



# 從實施囤房稅及房地合一稅 看臺北市房價與租金

臺北市政府為落實居住正義，在租稅政策上秉持「自住房屋輕稅，持有多屋重稅」之原則，除對家戶持有全國單一且自住房屋給予輕稅，並自 103 年 7 月起擴大持有自住房屋者與非自住房屋者之稅率差距，即實施「囤房稅」；嗣 105 年再搭配全國統一實施之「房地合一稅」，從 103 年第 3 季至 110 年第 2 季之臺北市房價指數觀察，上開政策之實施，對房價具一定程度的抑制效果，並有效防杜短期炒作房產情形。

劉瑞青（臺北市政府主計處股長）

## 壹、前言

為了解臺北市（以下簡稱本市）實施囤房稅及房地合一稅 1.0 後的影響，臺北市政府（以下簡稱市府）主計處（以下簡稱本處）特與臺北市稅捐稽徵處（以下簡稱稅捐處）組成跨機關專案小組，蒐集相關資料，透過剖析稅制改革內涵、居住成本指標及統計檢定，進行稅制改革對本市房價及房租之影響分析，以供施政參考。

## 貳、稅制工具

### 一、囤房稅

（一）囤房稅係為避免投資客大量購屋囤積之機制  
實務上，我國稅目並無「囤房稅」，其為坊間之俗稱，係源自民國 103 年時，多位立法委員為避免投資客大量購買房屋囤積，造成房屋市場供需失衡，提出「房屋稅條例」修正草案，透過

提高非自住房屋之「房屋稅稅率」，擴大非自住房屋與自住房屋持有成本差距，期抑制房產炒作，並保障自住權益。

（二）市府落實居住正義對多屋非自住房屋課徵最高法定稅率

依前開修正後「房屋稅條例」第 5 條規定略以，非自住房屋稅率最低不得少於 1.5%，最高不得超過 3.6%，各地方政府得視所有權人持

有房屋戶數訂定差別稅率。市府為落實居住正義，自民國 103 年 7 月起，按持有本市非自住房屋戶數，訂定差別徵收率，並課徵至法定最高稅率 3.6%；凡納稅人在本市持有 2 戶以下非自住房屋者，每戶房屋均按稅率 2.4% 課徵房屋稅；持有 3 戶以上者，每戶房屋均按稅率 3.6% 課徵（以下簡稱囤房稅）。

## 二、房地合一稅

我國早年房地交易中，僅就房屋部分計算財產交易所得課稅，土地係按公告土地現值計算之土地漲價總數額課徵土地增值稅，不納入所得稅課稅範圍（表 1），然為解決房地交易所得稅負偏低，造成房價高漲問題，自民國 105 年 1 月 1 日起全國實施房地合一課徵所得稅制度，即房屋、土地交易所得合一按實價課徵所得稅（即房地合一稅 1.0）。

房地合一稅 1.0 除針對房屋及土地交易所得合一按實價課徵所得稅，以增加稅負外，並就持有期間長短予以調整稅

率，用以防杜短期炒作不動產。另因房屋及土地交易只要在民國 104 年底以前出售者，即可按財產交易所得課徵所得稅，故後續分析發現於房地合一稅 1.0 實行前，住宅交易市場出現降價提前出售房產之情形。

綜上，本市自 103 年 7 月起實施囤房稅以增加房屋持有成本，嗣 105 年 1 月全國實施房地合一稅 1.0 就短期持有者，

課予較高稅率，以降低短期炒作房產情形，前開兩種稅制相互配合施行，可達到加乘效果；其後，財政部廣續精進房地合一稅制度，於民國 110 年 7 月 1 日起全國統一實施房地合一稅 2.0，主要係延長「短期移轉」的期間，將原持有 2 年內出售適用高稅率期間延長為 5 年，惟實施迄今期間尚短，爰暫不納入本文分析範疇。

