



# 逢甲大學學生報告 ePaper

## 稅捐管制對購屋意願影響因素之探討

The Research of Factors Affecting Home Buying Intentions in  
Relation to Taxation and Control Measures

作者：郭芷伶、簡安琳、黃品珮、林芝穎、楊雯琇、彭芹玟、陳依婷

系級：會計四丙

學號：D1038300、D1104576、D1179563、D1041722、D1273538、D1045920、  
D1087306

開課老師：李慧慈

課程名稱：會計專題

開課系所：會計系

開課學年：113 學年度 第 1 學期

## 中文摘要

在台灣，年輕世代面臨著高漲的房價，購屋成為一大挑戰。政府因此推出多項政策，特別是房屋合一 2.0 政策，旨在透過加強短期持有住宅的課稅來抑制投機行為，促進房市的健全發展。該政策提高了交易稅率並延長了持有期間，希望能降低不合理的房價增長。

針對青年購屋需求，政府也推出了青年首次購屋貸款利率優惠、補貼及稅收減免等措施，旨在減輕年輕族群的購屋負擔。然而，面對持續上升的房價及收入增長緩慢，這些支持措施的實效性仍然值得關注。即便政府採取了行動，房價依然高漲，部分原因是國人對於土地擁有的傳統觀念，即「有土斯有財」。這導致許多人投資房地產，造成其他人購房或租房的困難，甚至讓一些房屋空置，資源未能有效利用。

根據內政部的數據，2023 年第四季的房價所得比和房貸負擔率顯示，台北市的房價負擔特別沉重。為了實現居住正義，政府提出興建社會住宅的計畫，以協助中低收入群體及青年解決居住問題。然而，社會住宅的供應量仍然不足，需更多努力以改善居住環境。

此外，作為即將踏入社會的大學生，面對未來房價的壓力，希望能透過訪談了解更多房地產市場的情況，以便制定適合的發展方向和貢獻於社會居住的發展。隨著全球化和都市化的推進，不動產市場與經濟發展息息相關，對於不動產的定義和課稅理論的研究也變得越來越重要。房地合一 2.0 稅制通過延長持有期間及提高短期交易稅率來遏制炒作，並擴大課稅範圍，這一政策將法人與個人一視同仁。從亞當·斯密的租稅原則到當代學者的觀點，稅制的設計需要兼顧公平性和效率性，以避免不合理的投機行為。

本研究以房地合一 2.0 稅制為例，探討其對民眾購屋意願的影響，結果顯示該政策對購屋意願的影響有限，主要因自住需求佔主導地位，且購屋決策更受房價、貸款利率及家庭收入等因素驅動。儘管政策有效抑制短期投機行為，但未能顯著降低高房價趨勢，尤其在自住需求強勁的城市如台北和新竹，房價依然穩步上漲，而在供應過剩的地區如台中和桃園，政策對市場平衡的作用則較為明顯。未來建議針對首次購屋者提供稅務優惠，並因地制宜調整稅率，以提升政策的公平性與有效性。

**關鍵詞:**房地合一稅，購屋意願，房價

## Abstract

In Taiwan, young generations face the challenge of soaring housing prices, making homeownership increasingly difficult. In response, the government has introduced several policies, notably the Integrated Housing and Land Tax 2.0 policy, which aims to curb speculative behavior and promote a healthier real estate market by imposing higher taxes on short-term residential holdings and extending the holding period requirements.

To address the housing needs of young people, the government has also implemented measures such as preferential mortgage rates, subsidies, and tax reductions for first-time homebuyers, aiming to ease their financial burden. However, with housing prices continuing to rise and income growth stagnating, the effectiveness of these measures remains a concern. Despite government efforts, high housing prices persist, partly due to the traditional Taiwanese belief that “owning land is wealth.” This cultural mindset drives many to invest in real estate, exacerbating difficulties for others in buying or renting homes and leading to underutilized housing resources as some properties remain vacant.

According to data from the Ministry of the Interior, the housing price-to-income ratio and mortgage burden rate in the fourth quarter of 2023 highlight the particularly heavy financial pressure faced by Taipei residents. To achieve housing justice, the government has proposed building social housing to support low- and middle-income groups and young people in resolving housing challenges. However, the supply of social housing remains insufficient, requiring further efforts to improve the living environment.

As a university student about to enter the workforce, I hope to gain more insights into the real estate market through interviews, allowing me to develop appropriate career paths and contribute to the advancement of social housing.

With the ongoing trends of globalization and urbanization, the real estate market is closely tied to economic development, making the study of property taxation theories increasingly significant. The Integrated Housing and Land

Tax 2.0 policy seeks to discourage speculation by extending holding periods, increasing short-term transaction tax rates, and expanding the taxable scope to treat both individuals and corporations equally. From Adam Smith’s principles of taxation to modern scholars’ perspectives, tax system design must balance fairness and efficiency to prevent unreasonable speculative behavior.

This study examines the impact of the Integrated Housing and Land Tax 2.0 policy on the

willingness of individuals to purchase homes. Findings reveal that the policy has had limited influence on homebuying intentions, as self-use demand remains the primary driver. Decisions to purchase homes are more influenced by factors such as housing prices, mortgage rates, and household income. While the policy has effectively curbed short-term speculative activity, it has not significantly mitigated the trend of rising housing prices. In cities with strong self-use demand, such as Taipei and Hsinchu, housing prices continue to climb steadily. Conversely, in areas with an oversupply, such as Taichung and Taoyuan, the policy has played a more prominent role in balancing the market. Moving forward, it is recommended that the government introduce tax incentives for first-time homebuyers and adjust tax rates based on regional conditions to enhance the fairness and effectiveness of housing policies.

**Keywords: House and Land Transactions Income Tax, Purchase intention**



## 目 次

<b>第一章 緒論</b> .....	6
第一節 研究背景與動機 .....	6
第二節 研究目的.....	7
<b>第二章 文獻探討</b> .....	7
第一節 不動產之定義.....	7
第二節 不動產課稅理論.....	8
第三節 租稅之課稅則.....	10
第四節 購屋意願相關研究.....	11
<b>第三章 研究設計</b> .....	13
第一節 研究方法.....	13
第二節 研究流程.....	15
<b>第四章 房地政策的相關研究</b> .....	15
第一節 舊制(房屋交易課徵財產交易所得稅) .....	15
第二節 房地合一稅.....	18
第三節 青年安心成家購屋優惠貸款精進方案(新青安).....	21
第四節 「第七波選擇性信用管制」限貸令措施.....	23
<b>第五章 研究結果分析</b> .....	25
第一節 台灣六都及新竹成屋與預售屋每坪單價及空屋率.....	25
第二節 台灣六都及新竹成屋、預售屋、空屋率之關聯性.....	43
第三節 問卷調查結果 .....	52
<b>第六章 結論及建議</b> .....	53
第一節 結論.....	53

第二節 改善意見.....	54
參考文獻.....	56
附錄.....	58



## 第一章 緒論

### 第一節 研究背景與動機

在台灣，隨著房價不斷上漲，購屋成為年輕世代面臨的重要挑戰。尤其在台北、台中等都市地區，房價高漲讓許多家庭至今背負著沉重房貸或支付高昂的租金。為因應房市過熱與房價持續飆升，政府在近年推出多項政策，試圖穩定市場並保障自住需求者的權益。房屋合一稅政策即是在此背景下推出，目的在於加強短期持有住宅的課稅，以抑制投機炒房行為，從而促進房市健全發展，該政策通過提高交易稅率、延長持有期間等措施，進一步規範房地產交易，冀望降低不合理的房價增長。

此外，台灣政府也針對青年購屋需求推出多項鼓勵措施，例如青年首次購屋貸款利率優惠、補貼和自用住宅稅賦減免等。這些政策旨在減輕青年購屋負擔，提升年輕族群的置產能力，使得居住需求可以更易實現。然而，即使有這些支持措施，青年在面臨房價高漲、收入成長緩慢的情況下，購屋依舊充滿挑戰。

即便政府抑制短期不動產炒作，但如今房價依然持續飆升，房價居高不下的問題依然未能有效解決。可能與國人「有土斯有財」的觀念有關，在這樣的價值觀中，擁有多少的土地代表著有多大的財富，因此，購屋成為大多數國人追求的信仰。不過在台灣地狹人稠的環境裡，特別在發展先進的都市地區，若是對這類觀點過度追求，拼命的買房、炒房，很有可能會造成其他人的不便，因為買(租)不起房，讓許多人背負沉重房貸或房屋空置，資源也就無法充分利用。

根據內政部不動產資訊平台統計，112 年第 4 季全國的房價所得比和房貸負擔率分別為 9.97、42.66%，臺北市 15.71、67.22%，新北市 13.09、56.01%，桃園 8.27、35.41%，新竹 9.72、41.6%，臺中 11.74、50.24%，臺南 9.46、40.47%，高雄 9.31、39.86%。根據世界銀行定義合理的房價所得比和房貸負擔率為 4-6 倍、

30%以下。顯然可以看出在六都和新竹的房價對於人民來說，負擔的壓力極重，需把一生大部分的資產投入於房地當中。

作為即將要出社會的大學生，未來很有可能會面臨到房價的壓力。希望透過訪談相關人士的看法能了解到更多房地產環境的狀況，以因應之後發展的去向，可以辨別大環境的走向和政策的好壞，除了能避免踏上不適合的道路，也能為社會居住發展貢獻一份心力。

## 第二節 研究目的

基於上述背景及動機，本研究以不動產相關政策對購屋意願影響，並以房地合一 2.0 進行深入訪談研究。透過比較分析法、深入訪談法進行研究，根據研究結果提出具體建議，以供參考。以下為本研究主要之目的：

1. 了解消費者對房地合一認知與購屋意願之現況
2. 了解不同背景下各縣市房價、空屋率的變化以及相關性
3. 探討各界對房地合一 2.0 看法及對於稅制影響

## 第二章 文獻探討

### 第一節 不動產之定義

不動產是經濟活動和法律規範中的重要概念，其定義直接影響著市場分析、政策制定以及稅收制度的設計。在台灣法律中，不動產指的是土地以及其上固定的建築物或設施。根據

《民法》第 66 條，不動產包括土地和其上未分離的附屬物，也就是說，土地及其上未被移除的出產物，仍被視為不動產的一部分。此外，根據《不動產經紀業管理條例》第 4 條，不動產還包括土地、土地上的建築物或房屋，以及這些不動產相關的可轉讓權利。房屋則包括已建成的房子、預售房子，及其可轉讓的權利。而在《民法》第 759 條將不動產定義為土地及其附屬的定著物，這些物品

具有不可移動的特性，並因其持久性與稀缺性而具備了長期的經濟價值。這一特性使得不動產在市場交易中具有特殊的地位，其價格往往

受到區域發展、基礎設施、經濟環境等多重因素的影響。此外，依據不同法規與實務操作，對不動產的定義和分類可能有所不同，例如在《土地法》和《都市計畫法》中，特定用途的土地如工業用地、農業用地和住宅用地，因其用途不同而在市場中的表現也各異，這進一步影響了政策對不動產的調控方式。

在學術研究中，對不動產的界定往往根據研究目的的不同而有所變化。一些研究側重於狹義的不動產，如住宅市場中的房屋和土地，而另一些則涵蓋更廣泛的定義，包括商業不動產、農地和工業用地等。

## 第二節 不動產課稅理論

1. Aaron(1975)認為課徵財產稅之優點除符合社會公平正義、量能原則外，就經濟效率觀點而言，亦可降低資源配置之扭曲及縮小貧富差距。

2. Adam Smith (1776)的著作《國富論》中提出了著名的租稅理論，即“亞當·斯密的租稅四原則”。首先，平等原則主張稅收應根據個人支付能力徵收，富裕者應繳納更多稅款，以確保稅收制度的公平性。其次，確定性原則強調稅收的時間、方式和金額應明確且易於理解，這樣可以減少稅收過程中的不確定性。第三，便利原則主張稅收應在最方便的時間和方式徵收，如工資稅直接扣除，以減少納稅人的負擔。最後，經濟原則則強調徵稅成本應盡可能低，避免資源浪費，確保政府能最大限度地保留稅收收入。這些原則不僅影響了當時的稅收政策，至今仍對現代稅收制度的設計提供了核心指導，特別是在公平性和效率性方面。

3. 謝冠民(2012)認為，租稅是國家運用政治權力強制徵收，用以滿足國家需要。從我國憲法第 19 條明文規定：「人民有依法律納稅之義務。」然而租稅應依照人民之財政負擔能力及一定行為與事實來決定租稅負擔的程度。

4. 黃茂榮(2008)就我國不動產交易所得稅的課徵予以區分，如就房屋交易部分課徵所得稅者為財產交易所得，個人獲取財產交易所得後，仍應併同其他種類之所得合併申報；另就土地交易部分課徵所得稅者則為土地增值稅，就一般所得稅分離而另立稅目於土地稅法 中，不再課徵一般所得稅。

5. 甘黛媛(2011)認為市場經濟國家建構稅制之考量，主要係依據自身政治、經濟狀況；就我國現行不動產稅制採房地產分離估價，分別制定稅制、稅基、稅率課稅。

6. 王進祥(2012)認為與土地、建物有直接關聯之財產稅，例如持有建地與農地非農用之地價稅或持有房屋應課徵之房屋稅及土地所有權移轉、設定典權時之土地增值稅與建物所有權買賣、贈與、占有、典權設定、交換、分割、起造建物發生變更之時之契稅等為狹義的

不動產稅。另包括與土地有關之空地稅、荒地稅、不在地主稅及工程受益費、遺產稅、贈與稅及都市計畫法之都市建設稅等則係廣義的不動產稅。

7. 李佳蓁(2018)認為不動產課稅之問題對於世界各國皆是重要財政議題，政府若打房力道太大會影響國內經濟發展，若過於鼓勵投資易造成民生住宅價格高不可攀，如何在兩者之間取其輕重，稅制成為重要關鍵。

8. 王美滿(2017) 認為整體言之，不動產市場價格是供給與需求的結果，房地產課題不只是稅制問題，因不動產市場的供需，確實會受到系統性或非系統性總體經濟因素影響而變動，是總體經濟問題，台灣房地市場被扭曲發展的問題，大部分是在國人儲蓄習慣與「有土斯有財」根深柢固的保值傳統觀念下，尤其是在很多人投機取巧而得利，引發模仿效應，因此，長久以來房價易漲難跌。

9. 利秀蘭(2012)認為完善的不動產稅制必須兼顧不動產市場的 發展與人民居

住的正義，也就是效率與公平之間取得充分的平衡；然而，現行國內不動產相關稅制存在不具效率與公平的現象，扭曲民眾投資決策行為，造成不動產市場充斥大量的投機交易。

不動產市場是經濟體系中的重要組成部分，與政府政策和社會經濟發展息息相關。隨著全球化和都市化進程的推進，不動產市場的波動不僅影響到個體的財富積累，還直接關係到整體經濟的穩定性。而課稅理論則為政府通過稅收政策調控市場行為提供了理論支持，從而影響房地產市場的供需平衡、價格走勢以及交易活躍度。因此，深入探討不動產的定義與課稅理論的相互關係，對於理解政策的實施效果及未來的政策調整具有重要意義。

