

學術論著

# 自住與非自住之房屋稅率差異對房價之影響— 差異中之差異法的應用

## Effect of Tax Rate Difference Between Owner-occupied and Nonowner-occupied Houses on Housing Prices: Application of Difference-in-difference Method

何姍嫻\* 劉奕呈\*\* 許義忠\*\*\*  
Shan-Ju Ho\*, Yi-Chen Liu\*\*, Yi-Chung Hsu\*\*\*

### 摘要

高房價是臺灣近年來嚴重的社會問題，為了提高房屋持有成本、抑制房產炒作及保障自住權益，政府在2014年6月修正房屋稅條例，將非自住住家用稅率由1.2%~2%提高為1.5%~3.6%。本文整理臺灣地區20個縣市2010年第1季至2020年第4季共44季資料，採用差異中之差異法(Difference in difference)，以直轄市為實驗組、非直轄市為控制組，比較兩組房價在修法前後的差異，驗證修法對於高房價城市是否產生影響，結果發現直轄市房價上漲幅度在修法後確實減少，租稅政策發揮抑制房價作用，且短期抑制效果較為明顯。本文研究發現可提供政府對於未來是否應繼續實施租稅改革之參考。

關鍵詞：房屋稅、非自住房屋、差別稅率、房價、差異中之差異法

### ABSTRACT

In Taiwan, high housing prices have been a serious social problem for decades. To raise the housing holding cost and curb real-estate speculation, the Ministry of Finance amended the House Tax Act in June 2014, raising the nonowner-occupied tax rate for residential purposes from 1.2%–2% to 1.5%–3.6%. This study uses the difference-in-difference method to compare the variances in housing prices between special municipalities (treatment group) and other counties and cities (control group). Our sample includes 44 quarters of data from 2010 to 2020 for 20 Taiwanese counties and cities, verifying the impact of the amendment policy on cities with high housing prices. Our results revealed that the increase in housing prices in special municipalities decreased after the amendment policy, indicating that the tax reform has inhibited housing prices.

**Key words: House tax, Nonowner-occupied residential house, Differential housing tax rate, Housing prices, Difference-in-difference method**

(本文於2023年6月1日收稿，2024年2月15日審查通過，實際出版日期2024年12月)

\* 國立高雄科技大學金融資訊系助理教授。

Assistant Professor, Department of Finance and Information, National Kaohsiung University of Science and Technology, Kaohsiung, Taiwan.

\*\* 臺中市政府地方稅務局稅務管理科股長暨國立臺中科技大學租稅管理與理財規劃碩士。

Head, Enforcement and Refund Section, Local Tax Bureau of Taichung City Government, Taichung, Taiwan; Master of Taxation and Finance Management, Department of Public Finance and Taxation, National Taichung University of Science and Technology, Taichung, Taiwan.

\*\*\* 國立臺中科技大學財政稅務系教授，通訊作者。

Professor, Department of Public Finance and Taxation, National Taichung University of Science and Technology, Taichung, Taiwan. Corresponding Author.

E-mail: myhsu@nutc.edu.tw.

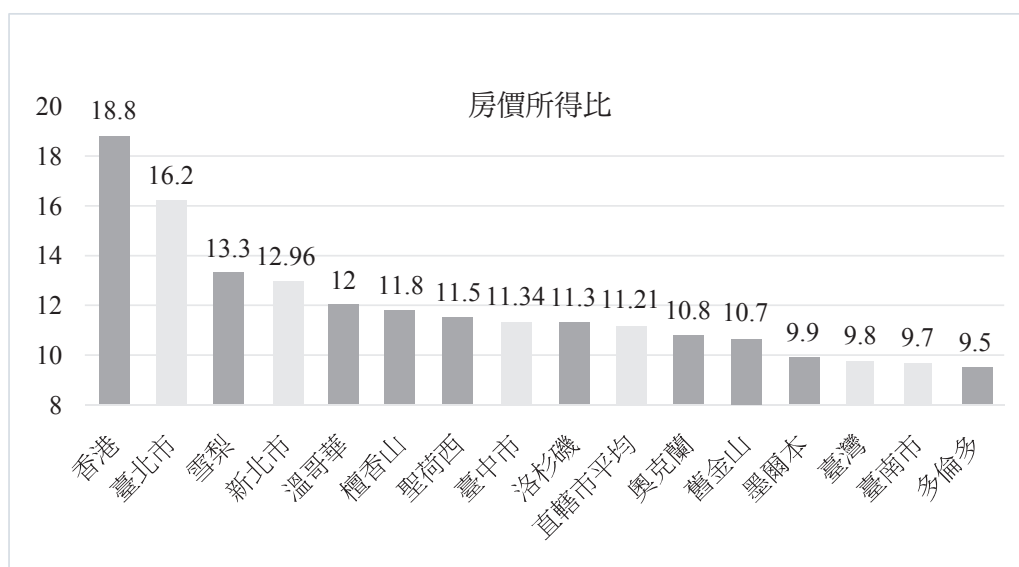
## 一、緒論

居住是人民基本權益，聯合國《經濟社會文化權利國際公約》第11條第1項提到「適足住房權」之保障，我國《住宅法》第53條亦明定「居住為基本人權」，顯見「居住權」為生存所必需之基本權利，「居住正義」更是臺灣數十年來的嚴重社會問題。

1989年「無殼蝸牛夜宿忠孝東路」活動揭開臺灣居住問題社會運動序幕，1990年「無殼蝸牛重返忠孝東路」、1999年「無殼蝸牛聯盟」成立、2010年「社會住宅運動」興起及2014年「無殼蝸牛全面進化，啟動新世代巢運」都是關於居住問題之抗爭活動。在無殼蝸牛運動30週年之際，巢運開始推動新的住宅運動，以「青年安居」作為主軸提出3大主張：「將青年安居問題上綱至國家重要議程與社會共同責任」、「持續精進社會住宅政策並進行制度改革」及「改革具體目標為房市合理化及租屋正常化」，同年由前政府官員、現任立委、議員、房產專家及素人代表等人共同成立「居住正義改革聯盟」，舉辦「夜宿東區」活動，訴求「完成實價登錄2.0」、「修法課徵囤房稅」及「履行社會住宅承諾」等3項制度改革。

自首波居住問題社會運動以來已逾30年，臺灣仍存在「高住宅自有率、高空屋率及高房價」等三高問題(Chen, 2020)，根據內政部統計，2022年第1季全國平均房價所得比高達9.58倍，6個直轄市則介於7至17倍之間，均屬於極度負擔不起程度。同時期全國平均貸款負擔率為38.35%，6個直轄市則介於31%至65%之間，房價負擔能力低，可見臺灣房價已來到高不可攀、難以負荷的程度，人民連最基本的居住權益都難以獲得保障，無怪乎社會運動頻起。

若以美國房產顧問公司Demographia(2023)「國際房價能力負擔調查」(International Housing Affordability Survey)報告，全球前10大最難負擔城市與臺灣各城市進行比較，從圖一可看出臺北市、新北市、臺中市及直轄市平均竟可名列全球第2、第4、第8及第10名，而臺灣平均及臺南市房價所得比亦緊追在第10名之後，與國際城市相較，臺灣高房價問題確實嚴重。



圖一 全球房價所得比最高城市

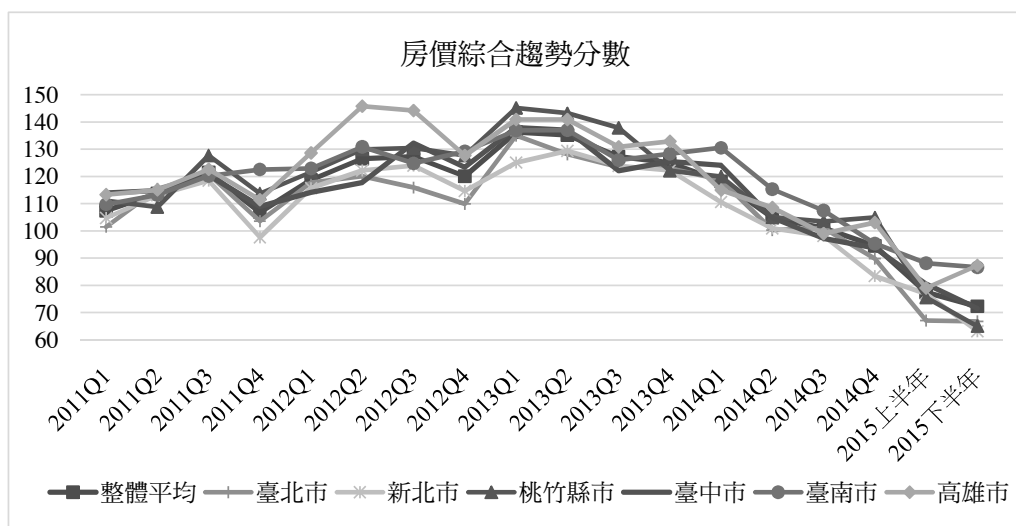
資料來源：本文整理自Demographia(2023)及內政部不動產資訊平台；資料年度為2022年第3季。

為了解決高房價問題，政府在2014年5月以「擴大自用住宅與非自用住宅稅率差距，提高房屋持有成本，抑制房產炒作，並保障自住權益」為由，修正《房屋稅條例》第5條規定，將住家用房屋區分為自住及非自住，非自住房屋稅率從1.2%至2%修正為1.5%至3.6%，並授權各地方政府得視所有權人持有房屋戶數訂定差別稅率，此即一般俗稱之囤房稅。住家用房屋稅率在修法前雖為1.2%至2%，但實務上全國各縣市不論是自住或非自住房屋，均採最低稅率1.2%，修法後始正式將自住房屋與非自住房屋課徵差別稅率，其中自住房屋稅率仍維持1.2%，非自住房屋則至少為1.5%至3.6%。

政府提高房屋稅稅率是否真能抑制房價上漲？雖然過去已有部分研究指出提高房屋稅稅率對於房價有顯著負向影響，例如彭建文等(2007)指出提高不動產有效稅率確實可降低房價，且每提高有效稅率1%，房價將會降低2.02%。陳柏如(2018)亦指出提高房屋稅稅率對於臺灣實質房價有顯著負向影響。另外，以內政部營建署編製之「房價綜合趨勢分數」(註1)觀察，圖二顯示在房屋稅條例修法前，臺灣都會區購屋者對於房價大多認為看漲，但從2014年起，或許是受到房屋稅條例修法影響，人民普遍認為房價會受到政策影響因而下跌，這也反映了人民的預期心理，希望政府實施打房政策能達到抑制房價上漲效果。

然而房價真的因此下跌嗎？由圖三可發現在2014年房屋稅條例修正後，臺灣房價所得比仍呈現上漲趨勢，政府打房力道似有不足。蔡怡純、陳明吉(2013)研究不動產市場中，房價向上和向下波動不一致的特殊現象，並分析房價調整速度不對稱的動機，結果發現房價修正時確實存在不同方向整合速度差異的情形，向上修正速度顯著較快，驗證房價有抗跌的現象。

雖然整體而言臺灣房價仍呈現上漲趨勢，然而以此現象便斷言政府之房屋稅改革政策無效，似乎有欠公允，畢竟房價的變動會受到許多因素影響，例如所得、整體景氣、利率或消費者物價指數等，不宜以房價仍持續上漲而斷定提高房屋稅稅率之政策無效。因此，為了驗證2014年修法提高非自住住家用稅率之政策，對於房價產生影響的淨效果為何，本文將採用近來廣為使用的差異中之差異法(Difference in Difference，以下簡稱DID)進行分析，



圖二 臺灣歷年房價綜合趨勢分數

資料來源：本文整理自內政部不動產資訊平台。



圖三 臺灣歷年房價所得比

資料來源：本文整理自內政部不動產資訊平台；資料年度為各年度第1季。

Rubolino(2019)文中提及，若是欲探討單一政策變化之影響，DID的分析將有助於衡量政策效果。

本文分為五節，第一節為緒論；第二節為文獻回顧，並介紹臺灣居住問題社會運動之歷程、政府修正房屋稅條例之時空背景及住家用房屋稅率修法變革；第三節為研究方法與資料說明，包含模型設定、變數說明與資料來源；第四節為實證結果與分析，除了呈現DID迴歸結果與分析說明外，亦進行穩健性分析；第五節為結論，並依據實證結果提供相關建議。

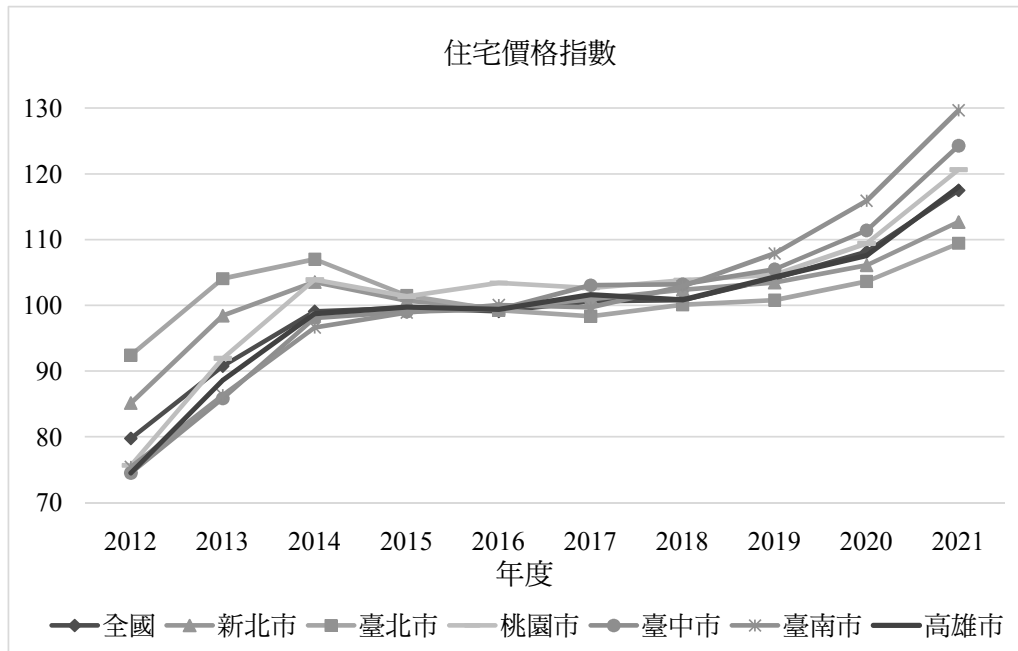
## 二、文獻回顧與問題的提出

本文主要研究修正房屋稅條例是否能提供我國抑制房價上漲的有效策略。因此，本文將從我國房價上漲的微觀證據、房產相關改革背景、和過去文獻等就不同影響房價角度及政策兩方面，進行文獻回顧，並結合文獻提供本文的研究問題。