表 1 房地合一稅 1.0 與財產交易所得比較

項目	房地合一稅 1.0 (新制)	財產交易所得 (舊制)
課稅範圍 ①②	(1)105 年 1 月 1 日起出售房屋土地，視其取得時間點適用新、舊制。 (2) 土地及房屋合併課所得稅。	(1)104 年 12 月 31 日以前售房屋土地。 (2) 房屋課所得稅；土地免納所得稅。
課稅所得 (稅基)	實際交易價格扣除成本、費用及依土地稅法計算之土地漲價總數額。	實際交易價格扣除成本及費用。
稅率 ③	(1) 持有期間 1 年以內者：稅率 45% 超過 1 年未逾 2 年者：稅率 35% 超過 2 年未逾 10 年者：稅率 20% 超過 10 年者：稅率 15%。 (2) 符合自住房地優惠適用條件，就所得超過 400 萬元部分：稅率 10%。	併入綜合所得總額按 5% ~40% 累進稅率課稅。

說明：新制及舊制之課稅範圍、課稅所得及稅率，均以個人部分為例，其中稅率以境內居住者為例。

註：①房地只要在 104 年 12 月 31 日以前出售者，均適用舊制。舉例說明，梁小姐 103 年 8 月 1 日購入房地，於 104 年 12 月 1 日出售，交易日在 104 年 12 月 31 日以前，故適用舊制課稅規定。

②因房地合一稅 1.0 之稅基已扣除土地漲價總數額，爰課徵房地合一稅 1.0 後，仍要繳納土地增值稅。

③自 107 年度起，綜合所得稅最高級距稅率由 45% 調降為 40%。

資料來源：財政部。

# 論述》統計・調查

## 參、居住成本指標趨勢分析

為觀察囤房稅及房地合一稅 1.0 實施前後（即以民國 105 年前後為分野），對本市房價及租金之影響，選取與房價及租金相關之統計指標，包括住宅價格指數（以下簡稱房價指數）、房屋租金指數（以下簡稱房租指數）、房價所得比及房貸負擔率等 4 項，分析其變動趨勢，以了解上揭稅制與房價及租金之關聯。並考量各市縣房價及租金水準不同，除本市外，另選取新北市、臺中市及高雄市之上開指標一併觀察。

綜整前開主要四都稅制概況，其中房屋稅之非自住房屋稅率，僅本市自民國 103 年 7 月起採差別稅率且課徵至法定最高稅率 3.6%，其餘三都皆按最低稅率 1.5% 課徵；至房地合一稅 1.0 則為全國統一自 105 年起實施。

### 一、房價指數

（一）實施囤房稅及房地合一稅 1.0 有助於遏止本市

### 房價短期炒作

自民國 103 年 7 月囤房稅及 105 年房地合一稅 1.0 實施後，本市房價指數大致呈下降趨勢，由 103 年第 3 季高點 108.81，下跌至 109 年第 2 季 100.70（-7.45%）；惟自 109 年第 3 季起，至 110 年第 2 季本市房價指數呈上升趨勢至 106.72（圖 1）。顯示本市實施上開稅制有助於遏止房市短期炒作，然隨著時空背景變化，如資金寬鬆、利率下降等因素，近年主要四都房價反呈上漲走勢。

（二）本市囤房減少 3.42 萬戶，可促使房屋合理有效運用

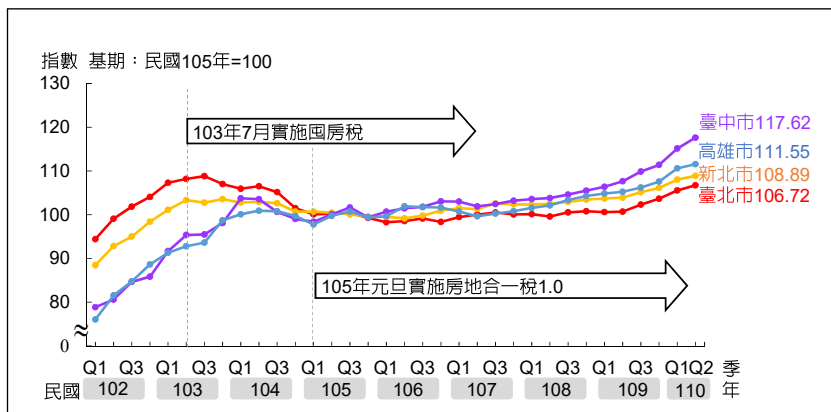
### 效運用

觀察本市近年課徵囤房稅情形，已由民國 104 年課徵 13.25 萬戶，降至 109 年之 9.83 萬戶，減少約 3.42 萬戶（-25.81%）<sup>1</sup>，顯示本市課徵囤房稅，提高多屋持有成本，可促使房屋做更合理且有效率的運用。

