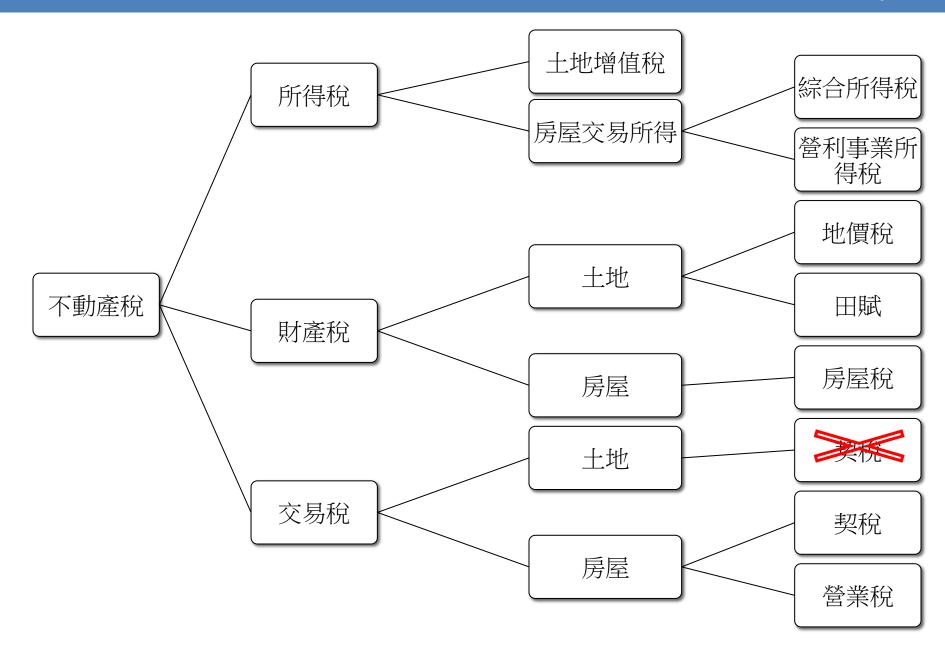
# 地價如何回應房產稅制度之變革

林子欽(政治大學地政學系)

臺北市政府地政局 2015.03.26

### 大綱

- I. 當前房地稅改方向
- Ⅲ. 改革的關鍵在稅基
- III. 房地價值拆分的挑戰
- IV. 地政單位應該提供估價的專業服務



# I. 當前稅改方向



項目	財政部版		民進黨	曾巨威		巢運	
税率 一般 17%	固定税率17% 應再調升	二年以内	累進稅率 (5~45%)	累進稅率 (5~45%)			
				五年以内	30%		
	持有未滿二	30%	五至十年	20%			
	年、外資			十年以上	10%		
日出條款	2015年12月3 買進,持有滿 排除合一課程	第二年,	應訂定合理回 溯期	2012年8月 行以前取得 一課稅	實價登錄施 者,排除合	一體適用,刪除日出條款	
長期持 有減徵 獎勵	持有滿二年, 按4~80%減關		採固定稅率, 不應再給長期 減徵優惠	-		二年非長期持 有,十年以上 才應減稅	
自住冤 稅門檻	售價4,000萬 ,持有滿六年 受稅		4,000萬元門檻 太寬鬆,應檢 討或另有配套	應以獲利高低訂定,不 應按出售價格		冤稅門檻助漲 房產大戶炒房	

# 房屋交易所得

能否舉證	買賣成本	101/12/31前	102/1/1後				
原始成本	賣出售價	101/12/31 <del>[j</del> ]		102/1/19	•		
有	有	核實課税	核實課税				
			雙北市:房地總售價 逾8,000萬元以上	所得=(售價-土地價			
無	有	所得=房屋評 定現值×部頒	豪宅 其他縣市:房	其他縣市:房地總售價 逾5,000萬元以上	值)×15%		
		標準比例	其他	同左(註)			
無	無			建自102年起台北市改按完 宅48%、其他42%),不再			

#### 臺北市房屋稅徵收率修正對照表

稅基: 房屋現值

	室 工 中 房							
	房	屋使用情形	持有戶數	原徴 收率	現行 法定税率	修正後 徴收率		
		自住用	全國3戶內		1 2%	1.2%		
		公益出租	不限			1. 2/0		
住家	用	其他住家用	本市2户以內	1.2%		2.4%		
		共他任家用	本市3户以上		1. 5%~3. 6%	3.6%		
		公有住家用				1.5%		
		營業用		3%	20/ 50/	3%		
非住家	家用	私人醫院、診所或自 由職業事務所用		2%		3%		
		人民團體等非營業用		2%	1. 5~2. 5%	2%		
		供住家用		2%	1. 5%~3. 6%	3.6%		
停車場空避難	-	供營業用		5%	O0/ F0/	5%		
規使	-	供私人醫院、診所或 自由職業事務所用		2.5%	პ%~ე%	5%		
		供非住家非營業用		2.070	1. 5%~2. 5%	2.5%		
空置房屋	住家	非自住	本市2户以內	1.2%	1 5%~3 6%	2.4%		
(依使用 執照所	用途	<b>开口</b>	本市3户以上	1. 4/0	1. 5/0 5. 0/0	3.6%		
載用途 別或都	非	營業用途		201	20/ 50/	201		
市計畫	住家用	醫院、診所或事務所 等用途		2%	3%~5%	3%		
用範圍 認定)	途	其他用途		2%	1. 5%~2. 5%	2%		

備註:自103年7月 1日起適用修正後徵 收率

# Ⅲ. 改革的關鍵在稅基

房地合一 實價課稅

- 8字箴言
- 4 + 4 (一氣呵成 vs 上下對聯)
- 什麼是「實價」?