### 第三節 租稅之課稅原則

結合亞當斯密及華格納思想，現今主要發展成下列五大原則

1. 財政收入原則：稅收主要為了財政需求，因此對稅法的設計修改前，應先考慮是否會影響稅收收入。
2. 經濟發展原則：租稅課徵應注意是否對經濟發展影響，若對經濟發展有影響，則會損傷到稅源，進而影響租稅之收入。
3. 公平原則：所有人民無論身分階級皆應納稅，但為求公平，所以按照納稅能力的高低繳納租稅，對富有者採取累進稅率課徵，對低收入者給予適當的減免，達到縱橫平等的情形。
4. 稅務行政原則：租稅之徵收需讓納稅人確定、方便，並且使稽徵費用最低，達到最高的效率。
5. 中性原則：課稅後不干擾納稅人之生產方法及流通手段

租稅原則的核心在於平衡政府的財政需求與人民的經濟發展，透過公平、有效、

便利的方式徵收，希望能在不阻礙經濟發展的前提下可以帶給人民最大的公共利益，讓資源能夠更加充分利用、合理分配。

#### 第四節 購屋意願相關研究

1. 胡誌芳(1989)研究指出購屋的消費者，對居住環境品質的標準都不同，購屋者會以自己的認知經驗、意向及經濟能力，來選購住宅。消費者購屋意願不只會受到房屋價格影響，消費者也會考慮其住宅周邊學區通勤的便利性、治安環境住宅區位等。
2. 葉服明(1993)研究發現消費者購屋的評估準則上，房屋外型美觀、離市中心近、價格便宜、附近有良好學區、採光良好、房屋增值。
3. 陳彥仲（1997）研究指出，消費者購屋的選擇可以視為一連串的決策過程，包括租買選擇、住宅型式、區位等選擇決策且發現了消費者將租買選擇列為最優先的決策。
4. 彭建文、王佳于(2005)研究指出，「房價所得比」與住宅自有率呈現負向關係，也就是房價所得比越高，代表房價越高、購屋成本增加，購屋者的自有房屋意願降低，會選擇租房而不是買房，導致住宅自有率較低。
5. 魏文欽、洪麗芬(2011)的研究顯示，民眾是否投資住宅與利率有關係，當金融市場利率低時，房市交易活絡，房價上揚，也就是當投資者在住宅市場的投資報酬率高於金融市場的利率時，容易產生投資需求動機。
6. 彭建文(2012)的研究，當消費者預期未來經濟景氣好，購屋的增值潛力會提高、且可以抵抗通貨膨脹的影響，或是當租金上漲時會覺得買房比租房划算，這些都會提升他們的購屋意願。
7. 蘇本雄（2011）的研究指出，在購屋考慮因素方面，主要涵蓋了房屋屬性、居住品質、住戶的社經與環境特徵、外觀、區位、公共部門特性、安全性、經濟

因素以及住宅保障與增值性等九大因素。經過綜合分析，這些因素可以歸納為四類：房屋基本屬屬性、區位便利性、外觀及功能以及保障與負擔能力。

- (1)基本屬性：指房屋本身的基本條件和特性，包括房屋的類型、結構、面積、房間數量、停車空間等。這些因素能夠滿足居住者的基本居住需求，是購屋考量的重要方面。
- (2)區位便利性：涵蓋了購屋者對房屋所處位置和周邊環境的考量。這包括就業地點距離、至市中心商業區距離、行政區域、附近環境、購物便利性、交通運輸、公園綠地等因素，對居住者的生活便利性有重要影響。
- (3) 外觀及功能：考慮了房屋的外觀設計和功能布局。這涉及到居住者的審美需求和社會地位，以及房屋的居住功能。包括鄰里環境整潔度、公共設施、社區安全、學校質量、商店服務、建築風格、建材品質、安全管理系統等。
- (4) 保障與負擔能力：包括了購屋者對開發商形象、售後服務、貸款條件等方面的考量。這些因素直接關係到購屋者對房屋的信任度和經濟負擔能力，對於購房決策至關重要。

由以上研究，我們可以知道民眾的購屋意願會因為各種原因產生變化，不管是房屋本身的狀態還是周邊環境的好壞，甚至是目前民眾購屋意願影響占比會比較重的經濟能力的衡量，這些都是我們在討論購屋意願上，除了房地合一稅的改變，需要去關注的內容。

## 第三章 研究設計

### 第一節 研究方法

本研究主要採比較研究法、深入訪談法兩種方法進行研究。

#### 一、比較研究法

本研究採用了比較研究法，針對台灣六大直轄市（台北市、新北市、台中市、台南市、高雄市及桃園市）與新竹市的房價及空屋率進行定量分析，並通過折線圖視覺化各地區數據的變化趨勢。研究目的在於探索這些變數與「房地合一稅」政策之間的潛在關聯性，藉此瞭解該政策是否對房市供需與空屋率產生顯著影響。具體而言，我們使用了來自公開資料的房價及空屋率數據，並匯入 Excel 進行整理與視覺化呈現，通過比較不同區域的數據趨勢，來探討房地合一稅實施前後的變化情況。

#### 二、深入訪談法

本研究採用了質性研究中的深入訪談法，旨在通過與不同群體的訪談來探討房地合一稅對市場的影響。訪談對象包括一般購屋者和房地產經紀人，前者提供了對房地合一稅與購屋相關問題的個人觀點，後者則分享了對該政策實施後市場變化的專業看法。

訪談過程採用了半結構式問題設計，針對不同受訪者的身份進行靈活調整。對於購屋者的訪談，我們重點了解其對政策的認知和購屋決策是否受到影響；對於房仲，我們則聚焦於政策對房市供需、成交量和價格的實際影響。這些訪談幫助我們從不同角度深入理解房地合一稅對市場的廣泛影響。

一般購屋者以問卷的方式進行，總發出 50 筆，全數收回

房仲訪談對象(4-5 組)的選定以市場供給面最具代表性的營建業為主要訪談對

象，探討在房地合一稅 2.0 修法後，營建界對於房地合一 2.0 與相關稅制改革之看法與其影響之處，以作為本研究修正相關論述之依據。本研究在選定營建業代表性訪談對象時，主要考量其市場規模及社會公信力之公司品牌作為該產業之訪談對象，並詢問受訪意願後，將訪談大綱以 E-mail 方式寄予受訪者，再擇日進行實地訪談。下列分成資深營建業者跟新營建業者兩點

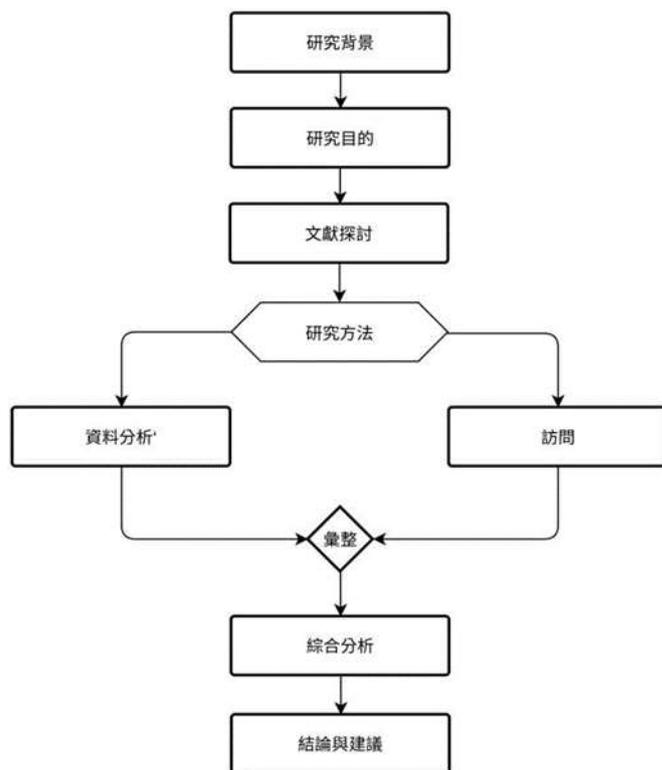
#### (1) 資深營建業者的看法

資深業者因在市場中累積多年的實戰經驗，對於房地產稅制的變化通常持謹慎態度。他們認為，房地合一 2.0 的提高稅率與縮短持有期間的政策，可能會降低市場交易量，尤其對短期投資者造成影響。他們擔憂，市場流動性降低可能進一步影響業績，並對房地產價格產生下行壓力。此外，資深業者更注重與舊有客戶維持長期關係，對於新稅制的應對更多偏向穩健調整，避免因過度樂觀而忽視潛在風險。

#### (2) 新營建業者的看法

相較之下，新業者對房地合一 2.0 的修法持較為積極的態度。他們認為，政策的改變雖然短期內會造成交易量波動，但長遠來看，有助於打擊投機行為，促進市場健康發展。新營建業者對於數位行銷與資訊透明化的依賴更高，他們能快速適應政策調整，並利用稅制變革的契機開發新客群。此外，他們更傾向於以創新的行銷方式來吸引自住型買家，認為這部分需求在政策壓力下更顯穩定。總結，資深業者著眼於市場穩定性與長期影響，而新營建業者則以積極應對和開拓新機遇為主，兩者的觀點互補，共同反映了市場對房地合一 2.0 修法的多樣反應。

## 第二節 研究流程



## 第四章 房地政策的相關研究

### 第一節 舊制(房屋交易課徵財產交易所得稅)

#### 一、課徵方式介紹

舊制下，土地係按公告土地現值所計算的土地漲價總數額課徵土地增值稅，不納入所得稅課稅範圍，僅就房屋部分計算財產交易所得。

項目	舊制(個人出售房地交易)		
適用日期	1. 105 年 1 月 1 日前取得 2. 105 年 1 月 1 日以後繼承被繼承人於 104 年 12 月 31 日以前取得之不動產可選擇適用 3. 103. 1. 2~104. 12. 31 間取得，並在 2 年內出售不適用舊制，應依房地合一稅課徵		
課稅範圍	土地：免納所得稅。 房屋：按實價課徵所得稅。納稅義務人應核實申報財產交易所得，而非逕按房屋評定現值設算計算財產交易所得課稅。		
課稅所得 (稅基)	1. 核實認定：房屋收入－成本－費用 2. 按規定標準計算：		
	類型	適用範圍	計算方式
	高價住宅	房地總成交金額在 台北市：七千萬以上 新北市：六千萬以上 其他：四千萬以上	應以實際房地總成交金額，按出售時之房屋評定現值占公告土地現值及房屋評定現值總額之比例計算歸屬房屋之收入，再以該收入之 17% 計算其出售房屋之所得額
無法舉證成本、費用	按所屬地區規定比例計算	房屋評定現值×規定比例	
境內居住者稅率	併入綜合所得總額按 5%~45% 累進稅率課稅		

資料來源：財政部北區國稅局

## 二、房地分離政策產生之問題

因房屋及其坐落土地分屬不同課稅系統，因此在買賣後「分開計稅」，其坐落土地按公告現值漲幅課徵土地增值稅，不課所得稅；而房屋部分，則按出售價格核實或推定獲利，計算財產交易所得稅。因此產生「不動產交易課稅基礎偏離實際

獲利」的問題，造成此問題的原因如下：

(一)持有稅偏低：

不動產持有稅稅基中，房屋稅及地價稅兩者計算基礎皆偏低。

- 房屋稅以「評定現值」作為課稅基礎，地方政府視實際使用情形，在法定稅率範圍內得自行規定。但在公告房屋構造標準單價、耐用年數及折舊率長期未做合理調整下，形成嚴重偏離實際市場行情。

- 地價稅以土地「公告地價」為課稅基礎，各地方政府參考各區交易或收益行情調整且 2 年調整一次公告，但公告時間太長，頻率過低，加上全國平均公告地價未隨經濟發展適當提高，數據低於市場交易價格許多，使得投資者養地成本偏低。

(二)移轉稅偏低：

1. 土地增值稅稅基及稅率偏低：

土地增值稅稅基依取得土地及買賣時公告現值計算漲價額度，而公告現值偏離市價，使課稅基礎長期低於實際獲利

2. 同年度內土地移轉免稅：

土地如在同年度內買賣，前次移轉現值與本次相同，無增值稅問題，等同無租稅負擔。

3. 房屋交易所得稅負偏低：

房屋如年代久遠，其取得成本與費用難查證，按規定依房屋評定現值計算所得，遠低於實際獲利。此外建商能墊高成本，操控房屋照價成本。

4. 投機者操縱房地價格比例：

房屋及土地分離課稅互不影響、土地同年內交易免稅，加上土地增值稅率低於所得稅許多。投資人有強烈誘因調整房地價格比例，提高不動產交易中土地申報

移轉價格，藉以壓低房屋售價並提高建屋成本，使得不動產交易所得稅大幅度下降，整體課稅基礎偏離實際獲利。

## 第二節 房地合一稅

### 一、房地合一稅制度之意義

我國過去房地交易就房屋及土地分別課徵所得稅及土地增值稅，出售不動產稅負偏低，產生缺失，為解決缺失，建立合理透明稅制，並與國際稅制接軌，我國自 105 年起實施房地合一課徵所得稅制度，房屋、土地交易所得合一按實價課徵所得稅，同時輔以特種貨物及勞務稅不動產部分停徵，將所增加的所得稅稅收用於住宅政策及長期照顧服務等社會福利支出，以逐步落實居住正義、改善貧富差距，並有助於社會資源合理配置。

### 二、實施目的

房屋及土地出售時，應計算房屋、土地全部實際獲利，並減除已課徵土地增值稅的土地漲價總數額後，就餘額部分課徵所得稅，使房地交易所得係按實價課稅，達到租稅公平。

### 三、房地合一稅 1.0

我國自 105 年 1 月 1 日起實施，依房地持有期間區分適用稅率，以抑制短期炒作。為配合行政院「健全房地產市場方案」及因應外界反映不動產交易市場有不當炒作問題，財政部推動修正所得稅法，延長短期交易房地適用高稅率之持有期間，以強化抑制短期炒作之政策目的，同時精進相關制度。

項目	內容	
課稅範圍 (含日出條款)	◎出售房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之土地。 ◎105年1月1日起交易下列房屋、土地者： <ul style="list-style-type: none"> <li>• 105年1月1日以後取得</li> <li>• 103年1月1日之次以後取得，且持有期間在2年以內(繼承、受遺贈取得或受贈自配偶者，得將被繼承人、遺贈人或配偶持有期間合併計算)</li> <li>• 105年1月1日起取得以設定地上權方式之房屋使用權，其交易視同房屋交易</li> </ul>	
課稅稅基	房地收入 - 成本 - 費用 - 依土地稅法計算之土地漲價總數額	
課稅稅率	境內居住者	1. 持有1年以內：45%、持有2年以內超過1年：35%、持有10年以內超過2年：20%、持有超過10年：15% 2. 因財政部公告之調職、非自願離職或其他非自願性因素，交易持有期間在2年以下之房屋、土地及個人以自有土地與營利事業合作興建房屋，自土地取得之日起算2年內完成並銷售該房屋、土地：20%
	非境內居住者	1. 持有1年以內：45% 2. 持有超過1年：35%
	境內居住者自住房地	1. 個人或其配偶、未成年子女設有戶籍；持有並實際居住連續滿6年且無供營業使用或出租 2. 按前開課稅稅基(即課稅所得)計算在4百萬元以下免稅；超過4百萬元部分，按10%稅率課徵 3. 6年內以1次為限
	重購退稅	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 換大屋：全額退稅(與現制同)</li> <li>• 換小屋：比例退稅</li> <li>• 重購後5年內不得改作其他用途或再行移轉</li> </ul>
繼承、受遺贈取得或受贈自配偶者，得將被繼承人、遺贈人或配偶持有期間合併計算		
課稅方式	分離課稅，所有權完成移轉登記之次日起算30天內申報納稅	
稅收用途	課稅收入循預算程序用於住宅政策及長期照顧服務支出	

