

## 公告地價兩年調整一次對房價之影響—以台北市為例

張瑞真

南華大學財務金融系

Email: juichen@nhu.edu.tw

陳妙玫

南華大學財務管理研究所碩士生

Email: tina31740@yahoo.com.tw

聯絡人：陳妙玫

單位名稱：南華大學財務管理研究所

Email：tina31740@yahoo.com.tw

聯絡地址：台南市北區西門路三段 159 號 5 樓

聯絡電話：0916015377

## 公告地價兩年調整一次對房價之影響—以台北市為例

### 摘要

依據土地稅法與平均地權條例，已規定地價之土地，應按申報地價，依法徵收地價稅，避免私人壟斷土地與操縱投機，以達平均地權之目的。過去探討公告地價調整對房價的影響的文獻並不多見，因此本研究目的，主要探討公告地價調對台北市房價的影響，作為地政依機關課稅的參考點。本研究資料之資料來源來自地政司實價登錄資料庫，研究期間為 2015 年第 1 季至~2018 年第 4 季，研究之地理範圍為台北市十二個行政區位於市中心的行政區包含中正、大同、中山、松山、大安、萬華、信義等 7 區，位置較為外圍的行政區包含士林、北投、內湖、南港、文山等 5 區。本研究實證結果顯示，在各項變數中土地移轉總面積高，則房價高，經濟成長率高時則房價高；公告地價二年調整一次時，年台北市十二個行政區之房價受房地產景氣影響而下降；土地使用分區為商業區，在公告地價二年調整一次時房價高，但是土地使用分區為住宅區，在公告地價二年調整一次時房價高。

關鍵詞：公告地價、房價、迴歸分析、特徵價格法

### 一、緒論

#### 1.1 研究背景

公告地價係由直轄市或縣（市）主管機關調查最近一年之土地買賣價格或收益價格，並依據調查結果，劃分地價區段並估計區段地價後，提交地價評議委員會評議通過之地價。每三年重新規定地價一次，必要時得延長之。公告地價作為課徵地價稅之基準，供地主申報地價或主管機關核定申報地價之參考，避免低報地價，逃漏地價稅。依據土地稅法與平均地權條例，已規定地價之土地，應按申報地價，依法徵收地價稅，避免地權過度集中，並制止私人壟斷土地與操縱投機，以達平均地權之目的。課徵地價稅對地方政府財政之助益，包含地價稅透明度高，稅務行政簡易；逃漏稅容易稽查，處罰也容易；地價稅的收入穩定，而且可以預期。土地的價值比較穩定，而稅率可以視財政收入的需要而調整，以獲得所需要的財源；在都市地區因為對學校、道路、公園，以及其他公共設施的投資，可以提高不動產的價值；而因此稅基擴大，增加稅收進一步改善地方的建設，是政府與居民雙贏的做法。台南市於 2016 年開始進行調高房屋稅，以增加地方財政收入，台北市意欲跟進，其他縣市亦躍躍欲試，但是從不動產租稅理論而言，對土地的課稅應該從重，

以避免囤積土地、炒作土地。對房屋課稅應該從輕，以鼓勵人民擁有房屋，達到住者有其屋的民生目標。如今各地方政府卻反其道而行，重課房屋稅，輕課地價稅，顯然違反租稅理論。(韓乾，2016)

現行公告地價每三年調整一次，立法院 2017 年 4 月 21 日三讀通過《平均地權條例》部分條文修正草案，全國公告地價將從現行三年調整一次改為二年調整一次調。亦即，三讀條文明訂，規定地價後，每二年重新規定地價一次，但必要時得延長，重新規定地價者亦同。若納稅義務人因公告地價調整導致繳納困難者，得申請延期繳納，延期不得超過 6 個月、分期繳納期間不得超過 1 年，藉此符合租稅理論和納稅人的負擔能力。