### 2014-2015

### PAY ONLINE www.sdtreastax.com



CURRENT

14756 RIO RANCHO SAN DIEGO CA 92127

SPECIAL MESSAGES

OWNER MESSAGES For Fiscal Year Beginning July 1, 2014 and Ending June 30, 2015

1 PROPERTY ADDRESS - DESCRIPTION - SUBDIVISION

14756 RIO RANCHO

LOT 94

SANTA MONICA UNIT#02

Net assessed value = \$1,008,000

MAP NO.

014437

4 DOCUMENT NO. 713106

5 DOCUMENT DATE

11/15/12

DESCRIPTION VALUES & EXEMPTIONS

LAND \$ 444000

IMPROVEMENTS 571000

\$16,058

TOTAL L&I PERSONAL PROPERTY

EXEMPTIONS
HOMEOWNERS \$

7000

OTHER NET TAXABLE VALUE

1008000

1015000

OWNER OF RECORD ON JANUARY 1, 2014

Z92127 C51707 21375 1/1

7 PARCEL / BILL NO.	TAX RATE AREA	CORTAC NO. 10 1st Installment 11/01/14	M	1 2nd Installment 02/01/15	TO TO	TOTAL DUE
303-221-26-00	08187	8029.36	+	8029.36	=	16058.72

D YOUR TA	AX DISTRIBUTION	
AGENCY	RATE	TAX AMOUNT
1% TAX ON NET VALUE	1.00000	10080.00
VOTER APPROVED BONDS: SAN DIEGO CITY SD ZOO MAINTENANCE COMMUNITY COLLEGE METRO WATER DISTRICT TOTAL ON NET VALUE	NET 0.00000 NET 0.00500 NET 0.01288 NET 0.00350 1.02138	.00 50.39 129.83 35.28 10295.50
FIXED CHARGE ASSMTS: MOSQUITO SURVEILLANCE VECTOR DISEASE CTRL SANTALUZ CFD#2 IA#4 BLK MTN RNCH S MAINT POWAY UNIFIED CFD#8	PHONE # 800-273-5167 800-273-5167 866-807-6864 619-685-1326 877-250-1503	3.00 5.86 2585.64 235.00 2912.22

## AGENCY RATE TAX AMOUNT

MWD WTR STANDBY CHRG 866-807-6864 11.50
CWA WTR AVAILABILITY 858-522-6900 10.00
TOTAL AMOUNT 16058.72

Ad valorem property tax rate = 1.02138% Total property taxes =

Fixed charge assessments total = \$5,763

Owner Informatio	n				
Owner Name Mailing Address Vesting Codes:		11756 RIO RANCHO, SAN DE	6 C CA 92127-3857	R063	
Location Informa	tion				
Legal Description:		LOT 94 IR 1443/			
county:		SAN DIEGO, CA	APN		303-221-25-00
Census Tract/ Block		1/029/1	Alternate APN	K.	
Township-Ranga-Sec Legal Book/Page:		303-22	Subdivision: Map Reference	0	SANTA MONICA UN UZ J 1163-H7
Legal Lot:		99	I tac: #		14437
Legal Block			School Distro		PCWAY
Market Area Neignbor Coce:			School District Munic/Towns		
A STATE OF THE PARTY OF THE PAR			Mario (Owise	info	
Owner Transfer I	nomaton	11/16/2012 / 11/07/2012			EMPATERIO DE FA TOAL CE FO
Receiding/Bale Date: Bale Price:		11/16/2012/ 11/02/2012	Doed Type 1st Mtc Docum	mont 4	TRUSTEE'S DEED (TRANSFER)
Document #:		71 3103	For mily body	Inches.	
Last Market Sale	information	The state of the s			
Recording/Bale Date:		06/16/2010 / 04/30/2010	1st Mtc Amou	rt/Type:	\$650,000 / CONV
Sale Price:		\$1,175,000	1 st Mtc Int. R	are/Type:	1
Sale Type:		FULL	1 st Mtc Docu		301 212
Document #: Deed Type		301211 GRANT DEED	2nd Mtx Amo 2nd Mtx Int. R		\$214.000 / CONV
Transfer Document #		GRANT DEED	Price Per ScF		\$319.55
New Construction:			Multi/Solit Sal		
Title Company:		FIRST AMERICAN TITLE			
Lender Seller Name:		BANK OF AMERICA STONE CARYLEE			
Prior Sale Inform		STONE CACILLE			
Prior Rec/Sale Date:	atton	02/13/2004 / 09/20/2003	Palot Lender		PULTE MTG LLC
Prior Sale Price		\$357,000	Pilot 1 st Mtc /	Amt/Type:	\$660.000   CONV
Prior Doc Number.		118143	Prior 1st Mtg I		4.75 ADJ
Prior Dead Type:	77.93	GRANT DEED			
Property Charact					
Gross Area:	3,677	Parking Type:	GARAGE	Construction	
Living Ares: Tot Adi Area:	3,677	Garage Arca: Garage Capacity:	3	Heat Type: Exterior wall	
Above Grade		Parking Spaces:	*	Porch Type	
Total Rooms:		Basement Area		Patio Type	
Bedrooms:	2.1	Finish Bernnt Area:		Pool:	
Bath (F/H) Year Bult / Eff	/ 2004	Basement Type: Roof Type:		Air Cond. Style:	
Fireplace	/	Foundation:		Guslity	
≠ of Stories:	991	Roof Materal:		Condition	
Other Improvements:					
5ite Information	26	1/2000000	10/2007	200000000	
Zoning:	1	Acres	0.32	County Use:	I FAMILY RESIDENCE (11
Lot Area Land Use:	14,088 SFR	LotWidth/Depth Res/Comm Units:	1/	State Use: Water Type	
Site Influence:	Si it	Tree Commonts.	:5051	Sevier Type:	
Tax Information					
Total Value:	\$1,015,000	Assessed Year:	2014	Property Tax	\$13,672.40
Land Value: Improvement Value:	\$444,000	Improved %: Tax Year:	56% 2013	Tax Area: Tax Exemption:	08187 HCMECIANER
Total Tarable Value	\$1,008,000	Tax Tea	2013	rac etemprion:	ALC MAR COUNTRY

