

# 房地合一稅與總體經濟因素對雲林縣地價波動之實證研究

余建明<sup>1</sup>

南臺科技大學 企業管理系 助理教授

S101212906@gmail.com

謝奉航<sup>2</sup>

南台科技大學 企業管理系 研究生

MA870201@stust.edu.tw

## 摘要

雲林縣有「農業首都」之稱，位於臺灣本島中部，縣政府設於斗六市，大部份縣域位處臺灣西部的嘉南平原上，以農漁業、糖業為主要產業，出名的特產有文旦、茂谷柑、雲頂茶、酸菜、西瓜、木瓜、甜瓜、軟枝楊桃、濁水米、醬油等。但也由於以農漁業為主，第二、三級產業在臺灣西部各縣市中規模較小，青壯年人口普遍外移，然而縣內卻全國最大的石化工業區，為當地留下一部分人才。許多學者提出影響土地價格高漲的因素有很多種，總體經濟因素、市場供需因素及政府實施的房屋政策，都會影響土地價格的變動，因此本研究針對總體經濟因素、市場供需因素及政府實施的房屋政策影響土地價格之波動，採用特徵價格法模型，並探討各變數對雲林縣土地價格的影響。本研究透過雲林縣斗六市、虎尾鎮及西螺鎮的土地實價成交價格資料，針對房地合一稅政策實施前後共四年的時間，觀看是否有顯著的差異。

**關鍵字：**總體經濟因素、市場供需因素、房地合一稅、特徵價格法

## 1.緒論

### 1.1 前言

以現今台灣地區地方財政而言，可發現不動產的稅收為地方財政一項重要的稅收來源，其重要性並未隨著時間而降低，因此如何去規範一個公平、信服的稅收政策，便是政府一個很重要的課題，2008 年金融大海嘯，造成金融市場泡沫和景氣衰退，不動產市場當然也無可避免，持續上漲的房價、失業率、過低的薪資及利率，種種問題使得當時投資者預期未來房市不佳，信心也減弱，對投資態度更顯保守，也不願意再把口袋裡的錢拿出來，使得金錢無法流通，故不動產市場環境更加惡化，種種問題都是當時國內所要面對的。房地合一稅政策係指房屋及土地以合併後的實價總額，扣除實際取得成本後，按實際獲利課徵交易所得稅。「房地合一」作用在使房產買賣能夠劃一屬於增值利益部分的課稅方式，此政策是為了修正了原本不動產交易時，土地交易利得按公告現值課徵土地增值稅，但卻不課徵所得稅；而房屋的部分則是以交易利得按實價課徵所得稅，此舊制度常使納稅人刻意壓低房價規避所得稅，而房地合一稅的用意正是為了預防這種情況，進而達到不動產交易利得實價課稅的目的。

影響土地價格的因素眾多，在總體經濟因素中房貸利率、貸款負擔率、經濟成長率、租金指數，在市場供需因素中消費者物價指數、國民儲蓄率、就業率、戶量。以上因素都有可能影響土地價格，也是本次研究用來探討的資料，對於農業用地來說土壤肥瘠程度，影響其生產量及收益量，住宅用地位置是否適中，決定其價值的大小，工業用地觀看其工業產值占國民總產值比例，決定其需求量，土地雖為天然之物，但不能隨意增加，人類填海造陸所增有限，人口愈多，對土地需求就愈多，總總問題都會使得土地價格波動，因此，本研究將針對總體經濟因素及市場供需因素二個層面進行探討，透過「內政部不動產資訊平台」及「信義房屋成交行情」取得不動產實際成交資料作為實證資料研究，總計五千多筆資料，自民國 104 年 1 月至民國 107 年 12 月為研究期間共四年，透過雲林縣斗六市、虎尾鎮及西螺鎮土地價格資料，採用特徵價格法模型與分量回歸模型檢測實施房地合一稅政策是否對雲林縣房價有影響，並分析總體經濟因素及市場供需因素對地價的波動，探討雲林縣斗六市、虎尾鎮及西螺鎮的土地價格漲跌情況。

