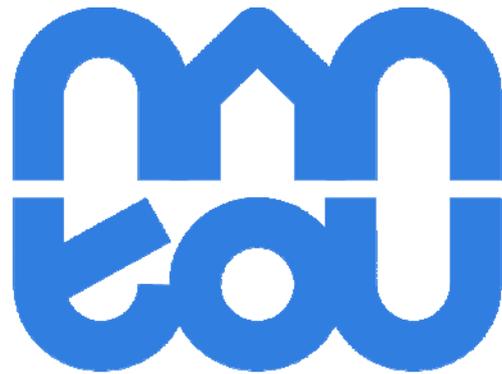


南 投 縣 政 府 1 1 3 年 度 研 究 報 告

政府房價抑制措施對實際房地價之影響-  
以南投市為例



服務單位：南投地政事務所  
研究人員：廖郁容

中 華 民 國 1 1 3 年 3 月 1 8 日



## 南投縣政府 113 年度研究報告摘要表

研究報告名稱	政府房價抑制措施對實際房地價之影響-以南投市為例
研究單位及人員	南投地政事務所 研究人員：廖郁容
研究起迄年月	107 年 1 月至 112 年 11 月
研究緣起與目的	<p>台灣的房地產市場一直是社會關注的焦點，它關係到每個人的住房需求和財務穩定。高房價亦是社稷民生爭議的話題之一，這對年輕家庭和低收入人群構成了巨大的經濟負擔。而土地供應無疑是導致高房價的一個主要原因，由於台灣的土地面積有限，土地規劃受到各種法規的限制。投資者的積極參與以及土地投機活動也對市場產生了影響，使市場更加的不穩定。隨著時間的推移，房地產市場經歷了巨大的變化，帶來了許多機遇，也隨之帶來了系列挑戰。本文將探討台灣房地產市場政府所面臨的關鍵問題，以及政府房價抑制措施對實際房價的影響-以南投市房地產市場為例。</p>
研究方法與過程	<p>本研究主要探討政府房價抑制措施對實際房價造成影響。研究範圍為南投市行政區都市計畫範圍內之住宅區、商業區、工業區、農業區為主要研究對象，其研究標的以土地、建物及預售屋買賣等三種類型。資料上的蒐集是透過內政部不動產交易實價查詢服務網所提供之不動產實價登錄資料，選取房地交易資訊，並採用時間序列分析方法以實證方式探討政府房價抑制措施對實際房地產價格及成交量的影響。</p>
研究發現與建議	<p>政府房價抑制措施對實際房地產價格及成交量的影響，實證研究結果顯示，南投市土地與建物之平均買賣成交單價，於實價登錄 2.0 新制與房地合一課徵所得稅制 2.0 實施後並無明顯下降趨勢，對於房市抑制效果有限；惟已造成交易量的減少；預售屋市場近 5 年來則一直呈現價格上漲趨勢，交易量亦是逐年增加。</p> <p>整體而言，政府房價抑制措施對於南投市的房地交易價格影響較不明顯，惟土地及建物成交量有明顯量縮。</p> <p>政府對房價的抑制措施，就目前而言，打房效果並不顯著，造成房價高漲原因之一，係為現行不動產稅制，因不動產持有成本偏低而導致，建議提高不動產持有稅率，以避免大量囤房。</p>
選擇獎勵	<input checked="" type="checkbox"/> 行政獎勵 <input type="checkbox"/> 獎勵金



## 目錄

壹、 前言 .....	1
一、 研究動機 .....	1
二、 研究目的 .....	1
貳、 文獻探討 .....	2
一、 影響不動產市場的因素.....	3
二、 不動產實價登錄 .....	3
三、 房地合一稅 .....	5
四、 文獻回顧 .....	7
參、 研究方法 .....	8
一、 研究期間資料來源及樣本選取.....	8
肆、 實證結果 .....	9
一、 土地交易分析 .....	9
二、 建物交易分析 .....	11
三、 預售屋交易分析 .....	12
伍、 結論 .....	14

## 參考書目

一、 中文部分 .....	16
二、 網路部分 .....	16

## 表目錄

表 1 政府近期推動的房市政策一覽表 .....	2
表 2 實價登錄 2.0 新制 .....	4
表 3 房地合一稅 2.0 VS 1.0 .....	5
表 4 土地交易分析表 .....	9
表 5 建物交易分析表 .....	11
表 6 預售屋交易分析表 .....	13

## 圖目錄

圖 1 土地平均單價分析圖 .....	10
圖 2 每年土地總交易量圖 .....	10
圖 3 建物平均單價分析圖 .....	11
圖 4 每年建物總交易量圖 .....	12
圖 5 預售屋平均單價分析圖 .....	13
圖 6 每年預售屋總交易量圖 .....	14



## 壹、 前言

### 一、 研究動機

聯合國 17 項永續發展目標 (SDGs) 於 2016 年開始在全球推廣，呼籲所有國家，不論該國是貧窮、富裕還是中等收入皆行動起來，在促進經濟繁榮的同時保護地球。其中目標第 11 項促使城市與人類居住具包容、安全、韌性及永續性，指在西元 2030 年前，確保所有的人都可取得適當的、安全的、以及負擔的起的住宅與基本服務。

台灣房價連年高漲，在這個薪資漲幅跟不上物價的年代，購屋與生育成本雙雙上漲，彭建文(2022)高房價不僅遏制了年輕世代養兒育女的意願，造成少子化危機；高齡化與扶養比例的逐年提升，更透過「離巢、不離巢」的選擇機制，默默的影響著住宅市場。

在房屋租賃市場方面，彭建文與張金鶚(2000)認為租屋供給主要受到租金、房價以及預期景氣的影響，租金上漲使得許多人尋找合適的住宅變得更加困難。在此背景下，政府和相關部門正在採取一連串措施，以促進租屋市場的平穩發展，其中包括房屋租金補貼並加強對租賃市場的監管(不動產成交案件實際資訊申報登錄等)。