## 1.2 研究動機與目的

立法院 2017 年 4 月三讀通過平均地權條例修正案，明訂未來地價公告將由三年一調改為兩年一調，於 2018 年元月適用。地方政府的重要稅收來源包含土地增值稅和地價稅，台北市課徵地價稅之公告地價占市價比率，2013 年為 25.46%，2016 年為 26.29%，2018 年為 26.28%，就地價稅而言，目前每間房子所繳納的地價稅並不高，地價稅基偏低使民眾因而忽略其不公平的現象。在目前地方政府財政普遍陷於困難的情況下，提高地價稅基將是政府可能採取之方法之一，但若市政府不改善土地之估價品質，則地價稅之不公平性將會影響地價稅的徵收，並損傷市政府的形象。內政部委託中華民國住宅學會在 2018 年 6 月到 7 月間，針對六都進行住宅需求動向調查，統計資料顯示公告地價從三年一調改為二年一調，對房價是否有影響時，六都約有二成三民眾為會助漲房價，二成四民眾認為助漲與助跌效果兼具，一成三認為助跌。因此公告地價從三年一調改為二年一調，對台北市房價會產生何種影響？此為本研究欲探討的課題。

有鑑於 2016 年全國公告地價漲幅 30.54%，引發諸多民怨，朝野立委在本會期提案修法，要降低地價稅久未調整落後市價的衝擊，其中經過內政部及廿二縣市地方政府會商，全國有十六個縣市支持每二年一調，最後取得共識完成修正。內政部指出，地價稅出現較大漲幅，是過去房價上升累積結果，不是經常性情況，地價稅是財產稅稅基，必須要能相對穩定，不要經常性變動，每二年調一次是較衡平做法，三讀通過後，於 2018 年元旦便可重新公告。因此，本研究動機目的包含下列二項：

- 一、探討公告地價二年調整一次對台北市房價的影響。
- 二、探討公告地價二年調整一次對台北市商業區和住宅區房價的影響。

## 2.文獻回顧

### 2.1 地價稅制之文獻探討

地價稅的課徵原理，基本上土地所有權人持有土地應繳納地價稅，其稅基包含 (1) 地價稅：對已規定地價的土地，除課徵田賦外，應課徵地價稅；(2) 田賦：對未規定地價區域的土地或已規定地價區域符合土地稅法第 22 條規定作農業使用之土地，應課徵田賦。(目前停徵)

申報地價即以直轄市或縣(市)政府規定之公告地價為基礎。土地所有權人未於公告地價公告期間申報者，以公告地價的 80% 為申報地價土地所有權人可在公告地價 80% 至 120% 範圍內申報地價，但超過公告地價 120% 時，超過部分不計，仍以公告地價之 120% 為申報地價。但申報價格不足公告地價的 80% 時，以公告地價的 80% 為申報地價。

累進起點地價以各該直轄市或縣(市)土地 7 公畝(700 平方公尺)之平均地價為準。但不包括工業用地、礦業用地、農業用地及免稅土地在內，但各直轄市、縣市累進起點地價均不相同，實際金額請逕洽各直轄市、縣市地方稅稽徵機關查詢。2.2 產品認知之探討

### 2.2 特徵價格法之文獻探討

住宅是一種高價格的耐久財，與其他商品特性最大之差異，在於其不可移動性。而由於住宅是附著於土地之上，其位置固定於某一鄰里、鄉鎮，而該鄰里、鄉鎮亦內屬於某一區域或城市，此一現象顯示住宅建物特徵 (characteristics)，內屬 (nested structure) 於地區內 (Goodman and Thibodeau, 1998; Jones and Bullen, 1994; Orford, 2000)。Quigley (1985) 利用巢狀多項式 Logit 模型，實證消費者在住宅選擇行為模式中，依序會先以該住宅座落地區之鄰里環境及公共設施服務提供為優先考量，於選擇合適之鄰里環境或所需要之公共設施服務後，將會進一步對住宅建物特徵作比較選擇，而決定所購買之住宅單元。此決策選擇行為存有程序性的過程，亦隱含表示住宅特徵對消費者而言具有層級 (hierarchy) 之特性。應用特徵價格法來估計影響住宅價格因素的研究相當的多，而這些被用來估計住宅價格的特徵當中也包含了區域特徵，但是過去這些研究大多將各影響因素視為獨立且不相互干擾而進行分析，同時也把誤差項假設為獨立且同質分配 (independent identical distribution, iid)。但是區域特徵與住宅

