涵蓋法國所有旅館數目的三分之一，提案規劃當時，法國政府估每年可增加約 3 億歐元的稅收。

王軍、蘭旋 (2010) 研究中指出，1. 法國自 1996 年以來，房價曾一路飆升，上漲了 135%。經過大約 10 年的飛漲，從 2005 年開始，法國房價增速明顯放緩，這期間。政府的調控政策發揮了很大的作用。為遏制房價過快上漲，法國政府大力推行廉租房制度，對房地產所有者徵收重稅，並不斷改善房屋租賃市場，以消化租屋民眾需求。2. 德國為了打擊投機目的的國外遊資，德國政府通過在土地稅、土地購買稅及資本利得稅上實行高稅率政策，來擠壓投機者的利潤空間並抑制房地產市場泡沫。

(三)、中國打房政策

為了抑制房價飆漲，中國大陸國務院從 2010 年開始連續祭出好幾項短線打房政策，包括 2010 年元月的「國十條」，四月的「新國十條」，九月的「國五條」，

以及 2011 年元月的「新國八條」等等限購限貸與課稅的不同短線打房政策。主要目的就是要利用各種行政手段，達到抑制房價的最終目的。這些連續打房政策內容：1.提高自備款成數：從國十條規定四成自備款提高到新國八條的六成，並且規定由第三套必須全額現金改為第二套需全額現金。2.提高貸款成本：要求放款利率必需超過基本利率 1.1 倍以上。3.限制購買戶數：房價過高的城市(新國八條中的 24 個城市)居民已有兩套房子的不得再購房，而非城市居民已擁有一套房的不得再購房。4.提高相關稅收：短期出售房子者，依全額課稅 5.5%，並且課徵交易價差之 20% 交易所得稅，而短期的界線由五年降至兩年。

大陸的房價是在不斷的打房政策下看政府的臉色忽上忽下，這種導果為因不從治本著手的短線政策，最終仍然無法有效的抑制房價，房市就會在不健康的環境下畸形發展。上海的房價從 2003 年一直起漲，2006~2008 政府陸續調高存款準備率打房，2008 年因金融海嘯又放寬，包括兩年移轉課重稅改五年，2009 年上海房價上揚近 50%，2010 年國十條、新國十條、新國五條陸續出籠，五年移轉課重稅又改回兩年，但房價仍然上漲 20%。

(四)、香港及新加坡奢侈稅制

香港政府於 2010 年推出的房地產調控政策，在原本 4.24% 不動產印花稅下，只要在 6 個月內轉售即課徵 15% 印花稅，6 至 12 個月內轉售即課徵 10% 印花稅，12 至 24 個月轉售即課徵 5% 印花稅。香港政府在新制印花稅實施後，房地產價格僅於 2010 年 12 月有明顯壓抑，顯現出香港實施房地產印花稅後，對房地產價格抑制效果十分有限，主要是受房市供給不足與中國擁有足夠大量資金的投資客，大量湧入等多重因素影響，房價繼續創新高。

至於新加坡，則在 2011 年 1 月針對不動產於 4 年之內轉售，提高其印花稅，從原本的 3% 提高為 1 年內轉售課徵 16%，2 年內轉售課徵 12%，3 年內轉售課徵 8%，4 年內轉售則課徵 4%。新加坡在實施印花稅後，房地產交易量縮減二至三成，但房價並未受此政策影響而下跌。

表 2-1 各國實施奢侈稅(打房政策)比較表

國家	實施重點	結果
美國	1990 年實施	造成消費意願降低
	1993 廢除部分保留課徵汽車	就業人口下降
	2003 全面取消	失業率提高
中國	2010 年實施(新國十條) 2 間房自備款調高至六成以上 5 年內轉售按售價全額課稅 暫停核貸第 3 間房及以上貸款 全面實施限購令。	中國十大重點城市中，除南京微幅下跌外，其他城市房價仍持續上漲 20%。
	2010 實施 6 個月內課徵 15% 印花稅 6~12 個月內課徵 10% 印花稅 貸款成數降至六成以下	成交量下跌，房價維持平盤，一季之後就又開始回升。 房價仍上漲 16.6%。
新加坡	2011 年實施 1 年內轉售課徵印花稅 16% 2 年內轉售課徵印花稅 12% 3 年內轉售課徵印花稅 8% 4 年內轉售課徵印花稅 4%	市場交易量約縮減 2~3 成，房價未受此政策影響下跌，第一季反而上漲 2.2%。

資料來源:住展房屋

第三章 研究方法

本研究旨在分析房地產政策奢侈稅實施前後對抑制房價的成效與影響深度研究程序，首先是樣本的選擇與資料的來源蒐集、資料的整理、研究變數的定義及衡量方式，並提出研究假說。最後為實證分析，奢侈稅實施前後對於房屋價格的變動與買賣移轉件數之間的影响，以及兩者之因素關聯性等。

第一節 資料來源

一、研究期間與研究對象

本研究以 2010 年 1 月 1 日到 2012 年 12 月 31 日在內政部不動產價格資訊網由法人金融聯合徵信中心所提供的買賣契約單價及買賣移轉件數資料作為研究資料來源。將合併前台中市主要行政區房屋的每季成交價格、成交件數等資料作為研究對象，進行研究奢侈稅實施前後對於台中市房屋價格的變動與買賣成交量之影响。樣本選取

選取對象，以台中市東區、西區、南區、北區、西屯區、北屯區、南屯區七大行政區作為研究對象如圖 3.1。



圖 3-1 原台中市行政區範圍分佈示意圖

資料來源：台中市政府

第二節 研究方法

一、研究方法

本研究係以事件研究法(Event Study)為主要研究方法。事件研究法 是一種統計方法，係在研究當市場上某一個事件發生的時後，是否會引起對價格產生波動。在研究過程中，首先必須先決定研究假說為何，決定研究假說以後，須確定事件的種類及其事件日，估計期及事件期之計算期間，於宣告期間是否具有異常報酬的產生，最後藉由統計檢定來檢視其統計值是否顯著。

二、事件日的確定

事件研究法即確定所要研究的事件。所謂的事件日，係指市場接收到該事件即將發生或可能發生的時間點，而非該事件實際上發生的時間點，此時點通常以宣告日為準。時點認定的適當與否，對於研究的正確性，會有決定性的影響。