另外，稅收政策和地價稅也受到廣泛關注。國內不動產有效稅率嚴重偏低導致不動產需求強烈，造成不動產商品化，投資市場活絡。如何透過不動產持有稅政策的調整，健全不動產市場，亦面臨著嚴竣的挑戰。

台灣的不動產市場問題是多方面的，本研究將分析政府已經採取的政策和改革，以及可能的解決方案，並嘗試提出具體建議，以期為台灣的房地產市場帶來更好的未來，朝向永續發展的目標邁進。

### 二、 研究目的

1. 探討政府抑制房價相關政策並嘗試提出可改善之策略方案。
2. 以南投市不動產成交案例為例，分析政府房價抑制措施對實際房地產價格及成交量的影響。

## 貳、 文獻探討

為提升居住正義、落實不動產交易資訊透明化、改善貧富差距及對於社會資源的合理配置，一直是政府致力的政策目標，政府近期推動的房市政策是否能如願落實居住正義和健全不動產交易市場，仍待觀察。政府近年來推動的房市政策略述如下表：

表 1 政府近期推動的房市政策一覽表

政府部門	相關措施
國家發展委員會	綜整房地產課題及相關部會因應對策，推動短、中長期計劃，持續檢討，適時調整修正，逐步健全房地產市場。
金融監督管理委員會	加強金融業辦理不動產授信風險管控及專案金融檢查，建立防範投資客炒房及人頭戶申貸機制，以強化授信風險控管及健全業務經營，提升金融韌性。
中央銀行	辦理健全房地產市場方案，於 2023 年 6 月 16 日新增規範自然人特定地區第 2 戶購屋貸款成數上限 7 成，並研商選擇性信用管制規範對實際換屋者之協處措施，兼顧實際換屋者之資金需求。
財政部國稅局	2021 年 7 月 1 日房地合一課徵所得稅制度新制(2.0)，在於落實量能原則，抑制不動產價格之炒作，維護居住正義，遏止租稅規避，維護租稅公平。
內政部	修訂《平均地權條例》及《不動產經紀業管理條例》，祭出「預售屋禁止換約轉賣」、「重罰炒作行為」、「建立檢舉獎金」、「法人限購令」及「實登解約申報」等「打炒房」五大措施

資料來源：自行整理

## 一、 影響不動產市場的因素

張金鶚與林秋瑾（1997）認為影響房地產市場之潛在因素可分為政治、經濟、社會、政府政策及房地產本身的個別條件等因素。張金鶚、賴碧瑩(1990)指出房地產景氣可能的潛在影響因素可分為經濟、社會、政治、政策及房地產本身 5 個方面。卓輝華(2014)一書中也提及影響房地產價格的分類與因素分成總體性因素、區域性因素、個別性因素與其他影響性因素。包括：

(1)總體性因素：指對於不動產市場及其價格水準發生全面影響之自然、政治、社會、經濟、政策等共同因素。如社會因素包含人口成長、人口分布與遷徙、家庭戶數與結構的變動、都市化程度等。經濟因素則包含經濟景氣狀況、國民所得、物價變動、中長期貸款利率水準、貨幣供給、投資工具多寡、石油價格變動等。政治或政策因素則包含政治穩定與否、土地使用計畫、國民住宅政策、稅捐政策、土地政策、農地政策、不動產交易安全制度、金融政策。

(2)區域性因素：指影響近鄰地區不動產價格水準之因素。如交通設施的配置、大眾交通工具方便程度、道路系統是否完善、停車空間配置、鄰近市場、學校、郵局、公園、廣場、甚至自來水、瓦斯、電力等供給設施有否充足。

(3)個別性因素：指不動產因受本身條件之影響，而產生價格差異之因素。宗地條件：如宗地面積、深度、寬度、形狀、位置、地勢、毗鄰狀況、開發規模等。街道條件：包括鄰接街道寬度、交通、結構等。交通條件：包括附近交通站牌多寡、離車站、市場、商店、公共設施之遠近等。環境條件：包括自然環境、社會環境、公共設施數量等。行政條件：如使用分區管制、土地容許使用項目、開發限制、土地使用年限、建蔽率、容積率等。

(4)其他影響性因素。

## 二、 不動產實價登錄

### (一). 實價登錄地政三法

政府為了抑制高房價的民怨、減少不動產市場資訊不等情形及打擊房地產投機的炒作行為，採取了一連串新措施，除了在 100 年 6 月 1 日實施的「特種貨物及勞務稅條例」(以下簡稱奢侈稅)，為了促進不動產交易資訊透明化，降低資訊不對稱之情形，落實「居住正義」政策，立法院業於 100 年 12 月 13 日三讀通過「不動產經紀業管理條例、地政士法及平均地權條例」規範權利人、地政士或不動產經紀業者需於買賣移轉登記完竣之日起 30 日內申報登錄成交案件資訊相關條文，期能真正落實「不動產交易資

訊透明化」，並從 101 年 8 月 1 日實施「不動產成交案件實際資訊申報登錄」（以下簡稱實價登錄），對於不動產交易資訊透明有相當大之進展，也為健全不動產市場邁出成功的一步。

### (二). 實價登錄制度演進

在實施過程中，如申報義務人主體、去識別化、區段化等爭論議題不斷，為精進實價登錄制度，提升交易資訊透明度及資訊揭露即時性，再次研議修法，修法重點包括申報買賣案件實價登錄期間，改為完成所有權移轉登記後 30 日內由買賣雙方併同申報、新增主管機關查核權、區分罰鍰額度及處罰方式、列管建商自售預售屋資訊、完整揭露門牌或地號，並溯及已揭露案件等，此為實價登錄 2.0 版之先鋒，但因該法案躺在立法院未排審，最後於 108 年 7 月 31 日通過修正部分條文，排除「預售屋即時登錄」、「揭露至特定門牌或地號」等，109 年 7 月 1 日正式施行。

### (三). 實價登錄 2.0 正式上路

為建立完善的實價登錄制度，內政部再次推動「實價登錄地政三法」第二階段修法，針對「預售屋即時登錄」、「揭露至特定門牌或地號」等關鍵內容，期盼提升不動產交易資訊透明度，導正房價亂象，並迅速於同(109)年 12 月 30 日立法三讀通過，於 110 年 7 月 1 日施行。