圖 1.個人房地合一所得稅 1.0

項目	內容	
課稅範圍及稅收用途	與個人相同(設定地上權方式之房屋使用權除外)	
課稅稅基	房地收入 - 成本 - 費用 - 依土地稅法計算之土地漲價總數額	
課稅方式及稅率	境內營利事業	20%，併入年度營利事業所得額，於次年5月辦理結算申報
	境外營利事業	依持有期間認定 1. 持有1年以內：45% 2. 持有超過1年：35%
		境內有固定營業場所者：分開計算稅額、合併報繳 境內無固定營業場所者：代理申報納稅

圖 2：營利事業房地合一所得稅 1.0

資料來源：財政部賦稅署

#### 四、房地合一稅 2.0

政府為了抑制房地產價格之飆漲，特別修法通過房地合一 2.0 稅制。以下為房地合一稅 2.0 稅制的重點分析。

項目	說明		
短期套利者課重稅	延長個人短期炒不動產適用高稅率的持有期間		
	1. 境內居住者		
	適用稅率	修法前持有期間	修法後持有期間
	45%	1年以內	2年以內
	35%	超過1年未逾2年	超過2年未逾5年
	20%	超過2年未逾10年	超過5年未逾10年
	15%	超過10年	超過10年
法人比照個人課稅	2. 非境內居住者		
	適用稅率	修法前持有期間	修法後持有期間
	45%	1年以內	2年以內
擴大房地合一的課稅範圍	35%	超過1年	超過2年
	營利事業依持有期間按差別稅率分開計稅(45%、35%、20%)，防止個人藉設立營利事業短期交易來避稅		
土地漲價總數額增設減除上限	增列兩項課稅標的，防止透過移轉型態來避稅： 1. 交易預售屋及其坐落基地 2. 交易持股(或出資額)過半數營利事業的股份(或出資額)，且該營利事業股權(或出資額)價值50%以上是由我國境內房地構成		
五種交易不受影響	防止利用土增稅與所得稅稅率差異來避稅 課稅基礎 = 房地收入 - 成本 - 費用 - 土地漲價總數額 土地漲價總數額減除上限 = 交易當年度公告土地現值 - 前次移轉現值		
適用日期	1. 維持稅率20% -個人及營利事業非自願因素(如調職、房地遭強制執行)交易 -個人及營利事業以自有土地與建商合建分回房地交易 -個人及營利事業參與都更或危老重建取得房地後第一次移轉 -營利事業興建房屋完成後第一次移轉 2. 維持稅率10% -自住房地持有並設籍滿6年(課稅所得400萬元以下免稅)		
	(110)年7月1日起開始適用： 110年7月1日起交易出售105年1月1日以後取得的房地，就要適用房地合一稅2.0的規定。		

資料來源：財政部臺北國稅局

#### 五、房地合一稅 1.0 與 2.0 差別

##### 1. 個人短期的房地交易：

延長適用高稅率之持有期間，原本 1 年內稅率為 45%，而 1 至 2 年內稅率為 35%，現在則延長至 2 年內稅率都是 45%；而 2 至 5 年內稅率也提高至 35%。

適用稅率 持有期間	修法前	修法後
1年以內	45%	45%
超過1年未逾2年	35%	
超過2年未逾5年	20%	35%
超過5年未逾10年		同現制
超過10年	15%	

圖三：房地合一 1.0 跟 2.0 差別

資料來源：財政部全球資訊網

### 第三節 青年安心成家購屋優惠貸款精進方案(新青安)

#### 一、政策實施意義

為擴大協助無自有住宅家庭購屋、進一步減輕購屋者貸款負擔以及防止投機客、人頭戶及貸後轉租等情形，杜絕不符購屋自住的投機行為，於 112 年 8 月起推出「青安貸款精進方案」。

#### 二、與舊制(99 年推出青安貸款)差異

1. 最高額度自 800 萬元提高至 1,000 萬元
2. 貸款年限由 30 年延長至 40 年
3. 寬限期由 3 年延長至 5 年
4. 原公股銀行減收半碼續辦，並由內政部住宅基金額外補貼利息 1 碼，民眾共可享有 1.5 碼優惠（轉貸不適用），期間自 112 年 8 月 1 日起至 115 年 7 月 31 日止，共計 3 年

#### 三、查核管控及優化措施

1. 落實貸前審核：主要審視是否屬投資客可能態樣
2. 強化貸後管理及稽查：透過建物謄本查核檢視是否有所有權不得移轉之預告登記、設定次順位抵押權予第三人等。
3. 新貸戶徵提自住切結書：防轉租，若違反規定新戶終止利息補貼。
4. 限貸一次：112 年 8 月 1 日以後經銀行核貸本優惠貸款者，自 113 年 6 月 27 日起，不得再次申貸本優惠貸款。

#### 四、主要影響

1. 帶動房市買氣，促使房價上漲
2. 買方因貸款不足而違約
3. 銀行端放款因央行提升基準利率(銀根緊縮)
4. 「換屋客戶」及「即將交屋的預售屋買方」兩大族群
5. 增長交易量：觀察政策上路前後 1 年的交易量變化，政策上路前的 2022 年 8 月~2023 年 7 月六都買賣移轉棟數合計為 22 萬 531 棟，而政策上路之後的 2023 年 8 月~2024 年 7 月則達到 27 萬 2530 棟，年增 23.6%，新青安似乎為房市交易提供明顯動能

六都買賣移轉棟數

縣市	新青安上路前1年	新青安上路後1年	年增率
台北市	25194	30186	19.8%
新北市	53771	66973	24.6%
桃園市	39665	47597	20.0%
台中市	46819	54095	15.5%
台南市	20934	29619	41.5%
高雄市	34148	44060	29.0%
六都合計	220531	272530	23.6%

資料來源：全國不動產

## 第四節：「第七波選擇性信用管制」限貸令措施

### 一、政策實施意義

第七波選擇性信用管制透過限縮放款成數、放款人條件審查從嚴、縮短還款期限等控制資金的流向與流量的目標，希望能有效抑制投機性的資金，讓投機客借不到錢，沒辦法以房炒房。

### 二、修正前與修正後

貸款項目		貸款條件	
		修正前	修正後
公司法人購置住宅貸款		4成，無寬限期	3成，無寬限期
自然人	購置高價住宅貸款	4成，無寬限期	3成，無寬限期
	特定地區 +第2戶購屋貸款	6成，無寬限期	5成，無寬限期 全國適用，無特定地區
	第3戶以上購屋貸款	4成，無寬限期	3成，無寬限期
購地貸款		5成，保留1成動工款 檢附具體興建計畫，並切結於一定期間內動工興建	維持不變
餘屋貸款		4成	3成，無寬限期
工業區閒置土地抵押貸款		抵押土地已動工興建開發 借款人檢附抵押土地具體興建開發計畫，並切結於1年內動工興建開發	維持不變

資料來源：住商不動產

### 三、排除對象

1. 繼承者：自然人因繼承取得之房屋及房貸，不計入「本規定」之房屋數及房貸戶數。
2. 有實質換屋需求者：自然人有房屋者，因有實質換屋需求，經與承貸金融機構切結約定下列事項後，新申辦的第 1 戶或第 2 戶購屋貸款（非高價住宅貸款），可以排除「本規定」之適用。而該借款人應於由新申辦之購屋貸款撥款後

1 年內，將名下原有房屋出售並完成產權移轉登記，且不得以轉貸方式規避上述事項。

3. 已簽約者：自然人已簽訂購屋，包含成屋與預售屋購屋合約者，已經在申辦貸款者，如果符合以上兩項規定者，也不適用於此次第七波信用管制措施。

自然人申辦財政部青年安心成家購屋優惠貸款，且非屬高價住宅貸款，不受「本規定」第 1 戶購屋貸款及第 2 戶購屋貸款限制。

#### 四、主要影響

1. 整體買氣：來客數、實際成交數會出現下滑，且在買方洽談後的猶豫期也拉長許多。內政部統計指出，今年前七月的住宅使用證照核發量為 7.6 萬戶，房仲業者推估 2024 全年將有 13 萬戶預售屋交屋貸款受衝擊，全年房貸總金額約為 1.3 兆至 1.5 兆元；進一步估算，2025 年可能有 10 萬戶交屋族受影響。

2. 建商：若遇到客戶要交屋，卻遇到第七波打房的選擇性信用管制，將有可能出現貸款下不來之情況，會加劇他們的資金壓力，甚至可能導致開發計畫延誤或停擺。

3. 投資客：針對囤房或手握過多房屋沒充分利用的投資客給予管制，希望在政策推動下能夠減少炒房問題，讓房市能夠健康發展。

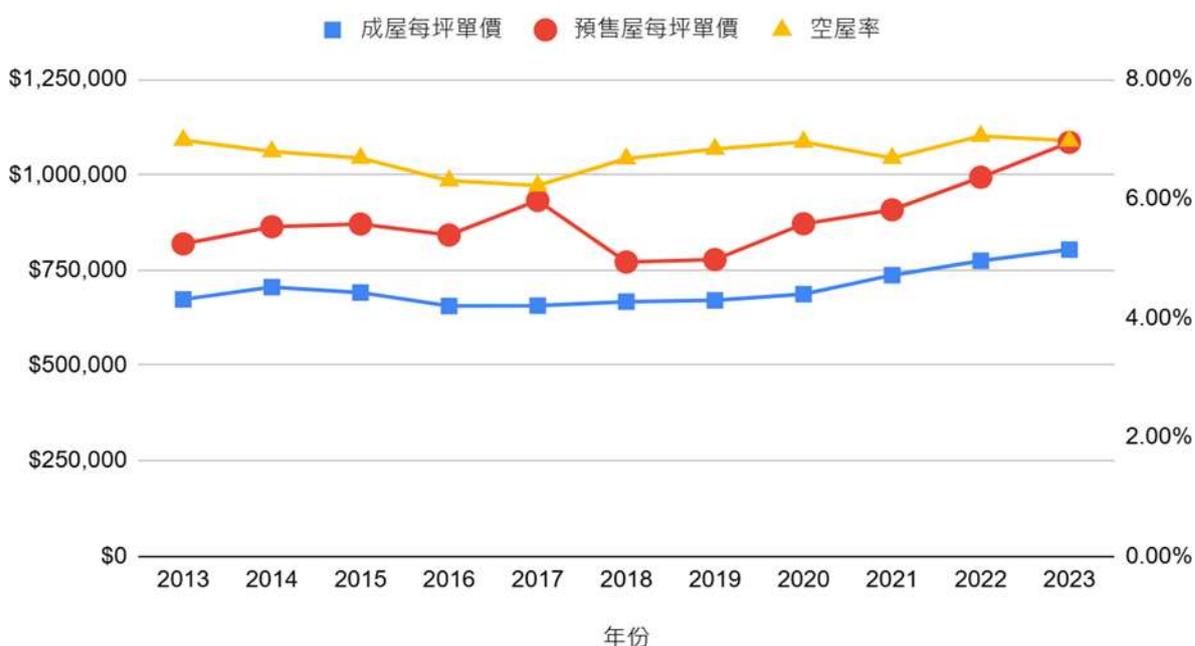
4. 換屋族：原本的房子可能沒有貸款，想要買新屋貸款時卻可能面臨「無寬限期」的限制。不過若是符合排除條件(繼承房屋、以小換大、簽訂切結書)，可獲寬限期。

## 第五章 研究結果分析

### 第一節 台灣六都及新竹市成屋與預售屋每坪單價及空屋率

#### 一、台北

##### 台北成屋與預售屋每坪單價及空屋率



這張圖表顯示了台北成屋與預售屋的每坪單價變化以及空屋率從 2013 年至 2023 年的趨勢。以下是圖表的趨勢分析：

#### 1. 各項指標分析

##### (1) 成屋每坪單價 (圖示:正方形):

- 從 2013 年到 2023 年，成屋每坪單價呈現緩慢上升的趨勢。
- 在 2023 年，從 2013 年的 67 萬台幣上升至約 80 萬台幣，而這樣的增幅顯現出成屋市場穩定增長，且需求較為穩定。

##### (2) 預售屋每坪單價 (圖示:圓形):

- 預售屋的每坪單價在 2013 年起就高於成屋，每坪單價約為 80 萬台幣。
- 從 2013 年到 2017 年，預售屋單價變化不大，略有波動，但從 2018 年起

增長幅度逐漸增大，至 2023 年甚至接近 110 萬台幣。

(3) 空屋率（圖示:三角形）：

- 空屋率從 2013 年至 2017 年為逐漸下降，從 6.98%到 6.22%，但 2018 起開始逐漸上升，2023 年已回升至約 7%。

2. 綜合分析:

(1) 成屋與預售屋價格的變化:

- 成屋價格屬於穩定增長，但預售屋價格漲幅比成屋大，因此可以推論出因預售屋更具投資性質，預售屋的價格上漲幅度比成屋更大，可能反映出房地產市場的投資需求增強。

(2) 空屋率的變化:

- 因空屋率的上漲和下降與房價變動之間可能存在聯動關係，所以可以觀察到 2017 年的預售屋每坪單價漲幅很明顯，相對的空屋率也逐漸下降，代表市場需求增強。

- 2018 年後的空屋率上升可能代表市場供應增加、需求減弱，這表明可能有部分供應超過了實際購買需求，或有大量房屋作為投資用途而非自住，未能實際入住。

(3) 市場供需變化與房市趨勢:

- 預售屋價格上升和空屋率的回升可能透露出投資者對房地產的興趣增強，使得預售屋價格上漲，但同時這種大量購買未來房產的情況，也導致了空屋率回升。表現出房市存在投資性需求過高、實際居住需求不足的問題。

- 成屋價格的相對穩定，則顯示出自住需求或市場對既有住宅的需求相對穩定，但可能隨著預售屋的價格上漲，部分買家可能會轉向成屋市場。

(4) 政府政策的推動:

- 房地合一 2.0 政策提高了短期持有房產的稅負，抑制了投機性需求，讓投資客購買成屋和預售屋的動力減弱，對價格產生一定的抑制作用。並且對擁有多套房產的投資者面臨更高的持有成本，進而促使他們將空置房源投入市場，降低空屋率。
- 政府對於首購族和年輕家庭的貸款補貼政策，讓這些群體更容易進入市場，進一步推動住宅需求增長。

(5) 社會與文化因素:

- 自住需求：隨著自住需求的上升，特別是在年輕人中，對於小型公寓和便利位置的需求增加，這也會推動相應類型房屋的價格上漲。
- 城市化：台北市的城市化進程加快，越來越多的人選擇在城市內生活和工作的需求增加，導致對住房的需求增加，空屋率下降。

3. 總結:

整體來看，台北市房地產市場在 2013 至 2023 年間呈現出明顯的價格上升趨勢，特別是預售屋價格的快速增長。同時，空屋率的變化反映出市場供需的波動，尤其是在投資需求旺盛的背景下，可能導致部分房屋未被實際居住，進而提升空屋率。這些趨勢表現出，台北市房地產市場在經歷一定的發展與增長之際，也面臨著供需平衡、價格合理性等挑戰。因此政府要加以干預以免出現供給過剩或房市過熱的情況。

