

## 特種貨物及勞務稅於五都房市之實行成效

# A Study in the Impacts of Specifically Selected Goods and Services Tax on the Real Estate Markets of Five Municipalities

陳育詮 (Yu-Chuan Chen)  
財政部中區國稅局大屯稽徵所

### 摘要

自2009年整體房地產市場量能迅速回溫，都會地區房價不合理飆漲，造成受薪階級及中低收入者無力負擔，高房價問題儼然成為民怨之首，政府為減少民怨，有效抑制房價，以減輕民眾購屋負擔，在租稅措施方面，財政部火速制定並於2011年6月1日實行「特種貨物及勞務稅條例」，不動產部分針對出售持有2年以內之房屋及其坐落基地，及依法得核發建造執照之都市土地課徵10%或15%稅額，期以增加短期買賣之交易成本，降低房市交易量，進而抑制價格飆漲，而特種貨物及勞務稅條例施行迄今已屆滿2年，為了解對都會地區房市價量影響情形及成效，本研究主要探討我國五個直轄市於特種貨物及勞務稅條例實施前後，房市交易量及價格變化，並探討是否達成「以稅制量」及「以量穩價」之預期目標。研究結果顯示特種貨物及勞務稅對臺北市房市有達成「以稅制量」及「以量穩價」之目標，對新北市、臺中市、及臺南市等房市僅達成「以稅制量」，並未達成「以量穩價」之目標，而對高雄市房市均未達成「以稅制量」及「以量穩價」之目標。

**關鍵詞：**特種貨物及勞務稅、奢侈稅

### 壹、緒論

臺灣房地產於2008年金融海嘯後，因受世界各國量化寬鬆貨幣政策影響，及國內遺產贈與稅調降、台商資金回流、及不動產低稅賦等因素，自2009年整體房地產市場量能迅速回溫，部分地區房價短期飆漲，根據內政部營建署公布2009年第1季至2011年第1季房價所得比資料，全台由6.6上漲至8.7，而以臺北市9.1上漲至13.7之漲幅為最，此顯示民眾購屋負擔遽增，尤以受薪階級及中低收入者已感到無法承受，以致2010年房價過高問題竟成為行政院研考會網路票選10大民怨之首，另高額消費品帶給社會過度奢華感受，為平衡社會觀感，實現居住正義，並維護租稅公平，以符合社會期待，馬英九總統於2011年2月25日宣布課徵特種貨物及勞務稅(俗稱奢侈稅)，立法院火速於同年4月15日三

讀通過，總統旋於同年 5 月 4 日公布，並於 6 月 1 日實施。

特種貨物及勞務稅課稅標的包含不動產、高額貨物及高額勞務三部分，實施迄今已逾二年，各界對高額社會貨物及高額勞務之課稅較無明顯疑意或反對聲音，反觀對不動產之課稅卻常成為社會輿論關注之焦點，主張廢除者各地區之房地產價格並未有預期下跌，稅收也未達預期之效，顯然特種貨物及勞務稅非屬良策，且影響相關產業發展，阻礙經濟成長，另主張繼續實施者認為稅收雖不如預期，但也發揮一定程度的抑制炒作的功能，已達到穩定房市之效果，對特種貨物及勞務稅實施對房地產市場影響情形為何，各界看法不一，故應有其研究之必要。依據全國特種貨物及勞務稅申報件數，臺北市、新北市、臺中市、臺南市、高雄市等五個直轄市申報件數占全國申報件數 50% 以上，顯示房市短期交易集中於都會型城市，依據上述研究動機，本研究主要探討特種貨物及勞務稅實行前後對五都房地市場影響。本研究目的如下：

- 一、介紹特種貨物及勞務稅之內涵。
- 二、分析特種貨物及勞務稅實施前後對五都房地產市場價量影響情形，是否達成租稅措施之預期成效。
- 三、根據研究結果提以供政府及相關單位參考。

## 貳、文獻探討

本研究係探討特種貨物及勞務稅施行對全國房地產市場價量影響情形，據此本章首先對研究主題相關之文獻略以回顧，其內容包含主要國家抑制炒房之租稅措施、特種貨物及勞務稅之內涵與國內外有關房地產價格波動之文獻。

### 一、亞洲主要地區抑制炒房之租稅政策

香港與新加坡是亞洲城市房價最貴城市之一，兩地政府為防止因房市過度飆漲產生泡沫危機，在租稅方面，對短期交易者均採行加重稅負措施，以增加交易成本，達到穩定房市效果。香港政府在租稅措施方面，以調高賣方印花稅及買方印花稅稅率，並開徵「額外印花稅」，2013 年香港房屋成交數已較前一年減少 38%。新加坡政府則調增財產稅邊際稅率、賣方印花稅及買方印花稅，2013 年成交量已經下滑 35%，兩地政府均已有效抑止房產交易數量。

### 二、特種貨物及勞務稅內涵

在考量我國稅制及參考香港、新加坡等國家抑制房價之租稅措施後，我國於 2011 年 6 月 1 日正式實施特種貨及勞務稅，特種貨物及勞務稅條例規定其內涵如表 2-1。

特種貨物及勞務稅條例於不動產部分，係對持有期間在二年以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為課徵標的，但符合第五條排除之規定者，不包括之，故並非對全部持有期間二年內不動產交易者均予課徵，如土地