為防杜不動產炒作，保障自住購屋者的權益，平均地權條例於 112 年 2 月 8 日公布再次修正 5 大重點：1. 私法人購買住宅許可制。2. 限制換約轉售。3. 重罰不動產炒作行為。4. 建立檢舉獎金制度。5. 解約申報登錄。並於 7 月 1 日正式上路。

表 2 實價登錄 2.0 新制

項目	修法內容
私法人購買住宅許可制	1. 免經許可-依公告情形直接向地政事務所登記，不受 5 年不得移轉限制。 2. 需經許可-擬使用計畫書向內政部申請許可，許可文件有期限 1 年，登記後 5 年不得移轉。
限制換約轉售	預售屋或新建成屋契約，買受人原則上不得讓與或轉售。 (新建成屋納入紅單管制)
重罰不動產炒作行為	違者，按戶(棟、筆)處 100 萬-5,000 萬元罰鍰，並得限期改正；屆期未改正，按次處罰。

建立檢舉獎金制度	建立銷售、買賣或實價登錄違規檢舉制度。
解約申報登錄	1. 預售屋應於買賣契約解約日起30內申報。 2. 違規處3-15萬元及限期改正；經2次限改而未改正者，處30-100萬元；得按次處罰。

資料來源：自行整理

### 三、 房地合一稅

所得稅法自民國 1955 年修正公布以來，為健全稅制，促進租稅公平，歷經多次修正，過去房地交易分別就房屋及土地課徵所得稅及土地增值稅，致出售不動產稅負偏低，另公告土地現值一年公告一次，同一年度內買賣土地，因無土地漲價總數額，無須負擔土地增值稅，致使過多資金投入不動產市場，引發不動產價格的飆漲。

政府為了消除民眾對高房價不滿的聲浪，解決不動產投機炒作行為，落實居住正義，先後於 2011 年 6 月 1 日實施課徵「特種貨物及勞務稅條例」、2012 年 8 月 1 日實施「不動產成交案件實價資訊申報登錄」及 2016 年 1 月實施「房地合一課徵所得稅」等政策，其目的皆係為了達到租稅公平、健全房地產交易市場，並於 2021 年 7 月 1 日實施房地合一稅 2.0 新制。

表 3 房地合一稅 2.0 VS 1.0

變革重點	住所	稅率	房地合一稅 2.0	房地合一稅 1.0
			持有期間	持有期間
個人持有短期套利者課重稅	境內居住	45%	2 年以內	1 年以內
		35%	超過 2 年未逾 5 年	超過 1 年未逾 2 年
		20%	超過 5 年未逾 10 年	超過 2 年未逾 10 年
		15%	超過 10 年	超過 10 年
	非境內居住	45%	2 年以內	1 年以內年
		35%	超過 2 年	超過 1 年
法人比照個人課稅	境內	45%	2 年以內	無規定
		35%	超過 2 年未逾 5 年	
		20%	超過 5 年	
	境外	45%	2 年以內	1 年以內
		35%	超過 2 年	超過 1 年
			1. 個人及營利事業非自願因素(如調職、房地遭強制執行)交易	

五種交易不受影響 (維持原稅率)	20%	2. 個人及營利事業以自有土地與建商合建分回房地交易 3. 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 4. 營利事業興建房屋完成後第一次移轉	
	10%	自住房地持有並設籍滿 6 年(課稅所得 400 萬元以下免稅)	
擴大房地合一課稅範圍 納入預售屋與股權交易		1. 自 105 年 1 月 1 日以後取得以設定地上權方式之房屋使用權。 2. 自 105 年 1 月 1 日以後取得之預售屋及其坐落基地。 3. 營利事業交易其直接或間接持有股份(或出資額)過半數之國內外營利事業之股份(或出資額)，且該營利事業股權(或出資額)之價值 50% 以上係由中華民國境內之房地所構成者(下稱符合一定條件之股份或出資額)。但該股份屬上市、上櫃及興櫃公司之股票者，不適用之。	1. 105 年 1 月 1 日以後取得的房屋(不包括依農業發展條例申請興建的農舍)、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照的土地。 2. 103 年 1 月 2 日以後取得的房屋(不包括依農業發展條例申請興建的農舍)、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照的土地，且該房屋、土地的持有期間在 2 年以內者。
土地漲價總數額 增設減除上限		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	土地漲價總數額未定上限
適用日期		110 年 7 月 1 日後	110 年 7 月 1 日前

資料來源：財政部稅務入口網(2022)

#### 四、 文獻回顧

林玉婷(2014)經由實證的模型分析結果發現奢侈稅及實價登錄並無達到打房的成效，僅讓房價漲幅趨緩；另，股價指數及利率對房價具有解釋效果，其中以利率解釋效果最為顯著。謝家穎(2023)研究歸納結論為實價登錄 2.0 新制推動前是短線投機客的最佳時期，實價登錄反而帶動房市熱潮，但並非房市政策對於穩定房市沒有影響。政府持續推行房市政策，短期內對於投機客還是有嚇阻效應。張文癸(2016)研究結果發現奢侈稅、實價登錄和房地合一稅確實有影響到成交量短期下降，但只是短期影響，不久隨即水又恢復上漲。王愉惠(2020)實證結果發現平均住宅單價，於房地合一課徵所得稅制實施後，並未有顯著下降，受政府實施打房政策影響較不明顯。程千又(2018)實證研究結果顯示，土地增值稅對於價量影響的效果僅為短期調整；奢侈稅交易量為正向影響，但速度過於緩慢仍為一個制度不完善的稅制；房地合一稅會導致交易量下跌，但對於房價的解釋程度不高，且影響的幅度不大。

## 參、 研究方法

本研究主要探討政府房價抑制措施對實際房價造成影響。因此資料上的蒐集是透過內政部不動產交易實價查詢服務網所提供之不動產實價登錄資料，選取房地交易資訊，並採用時間序列分析方法以實證方式探討政府房價抑制措施對實際房地產價格及成交量的影響。