## 二、新北

### 新北成屋與預售屋每坪單價及空屋率



1. 整體房價上漲：2013 年至 2023 年，新北市的房價整體呈現出上升趨勢。由於台灣的房地產市場需求穩定，加上新北市作為大台北地區的重要居住區，靠近台北市的地理位置使得該區的房價不斷上升。這一趨勢特別明顯在交通便利的區域，例如板橋、新店、中和、永和等地。
2. 交通建設的帶動：隨著新北市交通基礎設施的改善，包括捷運路線的延伸（如環狀線、淡海輕軌等）以及公路網絡的發展，房價在交通便利的地區上漲更為顯著。這些公共建設提升了周邊區域的居住吸引力，促使房價上揚。
3. 供應與需求不平衡：新北市的人口持續增加，但可用土地和新房供應相對有限，供需不平衡進一步推動房價上升。特別是由於台北市房價高昂，許多居民選擇到新北市尋找較為便宜的房源，進一步加劇了房地產市場的競爭。
4. 疫情影響與後市反彈：2020 年的新冠疫情對房地產市場短期內帶來了不確定性，但隨著疫情緩和，市場需求反彈，房價在 2021 年後開始進一步回升。疫

情期間的低利率政策也刺激了購房需求，帶動房價上揚。

5. 區域發展差異：新北市各區房價表現存在明顯差異。靠近台北市中心或交通便利的區域，如板橋、永和、中和等，房價漲幅較為顯著；而偏遠地區如三峽、鶯歌、淡水，雖然也有增長，但漲幅相對較小，房價較為平穩。

總體來說，新北市在 2013 年至 2023 年間的房價呈現穩步上漲的趨勢，受到人口流入、基礎建設的發展、以及疫情後市場反彈等多重因素的影響。在未來，隨著交通建設的進一步發展以及台北都市擴展效應，新北市的房地產市場仍有潛在的成長空間。

而空屋率逐年上升，則是因為以下原因：

(1) 整體趨勢：

新北市的空屋率在這段期間內呈現出一定程度的波動。隨著城市發展、人口增加以及房地產市場需求增強，空屋率在前期（2013 年至 2016 年）呈現出相對穩定甚至略微下降的趨勢。然而，後期（2017 年後）空屋率逐漸上升，這與台灣整體房地產市場結構性問題相呼應。

(2) 房地產投資與炒作現象：

空屋率上升的主要原因之一是房地產投資過熱。許多投資者購買新北市的房產並非自住，而是作為投資工具，導致部分房屋長期未住。這種情況在新北市如板橋、新莊等發展迅速的地區尤為明顯，這些地區吸引大量的外來購房者，進一步推高了空屋率。

(3) 供需不平衡：

隨著新北市房地產市場的發展，特別是在一些新興區域，如林口、淡水、鶯歌等，由於土地供應相對較大，開發商大量興建新住宅，導致新屋供應超過實際需求。這些新建區域的房屋出售或出租速度較慢，進而推高空屋率。與此同時，靠近台

北市中心的區域如板橋、中和等地，由於需求高，空屋率相對較低。

(4) 人口增長與住宅供應不匹配：

新北市雖然人口持續增長，尤其是由於鄰近台北市的優勢，吸引了許多台北市工作者前來居住。但即便如此，部分區域的空屋率仍保持較高，這表明新增人口並沒有完全消化新建住宅的供應。特別是在一些較偏遠的區域，因交通尚未完全成熟，導致該區的空屋率居高不下。

(5) 疫情影響：

2020 年的新冠疫情對台灣房地產市場的整體影響也體現在空屋率上。疫情初期，由於經濟不確定性和旅行限制，部分購房者推遲了購房計劃，進而使得空屋率在短期內上升。然而，隨著後期市場回暖、利率下降，房地產需求有所回升，空屋率逐步回落。

(6) 政府政策的影響：

台灣政府近年來推動了多項房地產相關政策，旨在抑制房價過度上漲和房市炒作，包括「囤房稅」和「房地合一稅」。這些政策對新北市的空屋率也有一定影響，特別是對那些大量擁有空置房產的投資者施加了壓力，可能導致部分房屋進入市場進行出租或出售，但效果仍有限。

(7) 區域差異：

新北市不同區域的空屋率有明顯差異。發展成熟、交通便利的區域，如板橋、永和、中和等地，由於靠近台北市中心，空屋率普遍較低。而在新興發展的區域，如林口、淡水等，由於新建房屋供應較多且部分區域交通仍在發展中，空屋率相對較高。

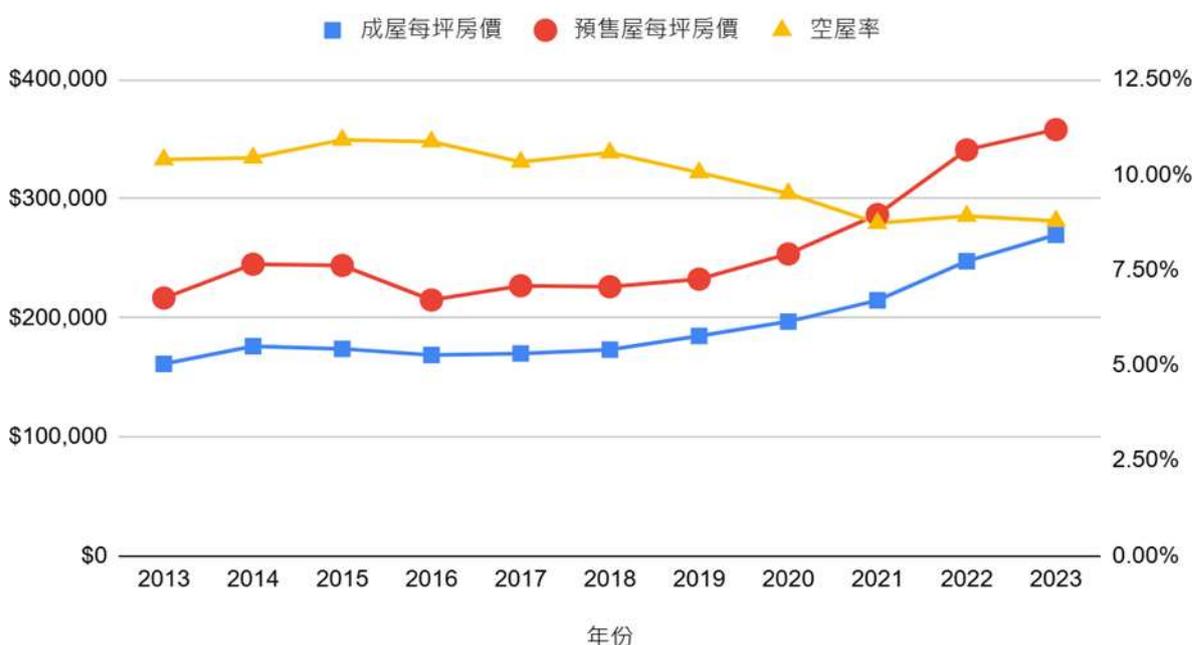
總結：

從 2013 年至 2023 年，新北市的空屋率變化受到了房地產投資、人口增長、區

域發展以及政府政策等多重因素的影響。整體上，雖然新北市的房地產市場需求旺盛，但部分區域的空屋率仍然偏高，特別是在偏遠或新興開發區域。長期來看，隨著政府政策逐步發力以及交通基礎設施的進一步完善，空屋率可能會有所改善，但這需要時間和更多的市場調整。

### 三、桃園

桃園成屋與預售屋每坪單價及空屋率



這張圖表展示了桃園市從 2013 年到 2023 年的房地產價格趨勢。圖表包含三條線，分別代表新建房屋每坪單價、預售屋每坪單價和空屋率。我將逐項分析這些數據：

1. 成屋每坪單價 (圖示:正方形)：從 2013-2018 年，成屋價格維持平緩狀態，到了 2018-2023 年，成屋價格開始明顯增長，平均年增率約 9.31%。
2. 預售屋每坪單價 (圖示:圓形)：從 2013-2019 年，預售屋價格平緩波動。然而，自 2019-2023，預售屋的價格大幅上升，平均年增率高達約 11.53%。
3. 空屋率 (圖示:三角形)：黃色曲線代表桃園市的房屋空置率。從圖表來看，

空屋率在 2013-2019 年持續維持在 10%以上。但在 2018 之後，空屋率有逐漸下跌的趨勢。

綜合分析:

(1)房價趨勢:

在 2019 之後，不管是成屋或預售屋，開始持續明顯上漲的趨勢。主要可能因素是在升格直轄市後，人口開始快速增長、地區鄰近國際機場和工業園區、與台北相比有房價優勢，所以促使買房的需求上升，讓房價開始逐年增長，而近幾年的年增率漲幅是全台最高的。

(2)空屋率：

在 2020 之前，桃園空屋一直是六都當中最高的，在 2020 之後才開始微幅下跌，可能因近年桃園經濟有明顯增長，較多人移居遷入和政府開始實施打房政策，使得空屋率下跌。

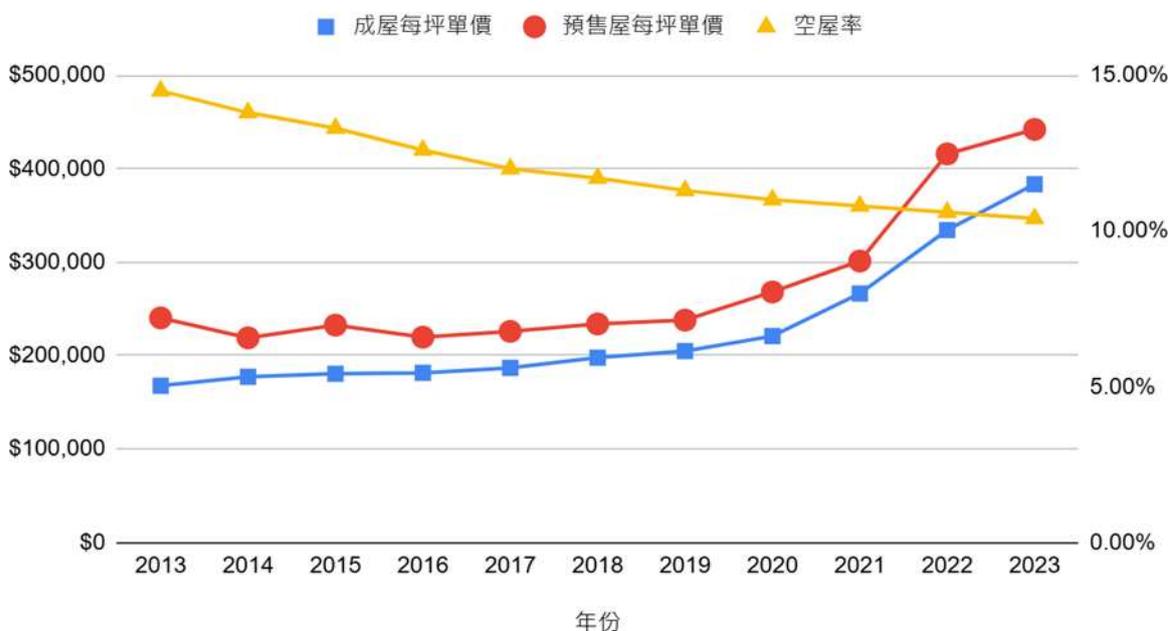
(3)自用住宅占比高於全國平均

根據財政部房屋稅的資料顯示，桃園應稅房屋件數當中「住家自助用」類別在 112 年 74.63 萬件較 108 年 70.09 萬件，增加 6.08%。在 112 年，「住家自助用」類別占比全部房屋高達 81.22%，在 6 都排名第 2 高，僅次於台南。

總的來說，這張圖顯示桃園房地產市場在過去十年經歷了顯著的變化。房價從 2019 年開始明顯變化，因為桃園附近機能優勢、高性價比的特質，越來越多人選擇在桃園自住，讓桃園人口增長，開始對買房需求上升、提升房價。可見人們預期未來還有經濟成長的可能。

#### 四、新竹

##### 新竹成屋與預售屋每坪單價及空屋率



##### 1. 市場背景

新竹縣市是台灣科技重鎮，擁有眾多高科技公司和產業聚集。這吸引了大量人才和家庭移入，進一步推動了房地產需求的增長。

##### 2. 價格趨勢

###### (1) 成屋價格：

2013 年 167,782.34 元，至 2023 年 383,410.33 元的成屋每坪單價上漲，顯示出新竹地區的生活品質和住宅需求持續上升。這與當地科技產業的蓬勃發展密切相關。

###### (2) 預售屋價格：

預售屋每坪單價從 240,369.50 元上漲至 442,053.26 元，顯示出購房者對新建房屋的需求強勁，尤其是在新竹這樣的高科技區域，購房者對於新房的吸引力相對較大。

##### 3. 空屋率分析

(1) 空屋率的變化：

新竹的空屋率從 14.50% 下降至 10.40%，顯示出市場逐漸吸納存量房源，顯示出市場需求逐漸增強。

此趨勢可能是由於新竹科技產業的持續發展，帶動了人口流入，尤其是年輕家庭和專業人士。

4. 市場影響因素

(1) 科技產業的影響：

新竹的科技產業，如半導體、高科技製造等，吸引了大量人才，增加了對住房的需求，特別是在新竹市和周邊地區。

(2) 交通與基礎設施：

近年來新竹的交通建設持續改善，例如高鐵、捷運等的發展，提升了居住便利性，也進一步推動了房價的上漲。

(3) 政府政策：

政府針對房地產市場的調控政策可能會影響需求和供應。例如，購屋貸款利率的調整、購房補貼等，都會直接影響消費者的購房意願。

5. 持續觀察的指標

(1) 供應與需求：

繼續觀察新竹地區的房屋供應量和建案數，若供應量無法跟上需求，價格將可能繼續上漲。

(2) 經濟指標：

需關注台灣整體經濟狀況、失業率、收入水平等指標，這些因素直接影響購房者的信心與能力。

6. 未來展望

(1) 短期內：若科技產業持續增長和吸引人才，短期內房價可能仍會保持上升趨勢。

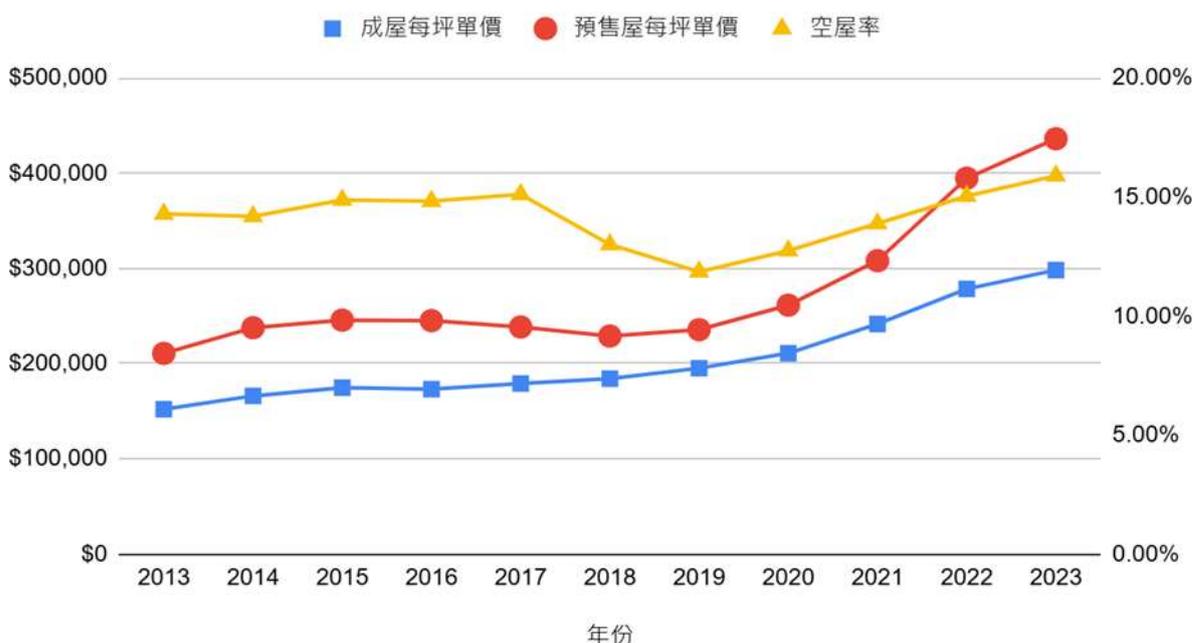
(2) 中長期：需要留意政府政策變化、經濟波動及人口結構的變化，這些因素將會影響未來的房市走向。