## 1.2 研究目的

本研究以雲林縣斗六市、虎尾鎮及西螺鎮為研究之主題，擬探討房地合一稅政策實施前後對雲林縣斗六市、虎尾鎮及西螺鎮地價波動的影響，主要目的在於分析房地合一稅政策實施對土地之關係與變化，並實證探討地價影響之關鍵因素，從總體經濟因素及市場供需因素二個層面進行探討，並統整不動產實際成交資料作為實證資料，進行評估與分析。

1.分析探討總體經濟因素影響雲林地價的因素。

2.以雲林縣斗六市、虎尾鎮及西螺鎮為例，實證探討總體因素與房地合一稅對地價的關鍵因素。

## 1.3 研究流程與架構

本研究探討總體經濟因素及市場供需因素對房地合一稅之價格影響波動，及實施房地合一稅前後之土地價格變化，透過相關的文獻探討，並利用「信義房屋成交行情」提供的土地成交數據及「內政部不動產資訊平台」提供的總體因素資料，將其彙整後，建構特徵價格回歸模型並進行資料實證分析，如下圖 1.1 所示。

本研究總共分為五個章節，分別為第一章研究動機、研究目的、研究範圍及研究流程與架構，說明整個研究的主要概念，第二章總體因素及房地合一稅相關文獻，進行彙整並選出顯著的變數，第三章研究架構設計，自變數及應變數的資料蒐集，實證模型設計及 Eviews 統計相關應用，用以說明整個研究之設計及建構實證模型，第四章為實證結果及分析，說明本研究的發現與討論，第五章為結論，總結本研究的實證結果，並給予建議與未來發展。

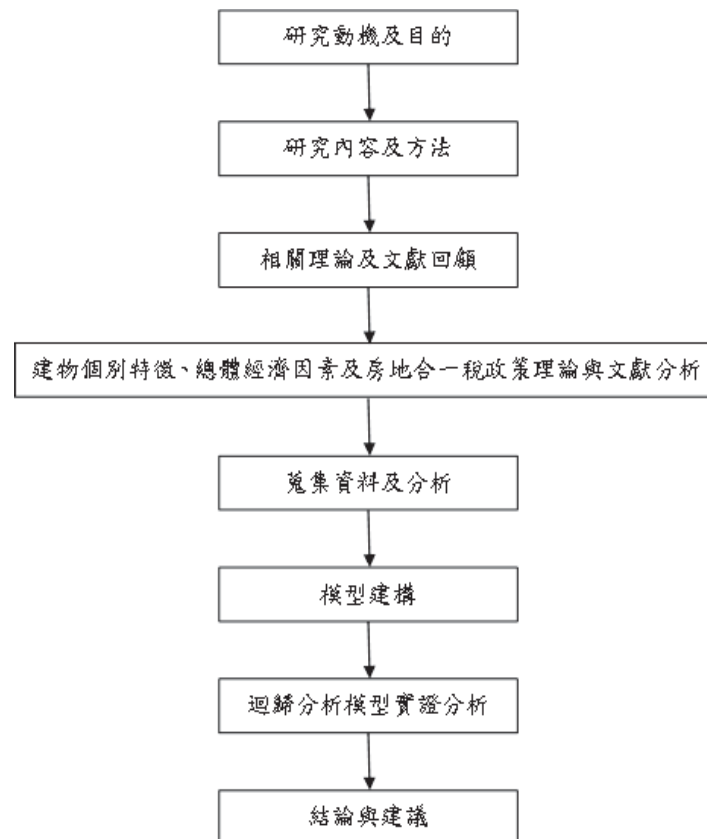


圖 1-1

## 2.文獻探討

國內外許多研究員提出許多關於土地價格方面的研究，影響土地價格之因素眾多，因此觀察各變數對土地價格之影響及變化，杜宇璇、宋豐荃、曾禹瑄、葛仲寧、陳奉瑤（2013）歸納出自變數主要分為三大類，分別為建物特徵因素、外部環境因素及總體經濟因素。本文以總體經濟因素、市場供需因素及政府房市政策做為自變數。