(指素地)僅限都市計畫土地且得申請建照執照者，而房屋僅是對於短期非自住交易者列入課稅範圍，且盡量避免影響正常交易市場，期能有效打擊投機客，而該稅目課徵稅率為10%，但不動產部分，持有期間在一年以內銷售者，稅率為15%，且納稅義務人為賣方。

表2-1特種貨物及勞務稅內容

項目	課稅標的	課稅要件	稅率(%)
不動產	房屋及座落基地	持有期間未滿 1年	15
	依法得核發建造執照之都市土地	持有期間滿 1年未滿 2年	10
貨物	交通工具(小客車、遊艇、飛機、直昇機及超輕型載具)	銷售價格或完稅價格達新臺幣三百萬元	10
	保育類動物製品(龜殼、玳瑁、珊瑚、象牙、毛皮及其產製品)	銷售價格或完稅價格達新臺幣五十萬元	10
	家具		
勞務	入會權利	銷售價格達新臺幣五十萬元	10
不動產排除項目	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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，或因調職、非自願離職、或其他非自願性因素出售新房地，且出售後仍符合前款規定者。</li> <li>3. 銷售與各級政府或各級政府銷售者。</li> <li>4. 經核准不課徵土地增值稅者。</li> <li>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。</li> <li>6. 銷售因繼承或受遺贈取得者。</li> <li>7. 營業人興建房屋完成後第一次移轉者。</li> <li>8. 依強制執行法、行政執行法或其他法律規定強制拍賣者。</li> <li>9. 依銀行法第76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。</li> <li>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者。</li> <li>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者。</li> </ol>		0

### 三、相關國內外文獻

莊孟翰(2010)分析指出，形成台北市高房價主要原因可歸納為五點：(一)超低利率；(二)資金行情；(三)大幅調降遺贈稅至10%；(四)國產局標售土地；(五)預期心理。楊子涵(2010)研究指出我國對於購買房屋所課徵的稅目包括

有契稅、印花稅、房屋稅、地價稅，換屋時才有可能課徵土地增值稅，然而現行稅制未能真正反映出豪宅的稅賦價值，對其開徵奢侈稅才能符合社會觀感。李傳信(2011)特種貨物及勞務稅條例對台北市房價影響之研究指出，政府可運用租稅措施，增加房地產持有成本，降低交易利得，迫使空屋釋出市場，增加供給，以使房價回歸合理價格。謝明瑞(2011)研究我國課徵奢侈稅對房地產市場影響指出，政府因過去所實施打房政策如限制貸款成數、調高貸款利率等措施，未能達到預期效果，故以租稅手段，實施特種貨物及勞務稅，以抑制房價飆漲之不合理現象，特別在房價偏高之都會地區。郭宗翰(2011)影響房價變動因素之系統動態模擬研究指出，奢侈稅效用僅是短期且非全面性抑制房價措施，並非解決實質性結構問題，政府在研擬相關政策時，應考量長短期之政策效果，並建立有效抑制投資客過度炒作之課稅方式。

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。Drake(1993)實證研究結果指出，以長期而言，個人可支配所得是帶動不動產價格變動的主要因素。Jud and Winkler (2002)以美國130個大都會區來探究影響住宅價格的因素，實證結果指出建設成本、人口成長、所得與利率會影響美國大都市地區的真正住宅價格。

## 參、研究方法

本研究流程係先蒐集資料，整理資料後，經統計分析，以實證研究方式探討特種貨物及勞務稅施行前後對房市價格及交易量影響。

### 一、資料來源

本研究期間為 2010 年第 1 季至 2013 年第 3 季，以內政部不動產交易平台買賣移轉登記件數、買賣契約價格平均單價(不分建物類別)、與財稅資料中心特種貨物及勞務稅申報件數資料等作為研究資料。依前揭資料選取臺北市、新北市、臺中市、臺南市、與高雄市五個直轄市，並遴選該五都中買賣移轉登記件數最多之前三區為樣本，分別為臺北市中山區、內湖區、文山區；新北市板橋區、淡水區、三重區；臺中市西屯區、北屯區、北區；臺南市永康區、東區、安南區；高雄市左營區、鼓山區、三民區。

### 二、研究方法

本研究採季資料，由於「特種貨物及勞務稅條例」於 2011 年 6 月 1 日正式實施，故以 2011 年第 2 季為分界點，因此本研究將特種貨物及勞務稅施行前期間訂為 2010 年第 1 季至 2011 年第 2 季，特種貨物及勞務稅施行後期間訂為 2011 年第 3 季至 2013 年第 3 季，再以獨立 t 檢定探討特種貨物及勞務稅施行前後期間房市價量是否有所變化。而屆滿 2 年到期為 2013 年第 2 季 (2013 年 5 月 31 日)。

## 肆、研究結果

本研究目的係探討特種貨物及勞務稅對房市價格及交易量之影響，以 2010 年第 1 季至 2013 年第 3 季為研究期間，以臺北市、新北市、臺中市、臺南市、高雄市等五個直轄市中各選取交易量較大 3 區為樣本，探討特種貨物及勞務稅實施前後五都房市價量變化，進而了解其實施之成效，結果敘述如下：

### 一、臺北市

依 2010 年第 1 季至 2013 年第 3 季臺北市買賣移轉件數統計資料，移轉件數最多前三名依序為中山區、內湖區、文山區，以三區買賣移轉登記件數、買賣契約價格平均單價(不分建物類別)、單價上漲率分別論述。