三、研究資料之建立

本研究以實施奢侈稅（法案通過後）2011 年第 2 季為事件期。

主要針對事件期前後兩季的變化。

T-2 為民國 2010 年第 4 季

T-1 為民國 2011 年第 1 季

T 為事件日

T+1 為民國 2011 年第 3 季

T+2 為民國 2011 年第 4 季。

母體平均數檢定

$H_0 : \mu_1 - \mu_2 = 0$

$H_1 : \mu_1 - \mu_2 \neq 0$

μ_1 表 T 平均值（萬元/坪）

μ_2 表非 T 期平均值（萬元/坪）

四、檢定方法

變異數分析(Analysis of variance, 簡稱 ANOVA)為資料分析中常見的統計模型, 主要為探討連續型(Continuous)資料型態之因變數 (Dependent variable)與類別型資料型態之自變數 (Independent variable)的關係, 當自變項的因子中包含等於或超過三個類別情況下, 檢定其各類別間平均數是否相等的統計模式, 廣義上可將 T 檢定中變異數相等 (Equality of variance)的合併 T 檢定(Pooled T-test)視為是變異數分析的一種, 基於 T 檢定分析兩組平均數是否相等, 並且採用相同的計算概念, 而實際上當變異數分析套用在合併 T 檢定的分析上時, 產生的 F 值則會等於 T 檢定的平方項。

變異數分析依靠 F-分布為機率分布的依據, 利用平方和 (Sum of square)與自由度(Degree of freedom)所計算的組間與組內均方 (Mean of square)估出 F 值, 若有顯著差異則考量進行事後比較或稱多重比較(Multiple comparison), 較常見的為 Scheffé's method、Tukey-Kramer method 與 Bonferroni correction, 用於探討其各組之間的差異為何。

第四章 實證結果分析

第一節 台中市房地產價量變化

一、我們將台中市合併前主要行政區建物買賣移轉件數做統計表圖，如表 4-1 及圖 4-1 所示。

(一)、依統計數據 2011 年與 2010 年相較之下，減幅達 8.43%，2012 年與 2011 年相較之下，減幅達 14.28%，2012 年與 2010 年相較之下，減幅達 21.5%。

(二)、觀察各主要行政區 3 年表現，成交量最高前 3 名分別為西屯區、北屯區及南屯區。而相較各主要行政區成交量以西屯區、北區、北屯區下滑幅度較大，但東區年增率卻逆勢成長。

(三)、顯示奢侈稅實施前後嚴重影響台中市房地產市場交易量。

表 4-1 台中市主要行政區建物買賣移轉統計表

單位：件數

行政區	2010				2011				2012			
	一季	二季	三季	四季	一季	二季	三季	四季	一季	二季	三季	四季
東區	267	236	227	261	403	414	316	179	489	349	278	278
西區	980	1,006	1,012	1,061	1,037	883	893	647	522	855	812	790
南區	682	780	926	963	1,001	1,097	861	707	697	886	1,125	767
北區	1,523	1,367	1,135	1,683	1,350	1,193	973	1,309	764	1,112	950	959
西屯區	2,814	2,774	2,475	2,759	2,943	2,964	2,018	1,626	1,358	2,206	1,923	1,879
南屯區	1,120	1,317	1,039	1,331	1,279	1,231	1,243	926	837	1,189	934	1,203
北屯區	1,413	1,599	1,685	2,501	2,197	1,528	1,436	1,169	1,215	1,632	1,457	1,527
總計	8,799	9,079	8,499	10,559	10,210	9,310	7,740	6,563	5,882	8,229	7,479	7,403

資料來源：台中市地政局

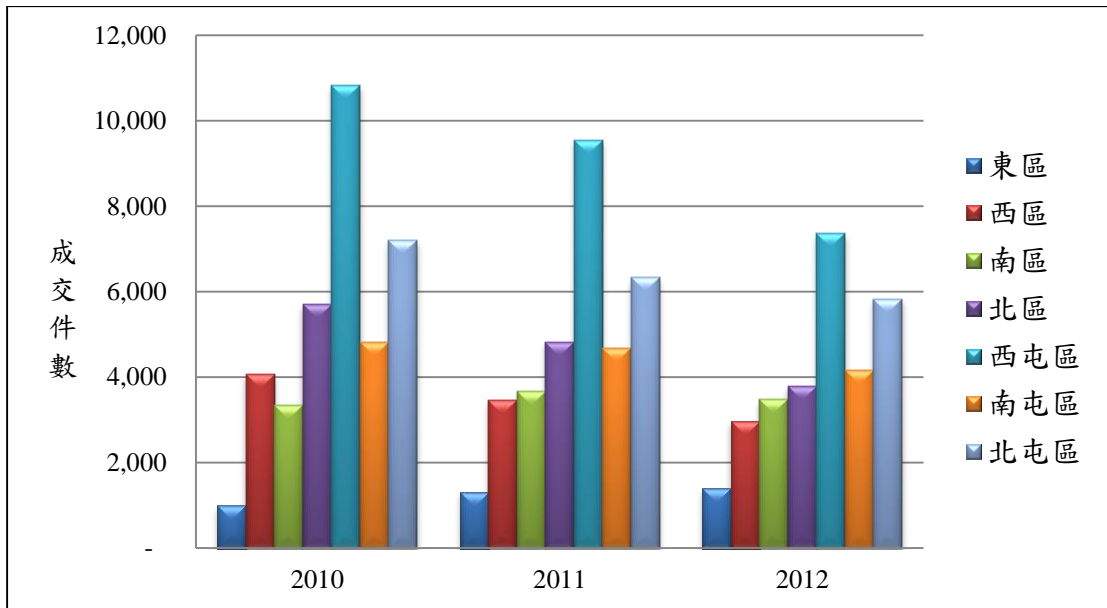


圖 4-1 台中市各行政區建物買賣移轉統計圖

資料來源：台中市地政局

二、我們將台中市合併前主要行政區成交平均單價做統計表圖，如表 4-2 及圖 4-2 所示。

(一)、依統計數據 2011 年與 2010 年相較之下，微幅上升 5.8%，2012 年與 2011 年相較之下，上揚達 6.98%。2012 年與 2010 年相較之下，上揚達 12.3%。