### 2.1 總體經濟因素

在房地產市場中，存在許多影響土地價格的因素，土地價格的高低會間接影響民眾購買的意願，然而在國內外相關文獻亦有許多不同層面的研究探討與見解，蘇偉強、劉庭如、黃斐、陳奉瑤（2013）研究分析將總體因素納入

研究裡的文獻為台灣居多，中國及美國則較少列入，因台灣地狹人稠，容易受到總體經濟因素影響，因此將市場環境影響列入變數進行探討分析，而房價因素中非僅有個別、鄰里及區位因素等影響。蔡淑君(2015)探討地區人口屬性對住宅價格之影響，以臺中市中古屋市場為研究範圍，研究結果發現地區人口特性對各行政區之透天與非透天住宅平均價格之解釋能力，高於房屋個體特徵變數，地區人口屬性也對房屋個體特徵對住宅價格的影響產生調節效果。本文總體經濟因素以房貸利率(%)、消費者物價指數(%)、貸款負擔率(%)、經濟成長率(%)、租金指數(%)等為影響房價的重要因素。許易民(2008)以台灣不動產業發展的過程及景氣波動對總體經濟的影響來做研究的探討，總體經濟變數分別選擇了家庭可支配所得及家庭戶數、房貸利率、貨幣供給額(M1b)、建照成本、空屋戶數、預售屋數量等，研究結果顯示房地產產業的興衰對民間消費、家庭可支配所得、經濟成長皆有顯著的影響，並認為政府應著手控管銀行對房地產授信額度，並均衡房價，減緩房地產市場景氣的風險，抑制房價持續下跌，以穩定經濟的發展。

彭建文、張金鶚(2000)探討房地產景氣與總體經濟變數之關係，以傳統迴歸分析法進行估計，研究指出台北市預售屋房價對貨幣供給、空屋數、建照面積等變數皆存在長期均衡關係，顯示房地產景氣是因總體經濟變數及房地產市場本身供需的變化而調整，而空屋數對預售屋房價的影響彈性大於貨幣供給及建照面積的影響。申旆瑄(2017)研究結果發現總人口、失業率、消費者物價指數、景氣指標對房價皆有顯著影響。

## 2.2 市場供需因素

蔡幸芳(2016)研究結果指出我們可以得知在沒有虛擬變數的情況下，所得水準、貨幣供給、國民儲蓄等變數的正負向皆符合預期，但貨幣供給額的顯著性無異於零，以及國內生產毛額和貨幣供給額對房價的影響非即時影響，而是在落後期有影響，可能是受到其他因素影響所致；實證研究報告指出當房地產市場景氣熱絡時，建商紛紛進入市場導致房屋供給增加，建造執照面積、使用執照面積的增加，可代表房屋供給的增加，供給增加將使房價下跌。本文市場供需因素以戶量(人/戶)、國民儲蓄率(%)、就業率(%)等為影響房價的重要因素。

## 2.3 政府房市政策

陳瓊惠(2015)以經濟學角度探討房地產市場機制與特色，因台灣房地產具有稀少性、公共財性質與資訊不足特性，容易發生市場失靈，研究結果發現台灣房地產稅基低於市場，不論持有稅或移轉稅，稅收皆低於其他國家，加上稅率結構不完整，以及資訊不透明等問題，引發投機者炒作，使房價上漲，為了維持人民生存的基本權利，達到社會公平，故政府實施奢侈稅、實價登錄及房地合一實價課稅等相關政策介入干預，並減緩房價飆漲，以穩定房地產市場。謝明瑞(2013)根據財政部之房地合一政策說明，認為政府積極實施打房政策，造成台灣地區的房地產市場去化呈現相對沉滯與資金轉移，及南屋北賣的局面，政府為了解決房市問題，以及防止國內房市可能泡沫化現象，推動「房市合一」政策，將對國內房市未來變化影響頗大。