square feet

shown here is not correct (this is not an official record).

The Assessor's records are incorrect regarding the number of bedroom and baths (it is 5 bedrooms; 3 1/2 baths).

- 在平均地權的概念中,課稅都應該以「真實的土地價格」 作為稅基
- 地主在申報時不免無所適從,必須仰賴政府提供的參考地價。久而久之,政府提供的參考地價反而喧賓奪主的成為課稅稅基

### 個別估價與大量估價

- 個別估價—對單一不動產價格的估算:不動產證券化、土地徵收、 銀行抵押貸款
- ◆重視價格的準確性
- 大量估價—同時對眾多不動產價格的估算:財產稅稅基、銀行抵押貸款
- ❖各不動產間價格的公平性有時較個別價格準確性重要
- 不動產稅基之估算往往採大量估價(mass appraisal)的方式
- Mass Appraisal—The process of valuing a group of properties as of a given date, using standard methods, employing common data, and allowing for statistical testing.
- 大量估價:以系統性的方法,快速地估算大數量的不動產價格, 通常需要藉助統計的概念與技術

# 地價稅的效率性(交易數量)

市場衝擊: P↑, Q↓

Q↓: 合意交易數量減少→社會福利損失

但是土地供給固定→(X) Q↓

沒有社會福利損失

# 地價稅的效率性(中立性)

### 課稅前

	第 <b>1</b> 年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	
農地地租 (低度利用地租)	5	5	5	5	5	5	
都市地租 (高度利用地租)	1	2	3	4	5	6	

### 課稅後

	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	
農地地租 (低度利用地租)	4	4	4	4	4	4	
都市地租 (高度利用地租)	0	1	2	3	4	5	

### 地價稅的公平性

- 土地供給固定
- 土地收益大多並非地主創造
- 不勞而獲,故稅率可較高

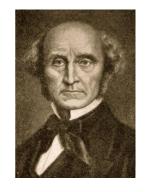
- 稅基與使用現況無關(脫鉤)
  - 稅額無法透過改變行為而減少
  - 採用「最高最佳使用」土地價值之概念
  - 含有衡量開發潛力的意味
- 地價稅採歸戶累進稅率
- 十年定期土地增值稅

David Ricardo (1772-1823) 土地稅是最有效率的稅



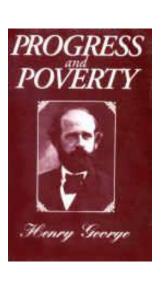
John Stuart Mill (1806-1873)

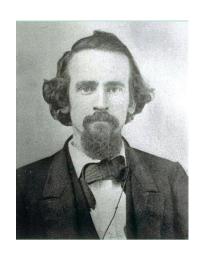
地主在睡夢中致富

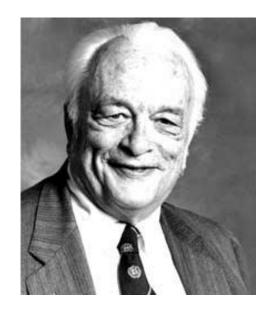




Henry George (1839-1897) 土地社會增值不應歸於地主







William Vickrey 1914-1996 Nobel Price Winner in Economics of 1996





Milton Friedman 1912-2006 Nobel Price Winner in Economics of 1976

In my opinion the least bad tax is the property tax on the unimproved value of land, the Henry George argument of many, many years ago

Sir Winston Leonard Spencer-Churchill 1874-1965

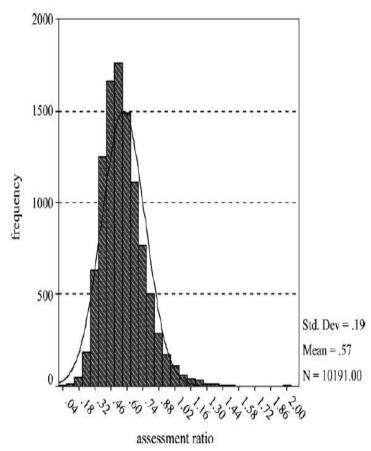
## 美國印地安那州經驗

- 1990年代時期,美國印地安那州對於不動產的課稅估價主要分為土地和建物兩個部分,土地的部分採取市場比較法來估算土地價值;建物的部分採取重置成本扣除折舊部分計算建物價值
- · 湖郡(Lake County)聖約翰鎮(Town of St. John)的居民在 1993年向州稅務委員會提出控告
- 居民認為該地區的不動產課稅估價存在不公平現象
- 1998年12月4日,最高法院提出以下看法:
  - 1. 要求州議會必須基於不動產價值,提供一致與公平的估價與課稅制度
  - 2. 估價方法選擇上的立法裁量權必須受到司法查核的規範
- 最高法院認為印地安那州的估價制度過於主觀,沒有提供充足、 客觀的資料,以確保估價上達到憲法規定的一致性與公平性