#### (一) 交易量分析

依買賣移轉登記件數趨勢圖(圖 4-1)，在 2011 年第 2 季特種貨物及勞務稅實施後，三區買賣移轉登記件數均呈現減少趨勢，且至 2013 年第 3 季移轉件數均未高於施行前 2011 年第 1 季之件數，檢定特種貨物及勞務稅施行前後對三區買賣移轉件數，結果顯示(表 4-1)，三區於實行後買賣移轉件數均顯著低於施行前，顯示特種貨物及勞務稅實施對臺北市買賣交易件數已產生以稅制量之效果。

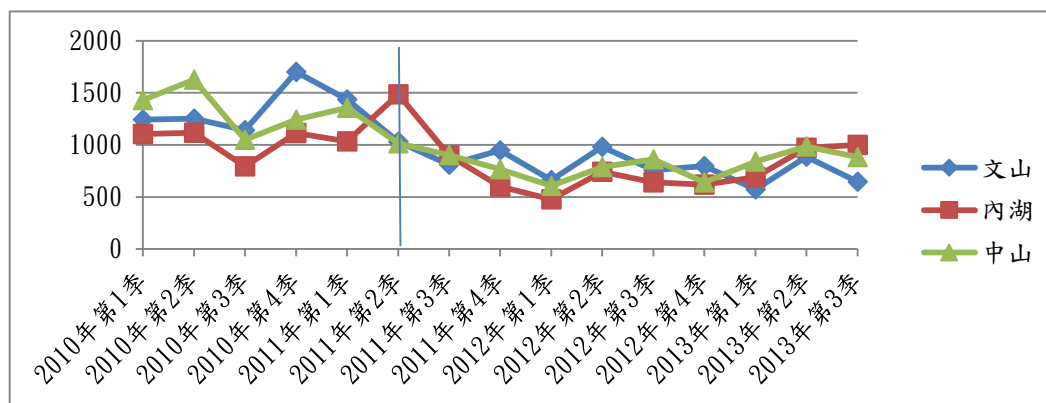


圖 4-1 文山區、內湖區、中山區買賣移轉登記件數趨勢圖

表 4-1 文山區、內湖區、中山區移轉件數(交易量)獨立樣本 t 檢定

	實施前平均件數	實施後平均件數	t 值	p 值
文山	1300	784	5.328***	0.000
內湖	1108	737	3.561***	0.001
中山	1287	807	5.209***	0.000

註：\*\*\*表示 1% 顯著水準。

#### (二) 價格分析

##### 1. 每坪平均單價

依買賣契約價格平均單價(不分建物類別)趨勢圖(圖 4-2)，在特種貨物及勞

務稅實施後，初期該三區均價出現短暫下跌現象，隨後呈現緩步上漲趨勢，檢定特種貨物及勞務稅施行前後三區價格影響，結果顯示(表 4-2)，文山區於特種貨物及勞務稅實施後每坪均價顯著高於實施前，內湖區於特種貨物及勞務稅實施後每坪均價顯著低於實施前，而內湖區並無顯著影響，整體而言並未明顯產生抑制價格上漲之效果。

## 2.價格漲幅分析

依買賣契約價格平均單價上漲率資料，比較特種貨物及勞務稅實行前後價格平均上漲率，文山區由 3.41%縮減至 1.89%，內湖區由 2.50%縮減至 1.66%，二區呈現漲幅縮減，中山區由-0.01%增至 1.04%呈現漲幅增加，就整體而言，總上漲率 1.97%縮減至 1.54%，顯示特種貨物及勞務稅對臺北市房市買賣價格漲幅產生以量穩價之預期成效。

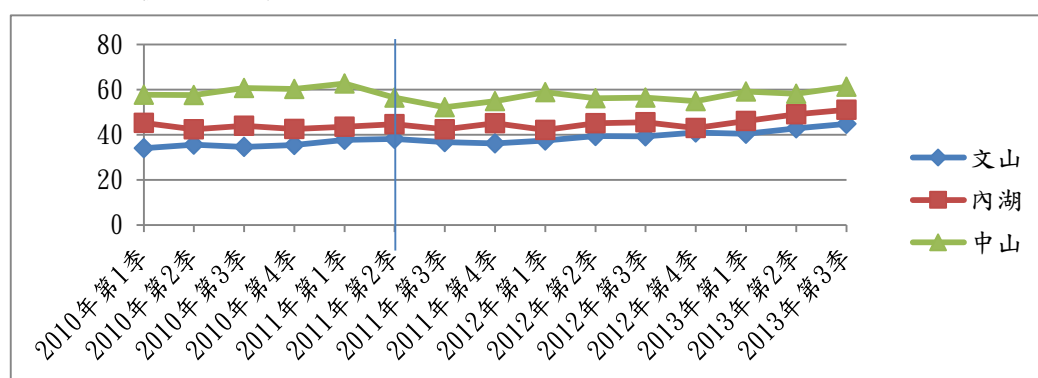


圖 4-2 文山區、內湖區、中山區買賣契約價格平均單價(不分建物類別)趨勢圖

表 4-2 文山區、內湖區、中山區每坪均價獨立樣本 t 檢定

區域	實施前均價/坪	實施後均價/坪	t 值	p 值
文山區	35.92	39.82	-2.999	0.995
內湖區	43.74	45.50	-1.357	0.901
中山區	59.26	56.93	1.701*	0.056