# 3. 研究設計

## 3.1 研究架構

此研究是透過特徵價格回歸分析，分析房地合一稅對雲林縣土地價格波動之影響，雲林縣的空間發展主要以斗六、虎尾、西螺等3鄉鎮市為發展的重點，是為本研究擬探討之區域，自104年1月到107年12月為研究期間，研究樣本數為5228筆，其中所採用的相關資料來自內政部不動產交易平台之土地相關，具有可信性的資料庫，做為研究的基礎，對雲林縣斗六市、虎尾鎮與西螺鎮等三區的人口數、人口密度及土地買賣件數如表3.1、3.2、3.3，做為研究的對象。

表 3-1 雲林縣全市及斗六市、虎尾鎮、西螺鎮現住人口統計表

區別	人口數	土地面積(m <sup>2</sup> )	104 年 12 月	105 年 12 月	106 年 12 月	107 年 12 月
斗六市		182.72	108,359	108,401	108,567	108,542
虎尾鎮		226.74	70,551	70,815	70,892	70,844
西螺鎮		143.54	46,840	46,597	46,244	46,064
雲林縣總計		1,290.83	699,633	694,873	690,373	686,022

資料來源：本研究整理(註：雲林縣總計為雲林縣所有行政區之總和)

表 3-2 雲林縣全市及斗六市、虎尾鎮、西螺鎮人口密集度統計表

區別	人口密度	土地面積	104 年 12 月	105 年 12 月	106 年 12 月	107 年 12 月
斗六市		182.72	593.033	593.263	594.171	594.035
西螺鎮		326.320	324.627	322.168	320.914	326.320
虎尾鎮		226.74	311.154	312.318	312.658	312.446
雲林縣總計		1,290.83	542.002	538.315	534.829	531.458

資料來源：本研究整理(註：雲林縣總計為雲林縣所有行政區之總和、人口密度統計表是以每一平方公里居住的人口數計算至個位數)

表 3-3 雲林縣民國 104~107 年斗六市、虎尾鎮、西螺鎮及全市土地買賣統計表

區別	建物買賣	104 年 12 月	105 年 12 月	106 年 12 月	107 年 12 月
斗六區		999	748	802	594
虎尾區		599	456	459	344
西螺區		125	127	147	157
雲林縣總計		2646	2149	2292	1763

資料來源：本研究整理(註：雲林縣總計為雲林縣所有行政區之總和、土地買賣統計單位為個數)

在文獻探討中，本研究將各變數針對雲林縣土地價格影響之因素分成兩類，如下表 3.4 各變數影響之預期符號及說明表。第一類為總體經濟因素：(1) 房貸利率、(2) 消費者物價指數、(3) 貸款負擔率、(4) 經濟成長率、(5) 租金指數。第二類為市場供需因素：(1) 國民儲蓄率、(2) 就業率、(3) 戶量。第三類為政府房市政策：房地合一稅政策。應變數則為土地面積。

表 3-4 各變數影響之預期符號及說明表

變數型態	變數名稱	單位	預期符號	變數說明	
應變數	土地面積 (La)	萬元		採每坪單價並取自然對數	
自變數	總體經濟因素	房貸利率	(%)	-	利率越低，地價越高
		消費者物價指數	(%)	+	指數越高，地價越高
		貸款負擔率	(%)	+	負擔率高，地價越高
		經濟成長率	(%)	+	成長率高，地價越高
		租金指數	(%)	+	指數率高，地價越高
	市場供需因素	國民儲蓄率	(%)	+	儲蓄率高，地價越高
		就業率	(%)	+	就業率高，地價越高
		戶量(人/戶)		+	戶量率高，地價越高
房市政策	房地合一稅	虛擬變數	-	適用對象前後代碼分別為 0、1	

資料來源：本研究整理



## 3.2 資料蒐集

### (一)應變數

此研究選取雲林縣斗六市、虎尾鎮和西螺鎮土地實際成交單價資料作為應變數，以交易總價除以土地坪數計算每坪單價(萬/坪)後再將實際成交單價價格整理為月平均資料。此研究使用半對數線型模型求每坪單價取對數為被解釋變數，許多變數在房地產估價模型中，是代表不動產本身的部分特徵或異質性，在條件分配會有偏態或異質性，可以藉由取自然對數減緩此問題。