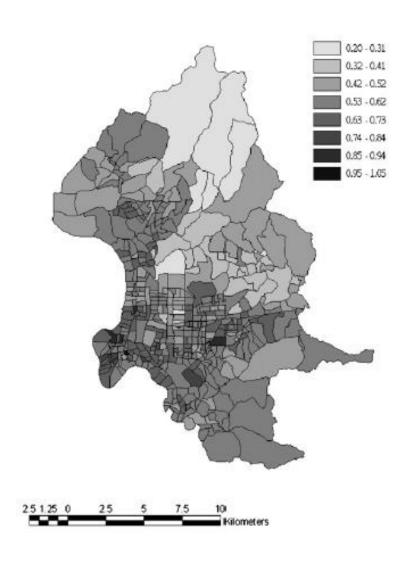
### 估價公平衡量

公平衡量(臺北市1999~2004年間 10191戶)

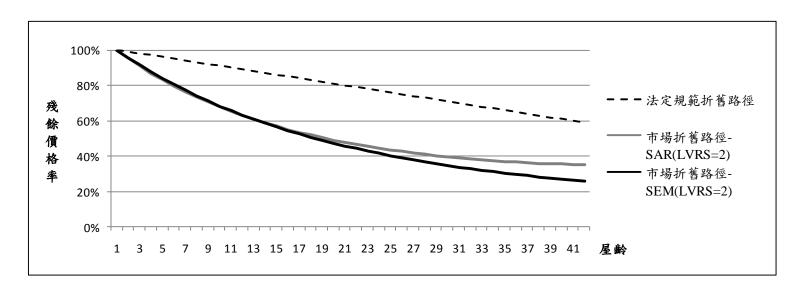
- 估價比值:不動產之公告現值與房屋現值之加總,除以售價所得之比例
- 平均估價比值約為57%
- 估價比值隨著居住密度而改變;透 天住宅、公寓以及華廈之估價比值 分別為71%、60%、48 %



### 舊市區估價比值較高,郊區估價比值較低



- 推估臺北市(1994-2003)建物折舊速度
- 建物並非呈現線性折舊
- 推得年折舊率約為法令規定的三倍



建物法定折舊與市場折舊之比較

	平均年度折舊率	殘餘價格率(第41年)
政府法令	1%	59%
空間遞延模型	2.56%	34.78%
空間誤差模型	3.27%	25.57%

### 法令與市場之建物折舊率與建物殘餘價格率

	折現率0.5%	折現率1%	折現率1.5%	折現率2%
空間遞延模型	49.06%	47.65%	46.26%	44.90%
空間誤差模型	56.93%	54.77%	52.69%	50.58%

### 建物存續期間(41年)累計稅基高估情形

	折現率0.5%	折現率1%	折現率1.5%	折現率2%
空間遞延模型	2.29%	2.32%	2.35%	2.39%
空間誤差模型	2.42%	2.45%	2.47%	2.50%

### 模擬之定額法折舊率

99%樣本所在之

### 臺北市地價稅公平性

表 2 台北市各行政區土地估價比率之中位數及其分佈狀況

估價比率之

	行政區	估價比率中位數	5%位數	95%位數	區間距離	樣本數
	內湖	14.5%	7.0%	23.9%	16.9%	524
	大安	15.0%	8.0%	29.2%	21.2%	374
	南港	15.0%	6.8%	27.4%	20.6%	281
	中正	16.1%	7.1%	30.3%	23.2%	340
	松山	16.5%	8.4%	31.0%	22.6%	325
	信義	17.1%	8.8%	30.9%	22.1%	288
	大同	17.3%	8.4%	35.2%	26.8%	321
	北投	18.1%	8.3%	29.8%	21.5%	536
	文山	18.3%	10.7%	29.3%	18.6%	625
	士林	19.5%	9.3%	33.5%	24.2%	706
	中山	21.0%	10.6%	35.9%	25.3%	297
7	萬華	23.5%	10.6%	36.9%	26.3%	350
\	台北市	17.7%	8.4%	31.9%	23.5%	4967
					•	

估價比率之

٥. ar2

圖 1 台北市交易實例之土地估價比率分佈圖(以聯合貢獻法計算土地市價)

### 臺北市房屋稅公平性

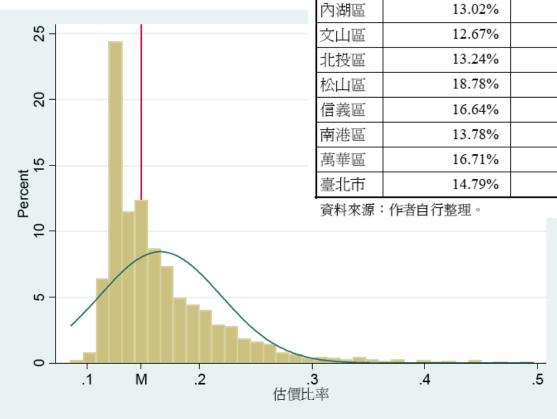


表 5 各行政區估價比率之區間距離

行政區	估價比率之 中位數	估價比率之 5%位數	估價比率之 95%位數	90%樣本所在 之區間距離	樣本數
士林區	14.29%	12.05%	22.47%	10.42%	652
大同區	19.01%	12.51%	34.62%	22.11%	241
大安區	18.18%	12.09%	34.97%	22.88%	353
中山區	20.94%	12.61%	40.27%	27.66%	210
中正區	17.90%	12.22%	32.49%	20.27%	293
內湖區	13.02%	11.47%	17.33%	5.86%	461
文山區	12.67%	11.11%	17.00%	5.89%	574
北投區	13.24%	11.52%	19.34%	7.82%	491
松山區	18.78%	12.80%	27.56%	14.76%	302
信義區	16.64%	12.12%	24.81%	12.69%	249
南港區	13.78%	11.94%	17.72%	5.78%	253
萬華區	16.71%	12.38%	27.78%	15.40%	286
臺北市	14.79%	11.77%	26.76%	14.99%	4365