註：\*表示 10%顯著水準。

## 二、新北市

依 2010 年第 1 季至 2012 年第 4 季新北市買賣移轉件數統計資料，移轉件數最多前三名依序為板橋區、淡水區、三重區，以三區買賣移轉登記件數、買賣契約價格平均單價(不分建物類別)、單價上漲率分別論述。

### (一) 交易量分析

依買賣移轉登記件數趨勢圖(圖 4-3)，在特種貨物及勞務稅實施後，淡水區因新市鎮開發移轉件數曾有反彈上升，嗣後三區移轉件數仍呈現減少趨勢，且至 2013 年第 3 季移轉件數均未高於施行前，檢定特種貨物及勞務稅施行前後對三區買賣移轉件數影響，結果顯示(表 4-3)，除淡水區並無顯著差異外，餘二區於實行後買賣移轉件數顯著低於施行前，顯示特種貨物及勞務稅實施對新北市買賣

交易件數已產生以稅制量之效果。

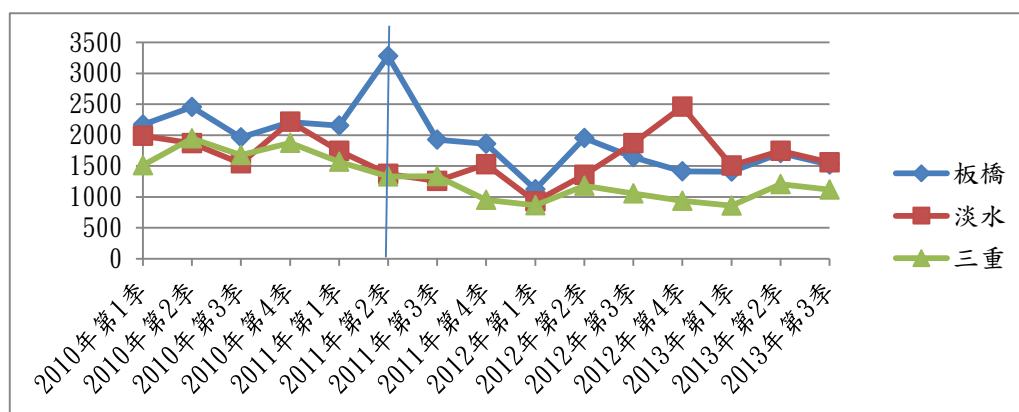


圖 4-3 板橋區、淡水區、三重區買賣移轉登記件數趨勢圖

表 4-3 板橋區、淡水區、三重區移轉件數(交易量)獨立樣本 t 檢定

區域	實施前平均件數	實施後平均件數	t 值	p 值
板橋區	2371	1616	3.934***	0.000
淡水區	1788	1578	1.033	0.160
三重區	1651	1055	5.843***	0.000

註：\*\*\*表示 1%顯著水準。

## (二) 價格分析

### 1. 每坪平均單價

依買賣契約價格平均單價(不分建物類別)趨勢圖(圖 4-4)，在特種貨物及勞務稅實施後，該三區均價均呈現緩步上升趨勢，再檢定特種貨物及勞務稅施行前後對三區價格影響，結果顯示(表 4-4)，三區於特種貨物及勞務稅實行後每坪均價顯著高於施行前，顯示特種貨物及勞務稅對新北市房市買賣價格並未產生抑制價格上漲之效果。

### 2. 價格漲幅分析

依買賣契約價格平均單價上漲率資料，比較特種貨物及勞務稅實施前後價格平均上漲率，板橋區由 2.58%增加至 2.80%，淡水區由-0.20%增加至 2.63%，二區呈現漲幅增加，三重區則由 4.33%縮減至 3.42%，就整體而言，總上漲率 0.88%增加至 2.96%，顯示特種貨物及勞務稅對新北市房市買賣價格漲幅度未發揮以量穩價之預期成效。

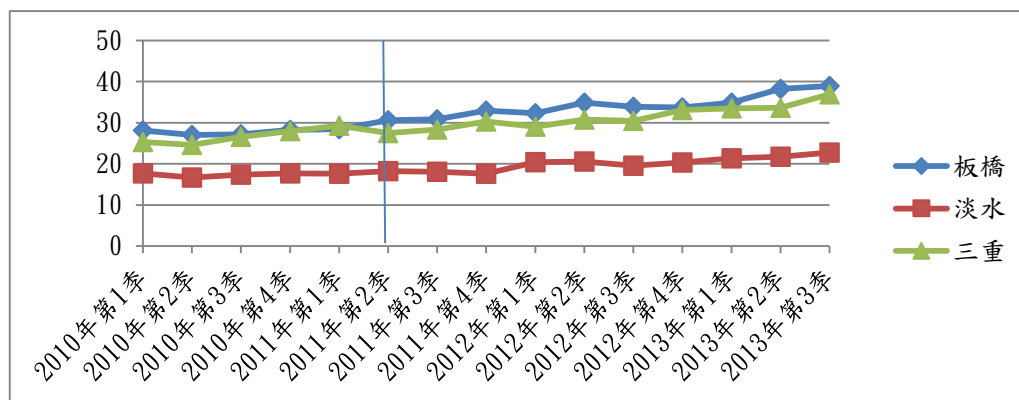


圖 4-4 板橋區、淡水區、三重區買賣契約價格平均單價(不分建物類別)趨勢圖

表 4-4 板橋區、淡水區、三重區均價獨立樣本 t 檢定

區域	實施前均價	實施後均價	t 值	p 值
板橋區	28.26	31.28	-1.499	0.921
淡水區	17.51	20.24	-3.861	0.999
三重區	26.86	31.77	-3.904	0.999

