

投稿類別：商業類

篇名:

我國現今打房政策——奢侈稅的成效

作者:

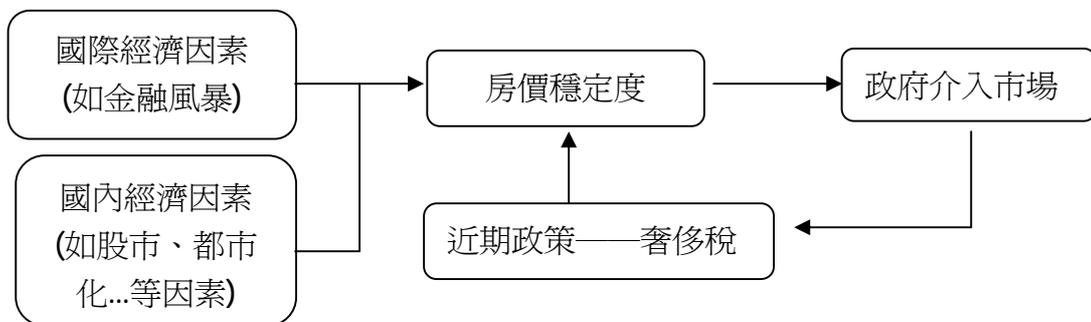
湛于萱。台北市立育成高中。高二 3 班

張竹安。台北市立育成高中。高二 2 班

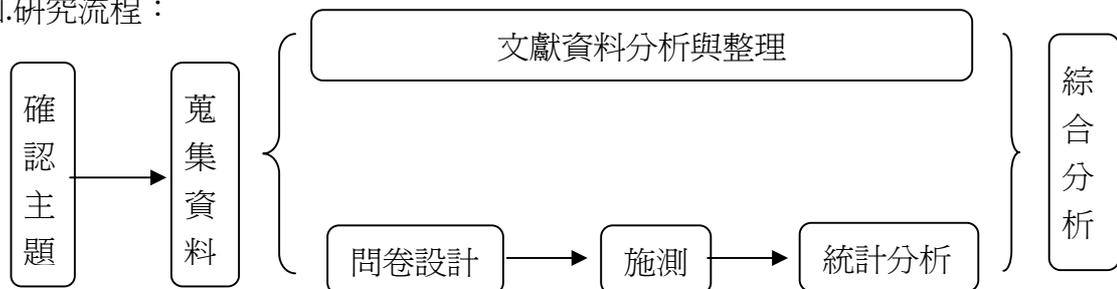
指導老師: 呂嘉泓 老師

壹●前言

- 一. 研究動機：國宅、利率、奢侈稅，這些有關於房屋買賣的相關名詞常常在媒體上出現，加上家庭背景的耳濡目染下，對於財政與經濟相關問題有著濃厚的興趣。所以我們選擇最近最熱門的話題——奢侈稅，並以高中生的角度深入探討奢侈稅的內容加以研究。
- 二. 研究目的：除了希望各位讀者能因我們的論文認識政府所實施的經濟政策——奢侈稅外，更希望透過此次的研究能更了解奢侈稅對台灣社會經濟造成的影響。其中我們以現學的知識來分析奢侈稅的優缺點，藉以提出我們的觀點，說明是否支持奢侈稅以及原因。
- 三. 研究架構：



四.研究流程：



貳●正文

一、台灣房價為何會上漲？

(一) 人口的居住方式

1. 都市人口型態與人口密集化：近年來工商業與經濟蓬勃發展，台灣人口逐漸由鄉村轉往都市集中，並且由地理課本中所顯示的「台灣人口分

布點狀圖」，可得知台灣大部分人口集中於大都市，隨著人口的湧入，都市地區房屋需求量逐年提高，但土地資源有限。在市場經濟的供需法則之下，土地利用造成需求大於供給的現象，因此都市地區房價跟著水漲船高。