（三）本市部分房屋持有者趕在 105 年元旦房地合一稅 1.0 實施前降價拋售房屋，以避免增加租稅負擔

近年本市住宅買賣移轉筆數大致呈下降趨勢，由民國 98 年季平均 9,980 筆，降至 104 年前 3 季平均僅 3,971

圖 1 主要四都房價指數



說明：房價指數係衡量整體住宅價格的變動情形，並由於各都的房價指數係依照其各自標準住宅的價格相對基期的價格進行編製，爰指數本身無法跨都比較，但指數變動率則可跨都比較。

資料來源：內政部不動產資訊平台。

筆，減幅達 60.21%，惟 105 年實施房地合一稅 1.0 前，104 年第 4 季住宅買賣移轉筆數反大幅增加至 5,987 筆（圖 2、3），同期房價指數較同年第 3 季下跌 3.51%，然該稅制實施後之 105 年第 1 季住宅買賣移轉筆數卻大幅減少至 2,403 筆，顯示短期持有住宅者提早在上開稅制實施前，降價拋售房屋，以避免繼續持有至稅制實施後，將增加租稅負擔。

## 二、房租指數

（一）實施國房稅及房地合一稅 1.0 前後，本市房租指數均呈上漲走勢，未受上開稅制影響

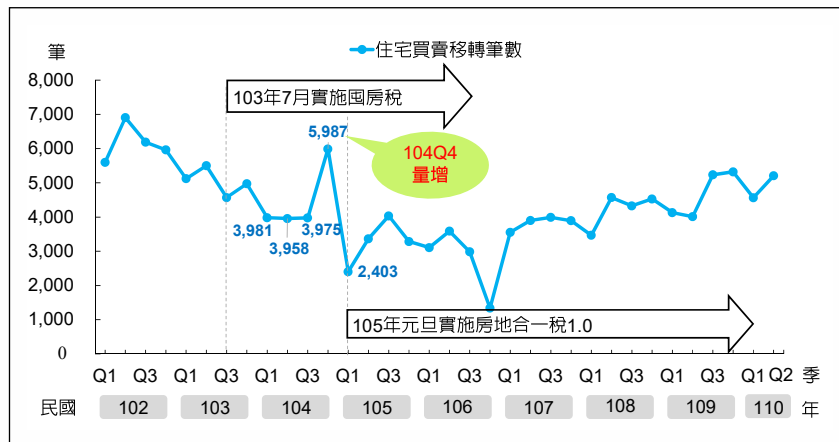
本市房租指數在實施國房稅及房地合一稅 1.0 前後，均呈現上漲走勢，並無明顯差異，至民國 110 年第 2 季本市房租指數為 103.53，相較 102 年第 1 季 97.44，成長 6.25%，顯示房租價格未受稅制實施影響。