### 結論

新竹縣市的房地產市場表現強勁，受益於科技產業的發展和人口流入。隨著市場需求的增長和空屋率的下降，預期未來價格仍會保持上升趨勢。但仍需持續關注經濟和政策變化，以便適時調整對市場的預測。

### 五、台中

#### 台中成屋與預售屋每坪單價及空屋率



這張圖表顯示了台中地區成屋與預售屋每坪單價及空屋率的變化趨勢，依據圖表內容，我可以做以下條列式分析：

#### 1. 整體分析

##### (1) 成屋每坪單價 (圖示:正方形):

- 2013 年到 2023 年，成屋每坪單價呈現緩步上升趨勢，特別是從 2018 年開

始，成屋單價上升的幅度加大。

- 2021 年至 2023 年之間，成屋單價顯著增加，說明房市需求可能有所增強。

(2) 預售屋每坪單價（圖示:圓形）：

- 預售屋單價整體呈現逐年上升的趨勢，增長曲線從 2017 年開始較為明顯，並在 2021 年後加速上升。

- 到 2023 年，預售屋單價甚至超越了成屋單價，顯示未來房價的預期增長較高。

(3) 空屋率（圖示:三角形）：

- 空屋率從 2013 年到 2017 年逐步下降，顯示當時市場可能吸收了較多的供應。

- 自 2017 年以後，空屋率逐步上升，特別是在 2020 年後顯著提高，2023 年接近 15%。這可能反映出房市供過於求或需求相對減弱的情況。

(4) 成屋與預售屋單價差距：

2013 年到 2020 年間，成屋單價始終高於預售屋單價。然而，2021 年以後預售屋單價開始超越成屋單價，這可能暗示市場對未來房價的看漲預期，導致預售房屋的價格更高。

(5) 市場供需狀況：

- 2013 年到 2017 年，成屋與預售屋單價相對穩定，而空屋率下降，顯示市場供需較為平衡。

- 2020 年以後，隨著成屋與預售屋單價加速上升，而空屋率上升，顯示市場可能出現了供需失衡的情況，即供應增加但需求未能完全跟上。

結論：

整體而言，台中房市在 2020 年後經歷了顯著的價格上漲，但同時空屋率也顯著上升，這可能反映了市場的一些結構性變化，如供過於求或投資性購屋的增長。

## 2. 針對房地合一 2.0 實施後分析

房地合一 2.0 制度於 2021 年 7 月 1 日開始實施，針對短期內（兩年內）買賣房屋的資本利得課徵較高的稅率，目的是打擊短期投機，穩定房價。將此政策實施時間與圖表中數據進行比較，可以得出以下分析：

### (1) 政策實施前的趨勢（2020 年及之前）：

- 成屋與預售屋的每坪單價在 2020 年之前均呈現逐步上升趨勢，但增幅相對平穩。
- 空屋率在 2017 年後逐步上升，顯示市場可能已經開始出現供應增加的跡象。

### (2) 政策實施當年（2021 年）：

- 成屋單價與預售屋單價在 2021 年顯著上升，尤其是預售屋單價，表現出比成屋更快的增長。
  - 空屋率在 2021 年繼續增加，但增幅並不如價格變動那樣劇烈。
- ### (3) 政策實施後（2022 年-2023 年）：

- 在房地合一 2.0 實施後，預售屋價格在 2022 年和 2023 年大幅增長，超過成屋單價，顯示出市場對未來房價仍抱有強烈預期，投資性需求可能未完全受到政策影響。
- 成屋單價也在此期間上漲，但幅度相對較小。
- 空屋率繼續升高，2023 年接近 15%，這可能意味著儘管價格上升，實際購買需求沒有完全跟上市場供應。

### (4) 結論：

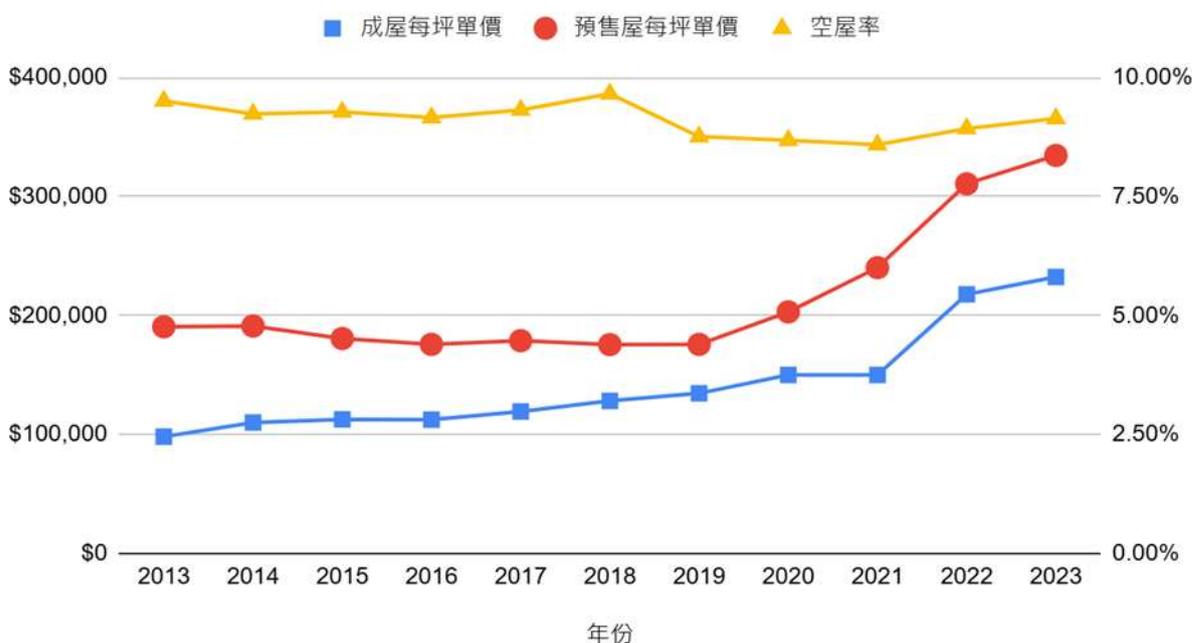
房地合一 2.0 實施後，儘管政策試圖抑制投機行為，但預售屋價格仍然大幅上升，超過成屋價格，顯示出市場對未來房價的信心依然強烈，尤其在預售屋市場

上。此外，空屋率的上升可能表明短期內房屋供應有所增加，但需求增速無法完全匹配，可能導致部分房屋被空置。

政策的效果可能需更長時間觀察，尤其是隨著政策落實後市場投資行為和需求的進一步變化。

## 六、台南

### 台南成屋每坪單價和預售屋每坪單價



這張圖表展示了台南市從 2013 年到 2023 年的房地產價格趨勢。圖表包含三條線，分別代表新建房屋每坪單價、預售屋每坪單價和空置率。我將逐項分析這些數據：

1. 成屋每坪單價（圖示:正方形）：這條藍色曲線顯示的是台南市成屋（已完工房屋）的每坪平均單價。從 2013 年到 2023 年，這個指標呈現出緩慢上升的趨勢，尤其是在 2018 年之後，成屋每坪單價的增幅更加明顯，顯示出成屋市場價格的穩定上漲。

2. 預售屋每坪單價（圖示:圓形）：紅色曲線顯示的是台南市預售屋（尚未完工房屋）的每坪平均單價。從 2013 年到 2019 年，這個指標相對穩定，僅有小幅

波動。然而，自 2019 年開始，預售屋的價格大幅上升，並且在 2021 年至 2023 年間，增幅尤為顯著，最終超過成屋每坪單價。

3. 空置率（圖示:三角形）：黃色曲線代表台南市的房屋空置率。從圖表來看，空置率在 2013 年至 2018 年間保持相對穩定，略有下降的趨勢。然而，自 2018 年開始，空置率有了一定的增長趨勢，在 2022 年達到了一個高點，之後在 2023 年保持穩定。

綜合分析:

(1) 房價趨勢: 無論是新建房屋還是預售屋，2019 年後都出現明顯上漲，尤其是 2021-2023 年增長最為顯著。這可能反映了近年來台南房地產市場的熱絡。

(2) 預售屋 vs 新建房屋: 預售屋的價格一直高於新建房屋，且漲幅更大，可能表明市場對未來房價看好，投資者願意為未來交付的房產支付更高價格。

(3) 供需關係: 空置率的整體下降趨勢可能表明需求增加或供應減少。這與房價上漲的趨勢相符。

(4) 市場轉折點: 2019 年似乎是一個重要的轉折點，房價開始快速上漲，而空置率也達到相對低點。這可能與某些政策變化或經濟因素有關。

(5) 最近趨勢: 2022-2023 年空置率略有回升，但房價仍在上漲，這可能暗示市場可能正在趨於平衡或即將面臨調整。

總的來說，這張圖顯示台南房地產市場在過去十年經歷了顯著的變化，特別是 2019 年後的快速增長。然而，需要結合更多外部因素（如經濟政策、人口變化等）來全面理解這些趨勢的成因和未來走向。

根據台灣的法令和房地產市場情況，2019 年後房價快速上漲和空置率達到相對低點可能有以下幾個原因：

1. 房地合一稅 2.0 的實施 (2021 年 7 月)

- 影響：該法令的目的在於打擊炒房行為，使得投資者更謹慎購買房地產，尤其是短期內不易變現的預售屋。然而，由於投資者需要承擔更高的稅務成本，因此提高了預售屋價格，以轉嫁成本。此外，該稅制促使購房者轉向預售屋，以利用持有期間較短或可避開高稅率。

## 2. 選擇預售屋作為資產增值手段

- 原因分析：預售屋通常具有較低的進入門檻（購買時僅需支付部分定金），並且完工後的市場價格往往會上漲。房地合一稅 2.0 實施後，投資者更傾向於選擇預售屋，以降低持有期間的稅務負擔，這推高了預售屋的需求和價格。

## 3. 營建成本增加與供應緊縮

- 影響：台灣政府對新建住宅的環保要求、建材安全規範、以及勞工成本增加，導致了建築成本的上升。預售屋作為尚未完工的建築物，其價格容易受到建築成本變化的影響。因此，自 2019 年起，原物料（如鋼筋、水泥等）價格的上漲，以及疫情期間供應鏈中斷導致的成本上升，都推高了預售屋每坪單價。

## 4. 需求強勁與投資預期

- 市場影響：台灣部分都市地區（如台南）房價增長與政府的都市更新計劃推動，增強了市場對不動產投資的信心。投資者預期未來房價將進一步上漲，對預售屋的需求增加，這直接反映在價格上升上。

## 5. 台灣央行的房市貸款限制政策

- 法令內容：台灣央行於 2021 年 3 月、6 月及 12 月三度實施房市貸款限制政策，對於購買第二戶及以上房屋的貸款成數進行調控，增加了貸款者的壓力，特別是針對投資性購房者。

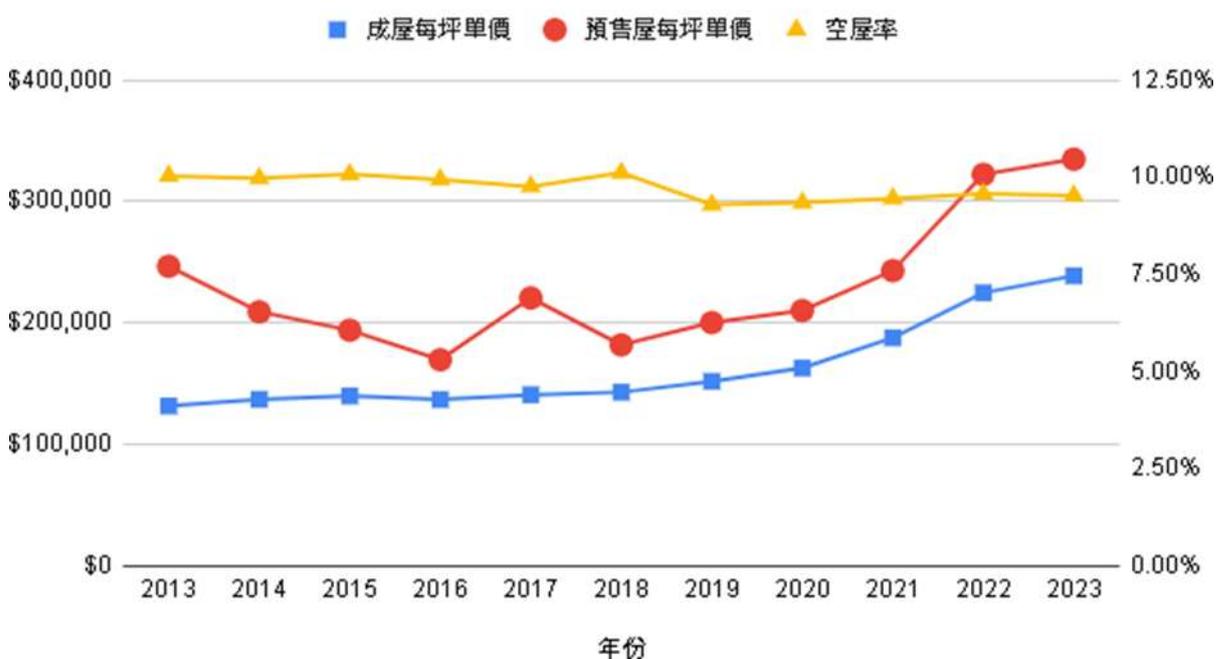
- 影響解讀：投資者為了減少資金壓力，可能更傾向於購買預售屋，因為預售屋支付方式靈活，可在建造期內逐步支付，有助於分散資金壓力。

### 綜合考量

綜上所述，台南市預售屋價格自 2019 年以來大幅上升，並在 2021 年至 2023 年之間尤為顯著，主要原因可歸結於政府政策（如房地合一稅 2.0、房市貸款限制）引起的市場反應、營建成本的增加、以及需求的強勁推動。這些因素共同作用，使預售屋價格超過成屋價格。

