

奢侈稅實施對房地產市場影響之研究—以高雄市為例

研究生：鄭銀祝

指導教授：謝坤民

國立高雄應用科技大學金融資訊研究所

摘要

財政部針對房價飆漲的問題，提出「特種貨物及勞務銷售稅條例」，即俗稱奢侈稅之抑制房價政策。主要目的是為健全房屋市場及衡平社會負面感受，並維護租稅公平，匡正房市應有價格。回顧 2003 年 SARS 過後，南部房地產從 2006~2010 年這五年間，大高雄地區的房地產市場沒因為台灣經濟成長而受惠，房價可以說是原地踏步，房地產南冷北熱，而奢侈稅實施是全面性的，此政策對高雄市房屋市場有何影響？本研究取樣高雄市 14 個行政區的成交件數及單價進行資料之統計與分析，經依本研究資料分析結果如下：

一、奢侈稅的實施對高雄市房地產在房屋成交量方面：

奢侈稅實施前後 4 個月，檢定結果有顯著性差異，依各用途類別成交件數成長率中，亦可看出各用途類別的成交件數，明顯為負成長，即高雄市的房屋成交量受奢侈稅實施的影響，呈現量縮現象。

二、奢侈稅的實施對高雄市的房屋成交單價方面：

奢侈稅實施前後 4 個月，檢定結果成交單價顯著差異，可知高雄市的房屋價格並沒有因為奢侈稅實施而受抑制，反而呈現上漲趨勢。

透過本研究結果，我們可以了解，課徵奢侈稅對高雄市房地產而言造成價漲量縮，未見成效，可說是負面效果遠大於抑制炒作投機，對高雄市房地產而言，並沒有解決實質性結構的問題，也未能達到當初立法目的。

關鍵詞：奢侈稅、租稅公平、房地產

Effect of A Luxury Tax on Housing Market —An Empirical Study in Kaohsiung City

Student : Cheng,Yin-Chu

Advisor : Xie,Kun-min

**Institute of Finance and Information
National Kaohsiung University of Applied Sciences**

Abstract

Aim to the upsurging of housing value, Ministry of the Interior brings up “Law of Special Goods and Labor Service Sale Tax”, which is also a policy called the luxury tax to control the housing value. The purpose of this tax is to make the housing market health and balance the negative feeling of society, and also maintain the fair of tax and rectify the original value of housing. Looking back to year 2003, after the influence of SARS, the real estate market of southern Taiwan in the past five years (from 2006 to 2010), especially the Kaohsiung area, was not in favor of the Taiwan economy booming. The housing value stood still, and the real estate became a phenomenon of “hot in northern Taiwan but chill in southern”. However, the luxury tax is fully practiced, and what influence may caused to the housing market in Kaohsiung City? The research did the statistic and analyze on the numbers of transaction and single price by sampling 14 administrative districts in Kaohsiung City. Finally, the analyzed results of this study show below:

1. The practice of luxury tax makes the influence on the numbers of housing transaction in Kaohsiung City. Before and after 4 months of the practice of luxury tax, there was a notable difference from the result. There was a negative growth on the number of transaction according to the usage and classification, and the growth rate of transaction. Obviously, there is a shrink number of housing transaction in Kaohsiung City due to the influence of luxury tax.
2. The practice of luxury tax makes the influence on the single price of housing transaction in Kaohsiung City. Before and after 4 months of the practice of luxury tax, there was a notable difference from the result. The housing value of Kaohsiung City did not restrain by the practice of luxury tax. On the contrary, it had a trend of upsurging.

According to the result of this study, we can realize that imposing the luxury tax did not make effects on real estate of Kaohsiung City. On the other hand, it caused a negative effect more than restraining the speculating. To the real estate of Kaohsiung City, it not only solves no substantial problems, but also can't achieve the purpose of legislation.

Keywords: Luxury tax, Fair of tax, Real estate

目錄

摘要.....	i
Abstract.....	ii
誌謝.....	iii
表目錄.....	v
圖目錄.....	vii
第一章 緒論.....	1
第一節 研究動機.....	3
第二節 研究目的.....	4
第三節 研究流程.....	6
第二章 制度介紹與文獻回顧.....	8
第一節 房地產市場概況.....	10
第二節 我國奢侈稅之內容.....	15
第三節 文獻探討.....	21
第三章 研究方法.....	26
第一節 研究假設.....	26
第二節 獨立樣本及成對樣本 t 檢定.....	28
第三節 單因子變異數分析.....	29
第四節 POST HOC 多重比較.....	30
第四章 實證結果分析.....	33
第一節 樣本資料敘述統計量.....	33
第二節 奢侈稅實施前後交易件數成對樣本 t 檢定.....	42
第三節 奢侈稅實施前後成交單價獨立樣本 t 檢定.....	45
第四節 單因子變異數分析及 POST HOC 多重比較.....	51
第五章 結論與建議.....	56
第一節 結論.....	56
第二節 後續研究建議.....	58
參考文獻.....	59
附錄一 特種貨物及勞務稅條例.....	75