（二）縱觀四都房租指數均未受稅制措施影響，其中以臺中市房租指數漲幅

最高  
觀察近年主要四都房租指數變化，皆呈上漲趨勢；若檢視近年房租指數成長幅度（民國 110 年第 2 季

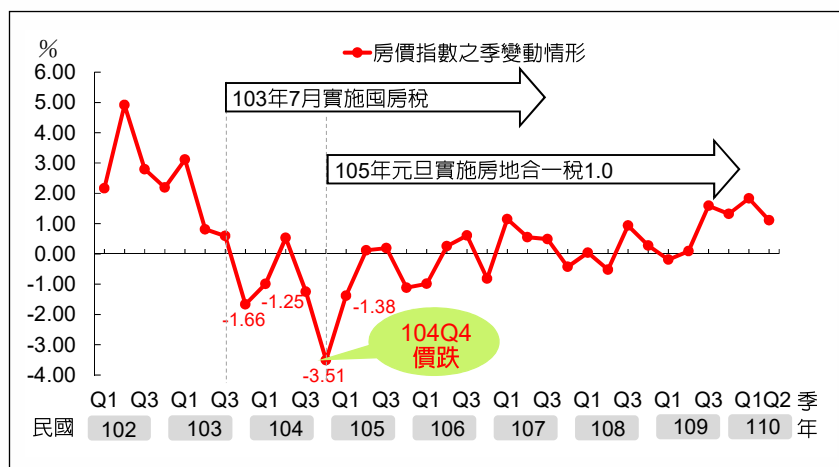
較 102 年第 1 季），本市上漲 6.25%，低於新北市、臺中市及高雄市之 8.33%、11.65% 及 8.98%，其中以臺中市漲幅最高（下頁圖 4）。

圖 2 臺北市住宅買賣移轉情形



說明：住宅買賣移轉筆數係辦理移轉登記，登記原因為買賣，主要用途登記為住家、住商、住工、國民住宅以及農舍等，計算相異異動日期、地段、建號數。  
資料來源：內政部不動產資訊平台。

圖 3 臺北市房價指數之季變動情形



說明：房價指數季變動率 = 本季房價指數 / 上季房價指數 × 100。  
資料來源：內政部不動產資訊平台。

# 論述》統計·調查

## 三、房價所得比及房貸負擔率

(一) 實施囤房稅及房地合一稅 1.0 有助於減輕本市購屋負擔

囤房稅及房地合一稅 1.0 實施後 (105 年第 1 季至 110 年第 2 季) 本市房價所得比<sup>2</sup> 及房貸負擔率<sup>3</sup>，大致較實施前 (102 年第 1 季至 104 年第 4 季) 低，其實施後房價所得比平均值 14.86 倍及房貸負擔率平均值 60.69%，分別較實施前減少 0.48 倍及 3.93 個百分點，顯示實施囤房稅及房地合一稅 1.0 有助於減輕

購屋負擔。

(二) 本市房價雖受到抑制，惟購屋負擔仍較其餘都市沉重

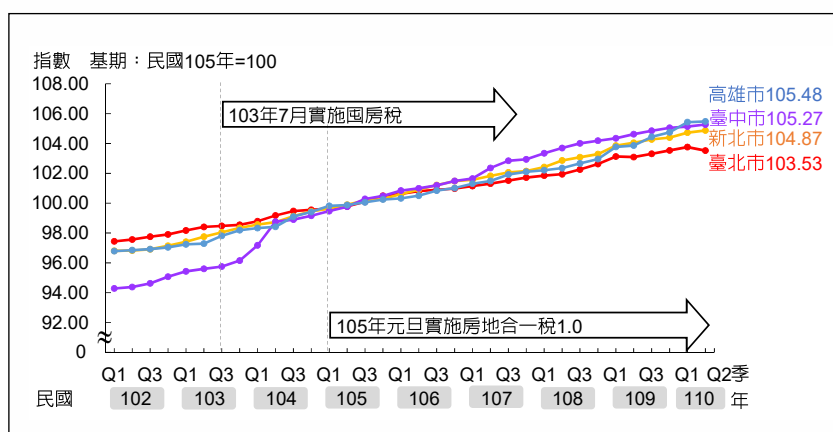
由前所述得知，實施囤房稅及房地合一稅 1.0 後有助於減輕本市購屋負擔，惟實施後 105 年第 1 季至 110 年第 2 季之房價所得比平均值 14.86 倍，仍高於同期新北市 12.22 倍、臺中市 9.59 倍及高雄市 7.78 倍；且本市房貸負擔率平均值 60.69%，亦高於新北市 49.92%、臺中市 39.15% 及高雄市 31.81%，顯示本市購屋負擔仍然沉重。