建物特徵並不是相互獨立的,而是有可能相互干擾的,這種空間相依性 (spatial dependence) 將使得特徵價格模型中住宅價格間產生空間自我相關 (autocorrelation) 與空間異質性 (spatial heterogeneity) 問題 (Anselin, 1988, 1989)。

Basu and Thibodeau (1998) 認為當特徵價格方程式的誤差項存在著空間自我相關時,會使得參數估計結果產生偏誤,同時會使得模型中的解釋變項產生不正確的係數,導致一個不正確的結論。但過去傳統的特徵價格理論對誤差項的假設卻沒有考量到這些空間相依性的關係,使得模型不符合獨立且相等分配的假設,模型估計能力也下降。形成空間異質性的主要原因為住宅所在的地理環境、空間區位,這些屬性條件是不同的。Case and Mayer (1996) 亦指出住宅在空間上的位置 (location) 是獨一無二的,所以區域特徵是獨特的。換言之,住宅建物特徵與價格的關係可能隨著區域的不同而有非固定的變異數 (non-constant variance)。但傳統的特徵價格模型往往將住宅特徵對住宅價格的影響視為固定不變或是靜態的關係,也就是假設住宅特徵對住宅價格為均質影響,而將誤差項假設成變異相等,這種假設無法確切反映住宅價格這種空間資料所具有的空間異質性的問題。Fotheringham et al. (1988) 認為由於每宗土地對區域特徵的敏感度互異,所以無法以靜態的方式來建立住宅價格預測模型。由於空間參數的變化而導致資料結構的不穩定性 (structural instability), 及異質性的影響,使得模型中的隨機項為非固定變異數,而導致模型的錯誤假設 (Anselin, 1989)。Bitter et al. (2007) 亦認為忽略空間異質性將會導致模型估計係數產生偏誤,降低解釋能力 (explanatory power)。因此對於具有非固定變異 (non-constant variance) 及空間異質性 (spatial heterogeneity) 的住宅商品,如何正確估計其隱含價格具挑戰性。

有鑒於國內外應用特徵價格法進行研究者不少,在應用層面上亦廣泛,例如應用特徵價格法研究蔬菜價格、數位相機價格,甚至葡萄酒價格,這些研究的共同點即是將價格視為是各種特徵屬性的組合,而應用最廣泛者在於房地產,舉凡環境特徵包括空氣品質、景觀、噪音、環境品質等,皆有學者應用特徵價格法對其進行研究,故本研究以特徵價格法對房地產價格進行研究。

李志祥 (1995) 探討容積管制、住宅品質與住宅價格之關係,容積管制包含: 1. 容積率 2. 建蔽率等; 住宅品質包含: 1. 屋齡 2. 房屋結構等 容積率、屋齡、建蔽率為影響住宅價格主要因素,研究結果發現容積率管制對住宅品質提升確有成效。

高筱慧 (2001) 以都市更新地區運用特徵價格探討住宅交易價格,建物情況包含: 1. 房屋樓地板面積 2. 屋齡 3. 建物構造 4. 棟內混合使用; 街廓外在環境包含: 1. 建物排列不良 2. 鄰棟隔間不足 3. 巷道狀況 4. 街廓內整體建物狀態 5. 街廓內土地使用強度 6. 街廓內混合使用程度 7. 建物外觀、街道外觀; 區位環境條件包含: 1. 公園可及性 2.