臺北市不動產交易樣本估價比率分配圖

### 臺北市、高雄市財產稅實質稅率

	臺 北	市	高 雄	市
變數	平均數	標準差	平均數	標準差
土地面積 (平方公尺)	28.29	17.46	75.07	43.35
建物面積 (平方公尺)	104.98	70.83	164.63	110.73
交易價格 (萬元)	987	897	650	576
申報地價 (萬元)	116	106	84	94
房屋評定現值(萬元)	34	61	53	48
財產稅實質稅率	0.066%	0.024%	0.131%	0.050%
地價稅實質稅率	0.025%	0.009%	0.028%	0.013%
房屋稅實質稅率	0.042%	0.026%	0.104%	0.053%
房屋稅實質稅率占全體 財產稅實質稅率比率	59.04%	16.88%	76.39%	13.82%
樣 本 數	1,54	18	1,9	19

### 臺北市、高雄市財產稅負擔分配

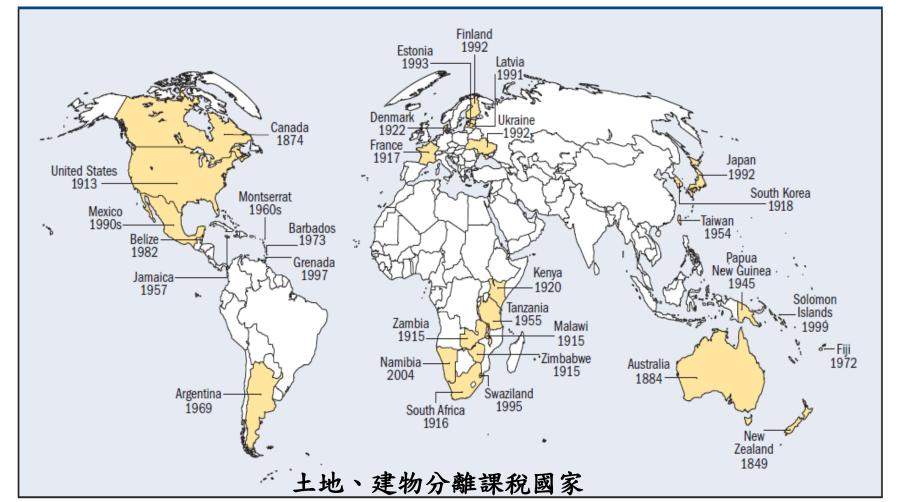
	臺北市	高雄市
財產稅實質稅率中位數	0.06%	0.12%
COD	27.69%	28.38%
PRD	1.02	1.07
依照不動產交易價格由低至高分爲五等份	財產稅實質	稅率平均數
20% 以 下	0.079%	0.158%
21%~40%	0.067%	0.131%
41%~60%	0.063%	0.127%
61%~80%	0.062%	0.122%
81%以上	0.062%	0.119%

	臺	北	市	高	雄	市
	地價稅		房屋稅	地價稅		房屋稅
20% 以下	0.027%		0.052%	0.033%		0.126%
21%~40%	0.027%		0.040%	0.032%		0.099%
41%~60%	0.025%		0.038%	0.026%		0.101%
61%~80%	0.024%		0.038%	0.023%		0.099%
81%以上	0.021%		0.040%	0.025%		0.094%

# III. 房地價值拆分的挑戰

匹茲堡經驗

- 1980年代,美國匹茲堡將土地稅率提高為建物稅率5倍以上
- 相對於同區域內之類似都市,匹茲堡出現明顯較多建築活動



## 為什麼要拆算

- 1. 土地、建物差別稅率
- 2. 建物之稅負優惠 (加速折舊)
- 3. 建物保險理賠
- 4. 都市更新權利變換
- 5. 了解房價波動成因

#### 歷年公告土地現值占一般正 常交易價格百分比

年期	臺北市
89	80.00
90	84.00
91	84.16
92	84.16
93	84.16
94	86.41
95	87.20
96	88.00
97	88.80
98	85.82
99	85.85
100	86.70
101	87.60
102	88.54
103	89.47
104	90.43

#### 歷年公告地價占一般正常交 易價格百分比

年期	臺北市
89	29.60
93	34.40
96	34.48
99	31.47
102	25.46

# 土地、建物基本差異

- 供給面
  - 建物可再生產
  - 區位條件優良之土地難以再製
- 住宅需求改變時
  - 建物價格不易改變
  - 土地價格易受影響

- · 建物的重置或重建成本是種沉入成本 ( sunk cost ) 。這種 成本無法透過事後的行為而改變,也無關當期的價格決定
- 將扣除建物後的價值殘餘部分歸給土地的想法,土地並不 存在替代的使用,機會成本為零。地主也只能接受任何的殘 餘價值
- 土地殘餘法可能不適用在特定的市場情況下,也可能違背機會成本的原意。相對地,土地佔總價的百分比也並非固定不變,而會隨著建物區位、類型、與屋齡而有不同的數值
- 某些建物如果重建,將不會是目前現存的型態
- 最高最佳土地利用已經改變
- 空地比已建地有價值
- 殘(多)餘的是建物,不是土地