### 一、 研究期間資料來源及樣本選取

#### (一). 資料來源與研究期間

##### 1. 資料來源：

為內政部不動產交易實價查詢服務網（網址：<http://lvr.land.moi.gov.tw/homePage.action>）所提供之不動產實價登錄資料。

##### 2. 研究期間：

本研究期間抓取近五年來之交易資料，期間為 2018 年 1 月至 2022 年 11 月，但由於實價登錄 2.0 於 2021 年 7 月 1 日實行，規定預售屋買賣，自簽約日起一個月內須申報實價登錄，因此預售屋之研究期間為 2021 年 7 月至 2022 年 11 月

#### (二). 研究範圍

本研究範圍為南投市行政區都市計畫範圍內之住宅區、商業區、工業區、農業區為主要研究對象，其研究標的以土地、建物及預售屋買賣三種類型作為區分為，研析該期間政府房價抑制措施對房地產市場所產生之影響。

## 肆、 實證結果

調查法是科學研究中最常用的方法之一，有目的、有計畫、有系統地蒐集關於研究對象現實狀況或歷史狀況材料的方法。本研究蒐集內政部不動產實價登錄資料，並對蒐集到的大量資料進行分析、綜合、比較、歸納，探究近五年來，政府房價抑制措施實行對不動產價格的影響。

### 一、 土地交易分析

#### (一). 土地交易之敘述性統計分析

南投市自 108 年 1 月至 112 年 11 月之交易資料，以每季統計如下表 4 土地交易分析表。

表 4 土地交易分析表

年季	平均單價	標準誤	中間值	眾數	標準差	變異數	峰度	偏態	範圍	最小值	最大值	總和	交易量
108Q1	30511.59717	1254.56958	27814	25100	21105.12703	445426386.9	1.46296716	1.048111	108642	1226	109868	8634782	283
108Q2	30344.17518	1800.008344	30047	32670	21068.5575	443884115.2	1.656627398	1.124364	108165	1703	109868	4157152	137
108Q3	33114.66568	1290.897521	30348.5	72560	23732.86217	563248746.6	3.419716937	1.282126	171501	1226	172727	11192757	338
108Q4	34022.32054	1090.622416	31492	72560	22954.94638	526929563.5	2.884749174	1.156373	171501	1226	172727	15071888	443
109Q1	33389.9932	1418.990591	30342.5	72560	24330.62028	591979083.1	3.516145612	1.33933	171501	1226	172727	9816658	294
109Q2	36021.97338	1053.631495	31911.5	72560	24164.71159	583933286.3	1.650390248	1.002734	171501	1226	172727	18947558	526
109Q3	36567.41304	1187.101075	32765.5	72560	24153.93364	583412510.3	1.827992142	0.979629	171501	1226	172727	15138909	414
109Q4	38212.61006	1371.557576	35290.5	39225	24458.37522	598212118.3	1.897002602	0.935997	170767	1960	172727	12151610	318
110Q1	36493.33245	1207.092051	33110.5	39225	23406.38329	547858778.9	-0.273134571	0.637982	113410	1540	114950	13721493	376
110Q2	35951.32683	1689.791178	30247	22081	24194.12772	585355816.2	-0.182144711	0.738699	112990	1960	114950	7370022	205
110Q3	38045.02116	1895.631557	36299	36300	26060.62529	679156190.8	-0.549256727	0.542434	113410	1540	114950	7190509	189
110Q4	38347.53497	1553.745423	36300	36300	26276.21937	690439704.4	-0.112084158	0.666514	120176	1540	121716	10967395	286
111Q1	37984.93515	1551.877743	36300	36300	26563.86807	705639087	-0.197411853	0.65862	121168	548	121716	11129586	293
111Q2	36192.40355	1335.653408	31763	36300	26511.96316	702884190.3	-0.140383556	0.739192	121168	548	121716	14259807	394
111Q3	36169.20359	2077.768025	32899	30250	26850.68033	720959034.4	-0.551015298	0.642804	106159	548	106707	6040257	167
111Q4	33064.91322	1631.534119	28033.5	30250	25380.71447	644180666.9	-0.121043307	0.796751	109008	548	109556	8001709	242
112Q1	33284.9186	1956.977132	26591.5	45686	25665.51448	658718633.4	-0.219573872	0.776071	108568	988	109556	5725006	172
112Q2	35555.15698	2021.156333	29394.5	24784	26507.2168	702632542.5	-0.31910645	0.731311	108568	988	109556	6115487	172
112Q3	36802.55238	2661.021135	30262	24784	27267.35256	743508515.4	-0.446159003	0.677894	106651	2905	109556	3864268	105

#### (二). 土地買賣平均單價-時間序列分析

南投市自 108 年第一季土地買賣平均單價約以每平方公尺 30,511 元成交，但至 112 年第三季土地買賣平均單價約以每平方公尺 36,802 元成交，五年期間土地買賣平均單價上漲幅度約 1.2%，顯示土地交易價格有逐年上升之趨勢，如下圖 1 土地平均單價分析圖。