## 七、高雄

### 高雄成屋與預售屋每坪單價及空屋率



1. 成屋每坪單價 (圖示:正方形): 從 2013 年到 2023 年，這個指標呈現出緩慢上升的趨勢，尤其是在 2018 年之後，成屋每坪單價的增幅更加明顯，顯示出成屋市場價格的穩定上漲。
2. 預售屋每坪單價 (圖示:圓形): 從 2013 年到 2019 年，這個指標相對穩定，僅有小幅波動。然而，自 2019 年開始，預售屋的價格大幅上升，並且在 2021 年至 2023 年間，增幅尤為顯著，最終超過成屋每坪單價。

3. 空置率（圖示:三角形）：從圖表來看，空置率在 2013 年至 2018 年間保持相對穩定，略有下降的趨勢。然而，自 2018 年開始，空置率有了一定的增長趨勢，在 2022 年達到了一個高點，之後在 2023 年保持穩定。

價格上升但空屋率維持穩定的原因：

- (1) 地區性房價上漲預期：高雄市因為基礎建設和投資熱潮，吸引了許多投資客預期未來房價會持續上漲，因此選擇購買房產持有，即使房屋未被使用或出租。
- (2) 市場集中在高價房：高雄市近年來開發的多為中高價位的住宅產品，這些高價房對於一般收入的居民來說不易負擔，導致即使有購屋需求也難以入市，空屋率因此未顯著下降。
- (3) 租金收益相對低：與房價的漲幅相比，高雄市的租金回報率不具吸引力，投資者更傾向持有空屋而不是出租，以等待房價的進一步上升。
- (4) 缺乏空屋活化政策：高雄市目前並未針對空屋推出有效的管理和激勵政策，空屋持有成本低，業主缺乏動機將其投入租賃市場或售出。

## 結論

在高雄市房地產市場中，房價自 2019 年起呈現顯著上升趨勢，尤其是 2020 至 2023 年間的增長加速，反映出需求的增加和投資意願的提升。預售屋價格普遍高於成屋，且波動較大，這顯示出市場對新建房屋的偏好，並反映出對未來房市增值的信心。

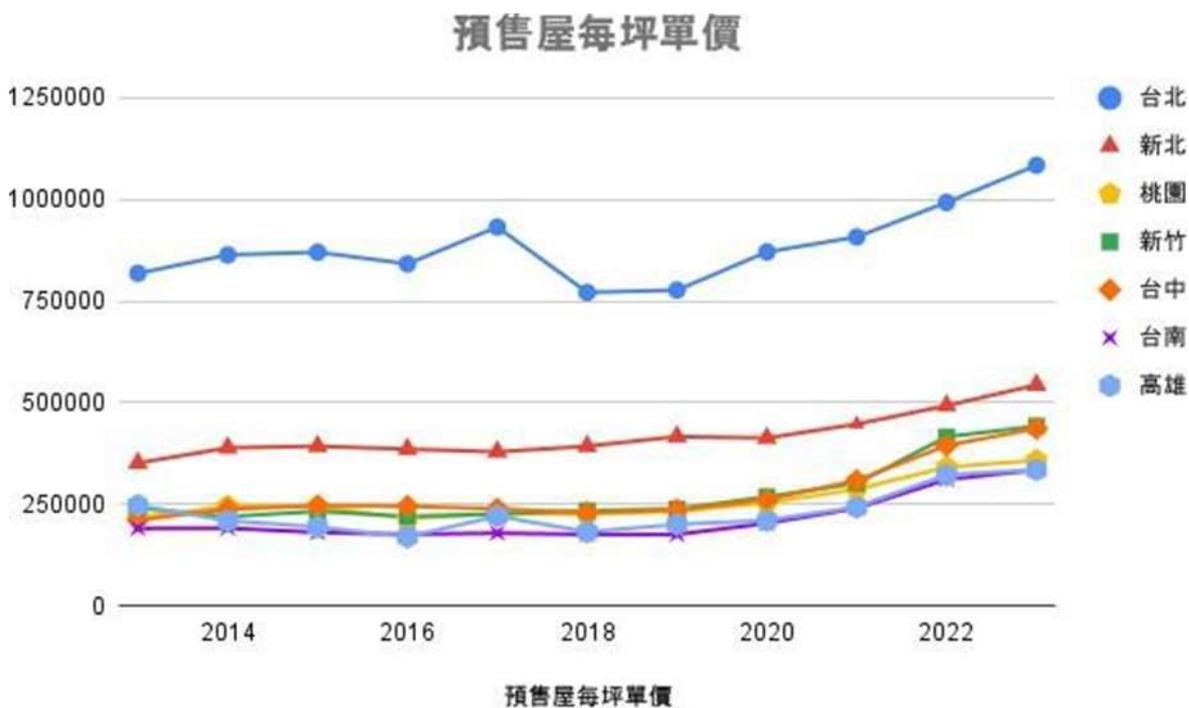
空屋率在此期間相對穩定，僅有微幅波動，這與房價上升的趨勢形成對比，可能顯示出市場內部供需不平衡。特別是 2020 年後，房價快速上漲，但空屋率穩定，可能意味著大量房屋未被居住，部分可能因投資需求而被空置。

高雄市場經歷了多次轉折，特別是 2016 年和 2020 年，房價在這些關鍵時刻反彈或加速上升。這些變化可能受到經濟復甦、政策支持或全球事件影響，推動市

場成長。隨著 2022 至 2023 年房價增速放緩，市場可能正進入調整階段，而未來的走向仍取決於政策、經濟和人口等因素的變動。

## 第二節 台灣六都及新竹市成屋、預售屋、空屋率之關聯性

### 一、台灣六都及新竹市預售屋房價變動關聯性解析



從圖表來看，台灣主要城市的預售屋價格大多呈現上升趨勢。尤其是台北市和新北市的價格走勢最為顯著，顯示出都會區的房市需求強烈。隨著時間推移，其他城市的房價也開始逐步上揚，反映出台灣各地房地產市場的成長和需求增加。

#### 1. 城市間的關聯性

##### (1) 台北市與新北市的關聯性

台北市和新北市的房價呈現相似的上升趨勢，這反映出大台北地區作為台灣的經濟、政治和文化中心的強烈需求。

- 房價壓力外溢效應：台北市房價居高不下，許多無法承擔台北市高房價的購

## 屋者將目

光轉向鄰近的新北市，這導致新北市的房價也跟著上升。新北市距離台北市中心較近的區域，如板橋、中和和永和等地區，房價漲幅尤為顯著。

- 基礎建設影響：像是台北捷運網絡的擴張，使得新北市部分地區如新莊、三重等區域的通勤更加方便，進一步促進了這些區域的房價上漲。

### (2) 桃園市、新竹市與台中市的關聯性

這三個城市的房價在 2019 年後出現明顯上升，尤其是在新竹市。這與台灣的科技產業發展密切相關。

- 新竹科技產業的帶動效應：新竹市擁有台灣的科技樞紐，包括竹科園區。由於科技業的蓬勃發展，新竹市的高收入科技業從業人員帶動了當地房地產市場的快速成長。這種需求溢出效應也擴散到鄰近的桃園市和台中市。

- 新竹市（科技發展的推動）：由於台灣科技產業的全球競爭力增強，尤其是半導體產業的蓬勃發展，如台積電、聯電等科技巨頭的存在，帶動了新竹市房價的飆升。高收入族群對於房市的需求推高了房價，尤其是在 2019 年後，這一趨勢更加明顯。

- 桃園市（物流與交通樞紐）：桃園國際機場和大台北地區外溢效應讓桃園成為重要的房地產市場。隨著機捷的開通和便利的交通連接，桃園成為許多通勤族的首選購房地點。此外，桃園也是物流和工業重鎮，因此吸引了大量企業和居民遷入，推動房價上漲。

- 台中市（經濟發展與產業轉型）：台中作為台灣中部的經濟中心，近年來產業升級轉型，吸引了大量人口遷移。尤其是許多高科技企業將部分設施設立在台中，以分散竹科的壓力，這進一步推動了台中市的房市需求。

### (3) 南部房市的增長：台南市與高雄市的關聯性

相對於北部和中部的房市，台南市與高雄市的房價變動較為平緩，但自 2020 年以來也出現了明顯的上升趨勢。

- 台南市（半導體產業擴展）：台南的房價上升與台積電在台南科學園區的投資有很大關聯。台積電擴建了先進製程的晶圓廠，吸引大量外地科技業人才和相關產業鏈進駐，推動當地房價上揚。
- 高雄市（港口經濟與工業轉型）：高雄市作為台灣的工業和港口重鎮，隨著亞洲新灣區的開發計劃，以及政府針對南部的產業升級政策，高雄市的經濟逐漸從傳統重工業轉向高科技和服務業，這也對房市帶來正面影響。高雄市的捷運建設、港區再開發等基礎設施項目也促進了房價上漲。

#### (4) 政府政策與市場反應

台灣房地產市場的變動與政府的房地產政策、貨幣政策以及稅收政策密不可分。

- 實價登錄制度的實施：2012 年起，台灣推行實價登錄制度，使得房價透明化。這一制度提高了房價的公開透明度，但也讓市場參與者更加謹慎，促進了房價逐步上升的趨勢。
- 貸款利率低點：近年來，由於全球金融環境的影響，台灣的房貸利率處於歷史低點，刺激了房市的熱絡。許多人趁低利率時期進行購房投資，推動房價上升。
- 房地合一稅：2021 年實施的房地合一稅 2.0 版本，旨在打擊投機行為，抑制房價過快上漲。然而，這一政策對房市的實質影響有限，特別是在大台北及新竹等高需求地區，房價仍持續上漲。

總結:六都與新竹市間的預售屋房價關聯性

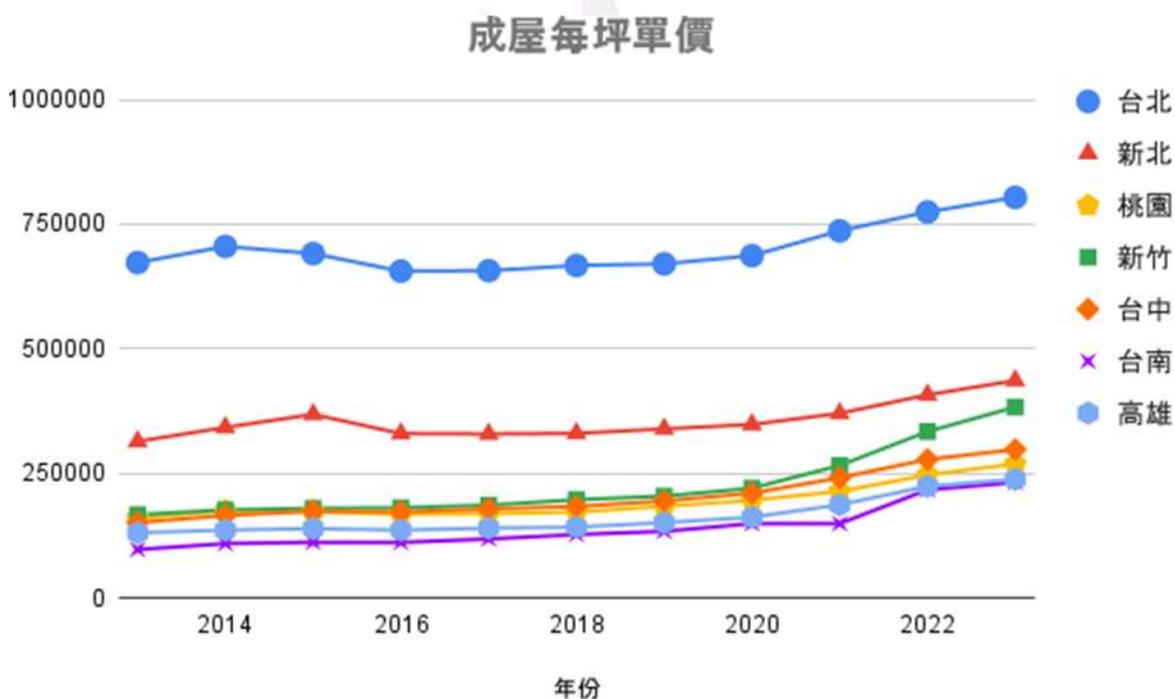
- 北部地區（台北市、新北市、桃園市）：因為台北市的高房價，新北和桃園成為購房者的替代選擇，形成房價外溢效應。交通建設的完善進一步強化了這種

連結性。

- 中部與竹科效應（新竹市、台中市）：新竹市的科技產業強勢發展推動了周邊城市如桃園與台中的房價上漲，科技產業的成長帶動了整體房地產需求。
- 南部城市（台南市、高雄市）：隨著高科技產業逐步向南擴展，尤其是台積電在台南的發展，以及高雄的產業轉型和基礎設施建設，南部地區房價逐漸上升，與北部、中部的連動性加強。