參考文獻

一、中文文獻

1. 王雅楓(2000)，「房屋市場中政府政策之宣告效果分析」，國立政治大學經濟學系碩士論文。
2. 王嘉緯(2003)，「土地稅減徵對房地產市場之影響」，國立臺灣大學國家發展研究所碩士論文。
3. 杜文中(2011)，「探討消費者對房地產知覺價值之影響因素-以竹北地區為例」，私立明新科技大學企業管理研究所碩士論文。
4. 林文將(2009)，「契稅與土地增值稅減徵對房地產市場景氣之影響」，國立中正大學國際經濟學所碩士論文。
5. 林乘祐(2008)，「台灣房地產市場與政府政策之探討」，實踐大學財務金融與保險研究所碩士論文。
6. 吳文章(1995)，「宣示效果、體制變革與房價的動態調整」，逢甲大學經濟學系研究所碩士論文。
7. 吳錦碧(2002)，「台北市與高雄市成屋價格影響因素比較之研究」，私立朝陽科技大學碩士學位論文。
8. 洪嘉蘭(1999)，「房屋稅負擔移轉至地價稅之福利效果分析」，國立中興大學財政學研究所碩士論文。
9. 袁淑媚(2003)，「應用混合 Logit 模型探討台灣家戶住宅選擇之研究」，國立成功大學都市計畫研究所碩士論文。
10. 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」，國立台灣大學碩士學位論文。
11. 陳力維(2001)，「台灣房地產價格變動因素之研究」，私立淡江大學碩士學位論文。
12. 陳明吉(1989)，「房地產價格變動因素及影響之研究」，國立政治大學地政研究所碩士論文。
13. 陳翠芸(2008)，「高雄市建築開發商之創新研究」，國立成功大學都市計畫學系

碩士論文

14. 黃季芸(2009),「貨幣政策對房屋價格之影響」,中原大學國際貿易研究所碩士論文。
15. 黃俊傑(2008),「台灣房地產景氣循環週期預測之研究」,逢甲大學都市計畫所碩士學位論文。
16. 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碩士學位論文。
17. 游淑滿(2006),「住宅成本與總體經濟因素對房價之實證分析」,國立屏東商業技術學院不動產經營系碩士論文。
18. 詹任偉(2004),「台灣房地產景氣動向預測之準確度研究」,國立政治大學地政學系碩士論文
19. 熊文煌(2006),「房地產開發住宅區位評估指標體系之研究」,私立朝陽科技大學建築及都市設計研究所碩士論文
20. 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,第25卷第4期,頁31-63。
21. 謝明瑞(2011),「論奢侈稅」,國家政策研究基金會。
22. 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。
23. 謝明瑞(2011),「奢侈稅與陸資開放對房市的影響」,國立空中大學。
24. 謝文盛(2001),「再論土地增值稅與住宅價格之關係」,住宅學報,第10卷第2期,頁91-105。
25. 錢曉雁(2007),「以時間序列方法探討台灣不動產景氣綜合指標之研究」,私立開南大學財務金融系碩士論文
26. 鍾展文(2011),「課徵奢侈稅對銀行授信之個案研究」,國立台灣科技大學碩士學位論文。
27. 簡瑩雪(2006),「土地增值稅稅率對土地交易影響之研究」,長榮大學土地管理與開發研究所碩士論文。

二、英文文獻

1. Arimah B. C (1992) “An Empirical Analysis of The Demand for Housing Attributes in a ThirdWorld City”, *Land Economics*, pp.366-379.
2. Albert, W., (1962) , “ Business Cycle Residential Construction Cycle and the Mortgage Market”, *Journal of Political Economy*, Vol.70, No.3, p.276.
3. Brueckner, J. K. (1986) , “A Modern Analysis of the Effects of Site Value Taxation. *National Tax Journal*” 34(1): 49-58.
4. Buckley, J.J.,(1985), “Fuzzy Hierarchical Analysis”, *Fuzzy Sets and Systems*, Vol. 17, pp.233-247 °
5. Cordes, J. J. and S. M. Sheffrin (1983) , “ Estimating the tax advantage of corporate debt”, *Journal of Finance*, 45, 1, 95-105.
6. Drake, L., (1993) , “Modelling UK house price using cointegration: An application of the Johansen technique”, *Applied Economics*, Vol. 25, pp.1225-1228.
7. Darrat, A. F. & Glasock, J.L., (1989) , “On the real estate market efficiency”, *Journal of Real Estate Finance Economics*, Vol.7, pp. 55-72.
8. Economy Watch,(2002) , “ Luxury Excise Tax on Passenger Vehicles, Congress Research Service”, *Luxury Tax in the United States of America*.
9. Follain, J. & E. Jimenez (1985) , “Estimating the Housing Demand for Housing haracteristics: A Survey and Critique”, *Regional Science and Urban Economic* 15, pp.77-107.
10. Jin, Y. and Z. Zeng, (2004), “Residential Investment and House Prices in a Multi-sector Monetary Business Cycle Model”, *Journal of Housing Economics*, 13, pp.268-86.
11. Kim, M. S. & Coulson, N.E., (1999) , “ Source of Fluctions in the Housing Market”, *International Economic Journal*, Vol.13, pp.57-69.
12. McCue, T. E. & Kling, J. L.,(1994) , “Real Estate Returns & the Macro Economy: Some Empirical Evidence from Real Estate Investment Trust Date”, 1972-1991, *The Journal of Real Estate Research*, Vol.9, pp.277-288.
13. Malpezzi, S., Chun, G.H. and Green, R.K. (1998), “New place-to-place housing price indexes for U.S. metropolitan areas, and their determinants”, *Real Estate*

Economics,26,235-274

14. Matteo M. Iacoviello (2000), "House Prices and the Macroeconomy in Europe: Results from a Structural VAR Analysis", ECB Working Paper No. 18.
15. Quan, D.C. and Titman, S. (1999), "Do real estate prices and stock prices move together? An international analysis", Real Estate Economics, 272, 183-207.