### 三、臺中市

依 2010 年第一季至 2013 年第三季臺中市買賣移轉件數統計資料，移轉件數最多前三名依序為西屯區、北屯區、北區，以三區買賣移轉登記件數、買賣契約價格平均單價(不分建物類別)、單價上漲率分別論述。

#### (一) 交易量分析

依買賣移轉登記件數趨勢圖(圖 4-5)，在特種貨物及勞務稅實施後，初期三區移轉件數均呈現下跌走勢，而西屯區因為臺中新行政區及精華區七期所在，期間移轉件數反彈上升，並未減少，餘二區至 2013 年第三季件數均未高於施行前，檢定特種貨物及勞務稅施行前後對三區買賣移轉件數影響，結果顯示(表 4-5)，三區於實行後買賣移轉件數顯著低於施行前，顯示特種貨物及勞務稅對臺中市有發揮以稅制量之成效。

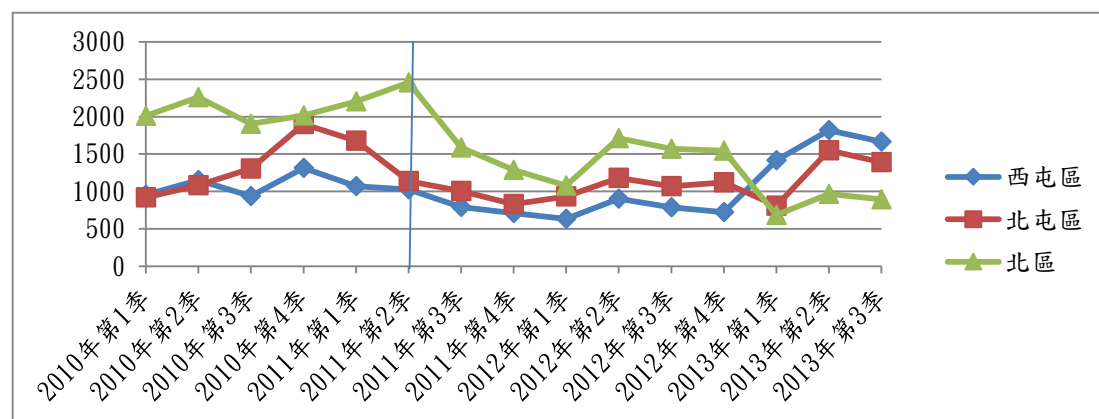


圖 4-5 西屯區、北屯區、北區買賣移轉登記件數趨勢圖



表 4-5 西屯區、北屯區、北區買賣移轉件數(交易量)獨立樣本 t 檢定

區域	實施前平均件數	實施後平均件數	t 值	p 值
西屯區	1076	1049	0.133	0.448
北屯區	1337	1098	1.492*	0.080
北區	2143	1258	5.350***	0.000

註：\*\*\*, \*分別表示 1%、10%顯著水準。

## (二) 價格分析

### 1. 每坪平均單價

依買賣契約價格平均單價(不分建物類別)趨勢圖(圖 4-6)，在特種貨物及勞務稅實施後，三區均價均出現緩步上升趨勢，檢定特種貨物及勞務稅施行前後對三區價格影響，檢定結果顯示(表 4-6)，三區於特種貨物及勞務稅實施後每坪均價顯著高於實施前，顯示特種貨物及勞務稅對臺中市房市買賣價格未產生抑制上漲之效果。

### 2. 價格漲幅分析

依買賣契約價格平均單價上漲率資料，比較特種貨物及勞務稅實施前後價格平均上漲率，西屯區由 0.67%增加至 3.03%，北屯區由 1.76%增加至 3.10%，北區由 1.39%增加至 1.74%，各區均呈現漲幅增加現象，就整體而言，總上漲率由 1.95%增加至 2.21%，顯示特種貨物及勞務稅對臺中市房市買賣價格漲幅未發揮以量穩價之預期。

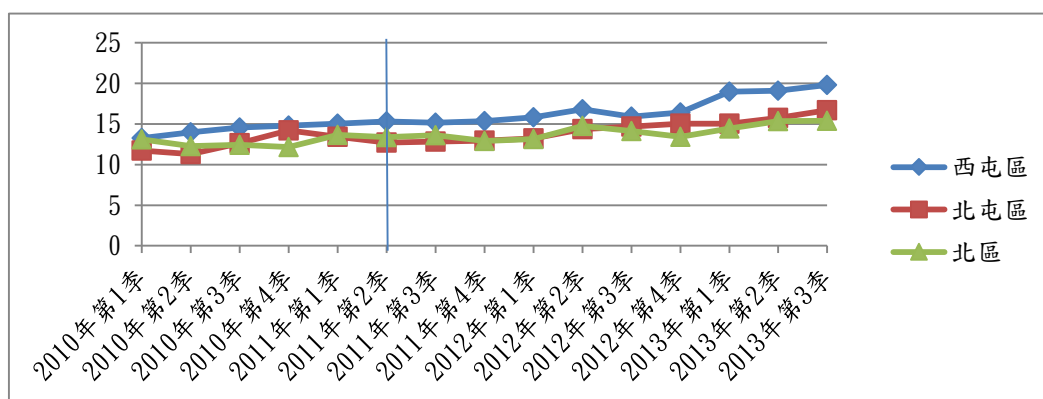


圖 4-6 西屯區、北屯區、北區買賣契約價格平均單價(不分建物類別)趨勢圖

表 4-6 西屯區、北屯區、北區均價獨立樣本 t 檢定

區域	實施前均價	實施後均價	t 值	p 值
西屯區	14.5	17.05	-3.286	0.997
北屯區	12.67	14.51	-2.832	0.993
北區	12.84	14.14	-2.985	0.995