2. 社會型態轉變，家庭結構改變：傳統大家庭觀念已逐見變淡，反之現今小家庭數量漸漸增多，且許多子女長大後便獨自離開家鄉出外求學及尋找工作，大多數的人爲了脫離無殼蝸牛的生活、尋找更好的生活機能，因此對於小坪數房屋的購買或租屋量逐漸提高，造成房屋供給量供不應求。
3. 居住品質及建築成本提升：以往物質生活不富裕的年代，每個人以三餐溫飽爲基本要求，並無能力要求住宅品質。而現今時空背景已大不相同，大多數人都想擁有坪數較大的、生活機能完善、交通運輸便捷、房屋採光良好居住環境，加上物價上漲，使得建築材料昂貴，部分都是商業區或政府計畫區域，房價也跟著水漲船高。

(二)政府制定的政策

1.市場利率過低：房地產問題就是 2008 年美國金融風暴的起源，而首先影響到的就是銀行業。大部份需要資金週轉的產業，因銀行所提出的因應方案——緊縮放款，全部受到影響並陸續停擺，如此一來又讓失業率攀升，造成惡性循環，使得全球經濟體系受創，則各國唯一的解決辦法都是——降低利率。這措施使得台灣本地定存戶龐大的資金尋求更高獲利的投資管道，房地產的高投報率就是他們的首選。

2.ECFA 的簽訂：雖然 ECFA 的簽定關係到政治利益，但 ECFA 簽定會有利兩岸貿易往來，陸資來台買賣不動產更方便，大筆資金同時進入國內房市，加上臺灣民眾對未來的預期心理，增加投資、合作意願，最後將使我國房價直線飆升。

(三)資金的流向

1. 投資客比例增加：由於既有政策及房市獲利狀況，造成不動產交易熱絡，投資客投入資金增加，造成房屋需求上升，導致房價攀升，進而吸引更多同行進場。他們以低價買入、高價賣出的手法進行投資，部份投資客會以「炒房」的方式從中獲取利潤，也使的房價跟著飆升。
2. 外資回流：多數人選擇高報酬率的房地產，是現今 M 型社會普遍存在的現象，也是貧富差居拉大的原因。國外資金因為兩岸政治緊張情勢舒緩，台灣投資風險降低，贈與稅、遺產稅的修法通過，使以往匯往國外的華人資金陸續的回流國內。

二、政府提出了哪些打房政策？

(一) 有條件的緊縮放款：由於投資客不斷倍增，造成房價越漲越高，因此央行以提高利率、房貸審核更加嚴密、降低放款成數等，使流動在房市資金減少，房價上漲也隨之減緩。而上述央行所提出的打房政策，便是所謂的「緊縮放款」。

1. 房貸利率提高：金管會全面調高銀行業的放款風險權數，各銀行「非自用住宅」房貸利率被迫提高，利息支出負擔加重。由於自用住宅定意為「一宅一人」，若借款人非投資客，則此政策將殃及一般民眾。增加投資客貸款成數，將有利於降低投資意願。
2. 房貸審核更加嚴密：由於擔心銀行放款過度集中不動產，金管會研議提高「非住宅」不動產風險權數；並透過金檢，對「住宅」放款作進一步審慎查核。金管會提高風險權數後，銀行承作非住宅放款的風險將提高，風險性資產增加，資本適足率就會下降。金管會希望透過這個方式，促使銀行放貸更加謹慎。

(二) 房貸放款成數降低：隨著房地產景氣持續發燒，雖然房貸仍是各家銀行今年主推放款業務，不過官股銀行開始踩剎車，限制「自住型」以外的房貸，除自用型房貸不受影響外，只要名下有 2 棟以上的不動產，其貸款成數就會降低，利率也會提高，寬限期備取消或縮短，所以投資和投機型房貸開始緊縮。