### 三大拆算方法

- 1. 房屋改建(teardown)法 不動產價格減拆除費用
- 2. 重置成本 (replacement cost)法不動產價格減折舊後建物成本
- 3. 特徵價格(hedonic)法 迴歸分析

- 房屋改建法:案例太少
- 重置成本法
  - 競爭市場:成本≈價格
  - 如果不是競爭市場或存在嚴格分區管制:成本<價格
- 特徵價格法
  - 容易遺漏重要變數
  - 難以衡量空間及時間效果

# 土 (素)地估價

### 1. 土地貢獻說

不動產總值中,扣除建築成本價格,所剩餘價值全數歸屬於土地上,即為土地貢獻說之主張。土地殘餘法、抽取法採此學說。若以經濟理念說明,土地貢獻說乃是基於古典學派的主張,古典學派認為地租是一種剩餘,是產出扣除勞力工資、資本利息、企業家經營利潤後的剩餘,依循該論點,求算房地結合體之土地價值時,以土地貢獻說為主。

### 2. 建物貢獻說

不動產總值中,扣除正常地價,所剩餘價值全數歸屬於建物者,即為建物貢獻說之主張。建物殘餘法採此學說;然此學說與一般社會概念不合,亦無經濟理論予以支持,故實務上較少使用此法;少數抵押貸款估價為減少增值稅的扣減,而貸得更多金額,有將公告土地現值由不動產價值中扣除而將貢獻歸於建物之情形。

### 3. 聯合貢獻說

不動產價值,係由土地與建物共同創造。其所產生的利潤由土地及建物按照價值比例共同分享。分配法採此學說。在經濟理念上,新古典學派的邊際效用分析觀點,認為任何商品的價值,取決於使用者對最後一單位願支付的價格,亦即其價值係由市場決定。因此在獨占情況下,土地貢獻決定土地價值;非獨占狀況下,由各生產因素所能提供的效用,分別決定其價值,此為聯合貢獻說之精神。

Home prices versus construction costs.

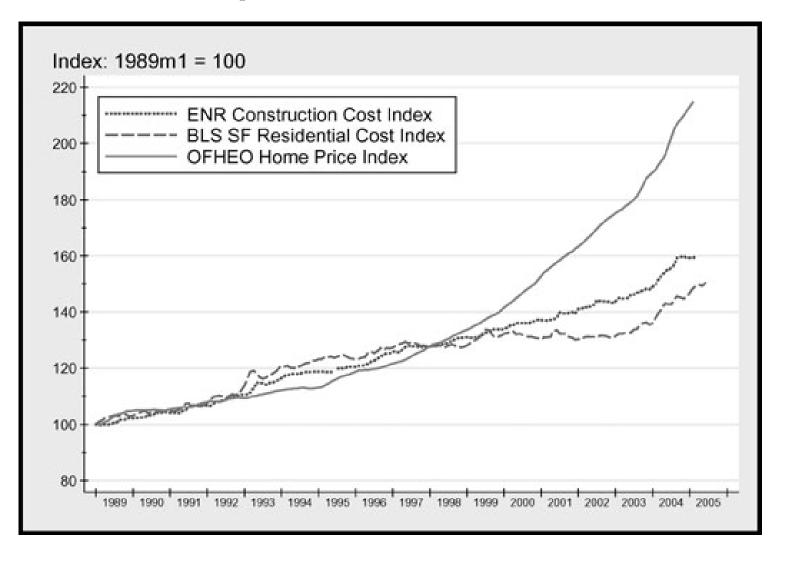
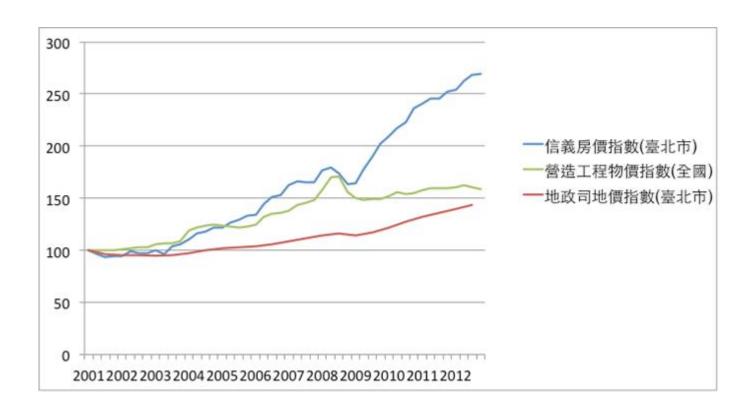