(二)、觀察各主要行政區成交平均單價表現，單價最高前 3 名分別為西屯區、南屯區及西區。整體而言，各主要行政區平均單價呈現穩定成長之趨勢。

(三)、顯示奢侈稅實施前後成交單價仍呈現微幅上揚走勢，似乎沒有受此政策影響。

表 4-2 台中市主要行政區平均單價統計表

單位：萬元

行政區	2010 年				2011 年				2012 年			
	一季	二季	三季	四季	一季	二季	三季	四季	一季	二季	三季	四季
東區	10.74	10.72	11.25	12.81	11.46	11.55	11.42	11.53	11.13	13.72	13.31	12.69
西區	13.28	13.99	14.55	14.82	15.04	15.33	15.15	15.37	15.84	16.8	15.92	16.43
南區	11.35	10.31	10.59	11.43	10.52	11.34	11.59	11.51	11.35	12.53	11.71	13.22
北區	13.12	12.29	12.44	12.16	13.67	13.38	13.63	12.92	13.14	14.75	14.14	13.43
西屯區	15.26	14.04	15.51	16.02	16.15	17.16	17.18	17.18	17.74	19.29	16.96	19.07
南屯區	14.01	14.15	14.31	14.91	15.39	15.31	14.54	15.94	16.12	15.51	16.64	16.38
北屯區	11.73	11.29	12.65	14.22	13.41	12.73	12.83	12.94	13.21	14.36	14.69	15.05
平均	12.78	12.40	13.04	13.77	13.66	13.83	13.76	13.91	14.08	15.28	14.77	15.18

資料來源：台中市地政局

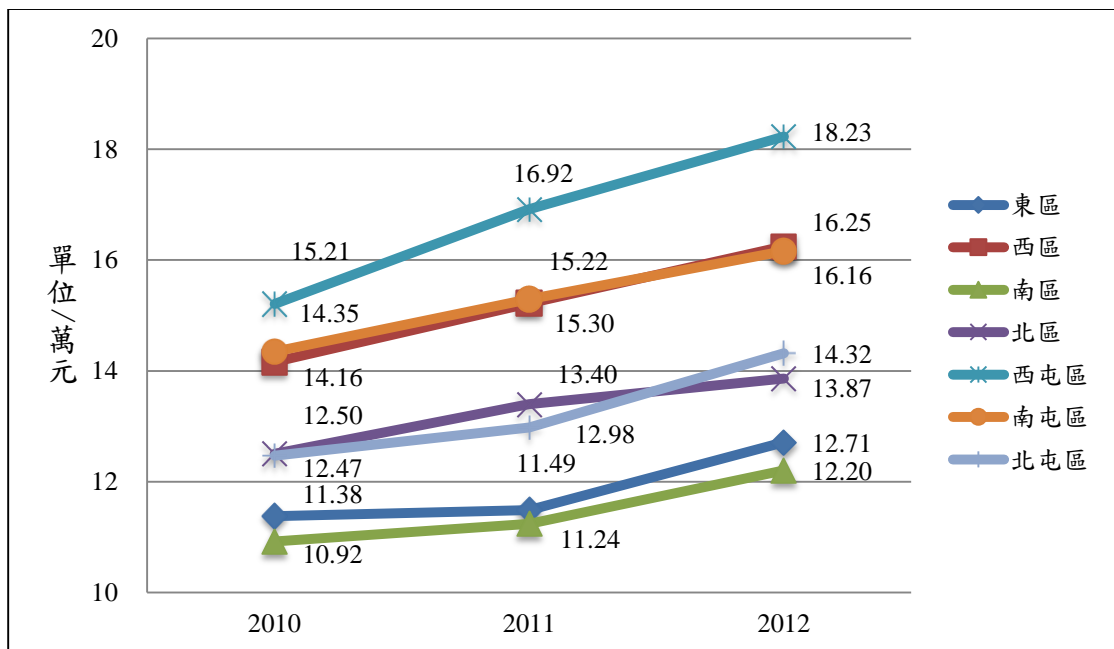


圖 4-2 台中市各行政區平均單價統計圖

資料來源：台中市地政局

第二節 台中市各行政區單價與件數比較

一、成交單價比較

(一)、本研究以單因子變異數分析檢測台中市各行政區成交單價差異，如表 4-3 及表 4-4 所示。

結果顯示 F 值=6.103，P=.000，在顯著水準=0.05 下之檢定，發現有顯著差異。

(二)、台中市各行政區比較實證顯示，如圖 4-3 所示。

西區成交單價高於東區，平均數差-3.79，P=.041，呈顯著差異。

西屯區成交單價高於東區，平均數差-3.90，P=.034，呈顯著差異。

南屯區成交單價高於東區，平均數差-4.55，P=.015，呈顯著差異。

(三)、由此可知，台中市各行政區成交單價有顯著差異。

表 4-3 單價單因子變異數分析

	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
組間差異	398.859	6	66.477	6.103	.000
組內差異	1,938.989	178	10.893		
總和	2,337.849	184			

表 4-4 各行政區單價比較差異

區域(I)	區域(J)	平均數差(I-J)	標準誤	顯著性
東區	西區	-3.78919(*)	1.03278	.041
	南區	-1.18819	1.11577	.980
	北區	-1.53470	1.01026	.888
	西屯區	-3.90267(*)	1.04370	.034
	南屯區	-4.54550(*)	1.12733	.015
	北屯區	-1.35633	1.04370	.945
西區	東區	3.78919(*)	1.03278	.041
	南區	2.60100	.92690	.254
	北區	2.25448	.79676	.244
	西屯區	-.11348	.83876	1.000
	南屯區	-.75631	.94078	.995
	北屯區	2.43285	.83876	.216
南區	東區	1.18819	1.11577	.980
	西區	-2.60100	.92690	.254
	北區	-.34651	.90174	1.000
	西屯區	-2.71448	.93906	.220
	南屯區	-3.35731	1.03120	.108
	北屯區	-.16814	.93906	1.000
北區	東區	1.53470	1.01026	.888
	西區	-2.25448	.79676	.244
	南區	.34651	.90174	1.000

* The mean difference is significant at the .05 level.