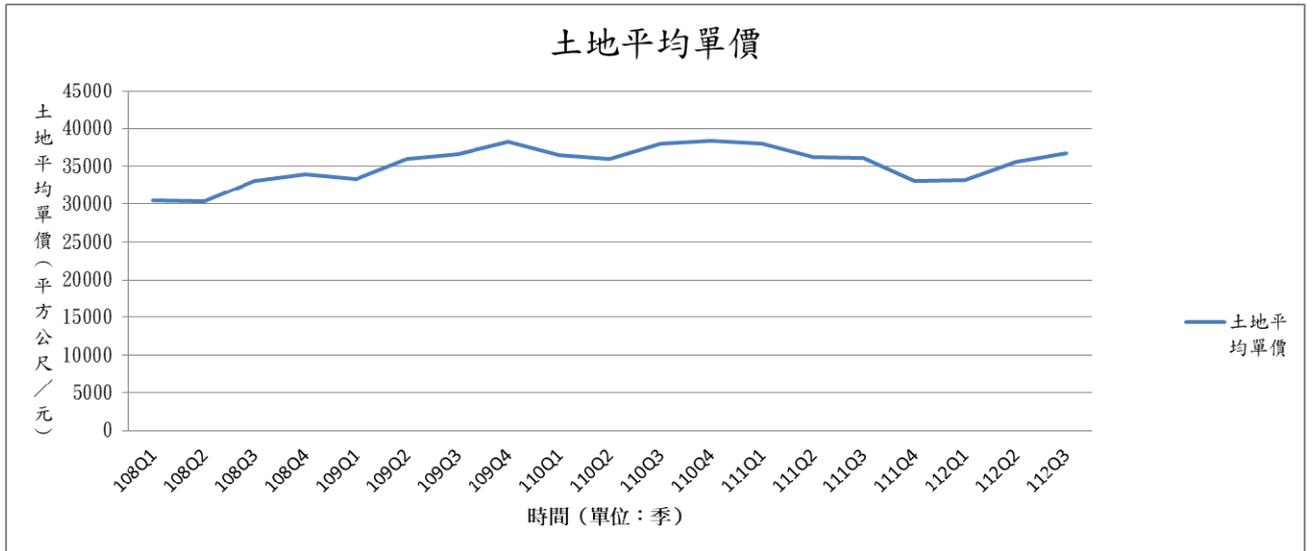


圖 1 土地平均單價分析圖

(三). 土地交易量分析

南投市自 108 年土地總交易量為 1201 筆，109 年土地總交易量為 1552 筆，108 年至 109 年土地交易量上升幅度約為 1.3%，但自 110 年起土地總交易量下降至 1056 筆，下降幅度約為 1.4%；111 年地總交易量為 1096 筆，與前一年土地總交易量無明顯差異，由圖 2 每年土地總交易量圖可知，自 109 年土地交易量有逐年下降之趨勢。

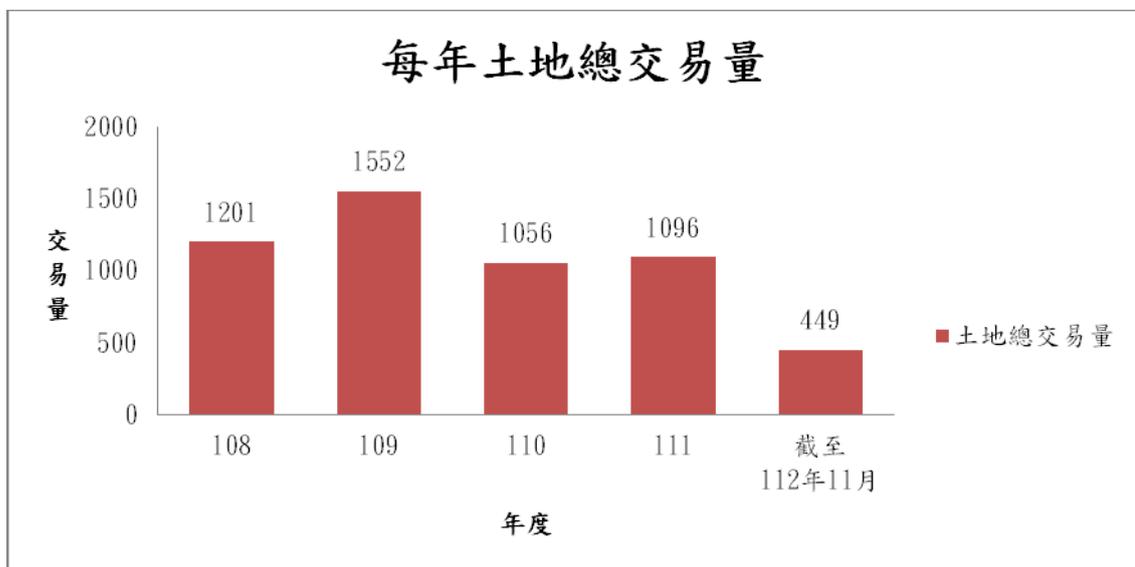


圖 2 每年土地總交易量圖

## 二、 建物交易分析

### (一). 建物交易之敘述性統計分析

南投市自 108 年 1 月至 112 年 11 月之交易資料，以每季統計如下表 5 建物交易分析表。

表 5 建物交易分析表

年季	平均單價	標準誤	中間值	眾數	標準差	變異數	峰度	偏態	範圍	最小值	最大值	總和	交易量
108Q1	52247.51111	1591.120873	50825	51160	10673.5633	113924953.4	3.116231211	0.610908722	62228	24459	86687	2351138	45
108Q2	51621.13333	1453.043483	49942.5	45619	7958.646925	63340060.88	21.0286692	4.323236482	44903	45619	90522	1548634	30
108Q3	50353.10938	1957.926402	49231.5	49640	22151.40858	490684901.9	12.91133387	2.696730588	173257	12643	185900	6445198	128
108Q4	56109.45946	3018.590614	52554	55480	36722.73976	1348559615	27.33649868	4.577157571	318265	10811	329076	8304200	148
109Q1	50010.93939	1366.069395	53240	53240	15694.94244	246331218.3	3.097871324	0.549881502	113402	9690	123092	6601444	132
109Q2	52761.88406	1401.274172	56258	59647	16461.2443	270972564	1.556571409	0.194989911	106022	17897	123919	7281140	138
109Q3	55784.52709	1195.336205	58640	63639	17030.91937	290052214.5	5.421290875	0.567865931	144087	13161	157248	11324259	203
109Q4	62593.40594	4882.431155	54455	63639	49067.82584	2407651533	23.81378596	4.48917941	370793	17393	388186	6321934	101
110Q1	55653.67717	3118.874365	51765	74438	35147.92906	1235376917	37.00530993	5.035013334	327090	16012	343102	7068017	127
110Q2	55608.59155	2083.75247	54138	43573	24830.77644	616567458.7	12.22669158	2.160087462	208910	9523	218433	7896420	142
110Q3	56430.07955	2377.08551	55354.5	#N/A	22299.03868	497247125.8	1.170193621	0.662984368	119609	12863	132472	4965847	88
110Q4	62721.82963	3188.345365	57571	43436	37045.22551	1372348733	11.92813805	3.008572432	248254	17876	266130	8467447	135
111Q1	65300.32237	6188.190629	58166	83300	76293.13793	5820642896	119.1831199	10.33818317	936699	8901	945600	9925649	152
111Q2	63340.52308	2449.501561	61248	64814	34205.42779	1170011290	49.96494218	5.651874222	387821	11459	399280	12351402	195
111Q3	56609.38318	2265.778952	55213	#N/A	23437.39972	549311705.8	1.132227085	0.863024244	133109	13197	146306	6057204	107
111Q4	56355.84545	1915.948793	53513.5	45800	20094.64047	403794575.5	-0.221639132	0.581340935	91682	19189	110871	6199143	110
112Q1	62657.4955	3390.140762	60701	43256	35717.34924	1275729037	49.05795683	5.78809807	354338	14482	368820	6954982	111
112Q2	58955.8254	2059.217019	58166.5	56461	23114.65371	534287215.9	0.677324013	0.571500737	128612	15127	143739	7428434	126
112Q3	64634.80435	3022.535345	65255.5	82342	28991.14058	840486232	14.76443599	2.416379383	229811	13361	243172	5946402	92