TABLE 3
Evolution of Land Values and Land Shares between 1998 and 2009

	Miami				San Francisco			Boston			Charlotte					
	Hedonic Land Value	Replacement Cost Land Value	Hedonic Land Share	Replacement Cost Land Share	Hedonic Land Value	Replacement Cost Land Value	Hedonic Land Share	Replacement Cost Land Share	Hedonic Land Value	Replacement Cost Land Value	Hedonic Land Share	Replacement Cost Land Share	Hedonic Land Value	Replacement Cost Land Value	Hedonic Land Share	Replacement Cost Land Share
1998	100,833	100,192	0.67	0.57	286,638	384,895	0.73	0.80	144,156	150,676	0.56	0.59	79,700	97,249	0.52	0.59
1999	100,837	106,185	0.64	0.57	332,605	439,445	0.72	0.82	158,979	178,134	0.59	0.63	77,395	102,112	0.50	0.59
2000	105,339	116,585	0.62	0.59	401,393	577,058	0.72	0.85	179,920	216,678	0.59	0.67	82,127	106,457	0.49	0.59
2001	122,341	134,653	0.65	0.61	444,133	675,404	0.73	0.85	196,329	264,326	0.60	0.69	88,791	105,246	0.53	0.58
2002	138,410	159,482	0.64	0.64	438,264	685,531	0.69	0.85	221,005	300,307	0.61	0.71	83,115	105,388	0.48	0.57
2003	157,891	193,003	0.64	0.67	440,785	740,952	0.66	0.86	237,622	344,810	0.62	0.73	84,361	106,634	0.47	0.56
2004	187,726	234,739	0.64	0.69	505,022	868,277	0.67	0.87	264,144	381,594	0.63	0.74	89,847	104,239	0.47	0.53
2005	231,533	321,360	0.65	0.74	587,105	1,078,102	0.65	0.89	272,830	413,243	0.62	0.74	89,869	98,610	0.46	0.48
2006	267,107	407,144	0.68	0.76	607,558	1,143,481	0.66	0.88	263,627	395,675	0.62	0.71	95,748	100,060	0.47	0.45
2007	276,173	383,478	0.67	0.73	623,958	1,085,304	0.64	0.86	253,552	363,197	0.60	0.68	97,479	106,024	0.46	0.46
2008	218,320	230,180	0.67	0.60	517,277	781,603	0.65	0.80	250,611	320,873	0.64	0.64	102,243	92,201	0.50	0.40
2009	184,441	129,071	0.68	0.68	469,692	527,940	0.68	0.75	_	277,680	_	0.61	97,778	70,959	0.50	0.34

Note: This table shows the evolution of total land value and the share of property values accounted for by land, by Primary Metropolitan Statistical Area. For each metropolitan area, estimates are shown for both the hedonic method for deriving land values and the replacement cost method.



## 拆算迴歸模型

- 空地交易過少,難以建立迴歸模型
- 空地(unimproved land)價格與已建地(improved land) 價格存在差異
- 嘗試合併不動產(土地+建物)與空地樣本建立模型:效果不錯

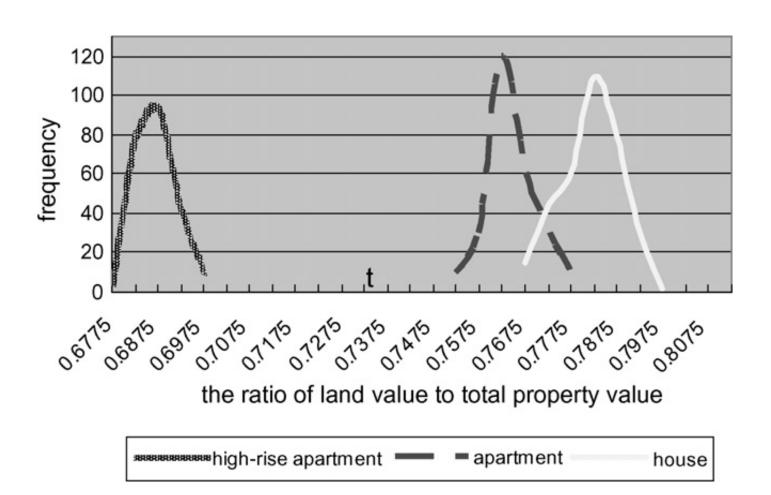
V=B0+B1\*X1+B2\*X2+....+BK\*XK V:不動產或空地價格

Xi: 土地或建物特徵(包括基地為已建地或空地)

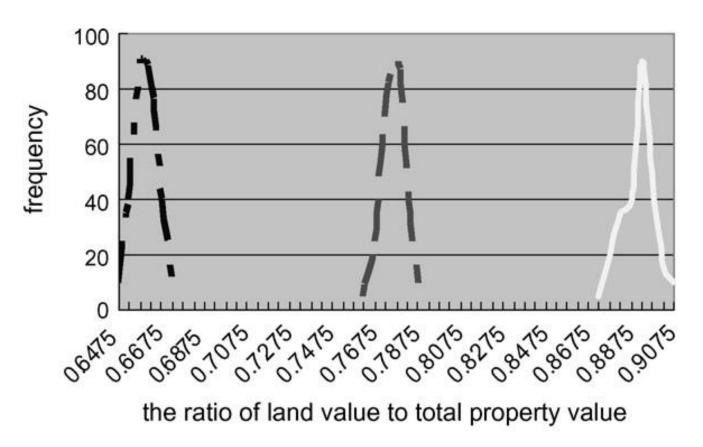
### 臺北市實證 (1999.1~2004.6)

- 空地標售:各級政府土地標售(226筆)
- 不動產交易:房地產交易價格簡訊(標售土地300公尺內案 例4016筆)
- 空地價格高於已建地價格:土地之最高最佳使用改變(空地保留未來開發型態的彈性)
- 在高價位不動產地區,土地邊際價格遞增效果較其它地區 顯著
- 土地持份複雜將降低土地價格