表 4-4 各行政區單價比較差異(續)

區域 (I)	區域 (J)	平均數差 (I-J)	標準誤	顯著性
北區	西屯區	-2.36796	.81087	.209
	南屯區	-3.01080	.91601	.101
	北屯區	.17837	.81087	1.000
	東區	3.90267(*)	1.04370	.034
西屯區	西區	.11348	.83876	1.000
	南區	2.71448	.93906	.220
	北區	2.36796	.81087	.209
	南屯區	-.64283	.95277	.998
	北屯區	2.54633	.85218	.185
	東區	4.54550(*)	1.12733	.015
南屯區	西區	.75631	.94078	.995
	南區	3.35731	1.03120	.108
	北區	3.01080	.91601	.101
	西屯區	.64283	.95277	.998
	北屯區	3.18917	.95277	.089
	東區	1.35633	1.04370	.945
北屯區	西區	-2.43285	.83876	.216
	南區	.16814	.93906	1.000
	北區	-.17837	.81087	1.000
	西屯區	-2.54633	.85218	.185
	南屯區	-3.18917	.95277	.089

* The mean difference is significant at the .05 level.

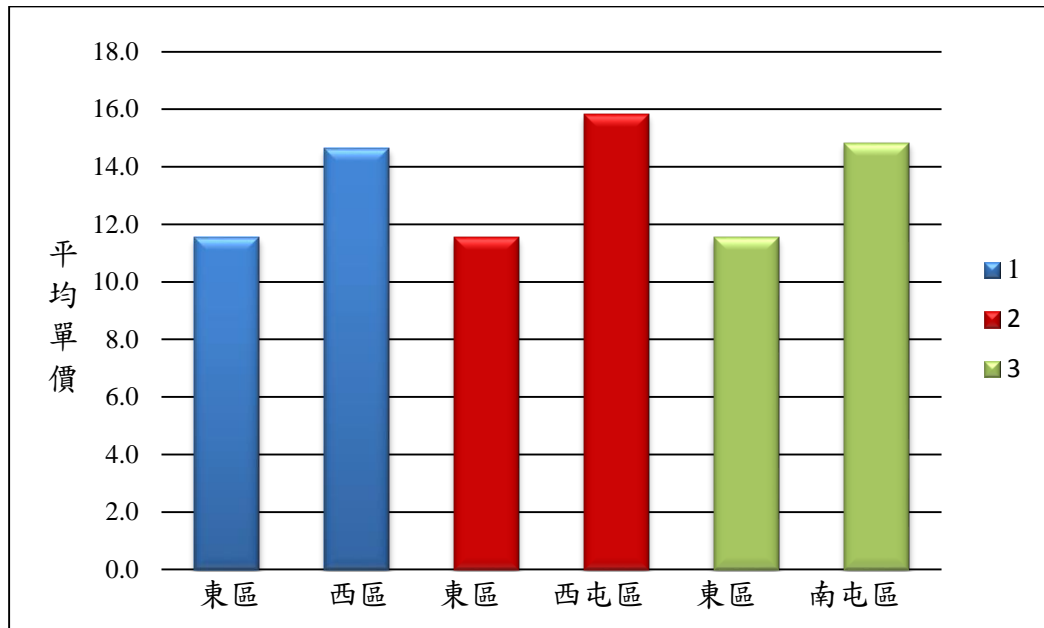


圖 4-3 台中市各行政區平均單價比較統計圖

二、買賣移轉件數比較

(一)、本研究以單因子變異數分析檢測台中市各行政區買賣移轉件數差異，如表 4-5 及表 4-6 所示。結果顯示 F 值=14.795，P=.000，在顯著水準=0.05 下之檢定，發現有顯著差異。

(二)、台中市各行政區比較實證顯示，如表 4-7 及圖 4-4 所示。

(三)、由此可知，台中市各行政區買賣移轉件數有顯著差異。

表 4-5 件數單因子變異數分析

	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
組間差異	374,066.609	6	62,344.435	14.795	.000
組內差異	750,050.256	178	4,213.765		
總和	1,124,116.865	184			

表 4-6 各行政區件數比較差異

區域 (I)	區域 (J)	平均數差 (I-J)	標準誤	顯著性
東區	西區	-26.60833	20.31251	.943
	南區	-58.40000	21.94478	.319
	北區	-37.19279	19.86966	.743
	西屯區	-134.43333(*)	20.52746	.000
	南屯區	-111.03333(*)	22.17219	.001
	北屯區	-106.26667(*)	20.52746	.000
西區	東區	26.60833	20.31251	.943
	南區	-31.79167	18.23008	.803
	北區	-10.58446	15.67054	.998
	西屯區	-107.82500(*)	16.49664	.000
	南屯區	-84.42500(*)	18.50320	.003
	北屯區	-79.65833(*)	16.49664	.001
南區	東區	58.40000	21.94478	.319
	西區	31.79167	18.23008	.803
	北區	21.20721	17.73531	.963
	西屯區	-76.03333(*)	18.46928	.012
	南屯區	-52.63333	20.28161	.351
	北屯區	-47.86667	18.46928	.353
北區	東區	37.19279	19.86966	.743
	西區	10.58446	15.67054	.998
	南區	-21.20721	17.73531	.963

* The mean difference is significant at the .05 level.

表 4-6 各行政區件數比較差異(續)

區域 (I)	區域 (J)	平均數差 (I-J)	標準誤	顯著性
北區	西屯區	-97.24054(*)	15.94818	.000
	南屯區	-73.84054(*)	18.01593	.013
	北屯區	-69.07387(*)	15.94818	.006
西屯區	東區	134.43333(*)	20.52746	.000
	西區	107.82500(*)	16.49664	.000
	南區	76.03333(*)	18.46928	.012
	北區	97.24054(*)	15.94818	.000
	南屯區	23.40000	18.73892	.955
	北屯區	28.16667	16.76060	.829
南屯區	東區	111.03333(*)	22.17219	.001
	西區	84.42500(*)	18.50320	.003
	南區	52.63333	20.28161	.351
	北區	73.84054(*)	18.01593	.013
	西屯區	-23.40000	18.73892	.955
	北屯區	4.76667	18.73892	1.000
北屯區	東區	106.26667(*)	20.52746	.000
	西區	79.65833(*)	16.49664	.001
	南區	47.86667	18.46928	.353
	北區	69.07387(*)	15.94818	.006
	西屯區	-28.16667	16.76060	.829
	南屯區	-4.76667	18.73892	1.000

* The mean difference is significant at the .05 level.