### (一) 高房價的現象

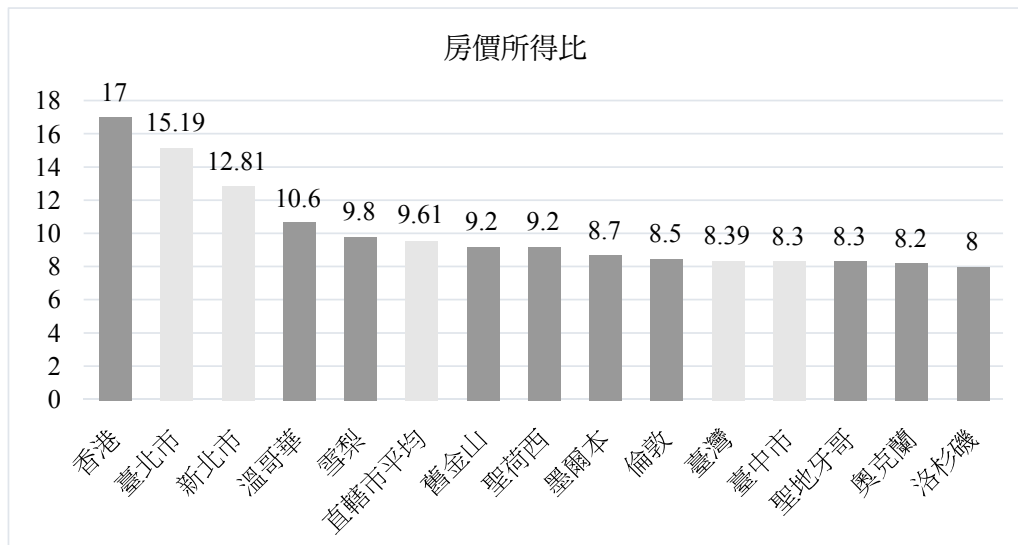
我國高房價的現象，由前面圖三之歷年房價所得比及圖四的近10年住宅價格指數(註2)資料就可看出端倪。2022年第1季全國房價所得比高達9.58，是近13年來最高點，政府近年推動之各種健全房市政策，可能因力道不足，均無法有效抑制房價上漲。另外，我國整體與各直轄市住宅價格指數在2014年房屋稅條例修法前均是逐年上漲，且成長幅度甚大，在2014年第4季達到一波高點，自修法以後至2017年間雖有小幅下降，但之後卻又逐年升高，且成長幅度有擴大趨勢，政策效果似乎無法長期持續影響。

圖五為2014年第3季全球房價所得比最高城市前10名，Demographia(2015)報告調查了9個國家及地區，共378個城市，但並不包含臺灣。香港是全球房價最不親民的城市，房價所得比高達17倍，若以臺灣同時期資料相比，臺北市15.19倍、新北市12.81倍、全國平均8.39倍、臺



圖四 臺灣歷年住宅價格指數

資料來源：本文整理自內政部不動產資訊平台；資料年度為各年度第四季。



圖五 全球房價所得比最高城市

資料來源：本文整理自Demographia(2015)及內政部不動產資訊平台；資料年度為2014年第三季。

中市8.3倍均大於該調查的第10名(洛杉磯8.0倍)，桃園市、臺南市及高雄市則介於6.4至7.7倍間，全國平均及直轄市平均皆大於5.1倍，屬於「極度負擔不起」，顯示臺灣房價確實偏高，尤其以直轄市更為嚴重。

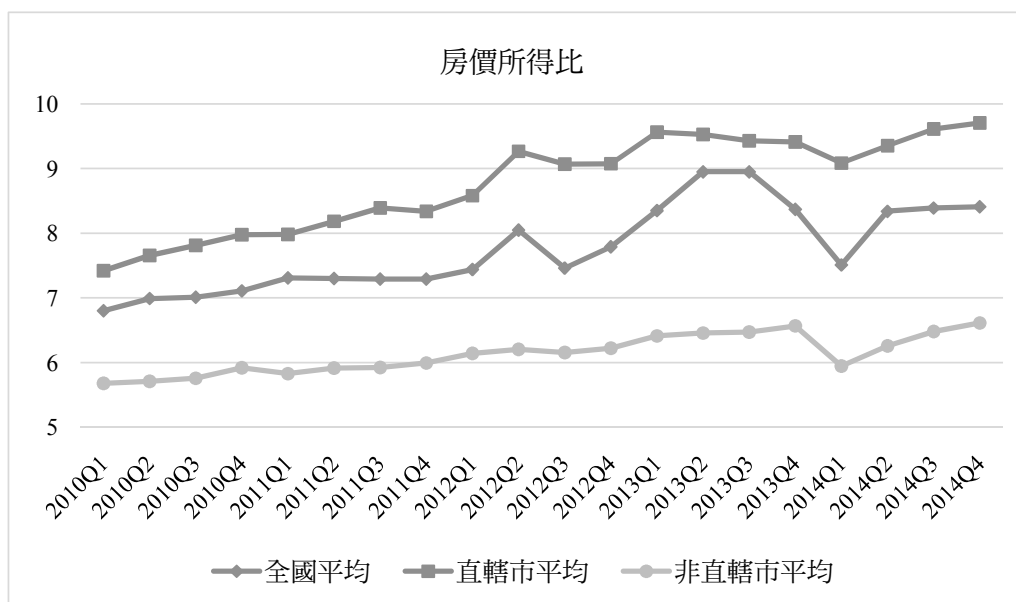


圖六依縣市屬性區分所表示之臺灣歷年房價所得比，可觀察到2014年房屋稅條例修法前5年，發現直轄市平均房價所得比大於全國平均及非直轄市平均，表示臺灣房價除了偏高以外，在各縣市之間亦有明顯差異，都會地區的房價遠高於非都會地區。

世界銀行認為已開發國家的房價所得比應介於1.8至5.5倍之間，開發中國家則是介於3至6倍；胡勝正(2015)認為臺灣合理房價所得比上限約為7倍左右。從表一可看出2014年第3季臺灣各縣市房價所得比，不論是依世界銀行標準或專家學者意見，直轄市中除臺南市外，其餘5都均已超過7倍，顯不合理。若依美國房產顧問公司Demographia「國際房價負擔能力」標準，全國除屏東縣4.76倍屬於「嚴重負擔不起」外，其餘縣市均屬「極度負擔不起」，表示臺灣房價已高於國際公認之可負擔標準。

若從2014年第3季貸款負擔率觀察，表二可看出全國平均貸款負擔率為35.56%，屬於「房價負擔能力略低」，直轄市中除臺南市外，其餘5都均已超過30%，臺北市及新北市更超過50%，屬於「房價負擔能力過低」，非直轄市則大多低於30%，房貸支出尚屬可合理負擔範圍。接著再以2014年房屋稅條例修法前5年觀察，圖七顯示直轄市平均貸款負擔率大於全國平均及非直轄市平均，表示臺灣貸款負擔率在各縣市之間有明顯差異，都會地區的房價負擔能力遠低於非都會地區，也驗證了都會地區房價較高的事實。

綜上所述，我國房價在2014年房屋稅條例修法前已達到一般人難以負擔之程度，且各縣市高低差距極為嚴重，直轄市明顯高於非直轄市。中央研究院(2014)「賦稅改革建議書」提出空屋率偏高，房市供需失調，應由稅制層面著手，除了將房屋評定現值調整至接近市價外，還要擴大自用房屋與非自用房屋稅率之差距，大幅提高房地產投資者之持有成本，以解決投資者或資本擁有者囤房與炒房之亂象，促使房價回歸合理負擔水準，方為公平合理之改革。



圖六 臺灣歷年房價所得比(依縣市屬性區分)

資料來源：本文整理自內政部不動產資訊平台。

表一 2014年第3季臺灣各縣市房價所得比

| 縣市  | 房價所得比(倍) | 縣市  | 房價所得比(倍) |
|-----|----------|-----|----------|
| 全國  | 8.39     |     |          |
| 臺北市 | 15.19    | 南投縣 | 6.34     |
| 新北市 | 12.81    | 雲林縣 | 6.26     |
| 桃園市 | 7.24     | 嘉義縣 | 5.79     |
| 臺中市 | 8.30     | 屏東縣 | 4.76     |
| 臺南市 | 6.49     | 臺東縣 | 6.34     |
| 高雄市 | 7.64     | 花蓮縣 | 6.79     |
| 宜蘭縣 | 7.04     | 澎湖縣 | 7.95     |
| 新竹縣 | 7.39     | 基隆市 | 5.21     |
| 苗栗縣 | 6.26     | 新竹市 | 7.36     |
| 彰化縣 | 7.28     | 嘉義市 | 5.96     |

資料來源：本文整理自內政部不動產資訊平台。

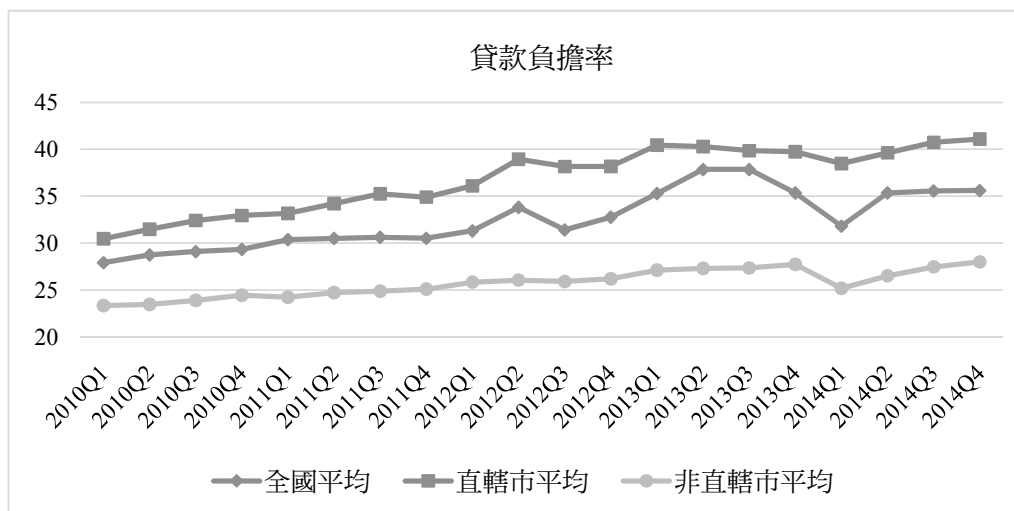
表二 2014年第3季臺灣各縣市貸款負擔率

| 縣市  | 貸款負擔率(%) | 縣市  | 貸款負擔率(%) |
|-----|----------|-----|----------|
| 全國  | 35.56    |     |          |
| 臺北市 | 64.36    | 南投縣 | 26.88    |
| 新北市 | 54.30    | 雲林縣 | 26.55    |
| 桃園市 | 30.69    | 嘉義縣 | 24.54    |
| 臺中市 | 35.16    | 屏東縣 | 20.19    |
| 臺南市 | 27.49    | 臺東縣 | 26.87    |
| 高雄市 | 32.40    | 花蓮縣 | 28.77    |
| 宜蘭縣 | 29.83    | 澎湖縣 | 33.71    |
| 新竹縣 | 31.31    | 基隆市 | 22.10    |
| 苗栗縣 | 26.53    | 新竹市 | 31.18    |
| 彰化縣 | 30.85    | 嘉義市 | 25.25    |

資料來源：本文整理自內政部不動產資訊平台。

## (二) 我國房產相關改革背景—修正住家用房屋稅率

自1989年「無住屋者自救委員會」揭開「無殼蝸牛運動」序幕後，陸續有學者及關心此議題成員加入，並於同年發起「萬人夜宿忠孝東路」運動，抗議不斷高漲的房價，要求政府抑制房價，推動房產改革政策。1999年政府推出新臺幣1500億元「振興房市方案」，由於沒有設定排富條款，又有替建商解套之嫌，各界團體共同成立「無殼蝸牛聯盟」，展開一連串的抗議活動。2009年行政院曾舉辦10大民怨票選，投票結果「都會區房價過高」高居榜首，顯示房價議題確實為臺灣亟需解決問題，亦是人民心目中最重視的一環。為提振國內需求，促進金融穩定，政府提出「因應景氣振興經濟方案」，調降遺產及贈與稅稅率，吸引國外資金回流(中央銀行，2009)。2012年實施鮭魚返鄉計畫，鼓勵臺商回臺投資，亦導致進入房地產



圖七 臺灣歷年貸款負擔率(依縣市屬性區分)