重要交通服務 3.重大都市建設都市景觀住戶對房價會因街廓內不寧適環境而減少，研究結果發現，區位條件及土地利用的優勢對房價有顯著的正面效果。

楊艾嘉 (2004)探討都市更新地區與周圍地區房價差異之複迴歸分析，其變數包含 1.更新地區預期房價 2.周圍地區交易價格 3.土地所有權人面積 4.權利關係人人數 5.土地筆數 6.容積獎勵 7.計畫所需總時程 8.原住戶之每戶建坪 9.每戶建坪都市更新單元周圍地區交易價格愈高、土地之權利關係人，人數愈多、每戶建坪愈大，則更新地區之預期價格會愈高。

陳相如 (2005)運用特徵價格的變數下，結構特性包含：1.臨街路寬 2.基地面積；區位特性包含：1.至市中心距離 2.至交流道距離；都市林特性包含：1.至最近都市林之距離 2.綠覆率等，研究發現都市林相關變數與房屋總價間具有正向相關。

沈恆立 (2006)以台北市空氣品質之改善效益評估房價，特徵價格的變數包含 1.空氣污染 2.屋齡 3.樓層數 4.至市中心距離 5.至捷運站距離 6.公園綠地距離，研究結果發現 2004 年台北市空氣品質比 1994 年乾淨，且 2004 年台北市懸浮微粒與總微粒對房價有顯著負向影響。

葉峻維 (2007) 探討台北市集合住宅價格影響因素，以複迴歸分析房價，區域環境因素包含：1.交通 2.商圈 3.市場 4.嫌惡設施；個案自身因素包含：1.公設 2.基地及建物面積 3.容積率 4.建蔽率；品牌因素包含：1.上市公司 2.總體經濟環境因素，研究結果發現，在台北市捷運系統、商圈及市場對房價不具影響，建蔽率與容積率對房價格呈現負向關係，建設公司為上市公司對房價有正面影響。

吳憶如 (2008) 探討容積率對房價影響，其變數之房屋特徵包含：1.屋齡 2.座落樓層 3.持分土地面積 4.建物面積 5.地上樓層數，外部環境包含：1.捷運距離 2.公園距離 3.國中小距離 4.市中心距離 5.噪音管制；容積率包含：1.法定容積率 2.所在街廓容積，研究結果發現，房屋總價受到房屋之建物面積、屋齡、法定容積率、至最近捷運站之影響，房屋單價受到房屋之屋齡、法定容積率、建物所在街廓所有樓地板面積之影響。

林建亨 (2008) 探討南科園區對房地產價格之影響，建物與宗地個別特徵包含：1.臨街路寬 2.臨街關係 3.土地使用分區 4.土地面積 5.用途類別 6.構造種類 7.屋齡 8.房屋面積 9.土地形狀，區位特徵包含：1.至交流道距離 2.至聯外主要道路距離、3.至國中國小距離 4.至商業區距離 5.至火車站距離，南科影響特徵包含：1.至南科距離 2.交易時間，在 2005 年以後直線型函數最適房屋特徵價格模型，影響房屋總價最顯著的為房屋面積；雙邊對數型函數為最適土地特徵價格模型，影響土地單價最顯著的為臨街關係。至南科距離則皆為負向影響，距離越近價格越高，該文將影響房屋

價格的因素分解，求出各影響因素所隱含的價格，在控制房屋的特徵數量固定不變時，就能將房屋價格變動的品質因素拆離，以反映純粹價格的變化。

### 3.研究方法

#### 3.1 資料來源與研究期間

本研究資料之資料來源來自地政司實價登錄資料庫，研究期間為 2015 年第 1 季至~2018 年第 4 季，研究之地理範圍為台北市十二個行政區，全樣本共計 12,386 筆，位於市中心的行政區包含中正、大同、中山、松山、大安、萬華、信義等 7 區，位置較為外圍的行政區包含士林、北投、內湖、南港、文山等 5 區。總體經濟變數資料來源為內政部不動產資訊平台，包含五大行庫平均房貸利率、消費者物價指數和經濟成長率等。