#### 各類型不動產中土地占不動產價格比例



### 不同屋齡不動產中土地占不動產價格比例



less than 3 years — 4 to 30 years 31 to 45 years

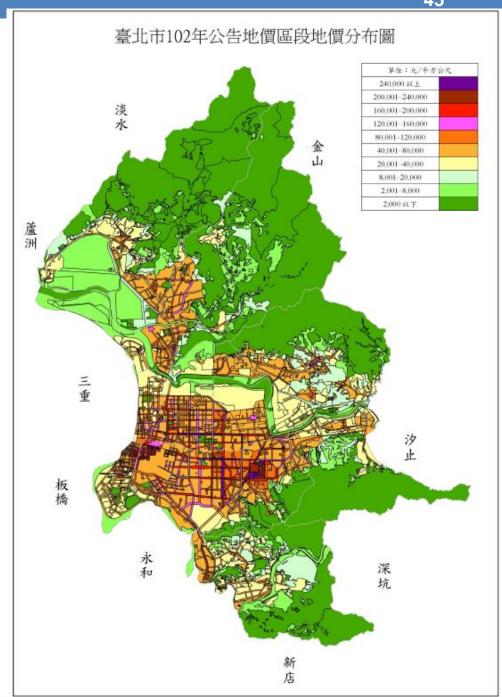
附錄一b. 台北市土地貢獻度之統計表 (按住宅類型及區位分類)

	市區透天	市郊透天	市區公寓	市郊公寓	市區大樓	市郊大樓
平均數	0.871538	0.836316	0.762034	0.703976	0.650892	0.601174
標準誤	0.022068	0.019091	0.004671	0.002953	0.005626	0.004913
中間值	0.88	0.87	0.77	0.71	0.67	0.61
眾數	0.97	0.88	0.77	0.71	0.73	0.65
標準差	0.079566	0.083214	0.079551	0.076081	0.099698	0.101402
變異數	0.006331	0.006925	0.006328	0.005788	0.00994	0.010282
峰度	0.96908	-1.15767	0.331174	7.789	0.424684	0.482251
偏態	-0.84359	-0.34745	-0.44283	-1.07885	-0.60507	-0.24713
範圍	0.28	0.27	0.46	0.88	0.64	0.69
最小值	0.69	0.69	0.5	0.06	0.32	0.25
最大值	0.97	0.96	0.96	0.94	0.96	0.94
個數	13	19	290	664	314	426
信賴度(90%)	0.067407	0.054951	0.012113	0.007627	0.014581	0.012712

### 土地殘餘法(land residual method)

- 美國聯邦儲備委員會 (Federal Reserve Board) 在1994年 前定期公布全美土地價值推估
- FRB 發現1993年推估之一般公司(nonfinancial corporations)土地價值竟為負值4 billion
- 土地價格推估: 將原始興建成本以營建價格指數調整,並由 當年不動產總價中扣除
- 在某些市場情況下,尤其是不動產價格長期下滑且營建成本持續上漲時,土地殘餘法將會高估建物,進而低估土地

# IV. 地政單位應該提供估價的專業服務



## 持有稅

- 房地稅基分開: 重課土地、輕課建物
- 提高土地利用強度
  - 對土地課徵較高稅率,導致較高密度土地利用、減緩都市擴張壓力
  - 遺漏考量土地使用管制。在建蔽和容積管制下,稅賦影響土地利用 的功能很難存在
  - 使用強度是考慮都市整體發展所決定的,不應該輕易改變。如果現 行建物興建皆已達到最高法定使用強度,那麼房地分離課稅的土地 利用功能更是無法發揮
- 提前土地開發時機
  - 提高稅負可以增加土地短期供給,促進土地利用並且抑制地價
  - 臺灣空地開發主要障礙原因多元
  - 中、長期土地供給數量以及價格影響難以預料
  - 這樣的土地利用功能,較為適用在都市早期發展而需要再開發的地區

- 土地、建物合併的持有稅,加上土地使用分區以及容積上限管制後,這種類型的持有稅,其實功能與亨利喬治(Henry George)等倡議的地價稅類似
- 地主無法透過改變行為來逃避或是減低稅負。課稅而不造 成納稅義務人行為的改變,正是課稅時經濟效率的達成。 在這個時候,土地與建物的總價值,已經共同成為稅基, 無須區分彼此
- 這種不區分土地和建物價值的財產稅,也具有單獨課徵地價稅類似的經濟效率。其中的關鍵,就是穩定、不易改變、具有約束力的使用分區以及容積管制

- 行政成本
  - 土地和建物分開課稅時,行政成本較高
- 稅基公平
  - 透過估價比值(assessment ratio)分配狀況,了解稅基 與市價間的關係。
  - 如果土地、建物分開課稅,無法區別土地和建物市場價格,估價比值也就無法應用。

## 利得稅

- 既然房地同時交易,自然無法區別出土地和建物的利得
- 其實除非兩次交易期間曾經新建、增建或修繕建物,增加 建物的價值,否則建物只會逐漸折舊,價值定無增加的可 能
- 在長期間生產技術不斷進步的前提下,重新建造一棟具有 與原先建物相同效用之建物所需的成本是降低的,也就是 建物的重置成本是下降的。加上臺灣建物的經濟壽命普遍 低於物理壽命,折舊速度非常的快
- 就這些觀點來看,所有不動產的資本利得都來自土地
- 一個對於現制變動最小、甚至不用修法的方式,是將所有 資本利得歸於土地增值稅

- 在其他市場中,流入的資本可以提供產業擴張所需。但是 投資在不動產上的資本,無法借由相同機制增加土地的供 給量。在供給缺乏彈性的情況下,資本的流入只會推升不 動產價格,不會產生前述其他市場資本流入的好處
- 不動產價格上漲帶來的住宅負擔能力降低、財富分配惡化 等壞處,遠高於未獲證據支持的財富以及火車頭效果

## 幾個地價制度根本問題

- •目的不同,地價不同?
- 區段地價制度的定位
- 一般正常交易價格、公告土地現值與公告地價

## 我講完了,還請指正