資料來源：本文整理自內政部不動產資訊平台。

市場的金流增加，加上臺灣長久以來的低財產稅率，對投資者而言持有及交易成本不高，房價因而持續上漲。

臺灣房價所得比自2005年起已超過5.1倍，依據Demographia之房價負擔能力標準，屬於極度無法負擔，且自2009年後又開始快速攀升，至2013年第2季已達8.95，創歷史新高，因此為了抑制房產炒作，降低房價並保障自住權益，政府於2014年修正房屋稅條例，將住家用房屋明確區分為「自住」住家及「非自住」住家，並授權各地方政府得視所有權人持有「非自住」住家房屋戶數訂定差別稅率，即一般俗稱之囤房稅。

2014年修法前，由於住家用房屋未區分自住與非自住，實務上各縣市均採法定最低稅率1.2%，自住住家與出租他人居住住家稅率竟然相同，屢為人詬病。修法後正式區分住家用房屋，其中自住房屋稅率仍維持1.2%，非自住房屋稅率則視該縣市有無實施囤房稅而不同，表三整理各縣市住家用房屋稅率修法前後對照，未實施囤房稅者均採法定最低稅率1.5%，有實施者則為1.5%至3.6%不等。

換言之，未修法前之狀態如表三左邊短虛線框處，探討部分縣市囤房稅課徵後對房價之影響，則是表三中右邊之長虛線框處。而本文乃是針對房屋稅條例修正後，將「自住」住家與「非自住」住家稅率明確區分之修法政策，驗證其對房價的影響，亦即表三中間粗實線框處。

### (三) 文獻回顧與問題提出

臺灣房價仍居高不下，有許多文獻對此進行研究並將以不同角度和方法，對其高房價做了深入分析。例如，蔡怡純、陳明吉(2008)運用台北地區房價資料驗證不動產市場的房價抗跌的特徵。張金鶚等(2009)通過租金收益及家戶所得兩種角度驗證台北房價存在泡沫現象，另外也發現房價成長幅度大於所得成長幅度。王景南等(2011)運用Phillips et al.(2011)遞迴迴歸法進行檢驗，也得到了2006年和2009年臺灣房市二次的泡沫現象。李美杏等(2014)觀察到台北房價大幅泡沫化情形，這個情形在2011年總體審慎政策規劃時期更加明顯。而房價泡沫化現象的重



表三 住家用房屋稅率修法前後對照表

| 縣市別  | 修法前                |      | 修法後  |      |                   |            |  |
|------|--------------------|------|------|------|-------------------|------------|--|
|      | 住家用<br>(未區分自住或非自住) |      | 自居住家 |      | 非自居住家             |            |  |
|      | 法定稅率               | 實際稅率 | 法定稅率 | 實際稅率 | 法定稅率              | 實際稅率(註3)   |  |
| 臺北市  | 1.2%<br>至2%        | 1.2% | 1.2% | 1.2% | 1.5%<br>至<br>3.6% | 有實施<br>囤房稅 | 2戶以下者，每戶2.4%<br>3戶以上者，每戶3.6%               |
| 桃園市  |                    |      |      |      |                   |            | 每戶2.4%                                     |
| 宜蘭縣  |                    |      |      |      |                   |            | 2戶以下者，每戶1.5%<br>3戶至7戶，每戶2%<br>8戶以上者，每戶3.6% |
| 新竹縣  |                    |      |      |      |                   |            | 每戶1.6%                                     |
| 連江縣  |                    |      |      |      |                   |            | 2戶以下者，每戶1.6%<br>3戶以上者，每戶2%                 |
| 其他縣市 |                    |      |      |      |                   | 未實施<br>囤房稅 | 1.5%                                       |

註：本文根據房屋稅條例第5條自行整理。

要原因，彭建文(2004)則指出可能是股價和貨幣供給造成之影響。McDonald & Stokes(2013)亦發現貨幣政策是造成房市泡沫的主要原因之一。

中央研究院(2014)「賦稅改革政策建議書」指出我國都會地區房價偏高為十大民怨之首，不動產獲利與其所應負擔稅負明顯不成比例。以往房價泡沫的文獻研究認為由於整體經濟與租稅環境造成房屋持有成本低，有利於炒房，加重社會不公平(朱敬一、康廷嶽，2015)。因此，在房價飆漲、所得停滯情況下，我國存在高空屋率和中產階級無力購買房屋，未能落實居住正義的目標(胡勝正，2015)。另外，鄧筱蓉(2017)利用空間模型對台北市房價數據進行實證研究，發現資金充裕、匯率、股價指數對其泡沫現象提供良好的解釋原因。

過去另一部分文獻集中在研究金融手段的抑制房價績效。例如，黃大祐、葉國俊(2017)利用國際清算銀行BIS房價資料庫獲取東歐和東亞新興國家數據進行實證研究，發現資本流動和金融管制具有良好抑制房價作用。Duan et al.(2019)提供了跨國房市方面的最新證據，他們運用歐洲國家的數據，發現過去研究高估總體政策對抑制房價的效果。而曾秉倫與郭文忠(2021)認為金融科技房貸平台、緊縮貨幣政策和提高資本適足率可以抑制房價。

另一面，稅制改革也可以作為抑制房價的有利方式，從而為研究抑制房價的方式提供了一個新的視角。房屋稅為房屋持有成本之一，稅額多寡由稅基及稅率組合計算而來，因此，若要提高房屋稅可分別由稅基及稅率著手，彭建文等(2007)運用臺北市內湖區和大同區的實際交易案例分析不動產有效稅率的差異是否會反映於房價差異，以及提高有效稅率是否有抑制房價上漲效果，實證結果發現提高不動產有效稅率確實可降低房價，每提高有效稅率1%，房

價將會降低2.02%。此外，Kuttner & Shim(2016)、Hendershott et al.(2021)、李明軒等(2022)等文獻則表明增加與房屋相關的稅收會減緩房價成長並降低投資誘因。

事實上，交易所得稅和奢侈稅是目前我國抑制房價採行的方式，但是重課交易所得稅，只有獲利才須納稅，故無法有效抑制囤房養地者。張婷韻(2013)通過參考DiPasquale & Wheaton (1994)的存量-流量模型理論驗證了許多租稅政策效果(如奢侈稅、空屋稅、交易稅、資本利得稅)，其中資本利得較交易所得稅更能抑制我國房價過度高漲的實證證據。莊翰華、張月玫(2013)觀察到我國奢侈稅有存在轉嫁墊高房價的現象，這現象特別在臺中更加顯著。這與林左裕、傅聖元(2015)的結果一致，他們研究結論發現奢侈稅實施後中古屋價成交報酬增加，因此中古屋市場的價格不減反增。

課徵囤房稅能提升持有成本，降低囤屋誘因，但是囤房稅能否達到政策目標仍需觀察(胡勝正，2015)。針對臺灣6個直轄市的房地產市場，楊屯山等(2022)探討囤房稅政策對於房屋市場價量變化是否產生影響，以檢驗該政策抑制高房價的效果。實證結果顯示，囤房稅有效抑止6都房價飆漲，其中有實施非自住住家用差別稅率的臺北市，其房價指數漲幅減緩速度較快，抑制效果最為顯著。許義忠等(2022b)運用2002-2018年我國17縣市數據研究發現囤房稅政策在臺北市、桃園市及宜蘭縣的房價上有不同抑制的效果。

但是2014年房屋稅修法之後，房屋稅修法是否有效抑制房價呢？許亦伶、許富永(2015)探討房屋稅條例第5條規定授權各縣市的稅率、多屋族群課徵不同稅率和房地持有之間的關係，他們認為若各縣市政府各自訂定差別稅率，沒有進行全國性整合，或各縣市稅率基礎不同，對高房價實質影響效果仍是有限，除了房地擬訂自用住宅免稅標準要下降外，尚須進行持有稅的改革才能奏效(註4)。鍾麗娜(2016)以臺北市房屋稅調漲為例，發現房屋稅制之問題癥結，以調高房屋稅作為打壓房價的主要手段，美其名透過稅制改革，以落實居住正義，但過程中卻未讓兼具房地產投資與消費之特性脫勾，導致房屋稅制改革未能達到「重罰炒作，保障人權」之核心價值。陳柏如(2015)運用2011至2015年台灣貸款成數資料庫進行研究，發現我國房屋稅條例非但能抑制房價，並會減少房價上漲的發生。

綜上所述，過去研究房屋稅與房價關係之文獻，結果均指出增加房屋相關稅收可確實降低房價，提高房屋稅率可增加房屋持有成本，尤其應從提高非自住房屋持有成本著手，促使屋主釋出閒置房屋，以達到降低房價效果。政府在2014年修正房屋稅條例第5條規定，擴大自用住宅與非自用住宅稅率差距，理論上可提高房屋持有成本，進而降低房價，但如前所述可看出我國房價在修法後仍持續上漲，似與理論不完全相符，本文研究問題即是探討究竟此次修法政策對於抑制房價效果為何，為了彌補目前比較房屋稅修法前後的文獻缺口，因此，針對此問題的研究可以幫助我們理解我國修法前後之房價差異，並探討本次修法政策之有效性，可彌補該範圍文獻之不足，亦可供政府機關作為未來實行政策之參考。

#### (四) 政策效果分析的相關文獻

差異中之差異法(DID)是研究因果推論(causal inference)的其中一種方法，可以提供特定政策效果分析的實證基礎，DID最早見於Ashenfelter & Card (1985)，該研究分析政府職業訓練計畫是否能夠提升計畫參與者之所得，為了避免只使用參與計畫者之樣本，產生樣本選擇性誤差之情形，該研究利用其他未參與計畫者之所得變化，控制其他影響因素，藉此獲得該計畫

之真實效果。自從Ashenfelter & Card(1985)之後，DID廣泛使用於各種領域，像是醫療保健、金融經濟、會計學等，國內外均有相當豐富的研究。

以交通建設對房價之影響而言，李春長等(2017)分析了臺北捷運信義線開工後，對於鄰近住宅價格的影響，實證結果指出在捷運開工後、捷運影響範圍內及兩者交乘效果(捷運開工後且位於捷運影響範圍內)均對房價有顯著正向影響，且距離捷運一定距離之房價高於距離過近或過遠之房價。另外，李春長等(2020a)也以差異中之差異法結合分量迴歸模型，研究高雄市環狀輕軌對鄰近地區住宅價格之影響。其它關於特定政策或事件對於房價的影響，徐士勛等(2020)分析2014年高雄氣爆事件對氣爆地區房價的影響，結果指出氣爆後9個月內「災害陰影效應」對房價的負向影響低於「更新效應」的正向影響，更新效應淨效果隨時間經過有可能顯著提升房價。李春長等(2020b)則是探討公佈降雨淹水模擬圖對淹水區與其鄰近地區住宅價格之影響，文中運用分量迴歸和空間分量迴歸，並結合差異中之差異法進行估計。

Conklin et al. (2020)分析了科羅拉多州的醫用大麻商店轉型為零售大麻商店對鄰近住宅價格的影響，實證結果指出鄰近轉型零售店的住宅價格增加約8%。Yan & Ouyang(2018)分析2017年中國實施房屋銷售限制後，對於房屋銷售量、銷售面積和房價的影響，實證結果指出房屋銷售限制可以有效減少市場投機行為，並在短期內降低銷售量和房價，但長期影響則需要進一步檢驗。Chang(2020)使用臺灣的房屋交易資料和Airbnb網站上的房源數量，研究Airbnb對房屋租賃和銷售價格的影響，實證結果發現Airbnb房源數量每增加一個標準差，房屋租賃價格就會提高0.38%，但對於房屋銷售價格的影響並不顯著。

除了房價外，國內外也有很多學者研究稅制改變帶來的相關影響，黃勢璋等(2013)探討2006年期貨交易稅調降後，對於臺灣股價指數期貨的交易量和稅收影響，實證結果發現降稅後1年內交易量增加約11%，資料若延長為2年，降稅效果則僅剩5.6%，表示降稅刺激交易量增加應該只有短期效果，無法藉由長期稅收增加來彌補短期內的虧損。而蔡鳳凰等(2021)則以臺北101為例，分析臺灣於2016年實施退稅新制後，對於外籍旅客來臺消費的影響，實證結果指出退稅新制提升退稅便利性，有助於提升外籍旅客退稅件數，但對於消費金額並無顯著影響。伍大開等(2023)以準實驗設計分析地價稅稅負資本化，文中利用臺灣縣市合併升格所造成之累進起點地價外生變動做為切入點，並採用差異中之差異法分析。

Ni et al.(2022)以中國上市公司為樣本，研究中國的遞延稅款扣除政策對企業慈善捐贈的影響，實證結果指出遞延扣除政策並沒有增加企業的捐贈傾向，反而降低了企業的捐贈強度，在非國營企業中，遞延扣除政策顯著增加了捐贈傾向並降低了捐贈強度，但對於國營企業的影響並不明顯。Gemmell et al.(2019)利用紐西蘭的財產稅改革(包含稅率變化、稅基調整及新增稅種)，研究對房地產發展的影響，實證結果雖然沒有證據證明改革後對於新建築發展產生稅收影響，但有大量證據證明對建築改建有稅收影響。

Di Porto et al.(2021)研究2008年義大利的財產稅改革對於家庭成員間的財產重分配影響，實證發現財產稅改革增加了高財富者生前捐贈財產的機率，這也加深了高低財富者間的不平等。Lyssiotou & Savva(2021)研究對重要的食品(如鮮奶、咖啡、優酪乳、乳酪)實施5%的增值稅對於商品價格的影響，實證結果發現在稅制改革後的第1個月內，稅收完全轉移到消費者身上，不過看似相關的商品之間也存在差異，因為部分商品有過度轉嫁效果。

綜合上述文獻可看出，DID主要用來研究某項特定事件或政策發生後，對於觀察目標的影



表四 差異中之差異法群組分類

|     | 政策前       | 政策後       |
|-----|-----------|-----------|
| 實驗組 | 政策發生前之實驗組 | 政策發生後之實驗組 |
| 控制組 | 政策發生前之控制組 | 政策發生前之控制組 |