表 4-7 各行政區件數比較差異結果

區域	高於區域	平均數差	顯著性(P)	結果
西屯區	東區	134.43	000	顯著差異
南屯區	東區	111.03	0.001	顯著差異
北屯區	東區	106.27	000	顯著差異
西屯區	西區	107.83	000	顯著差異
南屯區	西區	84.43	0.003	顯著差異
北屯區	西區	79.66	16.50	顯著差異
西屯區	南區	76.03	0.012	顯著差異
西屯區	北區	97.24	000	顯著差異
南屯區	北區	73.84	0.013	顯著差異
北屯區	北區	69.07	0.006	顯著差異

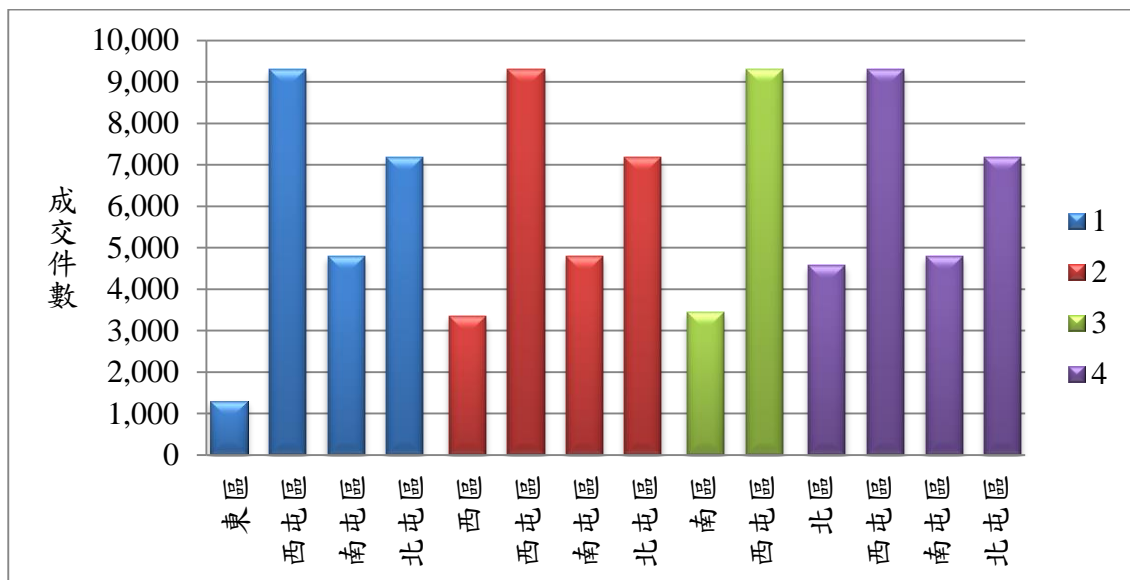


圖 4-4 台中市各行政區件數比較統計圖

第三節 宣佈前與宣佈後單價與件數比較

一、成交單價比較

(一)、本研究以獨立樣本 t-test 分析檢測宣佈前與宣佈後對成交單價差異的比較，如表 4-8 所示。

1. 在宣佈前部份，結果顯示在平均數 12.16，標準差 3.47，在宣佈後部份，結果顯示在平均數 12.61，標準差 3.69。

2. $P=.966$ ， $T=-.845$ ，經在顯著水準 $=0.05$ 下之檢定，發現沒有顯著差異。

3. 由此可知，宣佈前與宣佈後對成交單價無顯著差異影響。

表 4-8 宣佈前與後對單價比較

	前與後	N	平均數(萬)	標準差
單價	宣佈前	108	12.1622	3.47672
	宣佈後	77	12.6121	3.69099

(二)、本研究以雙因子變異數分析檢測台中市各行政區 * 宣佈前與後對成交單價之差異，如表 4-9 及表 4-10 所示。

1. 結果顯示， $F=.107$ ， $P=.744$ ，經在顯著水準 $=0.05$ 下之檢定，發現沒有顯著差異。

2. 由此可知，各行政區 * 宣佈前與後對成交單價無顯著差異影響。

表 4-9 各行政區 * 前與後對單價之雙因子變異數分析

Source	Type III Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
區域	4.671	1	4.671	.365	.547
前與後	5.559	1	5.559	.434	.511
區域 * 前與後	1.365	1	1.365	.107	.744
Error	2,316.992	181	12.801		
Total	30,552.041	185			
Corrected Total	2,337.849	184			

a. R Squared = .009 (Adjusted R Squared = -.008)

表 4- 10 各行政區前與後單價比較差異

區域	前與後	平均數	標準差	N
東區	宣佈前	9.5025	2.64027	8
	宣佈後	10.3714	2.67626	7
	Total	9.9080	2.59931	15
西區	宣佈前	13.4883	3.72401	18
	宣佈後	13.9657	3.64658	14
	Total	13.6972	3.63861	32
南區	宣佈前	10.6162	2.08486	13
	宣佈後	11.8763	2.78451	8
	Total	11.0962	2.39058	21
北區	宣佈前	11.4914	2.96226	21
	宣佈後	11.3787	2.96632	16
	Total	11.4427	2.92309	37
西屯區	宣佈前	13.3483	4.24688	18
	宣佈後	14.5042	5.45221	12
	Total	13.8107	4.70958	30
南屯區	宣佈前	14.3042	2.83645	12
	宣佈後	14.6775	2.59470	8
	Total	14.4535	2.67834	20
北屯區	宣佈前	11.3033	3.10233	18
	宣佈後	11.2058	2.50224	12
	Total	11.2643	2.83182	30
Total	宣佈前	12.1622	3.47672	108
	宣佈後	12.6121	3.69099	77
	Total	12.3495	3.56451	185