表 3-1 為台北市十二個行政區房價相關變數說明，住宅屬性變數有土地移轉面積和建物移轉面積；總體經濟變數有五大行庫平均房貸利率、消費者物價指數和經濟成長率；以及公告地價調整年虛擬變數。

表 3-1 台北市十二個行政區房價相關變數說明

項目	變數	符號	單位	預期符號	說明
住宅屬性變數	土地移轉面積	X1	平方公尺	+	房屋價格與土地移轉面積大小成正比。
	建物移轉面積	X2	平方公尺	+	房屋價格與建物移轉面積大小成正比。
總體經濟變數	五大行庫平均房貸利率	Z1	%	-,+	五大銀行(包括台灣銀行、合作金庫銀行、土地銀行、華南銀行以及第一銀行等)之平均房貸利率。
	消費者物價指數	Z2	%	+	行政院主計處統整各縣市主計室基隆市等 8 個主要都會區每月查價 3 次(每旬逢 5 之日)或 9 次(每旬逢 2、5、8 之日),宜蘭縣等 8 個次要都會區每月查
	經濟成長率	Z2	%	+	行政院主計處按 2006 年價格計算之國內生產毛額年增率。
地價調整年變數	公告地價調整	T	1,0	+, -	公告地價調整年度在 2018 年改成兩年調整一次, 2018 年以前公告地價三年調一次。 公告地價調整年=1 非公告地價調整年=0

資料來源：本研究整理

### 3.2 特徵價格法實證模型

特徵價格法的是將房地產商品的價格分解，以顯現出其各項特徵的隱含價格，在保持房地產的特徵不變的情況下，將房地產價格變動中的特徵因素分解，從價格的總變動中逐項剔除特徵變動的影響，剩下的便是純粹由供求關係引起的價格變動。

特徵價格法該理論認為，一種多樣性商品具有多方面的不同特徵或品質(如房地產商品的面積、樓層、朝向和是否有保安服務等特徵)，商品價格則是所有這些特徵的綜合反映和表現。當商品某一方面的特徵改變時，商品的價格也會隨之改變。

當商品的某一方面的特徵改變時，其價格也會隨之發生改變。對函數的各個特徵變量分別求偏導數，就取得各特徵的變動對商品價格的影響幅度，並假定這種影響的關係在一定的時間內固定不變。這樣，在缺乏同質商品的情況下，可以用非同質的房地產在基期與報告期之間進行比較，從價格的總變動中逐項剔除特徵變動的影響，最後剩下的便是純粹由供求關係引起的價格變動了，這樣計算的價格指數便是基於特徵價格法的房地產價格指數。

根據這一理論，將各個報告期分別建立特徵價格模型，以計算各住房特徵在各報告期內的特征價格值，再選定一定的“標準單元”(即固定各住房特征在各報告期內的取值)。將計算得到的特征價格值和設定的標準單元值分別代入(2)後，即可得到“標準單元”在各報告期的同質價格，並以此為基礎進行指數編製。

### 3.3 變數定義與衡量

本研究的變數有住宅屬性變數、總體經濟變數和公告地價調整變數三類，住宅屬性變數包含台北市房地產價格、土地移轉面積和建物移轉面積；總體經濟變數包含五大行庫平均房貸利率、消費者物價指數和經濟成長率等；公告地價調整變數：此為虛擬變數，公告地價調整年為 1，非公告地價調整年為 0。特徵價格方程式如(3-1)式所示：

$$Y = \alpha_0 + \sum_{i=1}^n \alpha_i X_i + \sum_{j=1}^m \beta_j Z_j + \sum_{k=1}^i \gamma_k T_k + \varepsilon \quad \dots\dots\dots (3-1) \text{式}$$