(三) 特種貨物及勞務稅條例：即民間俗稱之「奢侈稅」。此政策是希望藉由合理的租稅手段，抑制假性的需求，及不動產資源由少數人壟斷，並使

房價趨向透明合理化。則主要的內容就是——在兩年以內買進或賣出的非自用住宅、可供建築的空地、商辦，不論賺賠都將依實際交易價課稅，買進一年內出售者課徵 15%，買進兩年內出售者課徵 10%。這樣就大幅壓縮了短期投資客的獲利空間。

〈表一〉奢侈稅課徵方案：

項目	條件	對象	稅率
非自用住宅房屋及其坐落地基等不動產	持有兩年內賣出	賣方	一年內賣出 15% 兩年內賣出 10%
小客車、飛機、直升機、遊艇及超輕型載具	每架超過三百萬元	商品的國內製造商、商品國外進口的收貨人或持有人	10%
保育類動物及相關製品	每件超過 50 萬		
家具	每件超過 50 萬		
入會費	每次超過 50 萬	賣方	

〈資料來源：本組整理自財政部網站〉

三、眾多打房政策中，舉「奢侈稅」為例，深入探討、進行分析

(一) 為何以「奢侈稅」為例？

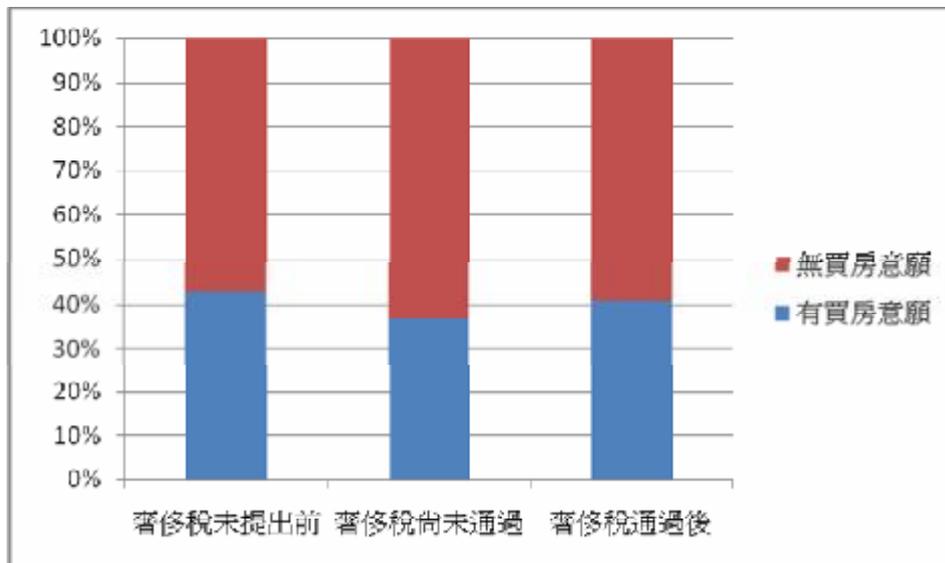
由於房價不斷飆升，造成一般薪水階級的民眾買不起房屋，長期以來政府為了解決此問題，提出了許多解決方案，而奢侈稅是近期政府大力推行的打房財政政策，因此我們為了因應時事，選擇了「奢侈稅」做為此次小論文的研究主題。

(二) 奢侈稅造成的影響

1. 對房仲業者造成的影響：由於房仲業者的業務，中古屋的買賣佔很大的部分，而之前房地產市場熱絡是一間房子投資客轉手賣給投資客的情況很多，現在 1 年內賣屋課 15%、2 年內課 10% 投資(機)客的利潤被壓縮了，買房相對變困難，買方出手買屋當然就會更謹慎，對房眾業者的交易量衝擊相對變大。
2. 對投資客造成的影響：因投資客怕物件拖過久、風險大、週轉不靈，通常買入，賣出時間不會超過 1 年。奢侈稅實施後，短線投資客減少，甚至停止進入不動產買賣市場，尤其二年利息支出遠低於奢侈稅，因此暫時減少房價上升力道。