二、買賣移轉件數比較

(一)、本研究以獨立樣本 t-test 分析檢測宣佈前與後對買賣移轉件數差異比較，如表 4-11 所示。

1. 在宣佈前部份，結果顯示在平均數 105.59，標準差 87.87，在宣佈後部份，結果顯示在平均數 58.45，標準差 51.05。

2. $P=0.000$ ， $T=4.224$ ，經在顯著水準 $=0.05$ 下之檢定，發現有顯著差異。

3. 由此可知，宣佈前與後對買賣移轉件數變化有顯著影響。

表 4- 11 宣佈前與後對件數比較

	前與後	N	平均數	標準差
件數	宣佈前	108	105.5926	87.87013
	宣佈後	77	58.4545	51.05094

(二)、本研究以雙因子變異數分析檢測台中市各行政區 * 前與後對買賣移轉件數之差異，如表 4-12 及表 4-13 所示。

1. 經在顯著水準=0.05 下之檢定， $F=4.435$ ， $P=.037$ ，發現有顯著差異。
2. 由此可知，各行政區 * 前與後對買賣移轉件數有顯著影響。

表 4-12 各行政區 * 前與後對件數之雙因子變異數分析

Source	Type III Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
區域	85,191.284	1	85,191.284	20.331	.000
前與後	.386	1	.386	.000	.992
區域 * 前與後	18,584.331	1	18,584.331	4.435	.037
Error	758,414.045	181	4,190.133		
Total	2,491,517.000	185			
Corrected Total	1,124,116.865	184			

a. R Squared = .325 (Adjusted R Squared = .314)

表 4-13 各行政區域前與後件數比較差異

區域	前與後	平均數	標準誤
東區	宣佈前	17.750	21.635
	宣佈後	14.571	23.129
西區	宣佈前	54.889	14.424
	宣佈後	27.429	16.355
南區	宣佈前	84.385	16.972
	宣佈後	58.875	21.635
北區	宣佈前	68.238	13.354
	宣佈後	34.062	15.298
西屯區	宣佈前	179.000	14.424
	宣佈後	108.250	17.665
南屯區	宣佈前	147.250	17.665
	宣佈後	97.375	21.635
北屯區	宣佈前	153.056	14.424
	宣佈後	76.750	17.665

第五章 研究結論與建議

本章係根據前述章節的研究過程及結果，得出本研究之研究結論與建議，最後提出本研究不足之處，給予後續研究方向之參考。

第一節 研究結論與討論

一、本研究有下列發現

(一)、台中市各行政區成交均價與成交件數比較

研究結果顯示，以西屯、南屯、北屯三區房價均高於其他區域。目前台中房市發展重心以重劃區發展為首，其中西屯區及南屯區就是七期重劃區的發展區，而北屯區是台中人口發展最大的區域。區內的各項重大建設對房地產發展具實質影響力，房屋價格呈長期上漲趨勢。

西屯區，面積僅次於北屯區。人口約 20 萬人口，亦僅次於北屯區約 24 萬人口，屬改制前台中市第二大之行政區。區內包含七期重劃區與十二期重劃區，此兩個重劃區為近期台中市房市熱絡之處，生活機能優越，還有大型公共建設如新市政中心、新議會及大都會歌劇院，也都位於西屯區，深受北部投資客青睞，為本區房地產市場價格領先地區。而在平均單價方面，大致呈現逐年遞增情形，近五年平均成長率為 7.6%，2012 年上漲至每坪約 18.3 萬元。

西區近年勤美誠品綠園道進駐，以及草悟道計畫，其目的為創造都會綠帶，沿線有國立自然科學博物館、市民廣場等活動結點，兼具休閒與文化意義，使本區增添不少居住吸引力。平均單價方面，亦呈逐年增加情況，平均成長率為 5.6%，2012 年上漲至每坪約 16.2 萬元。

南屯區為台中市早期的發源區。平均單價方面，近五年呈現遞增，平均成長率為 9%。2012 年上漲至每坪約 16.2 萬元。

北屯區原為改制前台中市行政區中，面積最大與人口數最多之行政區。平均單價方面，近五年有逐漸增加趨勢，2012 年平均單價為每坪 14.3 萬元。整體而言，三

大屯區為購屋族優先購屋之選擇。顯示交易情況穩定成長。

(二)、奢侈稅宣佈前與宣佈後單價與件數比較

研究結果顯示，台中市房屋買賣移轉件數 2010 年至 2012 年相較，成交量下滑 21.5%。以西屯區、北區、北屯區下滑幅度較大，顯示奢侈稅施行對大台中市房地產成交量之影響較大。台中市整體房屋成交單價並無受奢侈稅政策影響，而是呈現成交單價還微幅上揚 12.3% 的現象，其中以西屯區漲幅最大 16.7%，其次是北屯區 13%，西區居第三 12.9%。

(三)、六大都會區比較

奢侈稅上路前一年，主要都會區的平均房價上漲 10%~19% 不等的幅度，漲勢又猛又快，但奢侈稅上路後可明顯發現，雙北市的建物買賣移轉棟數急縮三成多，主要都會區在奢侈稅後一年的價格變化，幾乎呈現凍漲走勢，奢侈稅的短期嚇阻效果是又快又有效。若以分區來看，如表 5-1 所示，受奢侈稅影響程度最大的是在雙北市，奢侈稅後兩年的時間，移轉量仍比奢侈稅上路前少了三成，平均房價漲幅也比不上大台北以外的區域，至於桃園、新竹、高雄市等區域，幾乎是奢侈稅的無感區域，移轉量已經回到奢侈稅上路前的水準，除了新竹地區以外，上述區域最近一年的房價平均房價漲幅也都在一成以上。奢侈稅後房市也出現結構性的改變，平價、符合自住條件的住宅相對熱門，整體市況也呈現「北溫南熱」。

表 5-1 奢侈稅前後房市交易量與房價變動率比較表

單位：棟

時間點	台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市
奢侈稅前 1 年移轉棟數	63,192	108,835	49,668	56,411	22,195	41,769
奢侈稅後 1 年移轉棟數	41,486	69,858	42,130	44,091	20,460	34,370
奢侈稅前 1~2 年移轉棟數	40,057	73,413	47,718	47,577	22,075	41,579
奢侈稅前 1 年房價漲幅	10%	14%	15%	10%	-5%	19%
奢侈稅後 1 年房價漲幅	3%	6%	1%	-1%	4%	-1%
奢侈稅前 1~2 年房價漲幅	9%	8%	16%	12%	17%	11%