這些因素共同作用，使得台灣不同城市的房價變動呈現出相互關聯的趨勢，各地房價受到產業發展、基礎設施投資、政策影響等多方面因素的牽動。

## 二、台灣六都及新竹市成房價變動關聯性解析



這張圖表顯示了台灣七個主要城市的成屋每坪單價從 2014 年至 2023 年的變動趨勢，包括台北市、新北市、桃園市、新竹市、台中市、台南市和高雄市。

## 三、台灣重大事件與房價變動的關聯：

(1) 2016-2017 年房價下滑的現象（台北市及新北市）

- 這段期間房價短暫下滑，主要原因是政府加強打擊房地產投機，包括實價登錄制度和房地合一稅的實施，導致短期投機需求減少，房價因此調整。

#### (2) 2019 年後科技產業的迅猛發展

- 台積電在新竹、台南的擴展，帶動了新竹市和台南市的房市需求，科技業的高收入群體進一步推動這些城市的房價上揚。

- 這種產業帶動效應也波及到鄰近的桃園和台中，形成了強烈的房價上升趨勢。

#### (3) 2020 年後疫情對房市的影響

- 疫情期間，全球經濟受到影響，但台灣相對穩定的經濟表現和房貸利率的歷史低點，促使更多人將資金投入房地產市場，導致 2020 年後多數城市房價加速上升。

- 同時，遠距工作模式的興起也讓部分人選擇搬遷到相對房價較低的地區，如高雄和台南，進一步推動了南部房價上升。

#### (4) 2021 年房地合一稅 2.0 的實施

- 為打擊短期投機行為，政府進一步強化房地合一稅，針對短期交易的課稅更加嚴格。然而，由於房地產市場的剛性需求較強，這一政策的抑制作用有限，房價整體依然保持上揚。

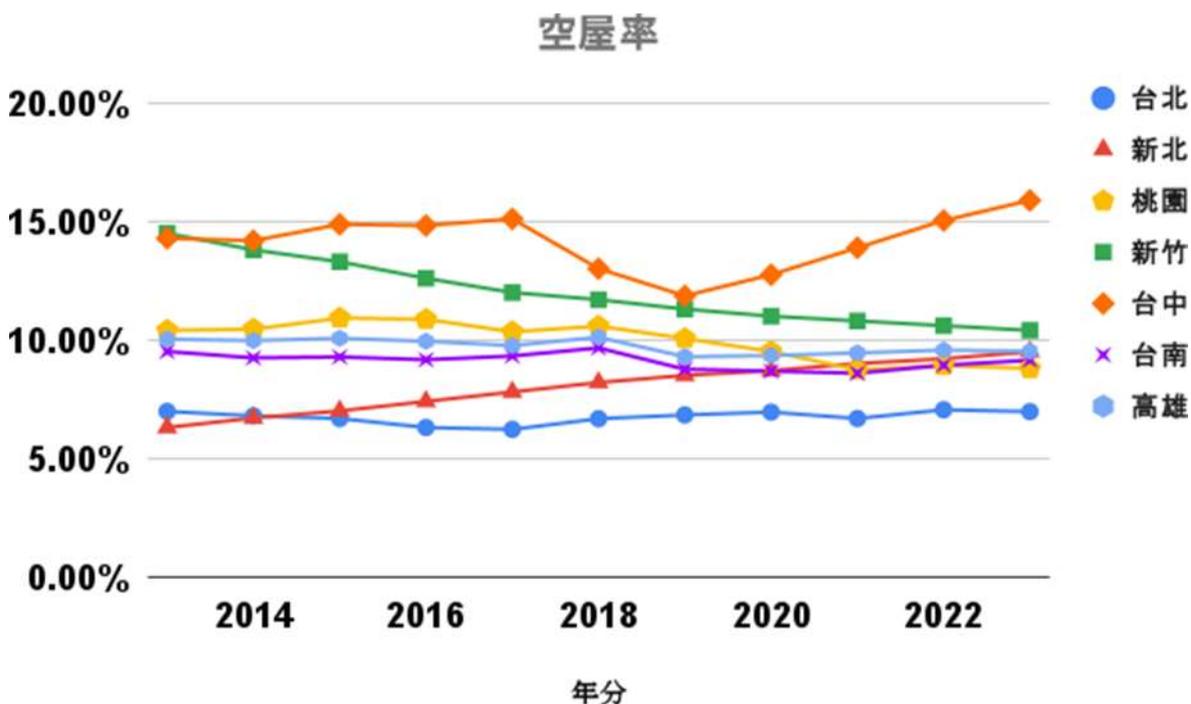
#### 總結：六都與新竹市間的成屋房價關聯性

- 北部（台北、新北、桃園）：台北市房價過高，導致購房者向外尋找較低價格的替代地區，這種房價外溢效應推動了新北市和桃園市的房價上升。

- 中部與竹科（新竹、台中）：科技產業的發展是新竹市房價飆升的主要驅動力，而竹科的發展也影響了台中等鄰近城市，這些城市隨著高科技產業的發展逐漸成為房地產熱點。

- 南部（台南、高雄）：隨著科技產業逐步向南擴展，特別是台積電在南科的擴張，帶動了台南市房價上升。高雄市在亞洲新灣區的開發和產業轉型下，也逐漸進入房價上升的軌道，與北部、中部的房市連動增強。

#### 四、台灣六都及新竹市空屋率變動關聯性解析



從圖表中可以觀察到：

1. 台中市的空屋率在所有城市中最高，從 2014 年接近 15%，在 2022 年接近 20%，顯示出台中市在過去幾年中房屋供給過剩或空置率持續增加。
2. 台北市的空屋率相對穩定且最低，保持在 5%-8%之間，表現出較為健康的市場需求。
3. 新竹市在 2014 年到 2016 年期間空屋率較高，但自 2018 年以後空屋率明顯下降，反映出高需求、低空置的情況，特別是在科技業需求驅動下。
4. 新北市、台南市、高雄市等地的空屋率變化相對平穩，大約在 8%-12%之間

波動。

總結：六都與新竹市間的空屋率關聯性

1. 高房價與低空屋率的城市（台北市、新竹市）：

(1) 台北市和新竹市的房價水平較高，且空屋率相對較低。這是由於這些城市的房市需求大多來自自住和長期投資需求，政策實施後，投機行為受到限制，但由於這些城市自住需求強勁，供需平衡仍然穩定，空屋率不會因此大幅上升。

(2) 新竹市的空屋率顯著下降，這與當地科技業快速發展帶來的人口增長和住房需求有關，政策抑制了短期炒作，但自住需求推動了房屋的實際利用。

2. 房價與空屋率反向發展的城市（台中市、桃園市）：

(1) 台中市雖然房價上升，但空屋率也持續攀升，這表明房屋供應超出實際需求，或是過去的投機行為導致大量房屋被長期空置。房地合一稅 2.0 的實施使得這些房產難以快速轉售，形成「房價上升、空屋增加」的矛盾現象。

(2) 桃園市的情況類似，由於政策抑制投機，房市需求有所放緩，空屋率在政策實施後有所上升。

五、與房地合一稅 2.0 之間的影響

(1) 台北市與新北市

- 台北市作為台灣的房價領頭羊，房地產市場中許多交易都是高價位房產，投資者主要以持有較長時間來獲利。房地合一稅 2.0 提高了短期交易的成本，降低了投機炒作的吸引力，特別是預售屋和短期持有轉售的市場需求減少。

- 由於短期炒作需求減少，加之自住需求強勁，使得台北市和新北市的房價仍保持穩定上升，但漲幅相對控制在較合理範圍，避免了過度快速的上漲。

(2) 新竹市

- 新竹市的房價上升幅度很大程度上是受自住需求推動，而非投機需求。房地

合一稅 2.0 主要針對投機客，但由於新竹市的房價上漲主要受到科技業快速發展和大量高收入人才的自住需求推動，短期內投機需求受到抑制的影響不大，這也說明為何新竹市在政策實施後仍保持上漲。

### (3) 桃園市

- 桃園作為台北市的衛星城市，其房價受益於台北市高房價的外溢效應。房地合一稅 2.0 對短期炒房的影響減弱了投資需求，特別是預售屋市場，但自住需求和置換需求仍保持強勁，特別是來自台北市的購房者仍然推動桃園房價上漲。

- 預售屋市場的降溫對桃園影響較大，投機需求減少，從而使得房價漲幅相比其他城市有所緩和。

- 然而，預售屋市場的降溫影響較大，因為很多新竹購房者也將預售屋作為一個短期投資標的。隨著政策實施，預售屋的投機炒作減少，房價漲勢稍稍放緩。

### (4) 台中市

- 台中市相對於台北市和新竹市，房價仍處於較低水平，因此投資者的興趣較高。房地合一稅 2.0 的實施，尤其是對短期持有房產課徵高額稅率，減少了短期炒作行為。

- 不過，由於台中市在政策實施前房價處於增長階段，並且當地自住需求增強，政策的影響有限，短期內房價仍維持穩定增長。

### (5) 南部城市（台南市與高雄市）

- 台南和高雄的房市與中北部有所不同，房價較低且升幅緩慢，但自 2020 年後房價漲勢加快。房地合一稅 2.0 的實施，確實對預售屋市場和短期投機行為有抑制作用，投機需求大幅減少。然而，這兩地的自住需求迅速增長，尤其是在台積電和其他科技產業的投資下，大量科技從業者遷入南部，對當地房市形成強烈支撐，使房價保持上升趨勢。

- 對於短期投機者來說，稅負增加使其難以從市場中快速獲利，但對長期自住者的影響較小，因此政策雖然抑制了部分需求，卻無法完全壓制房價上漲的動力。

#### (6) 整體關聯性

- 整體市場影響：房地合一稅 2.0 政策實施後，對台灣各大城市的房價都有不同程度的影響，特別是對短期持有、預售屋市場的投機炒作有明顯的打擊效果，這導致短期投機需求減少，使得房價漲幅有所控制。

- 城市間的連動效應：台北市、新北市的房價依然處於領先位置，部分購房者選擇轉向桃園、新竹等周邊地區，形成房價外溢效應。房地合一稅 2.0 的實施對於這些城市的預售屋市場和短期持有市場產生了明顯的壓制，減少了跨區投資需求，進而影響了城市間房價的上升幅度和節奏。

- 區域發展驅動：新竹和台南市的科技產業快速發展形成了強大的自住需求，這使得房地合一稅 2.0 的投機抑制效果有限，房價仍然保持上升。此外，台中市也因產業升級和交通建設，形成了自住和投資需求的共存，政策影響亦相對有限。

#### (7) 總結與連動性分析

- 房地合一稅 2.0 的主要影響是抑制短期炒房和投機需求。這一點在成屋與預售屋價格的漲幅中有所反映，投機需求減少導致部分城市的房價增速有所放緩。隨著預售屋市場的降溫，一些房產無法快速出售，導致空屋率上升，尤其是在供應過剩的城市，如台中和桃園。

- 需求導向城市如台北和新竹，其空屋率較低，主要是因為房價上升的同時，需求仍由自住需求主導，政策抑制了部分投機行為，但不會造成房價和空屋率的過度波動。

- 台中、桃園等地的空屋率上升，則反映出供應過剩和投機行為被抑制後市場的不平衡，政策的影響在這些城市表現尤為明顯，未來可能需要進一步的市場調整來解決空屋問題。

### 第三節 問卷調查結果

我們藉由兩份問卷分別針對房仲和一般民眾對房地合一稅影響購屋意願進行調查(問題及答案請詳附錄)總結出以下幾個觀點:

#### 一、房仲的觀點

##### 1. 市場變化：

(1) 投資客減少：房地合一 2.0 實施後，短期內投資客明顯減少，導致銷售量下降。雖然剛性自住需求依然存在，但觀望情緒加重。

(2) 價格影響：稅率上升和持有年限延長使得短期投資吸引力降低，但房價仍因成本支撐而上升。

##### 2. 租賃市場的影響：

投資客轉向租賃市場，推動長期持有的需求，房市逐步回暖，租賃市場相對穩定。

##### 3. 挑戰與應對：

房仲面臨客戶減少和市場活躍度降低的挑戰，需要加強溝通以避免買賣過程中的爭議，並適應新的市場環境。

#### 二、一般民眾的觀點

##### 1. 購屋意願：

雖然有些人考慮購屋，但普遍對高房價感到壓力，貸款負擔可能超過生活可承受範圍。多數受訪者認為，控制房貸在 30% 以下是理想狀況。

##### 2. 對政策的認知：

對房地合一 2.0 的了解程度不一，多數自住者認為政策影響不大，但投資者則感受到政策的不利影響。

##### 3. 期待政府支持：

民眾期待政府能推出更多針對首次購屋者的補貼和政策，認為這會提高購屋意

願，並希望政府能對房價進行更有效的管控。

整體來說，從房仲的角度來看，房地合一 2.0 的實施導致市場活躍度降低和投資客減少，然而仍需維持剛性自住需求的穩定。而從一般民眾的觀點，對高房價的擔憂和購屋的困難感依然存在，民眾期待政府能夠提供更多支持以改善購屋環境。兩者皆顯示出市場在政策影響下的動態變化，呼籲對未來的房地產政策進行更細緻的考量。

## 第六章 結論及建議

### 第一節 結論

本研究以稅捐稽徵法中房地合一 2.0 稅制為例，探討其對民眾購屋意願的影響。根據問卷調查結果，顯示房地合一 2.0 稅制對受訪者的購屋意願並無顯著影響。此一結果表明，即使在政策設定上加重了不動產交易的稅負，以打擊投機需求，但對實際購屋需求的抑制效果似乎有限。以下針對政策影響、經濟因素、社會心理與研究限制等面向進行分析。首先，在政策影響方面，房地合一 2.0 稅制原意在於提升資本利得稅，藉此遏止短期內高頻次的房地產投機行為。然而，本研究結果顯示，該稅制並未顯著降低一般民眾的購屋意願，這可能反映出購屋需求更傾向於長期性的自住需求，而非受稅負影響的短期投資。因此，房地合一稅制雖然對投資型買家有所約束，但對普通自住需求影響有限。

其次，從經濟因素考量，儘管房地合一 2.0 稅制增加了短期內轉手房屋的稅負，但對購屋者來說，影響其購屋決策的因素還包括房價、貸款利率、家庭收入與未來經濟前景等。當前經濟環境下，房價上漲預期、低利率環境與資產保值需求反而成為驅動購屋的主要動力。由此可見，稅制僅是眾多影響購屋意願的因素之一，單一政策難以對整體購屋意願產生顯著影響。

第三，社會心理層面上，購屋被許多民眾視為一種資產累積和安穩的象徵，這種心理對購屋行為有強大的驅動力。即便稅制對短期內的投資客產生影響，但對多數具有自住需求的購屋者而言，購屋仍被視為一項必要的長期規劃，稅負成本並未成為影響購屋意願的主要因素。此外，社會風氣對擁有不動產的重視，亦可能進一步降低政策對購屋意願的抑制作用。

最後，本研究面臨若干限制。首先，由於問卷施測時間在第七波打房政策之前，問卷結果可能未能完全反映政策最新變化對購屋意願的影響。其次，本研究無法涵蓋所有行業的受訪對象，樣本代表性可能受到限制，研究結果的外推性亦受到一定程度的影響。因此，未來研究建議在政策更新後再進行更廣泛的施測，以獲取更為準確的資料。

## 第二節 改善意見

### 1. 針對問卷進行改善

在本研究中，對於稅捐稽徵法（特別是房地合一 2.0 稅制）對購屋意願的影響進行了問卷調查，然而由於調查過程中存在一些限制，可能影響了研究結果的準確性和普遍性。針對這些限制，以下提出改善建議：

首先，由於問卷調查是在第七波打房政策推出之前進行的，導致調查結果可能無法反映政策調整後的市場反應。因此，建議在政策實施的不同時間點進行多次問卷調查，例如政策實施前後的短期影響，以及政策穩定實施一段時間後的長期影響。這樣能夠更全面地了解政策的實際影響，並捕捉市場的動態反應。此外，可以進行追蹤研究，觀察同一組受訪者在政策變化前後的購屋意願變化，以獲得更具連續性的數據。

其次，問卷調查對象的選取也需進行改進。本次調查由於樣本範圍有限，無法涵蓋各行業及年齡層，使得結果可能無法全面代表整體購屋意願。建議在後續研究

中採用分層抽樣法，根據年齡、職業、收入水平等人口學變項進行樣本分層，以確保數據具備更高的代表性。另外，針對受訪者的地域分佈也應加以考量，考慮不同地區房價、需求及政策反應的差異，進行更廣泛的樣本收集，提升結果的普適性。

最後，為了減少問卷調查的主觀性，建議在問卷設計上增加開放式問題，讓受訪者能夠針對政策對購屋意願的具體影響進行自我表達，這樣能夠收集更豐富的質性數據，補充量化數據不足之處。此外，若能輔以深度訪談或焦點團體訪談，將有助於深入了解受訪者的觀點，對購屋意願影響的內在原因進行更為細緻的剖析。

總之，透過多次調查、樣本分層、擴展調查範圍及結合質性數據分析，可以提升研究的有效性和全面性，為政策制定者提供更準確的參考。

## 2. 針對房地合一 2.0 政策進行改善

- 缺失 1:未充分考慮不同地區房市差異:

房地合一 2.0 在全國統一實施，並未充分考量各地區房市的需求和價格水平差異。一些非主要城市或房價較低的地區，因房地合一 2.0 的實施受到影響，可能面臨房市活絡度下降的問題。全國一體適用的稅制標準可能忽視了不同地區房市特性。

- 改善建議：可以考慮依據地區差異實施差別化的稅率，例如針對房價較高、需求旺盛的城市維持較高稅率，以抑制投機；而在房市較平穩的地區實施較低稅率，鼓勵適度買賣，促進地區房市健康發展。這樣的區域化調整可在不損害政策整體方向的前提下，使政策更具彈性，更符合地方市場的實際情況。

- 缺失 2：政策未涵蓋所有類型的房地產交易

房地合一 2.0 針對個人和部分法人適用，但對於大型開發商、金融機構或部分資

產運用機構，政策效果較為有限，這些機構在市場中仍然擁有強大的資金和運營優勢。這使得房地產市場仍然可能存在投機和壟斷現象，對房價產生影響。

- 改善建議：政府可以考慮針對大型開發商和金融機構的房地產投資行為，增設稅收調控措施，或要求其遵循更嚴格的持有期限規定。針對短期內大規模進行交易的機構加強審查，進行額外稅務徵收或限制措施，以更全面地打擊投機行為，並減少大型機構對房價的影響。
- 綜上所述，房地合一 2.0 在抑制房地產投機方面具備一定效果，但仍需從自住需求、區域差異及大型機構交易規範等方面進行改進，以提高政策的公平性和有效性。

## 參考文獻

Aaron (1975), Who Pays the Property Tax: A New View, Washington, D.C.: Brookings Institution.