### (二). 建物買賣平均單價-時間序列分析

南投市自 108 年第一季建物買賣平均單價約以每平方公尺 52,247 元成交，但至 112 年第三季建物買賣平均單價約以每平方公尺 64,634 元成交，五年期間建物買賣平均單價上漲幅度約 1.2%，顯示建物交易價格有逐年上升之趨勢，如下圖 3 建物平均單價分析圖。

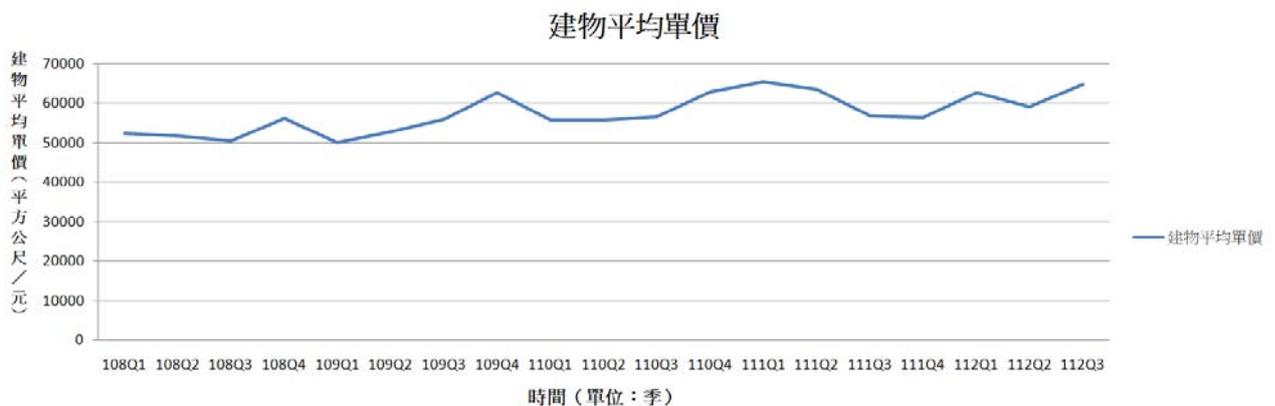


圖 3 建物平均單價分析圖

### (三). 建物交易量分析

南投市自 108 年建物總交易量為 351 筆，109 年土地總交易量為 574 筆，108 年至 109 年建物交易量上升幅度約為 1.6%，但自 110 年起建物總交易量下降至 492 筆，下降幅度約為 1.1%；111 年建物總交易量上升至 564 筆，相較於前一年上升幅度約 1.1%；但自 112 年 11 月建物總交易量下降至 329 筆，較前一年相比，下降幅度約 1.7%，由圖 4 每年建物總交易量圖可知，自 112 年建物交易市場熱度減緩。