資料來源：信義房屋不動產企研室。

二、研究結論

由以上相關數據看來，已呈價穩量縮趨勢，不論是實施奢侈稅前後，可以確定房地產市場交易量已明顯的萎縮，從時間與市場區隔的角度來看，奢侈稅後時期的台中房地產市場趨勢，奢侈稅的衝擊效應，應屬局部影響，不過長期來看除非法令廢止或終止，否則因奢侈稅的實施而缺少短期進出的資金動能，長期也會因奢侈稅的實施而較少大幅震盪，房地產市場的波動起伏也會趨於和緩，有助房市健全發展。

三、奢侈稅成效之討論

(一)、財政部賦稅署副署長許慈美表示(2013):「奢侈稅是為抑制短期投機炒作，以健全房屋交易市場，而非以增加稅收為目的，實施後，全國房市呈現價穩量縮，也確實發揮抑制短期炒作效果。根據財政部公布的數字，奢侈稅實施上路一年半以來，總計課徵到 59.7 億元，其中不動產奢侈稅 40.2 億元，約占 67%。」不過，財政部原本預估，奢侈稅一年稅收約 150 億元，實際稅收與預估數差距相當大。財政部賦稅署解釋：「當時是以奢侈稅開徵的交易量，預估實施滿一年後會實質課徵到約 150 億元，但因政策發揮明顯效果，干擾市場短期交易的意願，導致投機客退場，實際稅收低於預期，但奢侈稅已經達到政策目的，且自住需求依舊持續增加，房市交易更加穩健。」

(二)、台中市前副市長蕭家淇表示(2012):「台中市的房價不像台北市，台中市各區域房價不一，有高、有低，也有一般的價格，不像台北市房價都很高，台中

市房地產交易價格相對穩定，也沒有投機炒作現象，所以實在沒有必要課徵奢侈稅。」「且開徵奢侈稅沒有達到預期效果，雖然房屋移轉速率衰退，卻沒有讓房價下跌，卻讓房屋交易量萎縮，台中市土地增值稅及契稅已減收約 20 億元。」

(三)、為什麼價格依然不下跌

台灣的金融政策投資管道太少，且在低利率環境下，市場游離資金仍多，在其他金融商品表現不如預期下，反而更吸引這些資金流向房地產市場，特別是遺贈稅調降後，海外資金回流更是造成房市大幅度漲勢的推手。我國長久以來不動產稅負不合理，買賣、持有不動產成本極低，也是造就房價上漲關鍵因素。短期內雖然現階段房市消息面仍是多空交戰，但由於國際間寬鬆政策持續，引爆通膨危機，房地產比較之下保值性強，最終仍選擇房地產做為資金保值避險工具。總體而言，當供給不變、需求降低，或需求不變而供給增加時，市場價格會降低，但奢侈稅的實施，雖然對短期投資客退場，而使需求降低，但也讓很多投資案件在兩年內會多數鎖在投資客手上，造成短期供給也降低，所以價格並不會因需求減少而大幅降低，而穩定的自住需求仍推升主要都會區房價呈現續漲。

四、研究建議

平心而論，奢侈稅只是透過提高交易成本來冷卻房市的單一措施，要健全房市體質，包括交易實價公開透明(實價登錄)，以實價課徵土地增值稅，以及課徵資本利得稅等(實價課稅)，將公告現值和公告地價調高至市價水準及擁有多房屋採用累進稅率等配套措施。隨著全球景氣持續上揚，通膨力道愈強，房地產價格水漲船高，如果政府要打房，應該響應房價，增加供給需求，並結合金融政策、土地政策、住宅政策，規劃出一套完整的打房政策，才能達到健全房市的效果。

第二節 研究限制

本研究有下列限制：

- 一、本研究僅對於合併前台中市主要七大區域作為研究對象，未納入合併後大台中房地產市場，因目前各行政區資料僅包含原台中市，原台中縣行政區資料因

整合問題尚還無法查詢。建議後續研究者可納入其他地區及驗證分析，增加更廣泛深入之研究。

二、本研究選取資料僅限於奢侈稅正式實施日，前後各二季期間範圍。建議後續研究者可擴大期間範圍及研究樣本，增加研究之嚴謹性。

三、奢侈稅規定以民眾完成戶籍登記，來判斷是否為自住條件，但實際上許多人居住地和戶籍地不同，出現房屋雖為自住，卻因未辦理戶籍登記，在移轉房地時遭課稅。本研究僅以建物移轉資料作為研究樣本。建議後續研究者可勾稽自用與非自用之區分，增加研究樣本。

參考文獻

一、中文文獻

1. 王軍、蘭旋(2010)，國外房價调控的主要做法及啟示，*湖北經濟學院學報*，7(9)，42-43。
2. 白志杰 (1997)。總體經濟變數與台中住宅市場價格關係之研究--結構化向量自我迴歸模型之應用，逢甲大學土地管理研究所未出版碩士論文。
3. 江啟正 (2002)。大台中都會區消費者購屋意願之實證研究—建商促銷活動之觀點，朝陽科技大學企業管理學系未出版碩士論文。
4. 江昇壕 (2011)。實施熱錢稅對證券業股價之影響，臺灣大學會計研究所碩士論文。
5. 李建裕、陳得發 (1993)。都會區住宅價格與總體經濟環境關係之研究 第五屆龍騰論文獎論文集，A4.1-A4.11。
6. 沈道剛 (2001)。科學園區員工住宅需求及通勤行為之研究--以新竹科學工業園區為例，東華大學環境政策研究所未出版碩士論文。
7. 吳綱立 (1989)。住宅價格與都市住宅空間分佈之實證研究--以台中市為例，東海大學建築學系未出版碩士論文。
8. 吳修廉 (1993)。房地產景氣及其影響因素之研究--以台中都會區為例東海大學企業管理研究所未出版碩士論文。
9. 李志祥 (1994)。容積管制、住宅品質與住宅價格關係之研究--兼論土地變更利益回饋，淡江大學建築學系研究所未出版碩士論文。
10. 吳金儒 (1980)。對奢侈性財貨課徵特種銷售稅之研究--兼論我國高級消費品增課貨物稅問題，政治大學財政研究所未出版碩士論文。