此研究在實證資料取得，採用不動產實際成交之交易資料為基礎，成交日期係指土地買賣的成交年月，能調整不同整體環境的影響，依據行政區的人口多寡排序，依序為斗六市、虎尾鎮、西螺鎮。

### (二)自變數

此研究從總體經濟因素、房市供需因素和政府房市政策之因素分類中選出對土地價格有影響之變數。

蔡欣萍(2016)從預期心理的角度，探討房地合一實價稅政策定案前後對不動產市場之衝擊影響分析，其實證資料為雲林縣政府地政局2015年到2018年不動產實價登入資料的研究對象。由於影響土地價格的因素眾多，此研究歸納出5項總體經濟因素，3項市場供需因素及1項房市政策因素將自變數納入並建立實證模型進行分析，以下分別說明各個變數內容。

#### 一、總體經濟因素

總體經濟因素可用來判斷一個地區甚至是一個國家的經濟發展、經濟結構、消費者結構、消費、投資、進出口貿易等情況變數，並能概括瞭解該地區的經濟活動情形，影響總體經濟因素變數的原因有許多，因此需選取具有代表性之變數建構模型，清楚表達出重要變數之關聯，以提供政策分析及未來預測的基準。本研究之實證資料採用「內政部不動產資訊平台-住宅統計價格指數」彙整而成，選取5個總體經濟變數，詳如下：

##### 1.五大行庫平均房貸利率(%)

根據中央銀行以台灣銀行、合作金庫銀行、土地銀行、華南銀行以及第一銀行做為五大銀行之平均房貸利率，定期公布房貸利率，在貸款市場中，房貸金額越多，期間就越長，利率則越低，相對房價會越高。房市利率分別為建物融資利率及購屋貸款利率，建物融資利率用途是以興建並銷售或出租建物為目的所需之資金，利率是銀行提供，高低會間接影響建商的建築成本，購屋貸款利率是提供給購屋者，間接會影響購屋者的購屋成本，因此，本研究以購屋貸款利率為主要研究變數。

##### 2.消費者物價指數(%)

消費者物價指數簡稱CPI，以經濟學的角度來說，消費者物價指數反映了與國民生活有關的產品及勞務價格統計出來的物價變動指標，是衡量通貨膨脹的主要指標之一，一般來說超過3%為通貨膨脹，超過5%就是很嚴重的通貨膨脹了。如果消費者物價指數升幅過大，表示國家經濟前景並不樂觀，因此，該指數過高的升幅是不被市場所歡迎的，而採用穩定消費者物價指數方法有緊縮貨幣、升息、穩健財政、平抑物價及增加產業生產政策等。

##### 3.貸款負擔率(%)

貸款負擔率為中位數房價貸款月攤還額/家戶月可支配所得中位數，房價負擔能力以貸款負擔率為標準，數值越大，房價負擔能力越低，根據世界銀行定義，合理的貸款負擔率應該要在3成以下，也就是房貸金額應占家庭總收入的三分之一，超過5成的話，代表房貸負擔過於沉重。

##### 4.經濟成長率(%)

經濟成長率是衡量一個國家經濟活動的重要指標，透過投入勞動力及資本的累積與技術方式提高生產力，並滿足最終需求，促進經濟規模擴大趨勢。台灣是以實質國內生產毛額(GDP)變動率表示經濟成長(Economic growth rate)，顯示經濟成長速度，因此經濟成長率的計算變是判斷經濟情勢的重要指標。通常經濟成長變動表現可從三個方面觀察：(1)反映消費，需求面、資本形成及淨出口等支出內容的相對改變；(2)生產面，工業、反映農業及服務業產出的相對變化；(3)分配面，資本與反映勞動等生產要素報酬的相對變化。