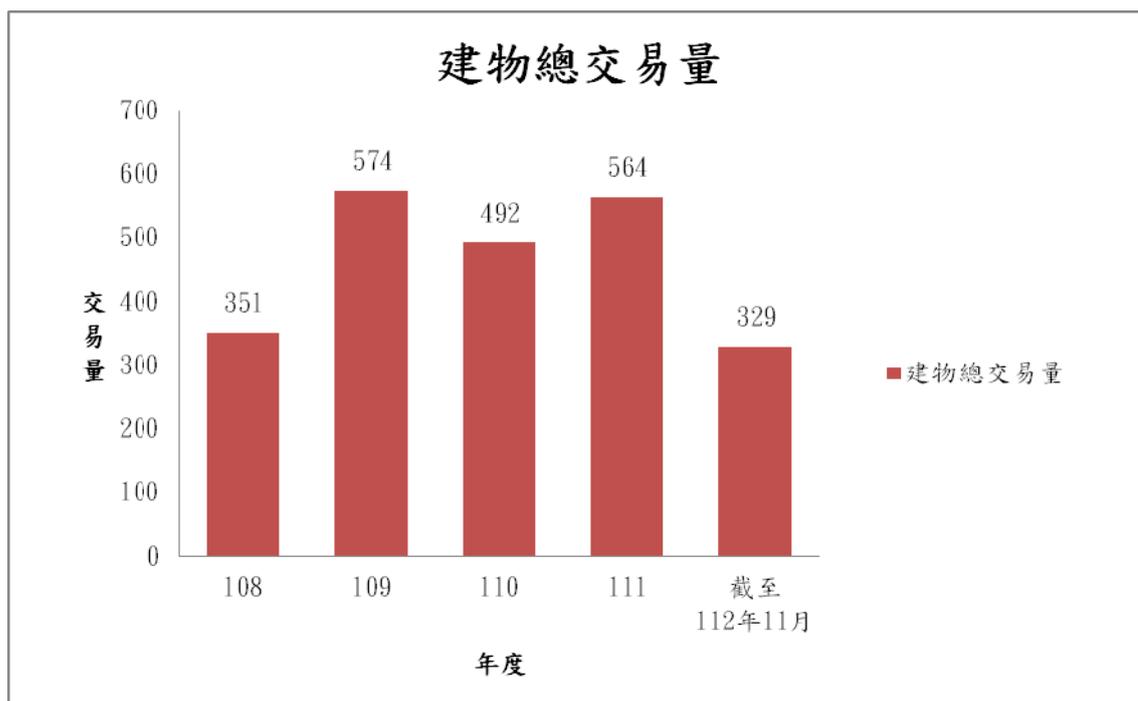


圖 4 每年建物總交易量圖

### 三、 預售屋交易分析

#### (一). 預售屋交易之敘述性統計分析

南投市自 110 年 7 月至 112 年 11 月之交易資料，以每季統計如下表 6 預售屋交易分析表。

表 6 預售屋交易分析表

年季	平均單價	標準誤	中間值	眾數	標準差	變異數	峰度	偏態	範圍	最小值	最大值	總和	交易量
110Q3	60341.21622	1625.754905	56432	54135	9889.081022	97793923.45	0.68768156	1.282921657	34140	51544	85684	2232625	37
110Q4	64466.52941	883.1847101	63127	52076	8142.560698	66301294.73	2.039306082	0.977130931	45670	52053	97723	5479655	85
111Q1	69927.86154	1694.057367	66720	63544	13657.92713	186538973.6	1.729019672	1.37107836	59009	53068	112077	4545311	65
111Q2	75005.73973	1352.851534	74983	81006	11558.76857	133605130.9	0.806685726	0.331648288	59009	53068	112077	5475419	73
111Q3	78909.81034	1876.590111	78248	79004	14291.6845	204252245.8	-0.214091582	0.302769051	57868	53051	110919	4576769	58
111Q4	73666.28947	1576.64	73484	87039	13744.82886	188920320.5	0.380709576	0.620034075	61486	49433	110919	5598638	76
112Q1	76972.11719	1076.879664	78480.5	57387	12183.50261	148437735.9	1.089675024	0.226510257	71739	53695	125434	9852431	128
112Q2	77711.22314	906.0355133	77800	87039	9966.390647	99328942.52	3.820627949	0.29331295	69999	55435	125434	9403058	121
112Q3	77107.29167	2242.641382	82737.5	87039	10986.65412	120706568.8	-0.812377154	-0.787960092	31880	56892	88772	1850575	24

(二). 預售屋買賣平均單價-時間序列分析

南投市自 110 年第三季預售屋買賣平均單價約以每平方公尺 60,341 元成交，但至 112 年第三季預售屋買賣平均單價約以每平方公尺 77,107 元成交，五年期間建物買賣平均單價上漲幅度約 1.2%，顯示預售屋交易價格有逐年上升之趨勢，如下圖 5 預售屋平均單價分析圖。

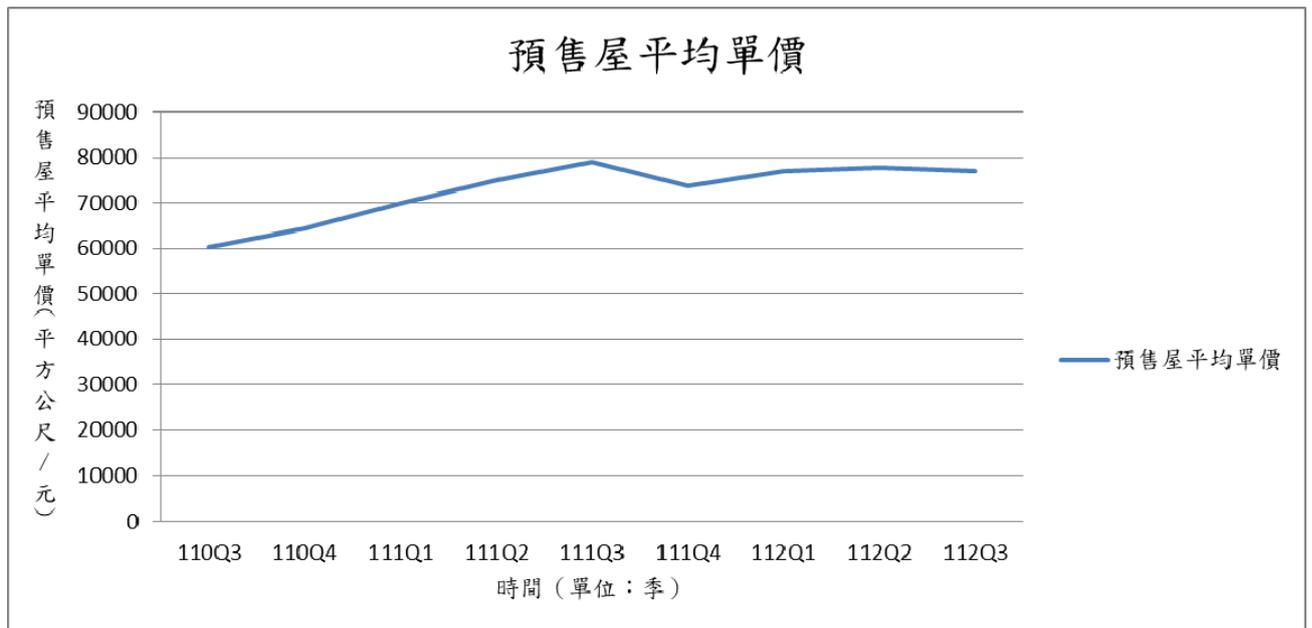


圖 5 預售屋平均單價分析圖

(三). 預售屋交易量分析

南投市自 110 年第三季預售屋總交易量為 122 筆，111 年預售屋總交易量為 272 筆，112 預售屋總交易量為 273 筆，由圖 6 每年建物總交易量圖可知，自 112 年建物交易市場熱度減緩。