響，藉此驗證該事件或政策效果，因此，若要驗證2014年修正房屋稅條例規定之租稅政策，是否真能達到政府預期之打房目的，亦即抑制房價之政策效果，使用DID將是合適的方法。

### 三、研究方法與資料說明

#### (一) 模型設定

為了瞭解房屋稅條例修法影響房價之政策效果，本文採用DID作為實證研究方法，此方法常用來衡量某個特定事件或政策發生後，對於觀察目標的影響，也就是探討事件發生前後的因果關係所造成的結果差異。在衡量差異時，會將研究對象分為2個群組，分別為受政策影響或影響程度大的實驗組(treatment group)，以及未受政策影響或影響程度小的控制組(control group)，再依據政策發生前後將實驗組與控制組分為4個群組，即政策發生前之實驗組、控制組與政策發生後之實驗組、控制組，詳如表四，藉由比較實驗組與控制組在政策發生前後的差異，得出該政策真正的影響效果。

2014年修正房屋稅條例後，將住家用房屋稅率區分為供自住或公益出租人出租使用，以及其他供住家用(非自住)等2類，由於房屋稅條例為中央統一制定，全國各縣市一致適用，因此本次修法後全國均受影響。

修法後有部分縣市實施囤房稅，楊屯山等(2022)實證結果證實囤房稅有顯著遏止6都房價飆漲的效果，其中真正有實施差別稅率的臺北市，抑止房價上漲效果更為顯著。許義忠等(2022b)發現採提高單一稅率的桃園市及訂定高強度囤房稅的臺北市均有顯著抑制房價效果，而同樣有制定囤房稅但力道較弱的宜蘭縣，抑制效果並不顯著。李明軒等(2022)亦證實提高不動產有效稅率有顯著抑制房地產市場價格及交易量的效果，而且此抑制效果在高價位或交易熱絡的地區更為明顯。

另外參據當時修法理由，是為擴大自用住宅與非自用住宅稅率的差距，提高房屋持有成本，抑制房產炒作，若要解決臺灣長久以來的居住正義問題，尤應先針對高房價負擔地區進行改革，逐步影響與擴及全國，使各地區房價漸漸恢復至人民可負擔水準，如前所述，我國直轄市不論是房價所得比或是貸款負擔率之房價負擔能力指標，均遠高於非直轄市及全國平均。

根據上述文獻實證結果，修法後對於高房價或囤房稅率較高(力道較強)縣市的抑制房價效果較為顯著，因此本文預期高房價的直轄市受修法影響的程度較大，對於直轄市的打房力道是否較為有效，值得探討，是故本文乃將受影響程度較大的直轄市設定為實驗組，而受影響程度較小的其餘縣市則設定為控制組(註5)，基本的DID模型設定如下：

$$P_{it} = \beta_1 + \beta_2 TREAT_i + \beta_3 POST_t + \delta DID_{it} + e_{it} \dots \dots \dots (1)$$

其中：

$P_{it}$ ：代表縣市*i*在時間*t*的中位數房價。

$TREAT_i$ ：組別虛擬變數(dummy variable)，縣市*i*位於實驗組為1，反之為0，係數 $\beta_2$ 表示同一時點下實驗組與控制組既有的組間差異。

$POST_t$ ：修法虛擬變數，修法後之時間*t*為1，反之為0，係數 $\beta_3$ 表示同一組別在不同時點之間的組內差異，亦即會隨著時間產生變化的差異。

$DID_{it}$ ：代表 $TREAT_i \times POST_t$ 之交乘項，即縣市*i*位於直轄市或非直轄市與房屋稅條例修法前後時間*t*，兩者相乘之互動變數，唯有當縣市*i*為直轄市且時間*t*在修法後時， $DID_{it}$ 才會為1，其餘情形都為0， $\delta$ 為差異中之差異係數，也就是想要探討的真正政策效果。

$i = 1, 2, \dots, 20$ ，代表不同縣市。

$t = 2010Q1, 2010Q2, \dots, 2020Q4$ ，代表不同年度不同季，其中*Q**i*代表第*i*季。

$e_{it}$ ：代表縣市*i*在時間*t*的誤差項。

政策效果為交乘項對於房價的影響，以 $\hat{\delta}$ 表示，代表實驗組與控制組的空間差異以及房屋稅條例修法的時間差異，兩者間的差異係數，不論是以空間差異扣除時間差異，或是以時間差異扣除空間差異，結果均相等，如式2與式3，其係數關係整理如表五：

$$\begin{aligned} \hat{\delta} &= (\bar{P}_{TREATMENT,AFTER} - \bar{P}_{TREATMENT,BEFORE}) - (\bar{P}_{CONTROL,AFTER} - \bar{P}_{CONTROL,BEFORE}) \\ &= [(\hat{\beta}_1 + \hat{\beta}_2 + \hat{\beta}_3 + \hat{\delta}) - (\hat{\beta}_1 + \hat{\beta}_2)] - [(\hat{\beta}_1 + \hat{\beta}_3) - (\hat{\beta}_1)] \\ &= (\hat{\beta}_3 + \hat{\delta}) - (\hat{\beta}_3) \\ &= \hat{\delta} \dots\dots\dots (2) \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \hat{\delta} &= (\bar{P}_{TREATMENT,AFTER} - \bar{P}_{CONTROL,AFTER}) - (\bar{P}_{TREATMENT,BEFORE} - \bar{P}_{CONTROL,BEFORE}) \\ &= [(\hat{\beta}_1 + \hat{\beta}_2 + \hat{\beta}_3 + \hat{\delta}) - (\hat{\beta}_1 + \hat{\beta}_3)] - [(\hat{\beta}_1 + \hat{\beta}_2) - (\hat{\beta}_1)] \\ &= (\hat{\beta}_2 + \hat{\delta}) - (\hat{\beta}_2) \\ &= \hat{\delta} \dots\dots\dots (3) \end{aligned}$$

其中  $\bar{P}_{TREATMENT,AFTER}$ ：代表實驗組在修法後的房價。

$\bar{P}_{TREATMENT,BEFORE}$ ：代表實驗組在修法前的房價。

$\bar{P}_{CONTROL,AFTER}$ ：代表控制組在修法後的房價。

$\bar{P}_{CONTROL,BEFORE}$ ：代表控制組在修法前的房價。



表五 DID係數關係表

|      | 修法前                 | 修法後                                    | 修法前後差異             |
|------|---------------------|--|--------------------|
| 實驗組  | $\beta_1 + \beta_2$ | $\beta_1 + \beta_2 + \beta_3 + \delta$ | $\beta_3 + \delta$ |
| 控制組  | $\beta_1$           | $\beta_1 + \beta_3$                    | $\beta_3$          |
| 組別差異 | $\beta_2$           | $\beta_2 + \delta$                     | $\delta$           |

註：本文自行整理。

由於影響房價的因素眾多，李春長等(2020a、2020b)文中提及在使用DID時，可以加入其他影響房價之控制變數，以提高估計效率，因此將式1加入其他影響因素後，可讓整個迴歸式更有解釋力，修正後模型如下：

$$P_{it} = \beta_1 + \beta_2 TREAT_i + \beta_3 POST_t + \delta DID_{it} + \sum_{j=1}^N \gamma_j X_{jit} + e_{it} \dots \dots \dots (4)$$

$X_{jit}$ ：代表房屋稅條例修法以外，其他各項可能影響房價的控制變數。

$\gamma_j$ ：各項控制變數的係數。

## (二) 資料說明

### 1. 樣本選取

本文驗證2014年房屋稅條例修正後對房價的影響，研究期間為2010年第1季至2020年第4季，共計44季，由於該條例是於2014年5月三讀修正通過，並於同年6月經總統公布施行，因此，本文以7月起即2014年第3季為修法事件劃分時點，2014年第2季以前為修法前，計18季；2014年第3季以後為修法後，計26季(註6)。研究期間適逢2010年行政區域改制，臺中縣(市)、臺南縣(市)及高雄縣(市)在該年縣市合併改制為直轄市，而本文使用變數中，僅「貸款成數」在2010年屬改制前資料，因此本文採用簡單平均法將其合併為改制後之直轄市資料，其餘變數資料來源均已提供改制後資料，無須另行處理；2014年桃園縣升格直轄市，並改名為桃園市。由於內政部不動產資訊平台未提供金門縣及連江縣之住宅價格資料，扣除該2縣市後，以其餘20個縣市為研究範圍，並以房價較高之6個直轄市為實驗組，其餘14個縣市為控制組，共計880個樣本資料，詳如表六。

表六 樣本縣市分類

| 實驗組 | 控制組 |
|-----|-----|
| 臺北市 | 宜蘭縣 |
| 新北市 | 新竹縣 |
| 桃園市 | 苗栗縣 |
| 臺中市 | 彰化縣 |
| 臺南市 | 南投縣 |
| 高雄市 | 雲林縣 |
|     | 嘉義縣 |
|     | 屏東縣 |
|     | 台東縣 |
|     | 花蓮縣 |
|     | 澎湖縣 |
|     | 基隆市 |
|     | 新竹市 |
|     | 嘉義市 |
| 樣本數 | 6   |
|     | 14  |

註：本文自行整理。

## 2. 變數來源與說明

本文以DID驗證政府修法提高房屋稅差別稅率對於房價的影響，除以房價作為被解釋變數外，主要政策解釋變數為DID變數，同時亦由前述文獻整理出其他影響房價因素做為控制變數，各項變數定義如表七，詳細說明以及預期影響分述如下：

### (1) 被解釋變數—房價(Price，以下簡稱P)

過往文獻探討房價的文獻有以住宅總價或住宅單價衡量者，也有以房價所得比或房地產指數衡量者。以住宅總價衡量時較能呈現不動產的總體價值，對於價格的反應亦較為完整(如李春長等，2017)；以住宅單價衡量時，可以避免因為面積大小不同而產生稀釋效果之誤差(如蔡怡純、陳明吉，2013)；以房價所得比衡量時可以呈現房價負擔關係或是購屋痛苦指數(如胡勝正，2015)；以房地產指數衡量時可以呈現特定物件之價格特徵(如陳柏如，2018)。

由於國泰房價指數及信義房價指數是分別針對「預售及新成屋」及「中古屋」所編製，屬於特定物件之價格指標；房價所得比則是房價負擔能力之主要參考指標。因此，為了研究

表七 變數定義

| 變數名稱             | 代號     | 定義  | 預期符號 |
|------------------|--------|---|------|
| <b>被解釋變數</b>     |        |   |      |
| 房價               | P      | 「房價所得比」×「中位數家戶可支配所得」，還原之中位數房價             |      |
| <b>差異中之差異法變數</b> |        |   |      |
| 組別虛擬變數           | TREAT  | 虛擬變數，實驗組(直轄市)為1，控制組(其餘縣市)為0               | +    |
| 修法虛擬變數           | POST   | 虛擬變數，2014年第3季以後為1，2014年第2季以前為0            | -    |
| 組別與修法虛擬變數之交乘項    | DID    | 組別變數與修法變數之交乘項，實驗組且位於修法後為1，否則為0            | +/-  |
| <b>控制變數</b>      |        |   |      |
| 家戶可支配所得          | INCOME | 家庭全部所得扣除非消費性支出後，實際可自行運用之中位數所得             | +    |
| 貸款負擔率            | DTI    | 中位數房價貸款月攤還額÷中位數家戶月可支配所得                   | +    |
| 貸款成數             | LTV    | 本季新增購置住宅貸款之貸款成數平均數，貸款成數之計算是貸放金額占銀行鑑估市值之比例 | +    |
| 社會增加率            | NMR    | 社會增加人口數對年中人口數的比例。                         | +    |
| 住宅自有率            | OWN    | 現住房屋所有權屬「戶內經常居住成員所擁有」者占總戶數之比率             | -    |
| 房屋稅收比率           | TAX    | 房屋稅實徵淨額占財產稅(房屋稅、地價稅、契稅、土地增值稅)實徵淨額比率       | +    |

註：本文自行整理。

修法政策對於整體住宅市場價格的影響，本文參考李春長等(2017)與彭建文等(2007)的作法，採用住宅總價較能呈現不動產的整體價值，另外為了避免極端值影響實證結果，進一步以中位數房價(以下簡稱房價)作為被解釋變數。此項變數之資料可先於內政部不動產資訊平台取得房價所得比，再由行政院主計總處編製之家庭收支調查報告中取得中位數家戶可支配所得，最後將房價所得比與家戶可支配所得相乘，便可得出中位數房價。

### (2) 差異中之差異法變數

使用差異中之差異法進行實證研究時，有三個虛擬變數需要特別注意，分別是：組別虛擬變數(TREAT)、修法虛擬變數(POST)以及虛擬變數交乘項(DID)。過往探討臺灣房價的文獻多以臺北市為研究對象，如曾建穎等(2005)以臺北地區進行實證研究、張金鶚等(2001)探討臺北市合理房價、張金鶚等(2009)研究臺北市房價泡沫化現象、彭建文等(2007)更僅以臺北市大同區及內湖區之實際交易案例推估有效稅率對房價之影響。雖然陳柏如(2018)將研究範圍擴大到臺灣6大都會區，林佑儒(2021)則進一步以臺灣7大都市地區為研究主軸，但本文則首次以全國20個縣市為研究對象，並將6個直轄市設定為實驗組，其餘14個縣市為控制組。由於直轄市屬於較都市化地區，平均房價較高，因此本文預期組別虛擬變數(TREAT)與房價為正向影響。

由於楊屯山等(2022)曾探討囤房稅政策對於臺灣6個直轄市的房地產市場價量變化是否產生影響，該文研究結果發現囤房稅政策有效抑制房價上漲。因此本文也預期房屋稅條例修法後，房價應會受到稅率上升影響而下降，亦即修法虛擬變數(POST)與房價為負向影響。