3. 對買方而言：自用型買方得以進入過去被寡占的不動產市場，但購買價錢趨於穩定，難以獲得先前短期的較低房價。
4. 對賣方而言：投資型賣方惜售，自用型賣方回歸理性，對於較高的賣價會較具彈性，但口袋深的賣方，若持有之不動產物建位於都會繁華地段，仍會緊守房價。
5. 對一般民眾造成的影響：為了更加深入了解大眾的想法，我們特別以大台北為主要訪問地區，上街進行問卷調查，共計發放並回收有效問卷 49 份，以下為我們的調查結果：

〈圖二〉問卷調查結果：



〈資料來源：本組自行整理〉

6. 統計結果：奢侈稅未提出前原有 42.8% 的人有買房的意願。奢侈稅被提出但尚未通過前，買房意願下降了 6.1%。奢侈稅通過後，買房意願又上升了 4.1%。雖然通過奢侈稅後，買房意願有上升跡象，但總體而言還是些微下降了 2%。

奢侈稅上路後，我們發現奢侈稅對於大部分民眾的買房意願並沒有太大影響。只有少部分民眾於奢侈稅提出後，對於買房意願的想法有所變更。

- (三) 對於房價的打壓是否有確切的成效：台北市與新北市的年衰減量都達 14.3%，反觀桃園、新竹、台中、台南與高雄，1~8 月表現仍勝過去(99)年同期。近月移轉棟數呈現快速下滑，主要仍是受到奢侈稅與金融情勢不穩

影響。

- 1.成效較佳的地區：成效較佳主要以大台北地區為主，內政部公布統計數據，今年第二季國內房屋買賣登記量受到奢侈稅影響，與去年同期相比減少八·七六%，其中以台北市與新北市交易量下滑最多，分別減少兩成三左右。由於大台北地區，人口密度較高，炒房者也較多，因此北部影響較大。
- 2.成效較差的地區：奢侈稅對中南部房價影響有限，大台北以外的市場，本來就是自住客為主力的市場，即使奢侈稅上路後，對於短期買賣並不活躍的大台北以外區域，影響並不大。
- 3.台中：台中市五月中古屋價格上漲不到 3%，成交量成長 8%，其中高總價市場更有兩成左右的提升。永慶房仲集團研展室協理黃增福解釋：「長期以來台中的投資氣氛並不顯著，這幾年的價格變化幅度也小，屋主極少有受奢侈稅影響，急於脫售、獲利了結的現象，因此市況穩定。」

(1) 高雄：雖然目前高雄房市也相當熱絡，但與北部不同的是，高雄是去年唯一供給量少於需求量的大都市，且南部建商態度原本就保守，加上前年金融海嘯的經驗，讓大多數在地建商更加不敢大量推案，所以高雄的房市熱，都還是僅止於消化在地自住需求，由於投資客購屋所占的比例還是相當低，因此這波奢侈稅效應，對於高雄房市影響並不顯著。

(2) 桃園：奢侈稅導致中古屋委託件數下滑，以桃園縣為例，委賣件數下滑百分之三十一，委託成交比只有百分之六點一；但是根據桃園地政局統計，六月到七月買賣案件，建物還是高達七千多筆，土地則有一萬多筆，雖然受到奢侈稅影響，實際不到一成。

四、提出奢侈稅的優缺點

(一) 優點

- 1.房價平穩：奢侈稅使買盤結構產生明顯改變，投資客下降，房市轉由長期置產族及首購換屋族來支撐，並也少了投資客炒作，並根據新北市地政局統計，10月房市買賣移轉件數僅剩 6178 件，月減 11.8%，甚

至比房市交易熱絡時少了 4 成，也因房市買賣移轉量減少，使得新北市房價漲勢走緩，房市變得較平穩。

2. 貧富差距縮小：因房價較平穩，房價健康指數不斷上揚，並搭配政府推出的優惠房貸方案，如青年首購自用住宅優惠房貸條件大幅放寬，使得有更多的人有能力買屋。
3. 社會治安安定：當大家都有能力買屋，滿足安全需求，並依馬斯洛的需求金字塔，得知滿足了安全需求就會進一步想達成社會關係需求，當想滿足社會需求時會建立和諧溫馨的人際關係，人際關係的良好則會使我們的社會會更加和諧安定。