11. 李傳信 (2011)。特種貨物及勞務稅條例 (奢侈稅) 對台北市房價之影響，國立政治大學經營管理未出版碩士論文。
12. 卓輝華 (2001)。影響不動產價格因素之分析，*不動產估價--實務與理論*，84—89。
13. 林嵩麟 (2000)。成屋價格影響因素之研究，朝陽科技大學企管研究所未出版碩士論文。
14. 林慎福 (2005)。台中市地價與股價關聯性之研究，朝陽科技大學營建工程系未出版碩士論文。
15. 林志明 (2001)。從建築經營的觀點探討透天住宅未來的發展--以大台中地區為例，淡江大學建築研究所未出版碩士論文。
16. 洪得洋、林祖嘉 (1999)。台北市捷運系統與道路寬度對房屋價格影響之研究，*住宅學報*，8,47-67。
17. 陳明吉 (1989)。房地產價格及其變動因素探討，政治大學中國地政研究所未出版碩士論文。
18. 陳心怡 (2002)。台北都會區住宅次市場之界定及交互關係探討，成功大學都市計劃研究所未出版碩士論文。
19. 郭宗諭 (2010)。影響房價變動因素之系統動態模擬(兼論奢侈稅)，高雄應用科技大學未出版碩士論文。
20. 陳佳如 (2011)。實施打房措施對上市櫃建築投資公司股價之影響，臺灣大學未出版碩士論文。
21. 張金鵠 (1990)。房地產的世界，台北遠流出版社。
22. 張金鵠 (2003)。房地產投資與市場分析，台北華泰出版社。
23. 張曦方 (1994)。住宅樓層價差之探討--以台北市為例，政治大學中國地政研究所未出版碩士論文。

24. 許東旭 (2001)。台中地區住宅市場發展趨勢之研究，逢甲大學建築研究所未出版碩士論文。
25. 許慈美 (2013)。02-28 中廣新聞／黃悅嬌
26. 許獻叡 (2004)。台中市豪宅投資方案評估模式之研究，朝陽科技大學建築及都市設計研究所未出版碩士論文。
27. 傅舒妙 (1990)。台北都會區住宅價格影響因素之探討，中興大學經濟研究所未出版碩士論文。
28. 馮正敏、游明敏、曾平毅 (1992)。臺北市房價與卡門濾波理論之應用，臺灣銀行季刊，43(4),265-294。
29. 彭建文、張金鶚 (2000)。總體經濟對房地產景氣影響之研究，國家科學委員會研究彙刊：人文及社會科學，10(3),330-343。
30. 鄭美幸、康信鴻 (2002)。台商赴大陸投資與重大非經濟事件對我國房地產景氣的影響，住宅學報，11(2),101-119。
31. 黃耀輝 (2011)。落實房地產交易實價課徵所得稅，政治大學商學院舉辦「落實房地產交易實價課徵所得稅」論壇。
32. 趙時民 (2004)。台中市區域房地產預售屋量與人口遷移關係之研究，逢甲大學土地管理學系未出版碩士論文。
33. 楊世國 (2001)。台中市七期重劃區住一獨棟別墅空間特性與形成之研究，東海大學建築學研究所未出版碩士論文。
34. 楊子菡、羅德城、何怡澄 (2010)，對奢侈消費課徵特種銷售稅之研究，財政部賦稅署九十八年度委託研究計畫。
35. 劉碧霞 (2011)。奢侈稅與公務員待遇調整之總體計量分析，中原大學國際貿易研究所未出版碩士論文。

36. 蔡曜如 (2003)。我國房地產市場之發展、影響暨政府因應對策，*中央銀行季刊*，25(4): 31-64。
37. 賴明宏 (2001)。影響房價因素之屬性特徵與總體變數分析，台灣工業技術學院管理技術研究所未出版碩士論文。
38. 謝明瑞、莊孟翰 (1996)。房地產投資，國立空中大學，初版，330-335。
39. 謝明瑞 (2011-a)。台灣房價偏高及其對策之探討，國政研究報告，財金(研)100-24 號。
40. 謝明瑞 (2011-b)。奢侈稅與房地產行情，國政研究報告，財金(研)100-6 號。
41. 謝明瑞 (2011-c)。台灣地區房地產與營建類股行情變動分析，國政研究報告，財金(析)98-11 號。
42. 譚釗孟 (1998)。台中市民間住宅供給特性之分析，逢甲大學建築及都市計畫研究所未出版碩士論文。
43. 蕭家淇 (2012)。07-20 *經濟日報*記者宋健生台中報導。

二、英文文獻

1. Aizenman, J. and Jinjarak, Y. (2009). "Current account patterns and national real estate markets," *Journal of Urban Economics*, 66, 75-89.
2. Alber, W. (1962). "Business Cycle Residential Construction Cycle and the Mortgage Market," *Journal of Political Economy*, 70(3), 263-281.
3. Barras, R. (1994). "Property and the economic cycle: cycles revisited," *Journal of Property Research*, 183-197.
4. Belan, P. and Gauthier, S. (2004). "Optimal commodity grouping in a partial equilibrium framework," *Economics Letters*, 83, 49-54.
5. Chen, N. K. (2001). "Asset price fluctuations in Taiwan: Evidence from stock and real estate prices 1973 to 1992," *Journal of Asian Economics*, 12, 215-232.
6. Drake, L., (1993). "Modelling UK House Price Using Cointegration," *Applied Economics*, 1(25), 1225-1228.
7. Hui, E. C. M. and Ho, V. S. M. (2003). "Does the planning system affect housing prices? Theory and with evidence from Hong Kong," *Habitat International*, 27, 339-359.
8. Huang, F. L. and Wang, F. (2005). "A system for early-warning and forecasting of real estate development," *Automation in Construction*, 4, 333-42.
9. Markusen, Ann. (1979). "City Spatial Structure, Women's Household Work and National Urban Policy Signs," *Journal of Women in Culture and Society*, 4, 250-276.
10. Meen, G. (2002). "The time-series behavior of house prices: A transatlantic divide?" *Journal of Housing Economics*, 11, 1-23.
11. Nathalie, M. B. (2010). "Welfare improving distributionally neutral tax reforms," *Economic Modelling*, 27, 1253-1268.

12. Nishimura, Y. (2003). "Optimal non-linear income taxation for reduction of envy," *Journal of Public Economics*, 87, 363-386.
13. Pogodzinski and Sass (1991). "Measuring the Effects of Municipal Zoning Regulations: A Survey," *Urban Studies*, 28(4), 597-621.