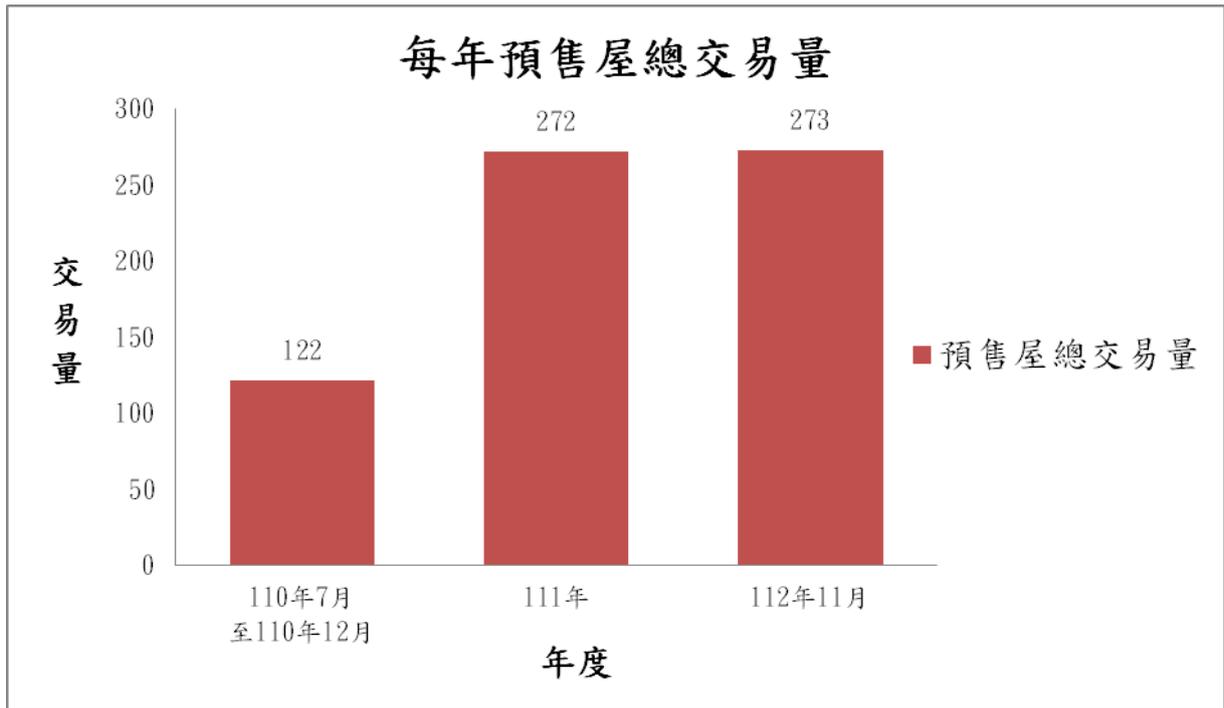


圖 6 每年預售屋總交易量圖

## 伍、 結論與建議

### (一). 結論

本研究主要探討政府房價抑制措施對實際房地產價格及成交量的影響，實證研究結果顯示，南投市土地與建物之平均買賣成交單價，於實價登錄 2.0 新制與房地合一課徵所得稅制 2.0 實施後並無明顯下降趨勢，對於房市抑制效果有限；惟已造成交易量的減少；預售屋市場近 5 年來則一直呈現價格上漲趨勢，交易量亦是逐年增加。

整體而言，政府房價抑制措施對於南投市的房地交易價格影響較不明顯，惟土地及建物成交量有明顯量縮。

### (二). 建議

政府對房價的抑制措施，就目前而言，打房效果並不顯著，造成房價高漲原因之一，係為現行不動產稅制因不動產持有成本偏低而導致，建議提高不動產持有稅率，以避免大量囤房。

## 參考書目

### 一、 中文部分

彭建文、張金鶚(2000)，預期景氣與宣告效果對房地產景氣之影響，管理學報 17(2)，343-368。

張金鶚、賴碧瑩(1990)，房地產景氣指標之建立與分析，國立政治大學學報第 61 期，344-346

謝家穎(2023)，實價登錄與房地合一稅 2.0 新制對不動產市場之影響-以桃園市為例，天主教輔仁大學科技管理碩士學位學程在職專班碩士論文

林玉婷(2014)，實施奢侈稅與實價登錄後總體經濟因素對房價之影響，國立成功大學財務金融研究所在職專班碩士論文

張文癸(2016)，奢侈稅、實價登錄和房地合一稅政策對台中市各區房市之影響，朝陽科技大學財務金融系碩士論文

王愉惠(2020)，房地合一課徵所得稅制實施前後對臺中市房地產之影響，財金論文叢刊第 32 期，17-29

程千又(2018)，不動產交易稅對房價與交易量影響之研究-以高雄市為例，國立屏東大學不動產經營學系碩士班碩士論文

### 二、 網路部分

聯合國永續發展目標(SDGs)說明。檢自：[https://www.ait.org.tw > uploads > sites > un-sdg](https://www.ait.org.tw/uploads/sites/un-sdg)

彭建文(2022年10月)。台灣房價這麼高，該買房還是租屋？北大彭建文拆解房地產市場「四高二低」怪現狀。檢自：<https://www.thenewslens.com/article/174235/fullpage>

國家發展委員會。檢自：<https://www.ndc.gov.tw>

金融監督管理委員會 111 年年報。出版日期：112 年 6 月。檢自：[https://www.fsc.gov.tw/ch/home.jsp?id=137&websitelink=onemessage\\_list.jsp&parentpath=0,4](https://www.fsc.gov.tw/ch/home.jsp?id=137&websitelink=onemessage_list.jsp&parentpath=0,4)

中央銀行。檢自：<https://www.cbc.gov.tw>

財政部稅務入口網。檢自：<https://www.etax.nat.gov.tw>

內政部全球資訊網。檢自：<https://www.moi.gov.tw>

內政部不動產交易實價查詢服務網。檢自：<https://lvr.land.moi.gov.tw/>