其中被解釋變數 Y 為房屋單價， $\alpha_0$  為截距項， $\alpha_1$  為土地移轉面積的迴歸係數， $\alpha_2$  為建物移轉面積得迴歸係數， $\beta_1$  為五大行庫平均房貸利率的迴歸係數、 $\beta_2$  為消費者物價指數的迴歸係數、 $\beta_3$  為經濟成長率的迴歸係數； $\gamma$  為公告地價調整年虛擬變數的迴歸係數， $\varepsilon$  為干擾項。

#### 四.實證結果

表 4-1 顯示臺北市十二個行政區房價總樣本 12,386 筆，基本敘述性統計顯示，房價單價平均 19.83 萬元/每平方公尺，土地平均移轉面積 18.69 平方公尺，建物平均移轉面積 111.36 平方公尺，五大行庫平均房貸利率為 1.77，平均消費者物價指數為 99.99，平均經濟成長率為 1.61。

表 4-2 顯示臺北市十二個行政區的商業區房價總樣本 10,572 筆，基本敘述性統計顯示，房價單價平均 20.17 萬元/每平方公尺，土地平均移轉面積 16.66 平方公尺，建物平均移轉面積 113.58 平方公尺，五大行庫平均房貸利率為 1.74，平均消費者物價指數為 100.30，平均經濟成長率為 1.76。

表 4-3 顯示臺北市十二個行政區的住宅區房價總樣本 1,814 筆，基本敘述性統計顯示，房價單價平均 17.92 萬元/每平方公尺，土地平均移轉面積 30.53 平方公尺，建物平均移轉面積 98.39 平方公尺，五大行庫平均房貸利率為 1.98，平均消費者物價指數為 98.21，平均經濟成長率為 0.71。

表 4-1 臺北市十二個行政區公告地價二年一調樣本基本統計量分析(總表)

變數(單位)	英文 代碼	平均數	標準誤	最小值	最大值
單價(萬元)/每平方公尺	Y	19.84	10.47	0	197.80
土地移轉總面積 (平方公尺)	X1	18.69	89.24	0.02	8752
建物移轉總面積 (平方公尺)	X2	111.36	732.08	0.02	69125.53
五大行庫平均房貸利率 (%)	Z1	1.77	0.15	1.62	1.98
消費者物價指數(%)	Z2	99.99	1.36	97.48	102.48
經濟成長率(%)	Z3		1.48	-0.64	3.99
公告地價調整年	T	0.23	0.42	0	1
樣本數	12386				

資料來源:本研究自行整理

表 4-2 臺北市十二個行政區公告地價二年一調樣本基本統計量分析(商業區)

變數(單位)	英文 代碼	平均數	標準誤	最小值	最大值
單價(萬元)/每平方公尺	Y	20.169	10.48	0	197.80
土地移轉總面積 (平方公尺)	X1	16.65	95.31	0.02	8752
建物移轉總面積 (平方公尺)	X2	113.59	791.90	0.25	69125.53
五大行庫平均房貸利率 (%)	Z1	1.74	0.128	1.62	1.98
消費者物價指數(%)	Z2	100.3	1.234	97.48	102.48
經濟成長率(%)	Z3	1.76	1.55	-0.64	3.99
公告地價調整年	T	0.26	0.44	0	1
樣本數	10572				

資料來源:本研究自行整理

表 4-3 臺北市十二個行政區公告地價二年一調樣本基本統計量分析(住宅區)

變數(單位)	英文 代碼	平均數	標準誤	最小值	最大值
單價(萬元)/每平方公尺	Y	17.92	10.22	0	151.64
土地移轉總面積 (平方公尺)	X1	30.53	35.76	0.02	857.47
建物移轉總面積 (平方公尺)	X2	98.39	66.55	0.02	1754.81
五大行庫平均房貸利率 (%)	Z1	1.98	0.0008	1.97	1.98
消費者物價指數(%)	Z2	98.21	0.08	98.2	99
經濟成長率(%)	Z3	0.71	0.008	0.6	0.71
公告地價調整年	T	0.06	0.25	0	1
樣本數	1814				