最後，組別虛擬變數與修法虛擬變數之交乘項(DID)，唯有當縣市為實驗組，且時間位於修法後時，相乘結果才會為1，其餘情形均為0。由於直轄市平均房價較非直轄市高，而修法目的則是抑制房價上漲，兩者對於房價影響互有消長，因此本文預期實際效果正向與負向影響皆有可能。

### (3) 控制變數

#### A. 家戶可支配所得(INCOME)

係指家戶所得總額扣除非消費性支出(如稅賦支出、利息支出、保費支出等)後，實際可自行運用之所得。彭建文(2004)從住宅市場供需結構角度探討出租住宅市場與自有住宅市場的互動關係，結果發現家戶所得對於房價有顯著正向影響。

資料來源為行政院主計總處編製之家庭收支調查報告，該報告提供可支配所得之平均數及中位數，本文採用可支配所得中位數，並預期可支配所得愈高，愈有能力購買高價房屋，連帶影響房價上漲，因此可支配所得與房價為正向影響。

#### B. 貸款負擔率(Debt-To-Income ratio, DTI)

陳柏如(2018)研究臺灣政府使用特定目標信用政策工具對於房價的影響，結果發現貸款負擔率與房價有顯著正向相關性，調降貸款負擔率可有效影響實質房價。

資料來源為內政部不動產資訊平台，2012年第2季以前採用財團法人金融聯合徵信中心擔保品鑑估總價，2012年第3季起採用不動產成交案件實際申報登錄資訊、財政部財政資訊中心個人綜合所得稅申報資料庫、中央銀行公布五大行庫新承做購屋貸款利率，以貸款成數70%、本利均等攤還20年計算中位數房價貸款月攤還額，再以中位數房價貸款月攤還額除以中位數家戶月可支配所得計算得出，代表中位數住宅價格之每月應償還本利和占中位數家戶月可支配所得的比例狀況，數值越大則房價負擔能力越

低。本文預期貸款負擔率愈高，即房貸支出愈高，隱含房價較高，因此貸款負擔率與房價為正向影響。

#### C. 貸款成數(Loan-To-Value ratio, LTV)

購置住宅時，銀行核予貸款金額占鑑估市值之比例。陳柏如(2015)研究貸款成數與臺灣及臺北市實質房價的相關性，實證發現貸款成數對臺北市房價的長期趨勢有顯著正向影響。

資料來源為內政部不動產資訊平台公布之每季新增購置住宅貸款平均貸款成數。本文預期貸款成數愈高，代表房屋總價較高，無法承擔較多自備款，因此貸款成數與房價為正向影響。

#### D. 社會增加率(Net Migration Rate, NMR)

薛立敏等(2003)探討住宅市場發展與區域人口遷移的相互關係，結果發現人口遷入會提升住宅市場需求，進而對房價造成正向影響。

社會增加率亦稱為淨遷徙率，指一年中社會增加數對年中人口數的比例，以千分比表示，計算方式為(遷入人數 - 遷出人數) ÷ 年中人數 × 1,000。資料來源為內政部戶政司統計數據，本文預期社會增加率愈高，代表人口多往該地遷徙，因而房價上漲，因此社會增加率與房價為正向影響。

#### E. 住宅自有率(OWN)

彭建文、王佳于(2005)研究不同縣市住宅自有率差異原因分析，結果發現房價所得比與住宅自有率有顯著負向影響。

資料來源為行政院主計總處編製之家庭收支調查報告，計算方式為現住房屋所有權屬「戶內經常居住成員所擁有」者占總戶數之比率。本文預期住宅自有率愈高，代表該地房價負擔能力較高，因此住宅自有率與房價為負向影響。

#### F. 房屋稅收比率(TAX)

不動產持有期間須定期繳納房屋稅及地價稅，移轉時則須繳納契稅及土地增值稅，由於各縣市房屋稅收金額差異甚大，因此以房屋稅實徵淨額占該縣市不動產稅(房屋稅、地價稅、契稅及土地增值稅)實徵淨額比率，檢視房屋稅條例修法所帶來之稅收效果。資料來源為財政部財政統計資料庫，本文預期房屋稅收比率愈高，代表房屋稅收情形良好，而高價位住宅通常伴隨高稅收，因此房屋稅收比率與房價為正向影響。

## 四、實證結果與分析

### (一) 敘述性統計

本節為全部樣本及變數的敘述性統計資料，研究期間為2010年第1季至2020年第4季，樣本包含6個直轄市及14個非直轄市，共計20個縣市，總樣本數為880筆。表八為全部樣本的敘述性統計，房價平均數為601萬元，家戶可支配所得平均數為77.49萬元，貸款負擔率平均數為30.97%，貸款成數平均數為60.77%，社會增加率平均數為-0.40‰，住宅自有率平均數為85.74%，房屋稅收比率平均數為29.85%。

表九為實驗組及控制組於修法前、後相關變數統計資料，由表可知在房屋稅條例修法後，實驗組房價增加199.21萬元，成長幅度為26.47%；控制組房價則增加97.54萬元，成長幅



表八 全部樣本敘述性統計

| 變數      | 平均數     | 標準差     | 最小值      | 最大值      | 單位  |
|---------|---------|---------|----------|----------|-----|
| 被解釋變數   |         |         |          |          |     |
| 房價      | 601.00  | 315.22  | 242.53   | 2,003.21 | 萬元  |
| 解釋變數    |         |         |          |          |     |
| 家戶可支配所得 | 77.4935 | 16.5393 | 45.6082  | 126.9460 | 萬元  |
| 貸款負擔率   | 30.9722 | 9.4894  | 17.4300  | 68.6300  | 百分比 |
| 貸款成數    | 60.7739 | 3.4437  | 35.0000  | 71.0000  | 百分比 |
| 社會增加率   | -0.4005 | 5.0816  | -16.9377 | 17.6115  | 千分比 |
| 住宅自有率   | 85.7383 | 3.4169  | 77.4600  | 93.9900  | 百分比 |
| 房屋稅收比率  | 29.8545 | 5.1023  | 18.6400  | 43.2400  | 百分比 |

樣本數：880

註：本文自行整理。

表九 實驗組與控制組敘述性統計

| 變數<br>(代號；單位)          | 實驗組                    |                        | 控制組                    |                        |
|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                        | 修法前                    | 修法後                    | 修法前                    | 修法後                    |
| 房價<br>(P；萬元)           | 752.6820<br>(411.7676) | 951.8923<br>(413.7639) | 427.9132<br>(132.1642) | 525.4538<br>(138.4603) |
| 家戶可支配所得<br>(INCOME；萬元) | 82.5318<br>(14.9889)   | 93.1889<br>(13.6389)   | 69.8258<br>(15.5555)   | 74.5805<br>(13.6631)   |
| 貸款負擔率<br>(DTI；%)       | 36.3682<br>(12.8481)   | 40.7951<br>(12.0504)   | 25.5169<br>(4.1965)    | 28.9381<br>(4.5025)    |
| 貸款成數<br>(LTV；%)        | 61.6019<br>(2.7546)    | 60.1346<br>(2.6054)    | 60.8175<br>(4.1971)    | 60.7720<br>(3.3196)    |
| 社會增加率<br>(NMR；‰)       | 2.0868<br>(2.4547)     | 1.1918<br>(6.3776)     | -1.7193<br>(5.3642)    | -0.9080<br>(4.3694)    |
| 住宅自有率<br>(OWN；%)       | 84.0711<br>(2.1900)    | 83.9549<br>(2.4397)    | 86.9049<br>(3.8272)    | 86.1896<br>(3.2932)    |
| 房屋稅收比率<br>(TAX；%)      | 27.9361<br>(4.9514)    | 27.5630<br>(3.5613)    | 31.2932<br>(5.9601)    | 30.4098<br>(4.5538)    |
| 樣本數                    | 108                    | 156                    | 252                    | 364                    |

註：1.表格內為平均值，括弧內為標準差。

2.數值均四捨五入至小數點第4位。

3. 2014年第2季以前為修法前，2014年第3季以後為修法後。

資料來源：本研究自行計算。



度僅22.79%，表示直轄市與非直轄市的房價上漲程度有差異。另外，由表十亦可得知，實驗組之房價平均數不僅高於控制組房價，而且透過獨立樣本t檢定後亦可發現實驗組之房價與控制組之房價具有顯著性差異。

表十 差異性檢定

| 變數名稱   | 組別  | 觀察值 | 平均數     | t統計量      | p值    |
|--------|-----|-----|---------|-----------|-------|
| 房價(萬元) | 實驗組 | 264 | 870.397 | 20.018*** | 0.000 |
|        | 控制組 | 616 | 485.551 |           |       |

註：\*\*\*表示達1% 顯著水準。

資料來源：本研究自行計算。

控制變數部分，實驗組的家戶可支配所得在修法後增加了10.66萬元，成長幅度為12.91%；控制組增加了4.75萬元，成長幅度為6.81%，可推論是直轄市薪資水準較高，成長幅度亦較高。貸款負擔率部分，實驗組在修法後增加了4.43%，控制組則增加3.42%，平均貸款負擔率都有所增加。貸款成數部分，實驗組跟控制組在修法後分別減少了1.47%及0.05%。社會增加率部分，實驗組在修法後減少0.90‰，控制組則增加0.81‰，由於實驗組房價相對於控制組大幅增加，推測人口會往房價低的地方移動。住宅自有率跟房屋稅收比率部分，實驗組跟控制組在修法後均微幅減少。

由於實驗組與控制組房價差異甚大，為了減少模型的非線性關係，本文參考鍾惠民等(2011)，將房價取自然對數，再進行迴歸分析。圖八為實驗組與控制組歷年平均房價趨勢，折線圖為兩組房價對數(主座標軸)，直條圖為房價對數差距(副座標軸)，垂直虛線為房屋稅條例修法時點，將研究期間區分為修法前、後，由圖顯示修法前的兩組房價趨勢有一定相似程度，但在修法後，實驗組房價上漲程度減緩，兩組間的差距有逐漸減少現象，表示實驗組房價可能受到修法政策影響，因而改變原有趨勢。

## (二) 實證結果

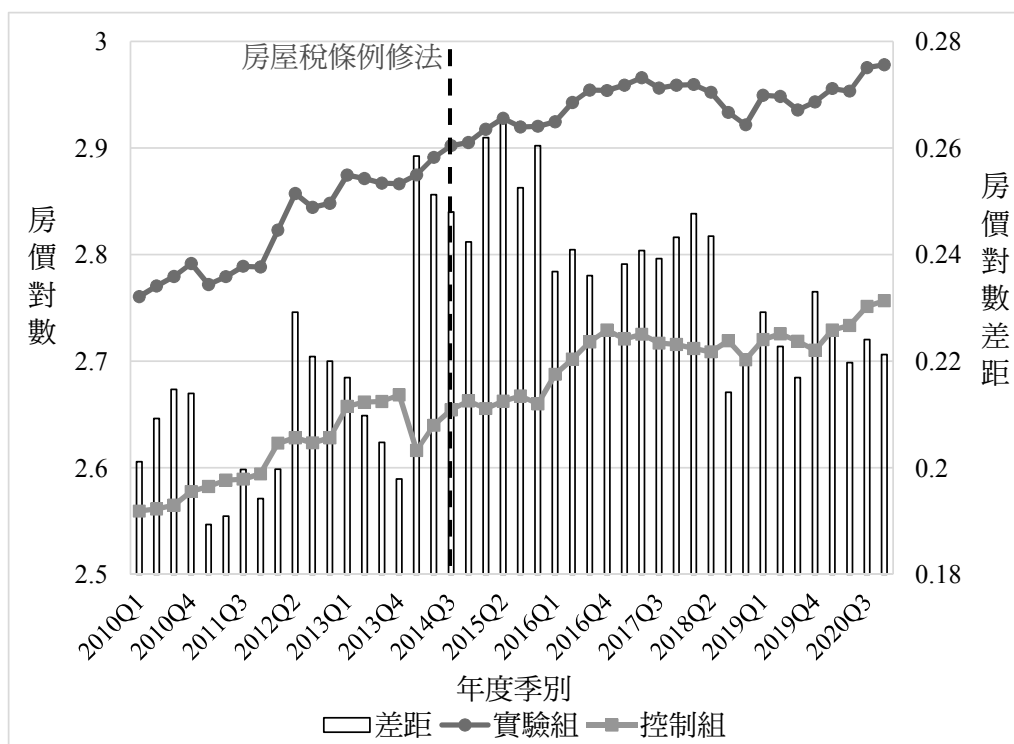
本文依據有無納入控制變數，分別建構2個模型，再以普通最小平方法(Ordinary Least Squares, OLS)進行迴歸分析。Model 1為未加入控制變數之基本DID模型，即式1；Model 2為延伸模型，即加入影響房價控制變數之式4。

### 1. 基本模型分析

首先，表十一為Model 1的迴歸結果，組別變數及修法變數均達1%顯著水準，組別變數與房價呈現正向相關，與預期結果相符；修法變數與房價呈現正向相關，與預期結果不符；交乘項與房價雖然也是正向相關，但未達顯著水準，推估可能是因為影響房價因素眾多，在沒有考慮其他控制因素下，僅以是否為直轄市及修法時間前後來驗證政策之有效性，結果將不盡理想。

為了計算DID的估計價格，將Model 1實證結果帶回式1，結果如下：

$$P_{it} = 2.6127 + 0.2124TREAT_i + 0.0938POST_t + 0.0242DID_{it} \dots \dots \dots (5)$$



圖八 實驗組與控制組平均房價趨勢

資料來源：本文自行整理。

再將其數值帶回表五DID係數關係表，結果如表十二，若將其繪製成圖九，可以藉此觀察房價的變化。從表十二及圖九可以看出在修法前，直轄市與非直轄市的房價差異為0.2124，修法後的房價差異則擴大到0.2366，扣除兩組之間原有差異後，實際受修法政策影響的房價差異為0.0242，也就是DID所欲探究的政策效果。