(二)缺點

1. 易造成經濟衰退：如果奢侈稅沒有完好的配套措施，如上述提到的青年首購自用住宅如沒放寬條件標準，可能會使買房人口減少，使房仲業蕭條，並而影響火車頭產業建築業的成長，使下游的產業連環受到波及造成經濟衰退，政府部門不可不謹慎因應。
2. 只是短期的穩定房價：依照新北市地政局統計，房市有變得較平穩，但現在是否只是因為口袋較淺的短期投資客紛紛離開，但口袋較深的投資客擁有雄厚的財力，只要能捱過 2 年期限，仍能以高價錢賣出。所以奢侈稅是否只是短期的抑制房價，而不是有效的解決高房價的問題仍值得再觀察。
3. 因小失大：政府以奢侈稅來打壓投資客，防止他們炒作房價以維護建全的房屋市場，但可能只對資金較少者產生約束，對財力雄厚者反而有規避課稅的能力，政府卻無法管制到，這樣非全面性課徵奢侈稅，可能使貧富差距更為加大。
4. 不符社會公平正義：對資金不足的貸款購屋族，如於 1 或 2 年內遇非自願性出售房屋，造成須負擔繳交「奢侈稅」情形，反而違背原奢侈稅的宗旨。

參●結論

我們是否支持奢侈稅？為什麼？

經過此次小論文的研究，我們對於「奢侈稅」有更深入的了解。我們研究的最終目的，是想了解奢侈稅是否有確切成效，並且透過我們對於奢侈稅的看法，提出是否支持奢侈稅，而在經過研究後，我們最終的答案是否定的。

由於我們的居住地，以及交通能力，只能局限於大台北地區發放問卷。加上台灣首都位於台北，因此我們以大台北地區為指標性的研究區域，進行深入調查。並因發放上有許多的困難，造成統計結果並不是那麼的精確。

經過我們的問卷調查後，發現奢侈稅對於一般民眾的買房意願並沒有太大的影響。只有少部分的民眾在奢侈稅被提出後，對於買房意願有所變更，但即使做出了變更，買房意願下降還是佔較高的比例，因此我們認為奢侈稅並沒有太大的成效。

由於房價不斷攀升，造成一般民眾買不起房屋，為了解決此現象，政府推出奢侈稅，主要目的是打擊投資客的炒房行為，希望藉由奢侈稅減少投資客的數量。而奢侈稅確實能減少投資客的數量，也能使部分房價趨於平穩，讓社會更加安定，但大部分地區卻並非如此。

「奢侈稅」顧名思義就是要課稅，第一年售出課徵 15%，第二年售出課徵 10%，雖然對於需要在短時間內賣出房屋的短期投資客而言有效，但對於口袋夠深的投資客而言，其實影響並不大，他們只要能將房屋放超過一年或兩年，便可只被課徵 10% 或者直接免課徵奢侈稅。

再者，若是投資客將須被課徵的奢侈稅金額，加碼轉嫁在房屋的售價上，這樣反而會造成房價的升高，更多的民眾買不起房屋，原本想抑制房價的打算，卻反而將房價推至另一個高峰，造成不減反增的反效果。

奢侈稅中提到：「所有權人與配偶及未成年直系親屬，只有一處自用住宅」及「持有一處自用住宅的民眾，新買房屋導致有兩戶房地，在新房地移轉登記日起一年內售出原房地」皆免課徵奢侈稅，雖然此措施能減少投資客買房數量，但投資客只要一次只買一間或兩間房屋或找人頭頂替，並登記為自用住宅，便可不必被課徵奢侈稅，由此可知，奢侈稅尚有未臻問全之處因而並未能完全發揮功效。