資料來源:本研究自行整理

臺北市十二個行政區整體 12,386 個樣本，以房屋單價(萬元/平方公尺)為應變數，進行實證分析，以特徵價格法最小平方法 (OLS) 迴歸結果如表 4-4，可發現 Adj-R<sup>2</sup>為 0.03007 且 F 檢定拒絕虛無假設，顯示模型解釋能力尚可。實證結果顯示各變數達顯著性，迴歸係數符號多與預期符號相符。在各項變數中，土地移轉面積之 P 值<1%，顯示商業區房價顯著高於其他地區房價；經濟成長率之 P 值<5%，顯示經濟成長率高則房價高，公告地價調整年之 P 值<10%，顯示公告地價調整年，房價低。

臺北市商業區以房屋單價(萬元/平方公尺)為應變數，進行實證分析，以特徵價格法最小平方法 (OLS) 迴歸結果如表 4-5，可發現 Adj-R<sup>2</sup>為 0.039451 且 F 檢定拒絕虛無假設，顯示模型解釋能力尚可。實證結果顯示各變數達顯著性，迴歸係數符號多與預期符號相符。在各項變數中，土地移轉面積之 P 值<1%，顯示商業區房價顯著高於其他地區房價；五大行庫平均房貸利率之 P 值<5%，消費者物價指數<10%，經濟成長率之 P 值<1%，顯示經濟成長率高則房價高，公告地價調整年不顯著。

臺北市住宅區以房屋單價(萬元/平方公尺)為應變數，進行實證分析，以特徵價格法最小平方法 (OLS) 迴歸結果如表 4-6，可發現 Adj-R<sup>2</sup>為 0.065545 且 F 檢定拒絕虛無假設，顯示模型解釋能力尚可。實證結果顯示各變數達顯著性，迴歸係數符號多與預期符號相符。在各項變數中，土地移轉面積之 P 值<1%，顯示商業區房價顯著高於其他地區房價；公告地價調整年之 P 值<10%，顯示公告地價調整年，房價高。

表 4-4 臺北市十二個行政區公告地價二年一調(總表)

變數(單位)	英文代碼	預期符號	係數	標準誤	T 值	P 值
常數項	C		1.8111931	25.97346	0.069761	0.9444
土地移轉總面積 (平方公尺)	X1	+	0.076766** *	0.003982	19.27663	0
建物移轉總面積 (平方公尺)	X2	+	-0.00872***	0.000485	-17.9751	0
五大行庫平均房貸利率 (%)	Z1	-	-0.94635	1.916911	-0.49368	0.6215
消費者物價指數(%)	Z2	+	0.190953	0.229447	0.832231	0.4053
經濟成長率(%)	Z3	+	0.205565**	0.101074	2.033806	0.042
公告地價調整年	T	-	-0.8104*	0.433643	-1.86881	0.0617
樣本數	12386					
R <sup>2</sup>	0.03007					
F 值	63.96241***					
Durbin-Watson	1.631382					

資料來源:本研究自行整理

表 4-5 臺北市十二個行政區公告地價二年一調樣本基本統計量分析(商業區)

變數(單位)	英文代碼	預期符號	係數	標準誤	T 值	P 值
使用分區(商業、其他)	C		53.24854	26.13198	2.037678	0.0416
土地移轉總面積 (平方公尺)	X1	+	0.096047* **	0.004848	19.81298	0
建物移轉總面積 (平方公尺)	X2	+	- 0.01102** *	0.000584	-18.8724	0
五大行庫平均房貸利率 (%)	Z1	-	4.538554* *	1.945347	2.333031	0.0197
消費者物價指數(%)	Z2	+	-0.42062*	0.232586	-1.80846	0.0706
經濟成長率(%)	Z3	+	0.420794* **	0.101767	4.134865	0
公告地價調整年	T	-	0.484331	0.441543	1.096907	0.2727
樣本數	10572					
R <sup>2</sup>	0.039451					
F 值	72.3191***					
Durbin-Watson	1.635562					