Model 1的估計結果與原先預期不同，根據圖九顯示在房屋稅條例修法後，直轄市的房價上漲幅度大於非直轄市，兩組之間的差距有擴大趨勢，顯示政府原想藉由擴大自用住宅與非自用住宅的稅率差距來提高房屋持有成本，進而抑制房價上漲，但似乎卻造成反效果。

## 2. 延伸模型分析

由於Model 1的實證結果未達顯著水準，調整後 $R^2$ 也只有40.27%，整體解釋能力不高，因此，為了提高解釋能力，本文參考Fan(2018)、李春長等(2020a、2020b)加入各種影響房價變數做為控制變數，重新以Model 2進行實證研究，變數包含家戶可支配所得(彭建文，2004)、貸款負擔率(陳柏如，2018)、貸款成數(陳柏如，2015)、社會增加率(薛立敏等，2003)、住宅自有率(彭建文、王佳于，2005)及房屋稅收比率。

為了避免變數之間存在高度相關性，本文先以變異數膨脹因子(Variance inflation factor, VIF)檢驗有無共線性問題，根據Neter et al.(1996)建議，VIF應小於10，以避免變數間存在嚴重共線性。VIF檢驗結果如表十三，各變數的VIF值均小於10，表示並無存在嚴重共線性問題。

表十四為Model 2的迴歸結果，組別變數與修法變數均與房價呈現正向顯著，與Model 1結

表十一 Model 1迴歸結果

| 變數(代號)             | 係數                    | t值     | p值    |
|--------------------|-----------------------|--------|-------|
| 截距項                | 2.6127***<br>(0.0088) | 296.07 | 0.000 |
| 組別虛擬變數(TREAT)      | 0.2124***<br>(0.0161) | 13.18  | 0.000 |
| 修法虛擬變數(POST)       | 0.0938***<br>(0.0115) | 8.17   | 0.000 |
| 虛擬變數交乘項(DID)       | 0.0242<br>(0.0210)    | 1.15   | 0.249 |
| 樣本數                |                       | 880    |       |
| Adj R <sup>2</sup> |                       | 0.4027 |       |

註：1.係數值均四捨五入至小數點第4位，括弧內為標準差。

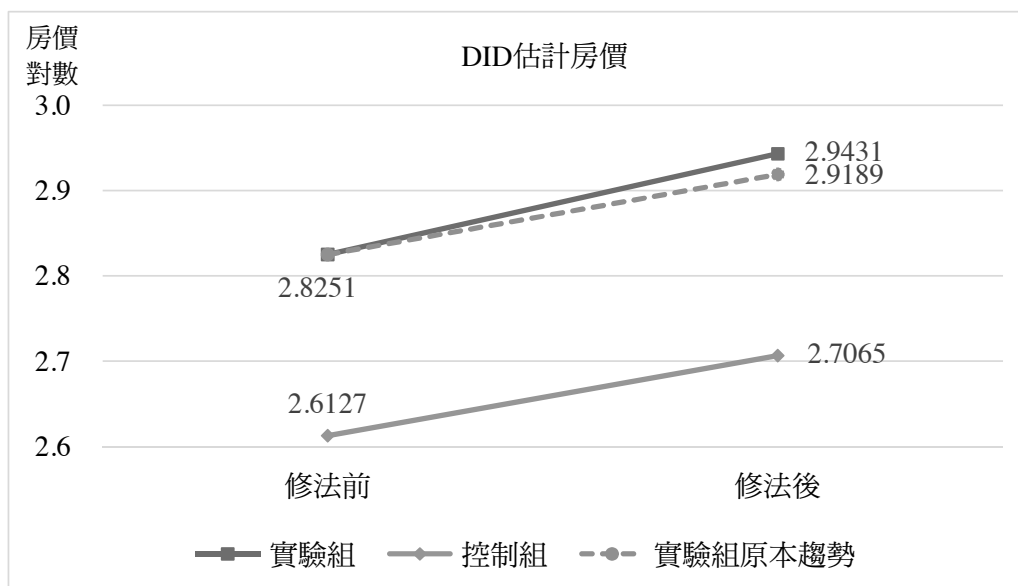
2.\*\*\*表示達1%顯著水準，\*\*表示達5%顯著水準，\*表示達10%顯著水準。

資料來源：本研究自行計算。

表十二 DID估計係數表(Model 1)

|      | 修法前    | 修法後    | 修法前後差異 |
|------|--------|--------|--------|
| 實驗組  | 2.8251 | 2.9431 | 0.1180 |
| 控制組  | 2.6127 | 2.7065 | 0.0938 |
| 組別差異 | 0.2124 | 0.2366 | 0.0242 |

資料來源：本文自行整理。



圖九 DID估計房價結果

資料來源：本文自行整理。

表十三 變異數膨脹因子結果

| 變數(代號)          | 數值   |
|-----------------|------|
| 組別虛擬變數(TREAT)   | 3.20 |
| 修法虛擬變數(POST)    | 1.50 |
| 虛擬變數交乘項(DID)    | 2.96 |
| 家戶可支配所得(INCOME) | 1.96 |
| 貸款負擔率(DTI)      | 2.40 |
| 貸款成數(LTV)       | 1.20 |
| 社會增加率(NMR)      | 1.39 |
| 住宅自有率(OWN)      | 1.23 |
| 房屋稅收比率(TAX)     | 1.91 |

資料來源：本文自行整理。

表十四 Model 2迴歸結果

| 變數(代號)             | 係數                     | t值     | p值    |
|--------------------|------------------------|--------|-------|
| 截距項                | 1.8510***<br>(0.0274)  | 67.57  | 0.000 |
| 組別虛擬變數(TREAT)      | 0.0165***<br>(0.0031)  | 5.40   | 0.000 |
| 修法虛擬變數(POST)       | 0.0291***<br>(0.0020)  | 14.92  | 0.000 |
| 虛擬變數交乘項(DID)       | -0.0131***<br>(0.0035) | -3.71  | 0.000 |
| 家戶可支配所得(INCOME)    | 0.0052***<br>(0.0001)  | 77.79  | 0.000 |
| 貸款負擔率(DTI)         | 0.0114***<br>(0.0001)  | 88.73  | 0.000 |
| 貸款成數(LTV)          | 0.0008***<br>(0.0002)  | 3.14   | 0.002 |
| 社會增加率(NMR)         | 0.0023***<br>(0.0002)  | 12.88  | 0.000 |
| 住宅自有率(OWN)         | 0.0007***<br>(0.0003)  | 2.93   | 0.003 |
| 房屋稅收比率(TAX)        | 0.0001<br>(0.0002)     | 0.46   | 0.648 |
| 樣本數                |                        | 880    |       |
| Adj R <sup>2</sup> |                        | 0.9836 |       |

註：1.係數數值均四捨五入至小數點第4位，括弧內為標準差。

2.\*\*\*表示達1%顯著水準，\*\*表示達5%顯著水準，\*表示達10%顯著水準。

資料來源：本研究自行計算。

果相同，但係數值均下降，表示若未考慮其他因素，Model 1的估計結果將會高估；交乘項則為負向顯著，表示直轄市房屋在房屋稅條例修法後，房價上漲程度將會減緩，符合過去文獻研究結果及政策目的，提高房屋持有成本確實能抑制房價上漲。

其他控制變數均與房價為正向相關，僅住宅自有率不符合本文預期結果，由於臺灣有「高住宅自有率、高空屋率及高房價」等三高問題，理論上三者不應同時存在，但是住宅除了提供居住以外，同時也是房地產市場的商品，而房地產市場素來有經濟火車頭之稱，因此，在現有住宅持有成本過低及資金大量流入的情況下，房價不斷被炒作提高，故本文實證結果正好也驗證了臺灣人習慣將住宅作為投資與儲蓄工具，進而造成三高問題同時存在之矛盾現象。

過去文獻指出增加房屋持有成本應與房價走向呈現負向關係，本文實證結果雖與理論相符，但從各種房價指數可看出，我國在2014年修法提高房屋稅差別稅率後，整體房價仍持續上漲，無法達到原先預期的抑制房價效果，租稅政策縱然有效，但考慮到現實中仍有許多影響房價因素及整體環境變化，綜合影響後仍是呈現上漲趨勢。

### (三) 平行假設驗證結果

DID的估計結果是否有效，取決於一個重要前提，須滿足「平行趨勢假設(parallel trend assumption)」，即實驗組在政策發生前、沒有受政策影響下，目標變數的趨勢應該要與控制組相同，即兩組趨勢相互平行，如此才能排除其他因素，單純驗證實驗組在受到政策影響後產生的變化，得出政策淨效果。徐士勛等(2020)在探討高雄氣爆後的房價時，也透過平行假設之驗證確認氣爆發生前，氣爆區內外的房屋交易是否具有一定的相似性。

根據蔡鳳凰等(2021)之研究，檢驗是否符合平行趨勢假設的方法有3種，第1種為以圖形確認兩組目標變數平均值，在政策發生前的趨勢是否平行，此即本文圖八，由圖可看出兩組房價趨勢在政策發生前似有相同走向，但是否真為平行，則較為主觀認定。

第2種方法為安慰劑檢定(placebo test)，在政策發生前任意挑選一時點當作偽政策發生時點，再以政策發生前的樣本重新估計DID效果，如果交乘項結果不顯著，代表偽政策沒有產生效果，兩組趨勢在真實政策發生前相同；若交乘項結果顯著，則表示實驗組的趨勢在真實政策發生前就與控制組產生差異，不符合平行趨勢假設。

本文研究期間在政策發生前共有18季，因此以其中間值第9季(2012年第2季)為偽政策實施時點，重新驗證政策效果，結果如表十五，可發現無論是Model 1或Model 2，交乘項均不顯著，表示實驗組與控制組的趨勢在真實政策發生前並沒有差異，符合平行趨勢假設。

第3種檢定方法為事件研究法(event study)，估計政策前後多個時點的動態效果，為了避免產生完全共線性(perfect collinearity)，本文以政策實施前1季(2014年第2季)作為比較基準，如果政策前的時點效果不顯著，代表在政策發生前控制了適當的變數下，實驗組與控制組的房價趨勢沒有顯著差異。

事件研究法的模型如下：

$$P_{it} = A_i + B_t + \sum_{s=-18}^{25} \theta_s (TREAT_i \times Y_s) + \sum_{j=1}^N \gamma_j X_{jit} + e_{it} \dots \dots \dots (6)$$



表十五 安慰劑檢定結果

| 變數(代號)             | Model 1               |       | Model2                |       |
|--------------------|-----------------------|-------|-----------------------|-------|
|                    | 係數                    | p值    | 係數                    | p值    |
| 截距項                | 2.5824***<br>(0.0132) | 0.000 | 1.9018***<br>(0.0392) | 0.000 |
| 組別虛擬變數(TREAT)      | 0.2014***<br>(0.0242) | 0.000 | 0.0150***<br>(0.0043) | 0.001 |
| 修法虛擬變數(POST)       | 0.0605***<br>(0.0187) | 0.001 | 0.0026<br>(0.0029)    | 0.384 |
| 虛擬變數交乘項(DID)       | 0.0218<br>(0.0342)    | 0.524 | 0.0018<br>(0.0054)    | 0.742 |
| 家戶可支配所得(INCOME)    |                       |       | 0.0053***<br>(0.0001) | 0.000 |
| 貸款負擔率(DTI)         |                       |       | 0.0108***<br>(0.0002) | 0.000 |
| 貸款成數(LTV)          |                       |       | 0.0005<br>(0.0003)    | 0.120 |
| 社會增加率(NMR)         |                       |       | 0.0029***<br>(0.0003) | 0.000 |
| 住宅自有率(OWN)         |                       |       | 0.0006<br>(0.0004)    | 0.125 |
| 房屋稅收比率(TAX)        |                       |       | -0.0005<br>(0.0003)   | 0.124 |
| 樣本數                | 360                   |       | 360                   |       |
| Adj R <sup>2</sup> | 0.3215                |       | 0.9847                |       |

註：1.係數數值均四捨五入至小數點第4位，括弧內為標準差。

2.\*\*\*表示達1%顯著水準，\*\*表示達5%顯著水準，\*表示達10%顯著水準。

資料來源：本研究自行計算。

$A_i$ ：表示縣市的固定效果，每個縣市設置一個虛擬變數，當樣本位於該縣市時為1，反之為0，用來控制不同縣市之間既有的差異。

$B_t$ ：表示時間的固定效果，每個時點設置一個虛擬變數，當樣本位於該時點時為1，反之為0，用來控制不同時點的總體趨勢。

$s = -18, -17, \dots, 25$ 。表示政策實施時點(2014年第3季)前後季別， $s = -1$ 代表實施前1季(2014年第2季)、 $s = 1$ 代表實施後1季(2014年第4季)，以此類推。