肆●引註資料

電子網路資料：

蔣小姐（2011）。奢侈稅失效，購屋總價漲，房屋所得比創歷史新高。2011年6

月 3 日。 <http://key88.net/article31489.html>

內政部營建署網站。 <http://www.cpami.gov.tw/chinese/index.php#&Itemid=43>

內政部地政司全球資訊網。 100 年 6 月。

<http://www.land.moi.gov.tw/chhtml/content.asp?cid=1446>

李俊緯（2010）。房價上漲之分析與抑制策略。智庫論壇。2010 年 3 月 12 日。
<http://tw.myblog.yahoo.com/jw!xVzIMEKYQUVJN7et5dO5c46g/article?mid=515>

袁顯庭（2011）版面見買氣，明年可反彈。中時電子報。2011 年 11 月 9 日。
<http://tw.myblog.yahoo.com/qwe159285/>

耀輝（2008）。北縣升格直轄市，帶動北縣房價上漲原因？。2008 年 2 月 26 日。
<http://tw.myblog.yahoo.com/jw!eV6DomaeHwFOVM35fDdC5yJqxf4-/article?mid=179>

張忠本（2011）。台灣房價上漲的原因探討。2011 年 4 月 20 日。
<http://blog.udn.com/ben0313/5118193>

陳美珍（2011）。自宅重購退稅 戶籍別亂遷。聯合新聞網。2011 年 7 月 11 日。
<http://tw.myblog.yahoo.com/jw!xVzIMEKYQUVJN7et5dO5c46g/>

期刊論文類：

林洵楨（2011）。預售市場再撐，大膽出價吧。財訊，370，192-194。

鄭育容（2011）。房屋降幅有限，中古屋乏人問津。財訊，370，195-201。

李桐豪（2011）。便宜行事的奢侈稅是空包彈。Money 錢，44，16。

朱國鳳（2011）。奢侈稅會提高購屋意願嗎。Money 錢，44，26。

張金鶚（2011）。房屋修正趨勢已確立。Money 錢，44，32。

周俊吉（2011）。讓住宅回歸「不動產」。Money 錢，44，34。

劉育菁（2011）。到奢侈稅「重災區」撿便宜。Money 錢，44，84。

尤子彥（2011）。打房越打越 M 型「居住正義」，只靠奢侈稅不夠。商業週刊，1221，54-56。

詹宜軒（2011）。打房下修一成，卡位大台北市區域。非凡新聞，262，46-49。

黃玉禎（2011）。有感打房，新北市買先砍三成。商業週刊，1216，42-44。

顏瓊真（2011）。329 房市攻略，打房後該買或該賣。理財周刊，550，78-88。

書籍類：

陳國川（2010）。龍騰文化地理科第二冊。台北市：龍騰文化股份有限公司。

附件：小論文問卷

┌

- 年齡：20 以下 20-30 30-40 40-50 50-60 60 以上
- 職業：
- 年薪：
- 居住地：▲臺北市 - 中正區 萬華區 大同區 中山區 大安區
松山區 信義區 內湖區 南港區 文山區 士林區 北投區
- ▲新北市 - 板橋區 三重區 新莊區 新店區 永和區
中和區 淡水區 汐止區 林口區 土城區 樹林區 八里區
五股區 三峽區 鶯歌區 泰山區 烏來區 深坑區 石碇區
蘆洲區 萬里區 坪林區 三芝區 石門區 金山區 瑞芳區
貢寮區 雙溪區 九份區
- ▲其他：
- 是否知道奢侈稅：是 否
- 在奢侈稅議題尚未提出前是否有買房的意願：是 否
- 在奢侈稅在討論時，但法條尚未通過時，是否有買房的意願：是 否
- 在奢侈稅通過後，是否有買房的意願：是 否

感謝您幫我們填寫此份問卷!!!!
謝謝您 ^__^

〈圖二〉調查問卷