資料來源:本研究自行整理

表 4-6 臺北市十二個行政區公告地價二年一調樣本基本統計量分析(住宅區)

變數(單位)	英 文 代 碼	預 期 符 號	係 數	標 準 誤	T 值	P 值
使用分區(商業、其他)	C		377.7394	593.7967	0.636143	0.5248
土地移轉總面積 (平方公尺)	X1	+	0.0081073* **	0.00743	10.91223	0
建物移轉總面積 (平方公尺)	X2	+	-0.02475***	0.003991	-6.20111	0
五大行庫平均房貸利率 (%)	Z1	-	-312.856	265.5793	-1.17801	0.2389
消費者物價指數(%)	Z2	+	2.384733	2.853583	0.835698	0.4034
經濟成長率(%)	Z3	+	35.61598	26.05652	1.366874	0.1718
公告地價調整年	T	+	1.572176*	0.935687	1.680236	0.0931
樣本數	1814					
R <sup>2</sup>	0.065545					
F 值	21.12458***					
Durbin-Watson	1.805557					

資料來源:本研究自行整理

## 五.結論

本研究資料之資料來源來自地政司實價登錄資料庫，研究期間為 2015 年第 1 季至~2018 年第 4 季，研究之地理範圍為台北市十二個行政區位於市中心的行政區包含中正、大同、中山、松山、大安、萬華、信義等 7 區，位置較為外圍的行政區包含士林、北投、內湖、南港、文山等 5 區。本研究實證結果顯示，在各項變數中土地移轉總面積高，則房價高，經濟成長率高時則房價高；公告地價二年調整一次時，年台北市十二個行政區之房價受房地產景氣影響而下降；土地使用分區為商業區，在公告地價二年調整一次時房價高，但是土地使用分區為住宅區，在公告地價二年調整一次時房價高。

## 參考文獻

### 中文文獻

- 1.邱淑美(2014)，新北市房價指數編製之研究，新北市政府主計處。
- 2.沈恆立 (2006)，台北市空氣品質改善效益之經濟評估－特徵價格法之應用。
- 3.李志祥 (1995)，容積管制、住宅品質與住宅價格關係研究-兼論土地變更回饋
- 4.高筱慧 (2001)，更新地區優先順序評估之研究。
- 5.陳相如 (2005)，都市林特徵價格之研究——以台南市東區為例。
- 6.楊艾嘉 (2004)，都市更新地區與周圍地區房價差異因素之探討以台北市為例。
- 7.吳憶如 (2008)，容積外部對房價影響之實證——以台北市為例。
- 8.林建亨 (2008)，南科對房地產價格之影響-特徵價格法之應用。
- 9.洪鉛財、林永珍和陳松柏(2013)台北市容積獎勵對都更房地產價格之影響—特徵價格法之應用，管理與資訊學報，18 期，55-86 頁。
- 10.林永珍實踐大學企業管理學系碩士台北市容積獎勵對都更房地產價格之影響—特徵價格法之應用。
- 11.陳松柏國立空中大學管理與資訊學系教授台北市容積獎勵對都更房地產價格之影響—特徵價格法之應用。

網站資源：

1.立院三讀公告地價改 2 年調整一次。

<https://www.ettoday.net/news/20170421/909020.htm#ixzz5OA7RQJsx>

2.韓乾(2016)，課徵地價稅 政府與民間可雙贏。 <https://anntw.com/articles/20160823-Ig3J>

3.財政部稅務入口網

<https://www.etax.nat.gov.tw/etwmain/web/ETW118W/CON/407/5903500342315058616?tAgCode=>

3.MBA 智庫百科 <https://wiki.mbalib.com/zh-tw/%E7%89%B9%E5%BE%81%E4%BB%B7%E6%A0%BC%E6%B3%95>