## 肆、實施囤房稅及房地合一稅 1.0 對居住成本指標之影響分析

依前述勾勒出各居住成本指標大致走勢後，再以統計方法驗證實施囤房稅及房地合一稅 1.0 對上述指標是否有影響，將各居住成本指標以本市囤房稅、房地合一稅 1.0 稅制均開始實施的時間點 (民國 105 年起) 區分為實施前 (102 年第 1 季至 104 年第 4 季) 及實施後 (105 年第 1 季至 110 年第 2 季) 兩數列，並透過魏克生符號檢定 (Wilcoxon sign rank) 判斷上開兩數列中位數是否有顯著差異。

透過前開統計檢定得出，實施囤房稅及房地合一稅 1.0 後，本市房價指數、房價所得比及房貸負擔率，均較實施前小，惟房租指數未小於實施前，其檢定結果與第參章居住成本指標趨勢分析結果一致。各項居住成本指標之統計檢定結果如下頁表 2。

圖 4 主要四都房租指數



說明：房租指數係衡量出租房屋之租金價格變動情形，其內涵包括家庭居住用之房屋租金及學生學校住宿費，但不含營業用之房屋租金，並採用拉氏公式計算而得。  
資料來源：行政院主計總處及 4 個主要直轄市政府主計處。

表 2 實施囤房稅及房地合一稅 1.0 對居住成本指標影響之統計檢定結果

居住成本指標	假設檢定	檢定結果	意涵
房價指數	(以房價指數檢定為例) H <sub>0</sub> : 囤房稅及房地合一稅實施後臺北市房價指數中位數等於實施前 H <sub>1</sub> : 囤房稅及房地合一稅實施後臺北市房價指數中位數小於實施前	拒絕 H <sub>0</sub>	實施囤房稅及房地合一稅後之房價指數，較實施前小
房價所得比		拒絕 H <sub>0</sub>	實施囤房稅及房地合一稅後之房價所得比，較實施前小
房貸負擔率		拒絕 H <sub>0</sub>	實施囤房稅及房地合一稅後之房貸負擔率，較實施前小
房租指數		拒絕 H <sub>0</sub>	實施囤房稅及房地合一稅後之房租指數，較實施前大

說明：顯著水準  $\alpha=0.05$ 。  
資料來源：作者自行整理。

## 伍、結語

透過囤房稅及房地合一稅 1.0 稅制內容的深入了解、居住成本指標趨勢分析及其統計檢定，發現實施上開稅制後的本市房價指數，較實施前低，顯示本市房價有因上述措施受到一定程度的抑制。反觀本市房租指數在前開稅制實施前後，本市房租均呈現上漲走勢，與此同時鄰近的新北市、中部的臺中市及南部的高雄市之房租指數亦未受其稅制影響，均呈上漲趨勢，顯示上開地區之租屋價格與實施囤房稅及房地合一稅 1.0 無顯著關聯。另房地合一稅 2.0 對臺北市房價與租

金之影響，未來得視業務需求再深入探討，以精進稅制改革之參考。

## 註釋

1. 109 年 7 月 17 日臺北市稅捐稽徵處發布「臺北市囤房稅無效？邀請 7 月 20 日共同參與『居住正義理想與實踐』座談會」新聞稿，其中 109 年課徵囤房稅 9.83 萬戶，係統計至同年 5 月底房屋稅繳納截止日之情形，未納入同年 6 月滯納期間之異動情形。
2. 係衡量房價負擔能力的重要指標，了解家戶須要花多少年的可支配所得，才能買到一戶總價為中位數的房子，由內政部營建署按季編布，並以住宅總價中位數與家戶年可支配所得中位數之比計算而得。

3. 係衡量房價負擔能力的一項指標，由內政部營建署按季編布，並以中位數住宅價格之每月應償還本利和，占中位數月家戶可支配所得計得而得。

## 參考文獻

1. 內政部，內政部不動產資訊平台。
2. 臺北市政府主計處，統計資料庫查詢系統。
3. 新北市政府主計處、臺中市政府主計處、高雄市政府主計處網站。
4. 財政部，房地合一課徵所得稅制度簡介。
5. 財政部，「房地合一課徵所得稅制度」疑義解答。
6. 立法院，自用住宅房屋稅之檢討。❖