#### 四、臺南市

依 2010 年第 1 季至 2013 年第 3 季臺南市買賣移轉件數統計資料，移轉件數最多前三名依序為永康區、東區、安南區，以三區買賣移轉登記件數、買賣契約價格平均單價(不分建物類別)、單價上漲率分別論述。

##### (一)交易量分析

依買賣移轉登記件數趨勢圖(圖 4-7)，在特種貨物及勞務稅實施後，永康區及東區移轉件數仍呈現下跌趨勢，期間有反彈走升，而安南區則呈現上升趨勢，於 2013 年第 3 季除永康區移轉件數與施行前件相當外，餘二區移轉件數均小於施行前，檢定特種貨物及勞務稅施行前後對三區買賣移轉件數影響，結果顯示(表 4-7)，除安南區因開發時間較晚，實行後件數顯著高於實行前外，餘二區實行後買賣移轉件數顯著低於施行前，顯示特種貨物及勞務稅實施對臺南市買賣交易件數仍有產生以稅制量之效果。

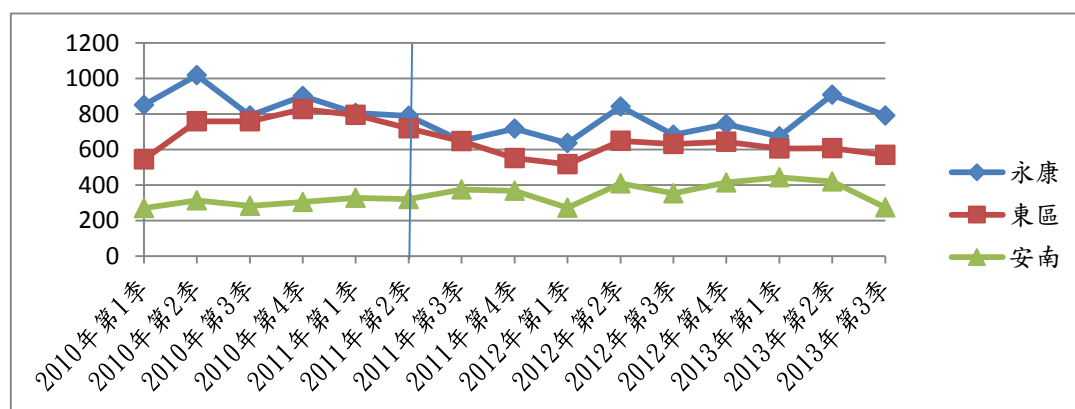


圖 4-7 永康區、東區、安南區買賣移轉登記件數趨勢圖

表 4-7 永康區、東區、安南區買賣移轉件數(交易量)獨立樣本 t 檢定

區域	實施前平均件數	實施後平均件數	t 值	p 值
永康	860	738	2.535**	0.012
東區	734	602	3.469***	0.002
安南	304	370	-2.477	0.986

註：\*\*\*, \*\*分別表示 1%、5%顯著水準。

##### (二)價格分析

###### 1. 每坪平均單價

依買賣契約價格平均單價(不分建物類別)趨勢圖(圖 4-8)，在特種貨物及勞務稅實施後，該三區均價均呈現上升趨勢，檢定特種貨物及勞務稅施行前後對三區價格影響，結果顯示(表 4-8)，三區於特種貨物及勞務稅實施後每坪均價顯著高於實施前，顯示特種貨物及勞務稅對臺南市房市買賣價格未產生抑制上漲效果。

## 2.價格漲幅分析

依買賣契約價格平均單價上漲率資料，比較特種貨物及勞務稅實施前後價格平均上漲率，永康區由 1.86% 縮減至 1.06%，東區由 1.10% 增加至 2.20%，安南區由 1.95% 增加至 2.21%，除永康區漲幅減少外，餘二區均呈現漲幅增加現象，就整體而言，總上漲率由 1.65% 增加至 1.78%，顯示特種貨物及勞務稅對臺南市房市買賣價格漲幅未發揮以量穩價之預期。