$Y_s$ ：表示 $s$ 季別的虛擬變數。

$\theta_i$ ：表示交乘項的係數，推估各時點交乘項係數的95%信賴區間範圍，即本模型要驗證的時點效果。

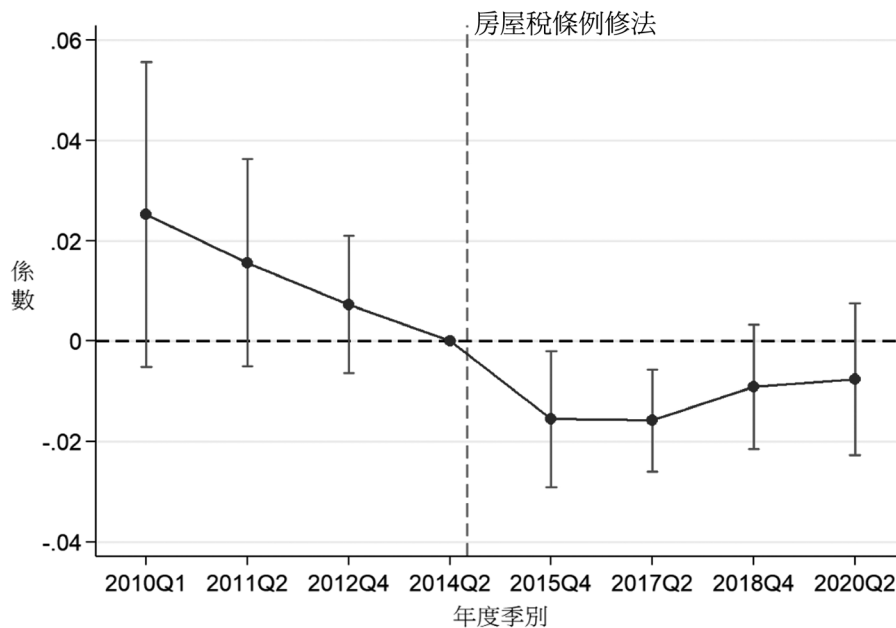
圖十為各時點估計係數的信賴區間範圍，可發現在政策實施前，交乘項係數均不顯著，表示實驗組與控制組的趨勢沒有差異，符合平行趨勢假設；在政策實施後，交乘項係數變為顯著，表示實驗組受政策影響改變原有趨勢，但隨著時間經過，係數又逐漸轉為不顯著，推論租稅政策恐僅有短期效果，長期而言會受到其他因素影響而無法持續發揮效果。

為了驗證上述推論的短期效果，本文將研究期間縮短至政策實施後3年內，即2010年第1季至2017年第2季，同樣以2014年第3季為修法政策劃分時點，2014年第2季以前為修法前，計18季；2014年第3季以後為修法後，計12季，再以Model 2重新驗證，並與表十四的主要結果進行比較，整理後如表十六，可發現在政策實施後3年內，交乘項與房價呈現負向顯著，且係數值較大，顯示直轄市在短期內受到修法政策影響，房價修正幅度較大，但隨著時間拉長，政策效果逐漸降低。

### 五、結論與建議

高房價一直是臺灣數十年來嚴重的社會問題，近年來上升的幅度更是驚人，跟國際城市相比，臺灣房價甚至可名列全球前10名，但國民所得卻未如同房價般大幅成長，很多人工作數十年仍買不起房子，空屋越來越多，但房價卻依然持續飆高，造成臺灣同時存在高房價、高空屋率及高房屋自有率的矛盾現象。

我國不動產持有稅偏低一直為人詬病，千萬豪宅的持有稅甚至比不上一輛中古車稅額，持有成本過低的情況下，造就了投資客將房屋作為投資與儲蓄的炒作商品，無怪乎臺灣房價節節高升，因此，政府在2014年修正房屋稅條例規定，提高非自住住家用房屋稅率，擴大自用住宅與非自用住宅稅率差距，希望能藉由增加房屋持有成本，抑制房產炒作，降低房價上漲幅度。



圖十 事件研究法檢定結果

資料來源：本文自行整理。

表十六 長短期政策效果比較表

| 變數(代號)             | 長期                     |       | 短期                     |       |
|--------------------|------------------------|-------|------------------------|-------|
|                    | 係數                     | p值    | 係數                     | p值    |
| 截距項                | 1.8510***<br>(0.0274)  | 0.000 | 1.8390***<br>(0.0328)  | 0.000 |
| 組別虛擬變數(TREAT)      | 0.0165***<br>(0.0031)  | 0.000 | 0.0176***<br>(0.0032)  | 0.001 |
| 修法虛擬變數(POST)       | 0.0291***<br>(0.0020)  | 0.000 | 0.0230***<br>(0.0024)  | 0.000 |
| 虛擬變數交乘項(DID)       | -0.0131***<br>(0.0035) | 0.000 | -0.0133***<br>(0.0043) | 0.002 |
| 家戶可支配所得(INCOME)    | 0.0052***<br>(0.0001)  | 0.000 | 0.0053***<br>(0.0001)  | 0.000 |
| 貸款負擔率(DTI)         | 0.0114***<br>(0.0001)  | 0.000 | 0.0110***<br>(0.0002)  | 0.000 |
| 貸款成數(LTV)          | 0.0008***<br>(0.0002)  | 0.002 | 0.0007**<br>(0.0003)   | 0.015 |
| 社會增加率(NMR)         | 0.0023***<br>(0.0002)  | 0.000 | 0.0024***<br>(0.0002)  | 0.000 |
| 住宅自有率(OWN)         | 0.0007***<br>(0.0003)  | 0.003 | 0.0010***<br>(0.0003)  | 0.001 |
| 房屋稅收比率(TAX)        | 0.0001<br>(0.0002)     | 0.648 | -0.0002<br>(0.0002)    | 0.498 |
| 樣本數                | 880                    |       | 600                    |       |
| Adj R <sup>2</sup> | 0.9836                 |       | 0.9839                 |       |

註：1.長期指研究期間為2010年第1季至2020年第4季；短期則為2010年第1季至2017年第2季。

2.係數數值均四捨五入至小數點第4位，括弧內為標準差。

3.\*\*\*表示達1%顯著水準，\*\*表示達5%顯著水準，\*表示達10%顯著水準。

資料來源：本研究自行計算。

本文以DID驗證上述修法政策實施後對於高房價城市是否產生影響，將全國各縣市分為實驗組(直轄市)及控制組(非直轄市)，藉由比較兩組房價在政策實施前後的實際差異來驗證該政策效果，研究結果發現組別變數與房價呈現正向顯著，顯示直轄市房價比非直轄市房價高，符合實際結果；修法變數與房價亦為正向顯著，表示修法後房價持續上漲，可能是受到各種因素綜合影響所致，雖與理論不符，但亦符合實際結果；組別變數與修法變數之交乘項是主要研究重點，其與房價呈現負向顯著，顯示直轄市房價上漲幅度在修法後確實減少，租稅政策已發揮抑制作用，亦即提高非自住住家用稅率對於直轄市確實有抑制房價效果，而本文亦發現該政策效果將隨著時間經過逐漸降低，短期抑制效果較為明顯。

過去已有研究證實提高房屋稅率或房屋相關稅收可抑制房價上漲(彭建文等, 2007; Kuttner & Shim, 2016), 但鮮有研究針對我國2014年房屋稅條例修法政策對於房價的實際影響進行實證研究, 雖然該項修法政策是全國一致適用, 但對於高房價城市的政策效果是否更為有效, 猶未可知, 本文是首篇以高房價城市(直轄市)為主要研究對象, 探討該修法政策效果的研究。為了避免操作DID時, 因為控制組選擇不當, 造成估計結果偏誤, 本文另以3種方式驗證, 結果均符合平行趨勢假設, 顯示實驗組與控制組選擇合宜。

本文研究結果雖然證實政府提高房屋稅率, 擴大自用住宅與非自用住宅差別稅率政策確實有效, 但租稅政策力道似有不足, 考量現實中仍有許多造成房價上漲因素, 綜合影響下, 我國房價仍持續飆高, 在房屋稅額占交易總價比例極低的情形下, 一味提高持有成本恐無法促使屋主釋出閒置空屋及降低房價, 雖然人民一再要求政府應積極推動囤房稅, 但其對於抑制房價效力如何, 實有討論空間, 政府若要有有效打擊房價及落實居住正義, 建議慎重考慮租稅改革(註7)以外之其他政策, 並應同時進行, 例如升息、限制貸款成數與上限、禁止短期買賣、維持營造成本平穩等, 或許更能發揮抑制房價效果。

## 註 釋

- 註1：房價綜合趨勢分數是內政部營建署針對臺灣6大都會區購屋者對於房價的看法進行調查，以購屋者的中間傾向為指數基準點(100)，對於房價看漲或看跌給予不同等級權重所計算得出，100分代表看漲與看跌者比例相同，分數高於100，代表看漲者比例多於看跌者；分數低於100，代表看跌者比例多於看漲者。
- 註2：內政部營建署以全國各縣市實價登錄不動產交易價格資料，計算出住宅價格指數，並以105年全年為基期(指數=100)。
- 註3：表三僅列出本文研究期間內(2010年至2020年)，有實施囤房稅政策之縣市及其當時稅率，其中新竹縣曾分別於2016年及2017年修正囤房稅率，此處僅列出自2017年7月1日起施行稅率。
- 註4：許義忠等(2022a)研究臺灣地區影響不動產持有稅收的因素，研究結果發現公告地價調整比率對於低分量及高分量的地價稅有顯著正向影響，但對房屋稅則沒有顯著影響。房屋標準單價調整及公告土地現值調整比率等2項政策對於房屋稅及地價稅的影響都不顯著。
- 註5：雖然部分直轄市及非直轄市有實施囤房稅，政策內容亦不盡相同，但本文並非探討囤房稅政策，而是針對住家用房屋區分為自住與非自住，兩者稅率產生差異之政策進行實證，故僅就受政策影響程度之差異分類樣本。
- 註6：房屋稅為持有稅，過去文獻已指出我國房地產持有成本過低，根據財政部110年財政統計年報資料，平均每戶非自住住家現值約為66萬元，以稅率1.2%計算稅額為7,920元，若以1.5%及3.6%計算則分別為9,900元及23,760元，修法後稅額平均僅增加數千元至數萬元，占房屋交易總價比例極低，依一般社會通念及作者在稅務實務經驗而言，鮮少有人會為了每年僅新增數千元不等之房屋稅，而有提前或延後移轉房屋，以規避稅負之情形，因此，本文暫不考慮修法之提前或延後反應效果。
- 註7：自2014年修正房屋稅條例後，臺灣高房價情形仍未改善，因此財政部於2023年通過房屋稅差別稅率2.0方案(俗稱囤房稅2.0)，著手進行多項改革，包含非自住住家房屋改採全國歸戶及調高法定稅率、各地方政府必須訂定差別稅率、全國單一自住房屋調降稅率、出租申報所得減稅、繼承非自願共有減稅、鼓勵建商釋出餘屋等，該次修法已於同年12月19日三讀通過，自2024年7月1日正式上路。



## 參考文獻

### 中文部分：

中央研究院

2014 《賦稅改革政策建議書》。

Academia Sinica

2014 Tax Reform Policy Proposal.

中央銀行

2009 《金融穩定報告》。

Central Bank of the Republic of China

2009 Financial Stability Report.

王景南、葉錦徽、林宗漢

2011 〈台灣房市存在價格泡沫嗎？〉《經濟論文》39(2)：61-89。

Wang, J. N., J. H. Yeh & Z. H. Lin

2011 “On the Existence of Price Bubbles in the Taiwan Housing Market,” *Academia Economic Papers*. 39(2): 61-89.

伍大開、陳翊芯、陳國樑、羅時萬

2023 〈財產稅租稅資本化：縣市合併升格的準實驗分析結果〉《人文及社會科學集刊》35(1)：111-153。

Wu, D. K., Y. S. Chen, J. Chen & S. W. Lou

2023 “Property Tax Capitalization: Evidence from the Municipal Merger Reform in Taiwan,” *Journal of Social Sciences and Philosophy*. 35(1): 111-153.

李明軒、林祖嘉、鄭輝培

2022 〈不動產有效稅率對於房地產市場價量影響之探討：臺灣縣市級資料之應用〉《住宅學報》31(2)：1-27。

Lee, M. H., C. C. Lin & H. P. Cheng

2022 “The Impact of Effective Property Tax Rates on the Housing Market: Evidence from County-Level Data of Taiwan,” *Journal of Housing Studies*. 31(2): 1-27.

李春長、俞錡、梁志民

2020a 〈公佈降雨淹水模擬地圖對淹水區與其鄰近地區住宅價格之影響〉《住宅學報》29(1)：63-89。

Lee, C. C., Z. Yu & C. M. Liang

2020a “Impacts of the Announcement of the Rainfall-induced Flood Simulation Map on Flood Area and Neighborhood Housing Prices,” *Journal of Housing Studies*. 29(1): 63-89.

李春長、梁志民、林豐文

2017 〈捷運系統對鄰近住宅價格之影響—以差異中之差異法估計〉《臺灣土地研究》20(2)：31-58。

Lee, C. C., C. M. Liang & F. W. Lin

2017 “The Impact of the Taipei Mass Rapid Transit System on Nearby Housing Prices: An Estimation Using the Difference-in-Difference Method,” *Journal of Taiwan Land Research*. 20(2): 31-58.

李春長、梁志民、簡啟珉、俞錚

2020b 〈高雄市環狀輕軌對鄰近地區住宅價格之影響：以差異中之差異法結合分量迴歸模型之分析〉《臺灣土地研究》23(2)：195-221。

Lee, C. C., C. M. Liang, C. M. Chien & Z. Yu

2020b “Effect of Kaohsiung Circular Light Rail Line on Residential Prices in Neighboring Areas: An Analysis Using the Difference-in-Difference Method and Quantile Regression,” *Journal of Taiwan Land Research*. 23(2): 195-221.

朱敬一、康廷嶽

2015 〈經濟轉型中的「社會不公平」〉《臺灣經濟預測與政策》45(2)：1-22。

Chu, Cyrus C. Y. & T. Y. Kang

2015 “Social Inequalities during Economic Transformation,” *Taiwan Economic Forecast and Policy*. 45(2): 1-22.

李美杏、陳威廷、彭建文

2014 〈亞洲城市房價基值與泡沫〉《都市與計劃》41(2)：169-198。

Lee, M. H., W. T. Chen & C. W. Peng

2014 “Fundamental House Prices and Bubbles in Asian Cities,” *City and Planning*. 41(2): 169-198.