Adam Smith (1776) , The wealth of nations

謝冠民(2012)，不動產實價課稅對台灣稅賦的影響，國立政治大學會計系碩士論文

黃茂榮(2008)，《稅法總論》

甘黛媛(2011)，現行房地產稅評價之研究，國立高雄科技大學商務經營研究所碩士論文

王進祥(2012)，實價登錄對我國不動產稅制之改革與影響，台灣環境與土地法學雜誌，第 3 期

李佳蓁(2018) ，不動產課稅對房價影響之研究，國立高雄科技大學財富與稅務管理系碩士在職專班碩士論文

王美滿(2017)，不動產課稅制度之研究—房地合一稅制，龍華科技大學企業管理

稅捐管制對購屋意願影響因素之探討

系碩士班碩士學位論文

利秀蘭(2012)，〈不動產相關稅制之研究〉，《經濟研究月刊》

吳宜霖(2015)，個人不動產交易所得稅制之探討，開南大學會計系碩士論文

黃名義(2023)，房地合一稅制 1.0 和 2.0 實施後的成效檢視：從總體和個體資料分析，《不動產研究》

劉素珍(2023)，房地合一 2.0 修法前後，中古房屋市場成交量變化之研究，南臺科技大學企業管理系碩士班碩士學位論文

夏建華 (2024)，智慧住宅的考慮因素、功能需求及購屋意願之相關研究，華梵大學智慧生活科技學系大數據與管理碩士在職專班碩士學位論文

蔡育政 (2023)，房價所得比與房貸負擔率對民眾購屋意願之研究，逢甲大學商學專業碩士在職學位學程碩士論文

陳亮延 (2015)奢侈稅、房地合一對消費者購屋意願之影響，華梵大學工業工程與經營資訊學系碩士學位論文

胡誌芳 (1989)，台北市民住宅選擇與購宅能力之研究，國立政治大學地政學系碩士論文

葉服明(1993)，林口新市鎮住宅購買行為決策程序之研究，東吳大學管理學研究所學位論文

陳彥仲 (1997)，建立購屋負擔風險指數再檢視家戶住宅之購屋能力--臺北與高雄地區購屋家戶之比較，《住宅學報》

彭建文、王佳于(2005)，不同縣市住宅自有率差異分析—縱橫資料分析法之應用，《台灣土地研究》

魏文欽、洪麗芬(2011)，影響房地產市場交易量之系統動態模擬-以政府階段性利率政策為例，國立高雄應用科技大學財經與商務決策研究所碩士論文

彭建文(2012) , 重複交易法於台灣不動產市場之應用 -房價變動、短期交易、房價指數,《住宅學報》

蘇本雄(2011) , 影響消費者購屋決策因素之研究, 崑山科技大學企業管理研究所碩士論文

## 附錄:

問卷 Q&A:針對房仲

1. 請問在 2021 年實施房地合一 2.0 的前後時間點,對您們在工作上有什麼改變嗎?(例如:銷售量、價格)

A1:投資客瞬間減少 導致銷售量降 降格因為成本增加所以有支撐.

A2: 剛發佈時造成投資客大反彈,持短期投機客開始短少,長期持有投資客則較無太多變化,對於現場總體銷售來說,投資客群確實變少了,反而是剛性自住需求不變,但想撿便宜心態也不少,所以觀望期拉長

A3: 稅率調高年限加長,對當時投資客短期費金不足有影響,價格上漲

A4:前後時間.投資客就稍微怯步(我大都自住客為多)

2. 實施房地合一 2.0 之後,您認為對房地產市場及租賃市場有何影響? A1: 由於房市持續增溫中,台灣熱錢不斷,.市場價量盤整一段時間後就持續上揚了,房地合一稅讓稅收增加,投資人減少獲利,確實讓短期投資人轉租賃 市場,作至少 5 年的持有租賃.

A2: 市場緊縮.租賃沒有太大影響

A3: 對於長期置產群比較無影響,短期投資客比較沒有吸引力,所以市場以低自備吸引買氣

A4:對房地產市場有稍微冷卻一些.投資客下手

3. 您覺得房地合一 2.0 實施後,房地產市場會遇到哪些主要挑戰?對於建商和房仲來說,有哪些事情是 特別需要注意的?

A1:各自挑戰口袋深度.

投資人資金需要更足夠方能做較長期持有投資.所以房市來客數相對減少,投資相對保守.靠轉投資客靠仲介買賣相對市場小萎縮.

A2: 面臨客戶減少狀況,買賣要告知清楚,以免有爭議 A3: 持有年限地 20.短期想換屋族群會受到牽制. A4:投資更謹慎.地點及買價

4. 您覺得房地合一 2.0 的政策公布有影響購屋目的為投資的民眾意願嗎? A1: 有 但是短暫的

A3: 投資意願有下降,自任客要換屋才有小部份影響,也有重購退稅族出現 A4:若  
口袋深或以長期持有後再售出不受影響  
並且就您觀察您覺得一般自住

民眾對房屋合一 2.0 是有了解的嗎?

A1: 沒有,對剛性尋求民眾較無感,因為自住只要沒有要賣就沒差.

或者說該政策實施後,一般民眾購屋的意願有增加? A1:為何會增加 萬一要換屋  
時 還要多稅而已

A4:剛性自住.自備款準備夠時.還是會出手購屋自住

5. 您認為國外有哪些不錯的房地買賣課稅政策?

A1:課稅政策應該對應其他稅務政策和福利政策 A4:

對國外課稅政策不了解

6. 您所服務的地區有存在公告現值與市價嚴重落差的情況嗎?您知道其對課稅  
會造成什麼樣的影響?

A1:這幾年台南區域調升很大,所以稅也多繳了很多,人民也哀鴻遍野阿 A3: 稅基  
流失財政惡化中央配合款遭扣減

A4:公告現值與市價本就是一大差距(行情是由消費者來認定的).公告是依政府規  
定的

問卷 Q&A:針對一般民眾

1. 請問目前是否考慮購屋?是的話到 2,否的話到 3

營建業者 A1 是 A2 否 A3 是 通訊業 A1 是 A2 是 金融業 A1 是 A2  
是 A3 是  
不動產業者

A1 是 A2 否

A3 是自由業

A1 是 A2 是餐飲業 A1 否 A2 是

(8) 服務業

A1 否 A2 是其他

A1 (事務所負責人) 否 A2 (學生)否

2. 請問預計購屋類型(二手屋 or 成屋 or 預售)?選擇在此購屋的主要考量?預  
計

房貸幾成?對於房產趨勢的主要看法?

營建業者

A1 預售；環境、便利性、交通；8 成；供不應求，只會成長 A2 無回答  
A3 成屋或預售屋/格局.環境.房價/7-8 成/房價漲幅太大，青年購屋壓力甚大通訊業  
A1 新屋價格 預計貸 8 成 越來越高，及早置產

A2 考慮成屋，預計房貸 8 成！目前房產價格成長幅度飛快，未來購買成本會越來越高  
金融業

A1 二手屋。價格考量。五成。對買方而言，總希望屋況保持良好，售價相對低廉。

房產趨勢，這標題太大，不知如何回答。想買屋的人，不解房價為何一直漲上去。

A2 預售屋，採光好，七成房貸，未來房價趨勢看漲

A3 成屋，置產，8 成，高點不動產業者

A1 1.預售 2.預算，自備款 3.8 成 4.房價會持續上漲 A2 預售

A3 成屋

自由業

A1 預售,自住,8 成,房市有點過熱

A2 成屋 or 預售!成家立業.房貸預計 8 成.新潮流不倒.台灣不會好餐飲業

A1 無回答

A2 法拍?6 成?還在觀察服務業

A1 無回答

A2 二手，8 成，調降機率不大其他

A1 (事務所負責人) 考慮房子的價格，投資報酬 A2 (學生) 無回答

3. 政府當前實施的新青安貸款是否會讓你在未來有購屋意願?在甚麼條件下可以讓

你選擇購屋(甚麼情況下會讓你考慮購屋)?為何選擇租房?認為政府要有甚麼政策

或補貼才會購屋(對政策的看法)?

營建業者

A1 暫時沒有考慮，等有多餘的閒錢 A2 無回答

A3 房價太高沒有購屋意願，不想一輩子背債通訊

A1 無回答 A2 無回答金融業

A1 有意願。但現在在限貸令下，每家行庫如驚弓之鳥，而不是很樂意續撥此類型額度。而且現在房貸還得搭配理財商品，較容易審核通過。目前要買的人會觀望。房價能降些，才會考慮購屋。目前跟父母同住。雖然房價是市場機制決定，但盼望政府對房價能管制，對首購者能補貼

A2 會，手邊自備款足夠就會購屋，寬限期拉長也會考慮購物 A3 無回答

不動產業者

A1 1.無 2.有購屋能力時 3.還沒有購屋能力 4.要實際可以降低房價的政策才會選擇購屋

A2 不會 名下已經有房產 不能使用新青安了 A3 有寬限期的條件下才會購屋。自由業

A1 否,可以全貸的時候,政府應該拿掉房地合一稅,羊毛出在羊身上,只是轉嫁消費者而已

A2 有考慮!但不會買.為何選擇租房因為買不起.社會住宅多蓋一點.租金不應該依市場行情.應該是要以各縣市人民平均所得去細分租金

餐飲業

A1 1.沒有 2.打房政策力度夠高 3.目前租屋與購屋實際繳費及價格落差不大 3.

青年購屋補貼更高

A2 利息低，房價上漲頻率不要那麼高不知道服務業

A1 貸款的問題總歸也是能夠有那個能力去繳、以現在人均平均薪水根本無力貸款負擔房貸跟一切生活、薪水五萬以上存款有百萬以上才能夠考慮購房、不然如果有任何萬一房貸無法繳清也是被收回到時候一場空 A2 無，換屋需求，沒租房，控管投資客

其他

A1 (事務所負責人) 很棒的政策

A2 (學生) 1.有 2.組建家庭時/有足夠存款可滿足自己慾望時 3.工作需要 or

為買房準備時 4.新青安是不錯的管道，好申請 有增長年輕人買房意願。

4. 請問聽過房地合一 2.0 嗎?你對房屋合一 2.0 有了解嗎?(是否覺得是很棒的政

策) 這個政策發佈後，觀察房價市場時，會讓你覺得買房的可能性是增加的嗎?

那請問知道房地合一 1.0 是甚麼嗎?房地合一 1.0 及 2.0 的差異了解嗎?

營建業

A1 有；爛政策；否；知道 1.0 及 2.0 都只是對短期炒房造成影響 並不能溯及既往只要屯超過五年在賣就可當作不存在差異不大

A2 聽過 但沒有很瞭解 不太知道差異在哪

A3 有/大概了解/可能性應該是減少的吧/知道/大概了解通訊業

A1 沒有涉略

A2 沒有，不太了解金融業

A1 了解。這是對擁有多房者，或是炒房者。但對首購者，居住期間長者，並無影響。2.0 是針對預售屋紅單轉售及營利事業購置辦

A2 沒有詳細了解 A3 了解，不會增加不動產業者

A1 1.聽過 2.了解，認為有好有壞 3.不會 4.了解 A2

有了解 知道差異 不同時間點課稅級距不同 A3 避免過多的投資客。

自由業

A1 否,政府應該拿掉房地合一稅,羊毛出在羊身上,只是轉嫁消費者而已,了解

A2 有聽過房地合一 2.0 · 政策發佈後觀察房市基本上就是無限上綱 · 屋主要賺的+ 政府要賺的=買方要多支出的 · 讓人更不想買  
餐飲業

A1 不了解 A2 不知道服務業

A1 不知道

A2 有，稍微了解，不會，稍微了解，大概知道稅率不同

其他

A1 (事務所負責人) 非常瞭解 A2 (學生) 尚未了解

5. 假設你想在國內買房(自住用)，那國內的房價對於您來說要承受多大的負擔？

(比如高房貸對你的生活壓力影響)

\*世界銀行定義合理的房貸負擔率應落在 30%以下，若超過 50%則代表房貸負擔過於

沉重生活品質差。

營建業

A1 國內房價過高 房貸壓力會嚴重影響生活品質

A2 房價太高勢必貸款對生活壓力也會很大，依照想購入透天的部分，房貸負擔應該超過 50%

A3 房貸會讓生活品質降低很多，可能沒多餘資金進行休閒娛樂活動通訊

A1 月收入 1/3，其實還好，沒影響生活品質

A2 房子買下去後 所得 1/2 全壓在房貸上，生活經不起任何變故金融業

A1 原本規劃貸款成數以不超過四成。在房價續漲下，房貸成數會拉高到 6-7 成，銀行無法貸到那麼高的成數，買房意願大降。

A2 1500 萬

A3 50%

不動產業者

A1 房貸不能超過收入的 1/2 A2 50%

A3 60%

自由業 A1 100%

A2 已目前的情況來說，負債率超過 30%就不用考慮買房了餐飲業 A1 生活品質下降，育兒與房貸消費太高

A2 很大負擔

服務業

A1 在國內買房就算薪水五萬以上也是要精打細算省吃儉用、不然吃住扣除剩下

不夠生活根本無法負擔房貸、其實生活都要很拮据、如果背後沒有家人支持現代人根本無法靠自己買的到房子、也沒有千萬內的房子、又或許買了房卻無法生活、負擔幾十年的房貸每天被錢追著跑 A2 40%

其他

A1 (事務所負責人) 房價很高

A2 (學生) 薪資的一半是可以接受的

1. 如果有閒置資產,會考慮投資房市還是其他的?

營建業

A1 我有錢一定炒爛房地產 A2 定期定額的 ETF A3

股 市 通訊業

A1 會投資房屋

A2 會考慮房市或股市

金融業

A1 房價太高，目前暫不考慮買房。我買房是要自住，非投資。A2 考慮投資房子

A3 不一定

不動產業者

A1 都會投資，分散風險 A2 投資股票

A3 股票、玉器、字畫、土地。

自由業

A1 投資乙太幣

A2 會考慮虛擬貨幣·N F C之類的去中心化產品

餐飲業

A1 投資地產 A2 房市

服務業

A1 如果有閒置資產會繼續投資房產 A2 其他

其他

A1 (事務所負責人) 股票 A2 (學生) 會置產投資收租