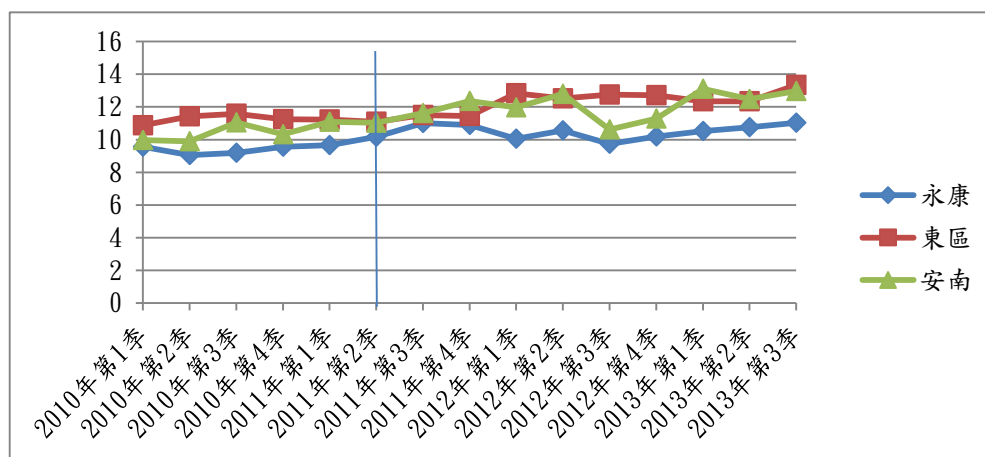


圖 4-8 永康區、東區、安南區買賣契約價格平均單價(不分建物類別)趨勢圖

表 4-8 永康區、東區、安南區均價獨立樣本 t 檢定

區域	實施前均價	實施後均價	t 值	p 值
永康區	9.54	10.41	-2.930***	0.033
東區	11.24	12.3	-4.179***	0.009
安南區	10.56	11.77	-2.475**	0.056

註：\*\*\*,\*\*分別表示 1%、5%顯著水準。

## 五、高雄市

依 2010 年第 1 季至 2012 年第 4 季高雄市買賣移轉件數統計資料，移轉件數最多前三名依序為左營區、三民區、鼓山區，以三區買賣移轉登記件數、買賣契約價格平均單價(不分建物類別)、單價上漲率分別論述。

### (一) 交易量分析

依買賣移轉登記件數趨勢圖(圖 4-9)，在特種貨物及勞務稅實施後，初期三區移轉件數仍呈現減少趨勢，於 2012 年第 1 季三區出現反彈上升，移轉件數呈現上升趨勢，至 2013 年第 3 季除左營區移轉件數略低於施行前外，餘二區移轉件數高於或相當於施行前，檢定特種貨物及勞務稅施行前後對三區買賣移轉件數影響，結果顯示(表 4-9)，三區未有顯著差異，可能因房市起漲時間晚於臺北市區，顯示特種貨物及勞務稅對高雄市並未明顯達到以稅制量之效果。

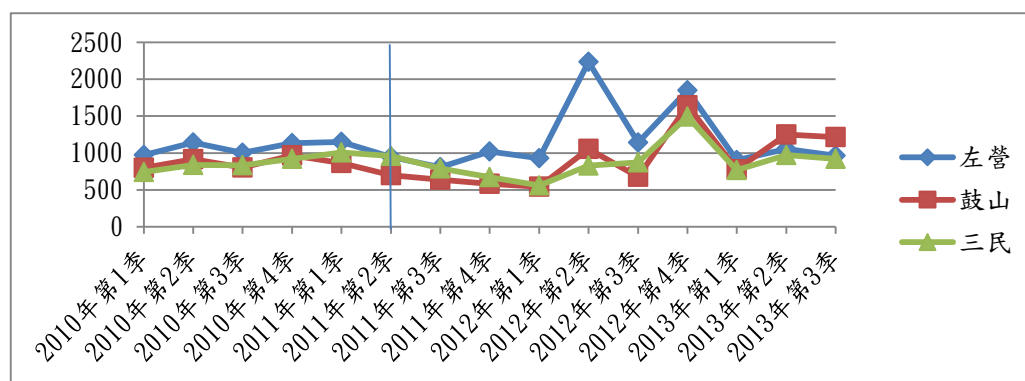


圖 4-9 左營區、鼓山區、三民區買賣移轉登記件數趨勢圖

表 4-9 左營區、三民區、鼓山區買賣移轉件數(交易量)獨立樣本 t 檢定

區域	實施前平均件數	實施後平均件數	t 值	p 值
左營區	1058	1210	-0.745	0.765
鼓山區	841	931	-0.562	0.708
三民區	882	874	0.070	0.473

## (二) 價格分析

### 1. 每坪平均單價

依買賣契約價格平均單價(不分建物類別)趨勢圖(圖 4-10)，在特種貨物及勞務稅實施後，三區均價均呈現上升趨勢，檢定特種貨物及勞務稅施行前後對三區價格影響，檢定結果(表 4-10)三區於特種貨物及勞務稅實施後每坪均價顯著高於實施前，顯示特種貨物及勞務稅對高雄市房市買賣價格未產生抑制上漲效果。

### 2. 價格漲幅分析

依買賣契約價格平均單價上漲率資料，比較特種貨物及勞務稅實施前後價格平均上漲率，左營區由 0.87% 增加至 3.30%，鼓山區由 0.28% 增加至 4.08%，三民區由 2.13% 縮減至 1.51%，除三民區外，餘二區均呈現漲幅增加現象，就整體而言，總上漲率由 1.09% 增加至 2.96%，顯示特種貨物及勞務稅對高雄市房市買賣價格漲幅並未發揮以量穩價之預期。