林左裕、傅聖元

2015 〈住宅市場處置效應之研究〉《都市與計劃》42(3)：273-294。

Lin, Calvin T. Y. & S. Y. Fu

2015 “Disposition Effect on the Housing Markets,” *City and Planning*. 42(3): 273-294.

林佑儒

2021 〈臺灣七大都市地區房價所得比之差異與迷思－購屋者擁屋數與主觀因素分析〉《住宅學報》30(1)：27-47。

Lin, Y. J.

2021 “Differences and Myths about House Price-to-Income Ratios in Taiwan’s Seven Largest Cities: An Analysis of Buyers’ House Ownership and Subjective Factors,” *Journal of Housing Studies*. 30(1): 27-47.

胡勝正

2015 〈從房價所得比看臺灣的社會不公〉《臺灣經濟預測與政策》45(2)：23-43。

Hu, S. C.

2015 “Housing Affordability and Social Injustice,” *Taiwan Economic Forecast and Policy*. 45(2): 23-43.

- 徐士勛、陳琮仁、林士淵、張金鶚  
2020〈高雄氣爆後的房價被市場暴棄了？〉《經濟論文》48(1)：33-68。
- Hsu, S. H., T. J. Chen, S. Y. Lin & C. O. Chang  
2020 “Did Housing Prices Drop Dramatically after the Kaohsiung Gas Explosions?,” *Academia Economic Papers*. 48(1): 33-68.
- 張金鶚、高國峰、林秋瑾  
2001〈台北市合理房價－需求面分析〉《住宅學報》10(1)：51-66。
- Chang, C. O., K. F. Kao & Vickey C.C. Lin  
2001 “Reasonable Housing Prices in Taipei -Demand Side Analysis,” *Journal of Housing Studies*. 10(1): 51-66.
- 張金鶚、陳明吉、鄧筱蓉、楊智元  
2009〈台北市房價泡沫知多少？－房價 vs. 租金、房價 vs. 所得〉《住宅學報》18(2):1-22。
- Chang, C. O., M. C. Chen, H. J. Teng & C. Y. Yang  
2009 “Is There a Housing Bubble in Taipei? Housing Price vs. Rent and Housing Price vs. Income,” *Journal of Housing Studies*. 18(2): 1-22.
- 張婷韻  
2013〈房地產租稅政策與房市交易關連性分析〉《台灣經濟論衡》11(11)：45-88。
- Chang, T. Y.  
2013 “Analysis of the Correlation between Real Estate Tax Policy and Transactions,” *Taiwan Economic Forum*. 11(11): 45-88.
- 莊翰華、張月玫  
2013〈台中市奢侈稅實施改善策略〉《土地問題研究季刊》12(4)：14-27。
- Juang, H. H. & Y. M. Chang  
2013 “The Improvement Strategies for Implementing Specifically Selected Goods and Services Tax in Taichung City,” *Land Issues Research Quartely*. 12(4): 14-27.
- 許亦伶、許富永  
2015〈房屋稅修正後之實質影響〉《土地問題研究季刊》14(1)：57-65。
- Hsu, Y. L. & F. Y. Hsu  
2015 “Substantial Impact of the House Tax Act Amendment,” *Land Issues Research Quartely*. 14(1): 57-65.
- 許義忠、余政諭、沈政安、歐俊男  
2022a〈臺灣地區地方不動產稅收因素之研究〉《應用經濟論叢》111：179-226。
- Hsu, Y. C., C. Y. Yu, Z. A. Shen & J. N. Ou  
2022a “Factors Affecting Local Real Estate Taxation: Evidence from Taiwan,” *Taiwan Journal of Applied Economics*. 111: 179-226.
- 許義忠、陳建新、何姍嫻  
2022b〈囤房稅能降低房價所得比嗎？合成控制法的應用〉《臺灣土地研究》25(2)：121-155。

Hsu, Y. C., J. H. Chen & S. J. Ho

- 2022b “Can Vacant House Tax Policy Affect Housing Price-Income Ratio? A Synthetic Control Method Approach,” *Journal of Taiwan Land Research*. 25(2): 121-155.

陳柏如

- 2015 〈臺灣房價與貸款成數、房屋使用者成本相關性的檢驗〉《經濟研究》51(2)：225-256。
- 2018 〈總體審慎政策工具與臺灣房價的關係－特定目標信用工具與房市相關租稅工具的影響〉《經濟研究》54(2)，287-330。

Chen, P. J.

- 2015 “The Relationship between House Prices and Credit Constraints: Evidence from Taiwan Housing Markets,” *Taipei Economic Inquiry*. 51(2): 225-256.
- 2018 “On Macroprudential Policies and Housing Prices in Taiwan: The Effects of Targeted Credit Policies and Housing-Related Tax Policies,” *Taipei Economic Inquiry*. 54(2): 287-330.

黃大祐、葉國俊

- 2017 〈資本流動、金融管制與不動產價格：新興經濟體實證分析〉《應用經濟論叢》102：149-184。

Huang, D. Y. & K. C. Yeh

- 2017 “Capital Flows, Financial Openness and Housing Prices: Empirics for the Emerging Markets,” *Taiwan Journal of Applied Economics*. 102: 149-184.

黃勢璋、林馨怡、連賢明

- 2013 〈養雞生蛋或殺雞取卵－論期交稅之降稅效果〉《經濟論文》41(1)：1-37。

Huang, S. C., H. Y. Lin & H. M. Lien

- 2013 “Killing the Goose That Laid the Golden Eggs?-Evidence from the Reduction of the Futures Transaction Tax in Taiwan,” *Academia Economic Papers*. 41(1): 1-37.

彭建文

- 2004 〈台灣出租住宅市場與自有住宅市場價格調整關係之研究〉《都市與計劃》31(4)：391-412。

Peng, C. W.

- 2004 “The Relationship between Housing Rent and Price in Taiwan,” *City and Planning*. 31(4): 391-412.

彭建文、王佳于

- 2005 〈不同縣市住宅自有率差異原因分析〉《臺灣土地研究》8(2)：1-20。

Peng, C. W. & C. Y. Wang

- 2005 “The Determinants of Homeownership Rates across Different Cities and Counties,” *Journal of Taiwan Land Research*. 8(2): 1-20.

彭建文、吳森田、吳祥華

2007 〈不動產有效稅率對房價影響分析—以台北市大同區與內湖區為例〉《臺灣土地研究》10(2)：49-66。

Peng, C. W., S. T. Wu & S. H. Wu

2007 “The Influences of Effective Property Tax Rates on Housing Values: Evidence from Tatung and Nei-hu Districts in Taipei City,” *Journal of Taiwan Land Research*, 10(2): 49-66.

曾秉倫、郭文忠

2021 〈金融科技、房屋價格、與銀行審核誘因〉《住宅學報》30(2)：67-96。

Tseng, P. L. & W. C. Guo

2021 “Fintech, House Prices, and Bank Screening Incentives,” *Journal of Housing Studies*, 30(2): 67-96.

曾建穎、張金鶚、花敬群

2005 〈不同空間、時間住宅租金與其房價關聯性之研究—台北地區之實證現象分析〉《住宅學報》14(2)：27-49。

Tseng, C. Y., C. O. Chang & C. C. Hua

2005 “The Dynamic Relationship of Rents and Prices among Taipei Housing Spatial Submarkets,” *Journal of Housing Studies*, 14(2): 27-49.

楊屯山、林哲群、張金鶚

2022 〈總體審慎措施對房地產價量變化的影響〉《住宅學報》31(2)：29-62。

Yang, Jerry T., C. C. Lin & C. O. Chang

2022 “The Impacts of Macroprudential Instruments on Housing Prices and Transacted Volume,” *Journal of Housing Studies*, 31(2): 29-62.

鄧筱蓉

2017 〈房市泡沫與總體經濟關係〉《住宅學報》26(2)：27-50。

Teng, H. J.

2017 “Relationship Between Housing Bubbles and Macroeconomic Factors,” *Journal of Housing Studies*, 26(2): 27-50.

蔡怡純、陳明吉

2008 〈台北地區不動產價格波動之不對稱性探討〉《住宅學報》17(2)：1-11。

2013 〈房價之不對稱均衡調整：門檻誤差修正模型應用〉《臺灣土地研究》16(1)：37-58。

Tsai, I. C. & M. C. Chen

2008 “An Analysis of the Asymmetric Volatility of Real Estate Price in the Taipei Area,” *Journal of Housing Studies*, 17(2): 1-11.

2013 “Asymmetric Adjustment of House Prices: An Application of Threshold Error Correction Model,” *Journal of Taiwan Land Research*, 16(1): 37-58.



蔡鳳凰、伍大開、陳國樑、周德宇、黃勢璋

2021 〈退稅便利性與外籍旅客消費－臺北 101 內部資料分析〉《臺灣經濟預測與政策》  
52(1)：83-117。

Tsai, F. H., D. K. Wu, J. Chen, T. Y. Chou & S. C. Huang

2021 “Tax Refund Convenience And International Tourists’ Expenditure: Evidence From  
TAIPEI 101,” *Taiwan Economic Forecast and Policy*. 52(1): 83-117.

薛立敏、李中文、曾喜鵬

2003 〈台灣區域人口遷移及其與就業市場、住宅市場關係之實證研究〉《都市與計劃》  
30(1)：37-62。

Hsueh, L. M., C. W. Li & H. P. Tseng

2003 “The Population Migration in Taiwan, and Its Causal Relationship with Labor Market  
and Housing Market,” *City and Planning*. 30(1): 37-62.

鍾惠民、周賓凰、孫而音

2011 《財務計量：E-views 的運用》修訂版，台北：新陸書局股份有限公司。

Chung, H. M., B. H. Jhou & E. Y. Sun

2011 *Financial Measurement: Application of E-views*. Taipei: Shin Lou Book Co., Ltd.

鍾麗娜

2016 〈我國現行房屋稅制之困境與活路〉《土地問題研究季刊》15(4)：13-30。

Chung, L. N.

2016 “The Predicament and Ways to Survive of the Current House Tax System in Taiwan,”  
*Land Issues Research Quartely*. 15(4): 13-30.

## 英文部分：

Ashenfelter, O. & D. Card

1985 “Using the Longitudinal Structure of Earnings to Estimate the Effect of Training  
Programs,” *Review of Economics and Statistics*. 67(4): 648-660.

Chang, H. H.

2020 “Does the Room Sharing Business Model Disrupt Housing Markets? Empirical  
Evidence of Airbnb in Taiwan,” *Journal of Housing Economics*. 49: 101706.

Chen, Y. L.

2020 “Housing Prices Never Fall: The Development of Housing Finance in Taiwan,” *Housing  
Policy Debate*. 30(4): 623-639.

Conklin, J., M. Diop & H. Li

2020 “Contact High: the External Effects of Retail Marijuana Establishments on House  
Prices,” *Real Estate Economics*. 48(1): 135-173.

Demographia

2015 “International Housing Affordability Survey,” (<https://www.demographia.com/>).

2023 “International Housing Affordability Survey,” (<https://www.demographia.com/>).

- Di Porto, E., E. M. Martino & H. Ohlsson  
 2021 “Avoiding Taxes by Transfers within the Family,” *International Tax and Public Finance*. 28(1): 1-23.
- DiPasquale, D. & W. C. Wheaton  
 1994 “Housing Market Dynamics and the Future of Housing Prices,” *Journal of Urban Economics*. 35(1): 1-27.
- Duan, K., T. Mishra, M. Parhi & S. Wolfe  
 2019 “How Effective Are Policy Interventions in A Spatially-Embedded International Real Estate Market?” *Journal of Real Estate Finance and Economics*. 58(4): 596-637.
- Fan, E.  
 2018 “Looking for a Parallel Universe: The Differences-in-Differences Method,” *Review of Accounting and Auditing Studies*. 8(1): 1-13.
- Gemmell, N., A. Grimes & M. Skidmore  
 2019 “Do Local Property Taxes Affect New Building Development? Results from a Quasi-Natural Experiment in New Zealand,” *Journal of Real Estate Finance and Economics*. 58(2): 310-333.
- Hendershott, P. H., K. H. Kim, J. M. Lee & J. D. Shilling  
 2021 “Announcement Effects: Taxation of Housing Capital Gains in Seoul,” *Journal of Real Estate Finance and Economics*. 62(3): 319-341.
- Kuttner, K. N. & I. Shim  
 2016 “Can Non-interest Rate Policies Stabilize Housing Markets? Evidence from a Panel of 57 Economies,” *Journal of Financial Stability*. 26: 31-44.
- Lyssiotou, P. & E. Savva  
 2021 “Who Pays Taxes on Basic Foodstuffs? Evidence from Broadening the VAT Base,” *International Tax and Public Finance*. 28(1): 212-247.
- McDonald, J. F. & H. H. Stokes  
 2013 “Monetary Policy and the Housing Bubble,” *Journal of Real Estate Finance and Economics*. 46(3): 437-451.
- Neter, J., M. H. Kutner, C. J. Nachtsheim & W. Wasserman  
 1996 *Applied Linear Statistical Models*. 4th ed. McGraw-Hill.
- Ni, T., X. Wang, Y. Wang & M. Li  
 2022 “Can the Deferred Donation Deduction Policy Promote Corporate Charitable Donations? Empirical Evidence from China,” *Emerging Markets Finance and Trade*. 58(8): 2203-2217.
- Phillips, P. C. B., Y. Wu & J. Yu  
 2011 “Explosive Behavior in the 1990s NASDAQ: When Did Exuberance Escalate Asset Values?,” *International Economic Review*. 52(1): 201-226.

Rubolino, E.

2019 “The Efficiency and Distributive Effects of Local Taxes: Evidence from Italian Municipalities,” *ISER Working Paper Series*, 2.

Yan, Y. & H. Ouyang

2018 “Effects of House-Sale Restrictions in China: A Difference-in-Difference Approach,” *Applied Economics Letters*. 25(15): 1051-1057.