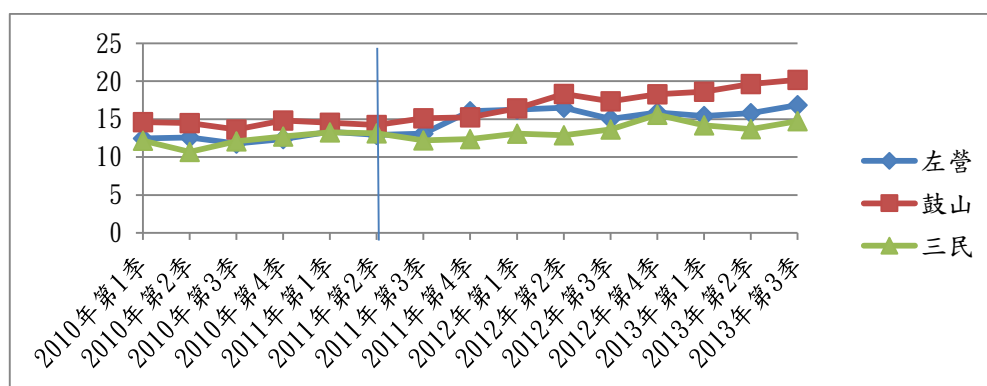


圖 4-10 左營區、鼓山區、三民區買賣契約價格平均單價(不分建物類別)趨勢圖

表 4-10 左營區、鼓山區、三民區均價獨立樣本 t 檢定

區域	實施前均價	實施後均價	t 值	p 值
左營區	12.58	15.66	-6.297	0.999
鼓山區	14.37	17.69	-4.368	0.999
三民區	12.35	13.6	-2.278	0.980

## 伍、結論與建議

本研究採季資料，由於「特種貨物及勞務稅條例」於 2011 年 6 月 1 日正式實施，故以 2011 年第 2 季為分界點，因此以 2010 年第 1 季至 2011 年第 2 季為特種貨物及勞務稅施行前期間，2011 年第 3 季至 2013 年第 3 季為特種貨物及勞務稅施行後期間，以敘述統計分析特種貨物及勞務稅實施對我國五個直轄市主要交易地區之房市價量影響情形，並以 2010 年第 1 季至 2013 年第 3 季之房屋買賣移轉件數及每坪均價等資料進行實證分析，藉以探討是否達成租稅目的之預期效果，研究得出以下結果。

房屋交易量方面：研究顯示臺北市、新北市、臺中市、臺南市於特種貨物及勞務稅實施後已有效抑制房市交易量，已達以稅制量之成效。而高雄市則未達到以稅制量之成效。

房屋價格方面：臺北市、新北市、臺中市、臺南市、高雄市於特種貨物及勞務稅實施後均未有效抑制房價上漲。

房價漲幅方面：比較特種貨物及勞務稅實行前後之平均漲幅，臺北市因為較早飆漲地區，受特種貨物及勞務稅影響較明顯，於房價漲幅方面呈現縮小現象，有達到以量穩價之預期目標，而房炒現象有漸往中、南部移動現象，故在新北市、臺中市、臺南市、高雄市均呈現未達到以量穩價之預期。

政府實施特種貨物及勞務稅主要是為抑制房價飆漲，預防房市過度泡沫化，讓房市交易回歸正常狀態，而自 2011 年 6 月實施以來，迄今已過 2 年閉鎖期限，期間對房市價量之影響，由前述數據顯示，已有效降低市場交易數量，對市場產生降溫效果，亦達到以稅制量之預期，惟對房價均未能抑制房價上漲，僅於臺北市有達成以量穩價之預期效果，其他區域均未能發揮以量穩價之成效，原因可能受限於市場寬鬆資金之因素以致無法完全抑制交易價格上漲。

本研究僅從稅務面以特種貨物及勞務稅單一事件分析對房市價量影響，惟影響房市價量還有經濟面等各項因素，建議後續研究者可以從不同因素面多元研究，進而可比較出各項因素影響程度與效果，或後續研究者可繼續蒐集及擴大資料，以探討種貨物及勞務稅於滿 2 年後是否持續對房市產生影響，相關研究報告應可供政府為施政之參考。

## 參考文獻

### 中文部分：

- 中華財政學會(2013)，財政部 101、102 年度專案特種貨物及勞務稅條例實施成效及對所得重分配效果之研究，財政部賦稅署。
- 方世榮(2013)，統計學導論(7 版)，華泰書局。
- 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，國立政治大學碩士論文。
- 郭宗諭(2010)，影響房價變動因素之系統動態模擬（兼論奢侈稅），國立高雄應用科技大學商務經營研究所，碩士論文。
- 許光華、林柏伸(2012)，「課徵奢侈稅對不動產價格與成交量之影響－以台北市為例」，第十五屆財金理論與實務研討會論文集，朝陽科技大學財金系。
- 莊孟翰(2010)，「房地產市場現況與未來發展趨勢」，現代地政，第 336 期，頁 57-62。
- 陳幸宜(2003)，都市房價變動影響因素之系統動態模擬-台北市之實證研究，國立成功大學都市計畫研究所，碩士論文。
- 楊子涵(2010)，對奢侈消費課徵特種銷售稅之研究，財政部賦稅署委託研究報告。
- 謝明瑞(2011)，台灣課徵奢侈稅對房地產市場的影響，國家政策研究基金會。

### 西文部分：

- Drake, L.(1993). Modelling UK House Price Using Cointegration: An Application of the Johansen Technique, *Applied Economics*, 25, 1225-1228.
- Jud, G. D. and D. T. Winkler,(2002 ). The Dynamics of Metropolitan Housing Prices, *Journal of Real Estate Research*, 23, 29-46.
- 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 distributionally neutral tax reforms, *Economic Modelling*, 27, 1253-1268.