##### 5.租金指數(%)

租金指數又稱為消費者物價房租類指數(%)，資料來源為各縣市主計室提供，查價地區包含臺北市、新北市、

臺中市、高雄市、桃園市、新竹市、臺南市、嘉義、基隆市等 9 個主要代表縣市及宜蘭縣、南投縣、澎湖縣、雲林縣、花蓮縣、屏東縣、苗栗縣、臺東縣等 8 縣縣治所在地及其主要城鎮為查價地區；僅查房屋租金之縣市為彰化縣、新竹縣、嘉義縣。查到之價格資料採用拉氏公式計算，指數計算方式係先將各查價地區價比以地區權數加權得到項目價比，再以項目權數加權即得指數。

## 二、房市供需因素變數

### 1. 國民儲蓄率(%)

國民儲蓄率為「國民儲蓄毛額」占國民所得毛額（GNI）比率，國內生產毛額和貨幣供給額對不動產的影響並非即時影響，而是在落後期有影響，也可能是受到其他因素影響所導致。

### 2. 就業率(%)

就業率係用於測量可工作年齡的人口（15 歲到 64 歲）中就業的比率，即就業人數與人口的比率。根據國際勞工組織（ILO）的定義，當一個人在最近的一周內，如果在「可收穫的」崗位上工作了一小時以上，即算就業。就業率可衡量一個經濟體創作工作崗位的能力，因此通常與失業率共同用於評估市場的狀況。就業率高、失業率低，民眾的所得相對比較穩定，收入成長的機會也較大，進而使消費意願增加，消費市場變熱絡，整體經濟景氣跟著更加繁華，也會帶動不動產價格的變動，是個重要的衡量指標。

### 3. 戶量(人/戶)

戶量係指每戶平均人口數，資料來源係根據內政部戶政司，以戶籍登記人口數除以戶籍登記戶數計算而成，不僅家庭人口數量，年齡的變化皆會影響，所有以戶為統計單位之指標，也會影響到所得分配的統計，更會影響到經濟活動，使景氣波動，民間消費也逐漸低落，因此，戶量之變化會衝擊許多層面，使未來不動產價格受到影響，是個重要衡量指標。

## 三、政府房市政策因素

房地合一實價課稅是係指房屋及土地以合併後的實價總額，扣除實際取得成本後，按實際獲利課徵交易所得稅。「房地合一」的作用在於能使不動產買賣能夠劃一屬於增值利益部分的課稅方式，修正了原本不動產交易時，土地與房屋稅分離課徵的雙軌制，達到不動產交易利得實價課的目的。本研究房地合一稅採虛擬變數，適用對象前代碼為 0，適用對象後代碼為 1，進而探討房地合一稅適用對象前後對雲林縣房價是否有影響。

### 3.3 實證模型

#### (一) 特徵價格迴歸分析實證模型設立

模型採用 Rosen(1974)的特徵價格模型，Sirmans, Macpherson and Zietz (2005)指出在特徵價格模型中對地價取對數，是為使地價分布較為常態且有助誤差項常態假設。本研究將個別地價資料依成交月份取單價月平均，所用的地價模型為(3-1)所示：

$$\text{Log}(SP_t) = \alpha + \sum_{j=1}^K \beta_j W_{t-1}^j + \sum_{j=1}^L \beta_j Y_{t-1}^j + \theta_1 D_t + \varnothing_t \quad (3-1)$$

其中， $SP_t$  為第 t 筆資料的月平均成交單價，

1.  $W_{t-1}^j$  代表前一期總體經濟因素，包含 (1) 房貸利率、(2) 消費者物價指數、(3) 貸款負擔率、(4) 經濟成長率、(5) 租金指數等。
2.  $Y_{t-1}^j$  代表前一期市場供需因素，包含 (1) 戶量(人/戶)、(2) 國民儲蓄率、(3) 就業率。
3.  $D_t$  代表政府房市政策：房地合一稅政策。

## 4.實證分析

### 4.1 土地面積

本研究分析資料，依據「信義房屋土地成交行情」所統籌而成，以房地合一稅實施的前後兩年作為研究期間，自民國 104 年 1 月至 107 年 12 月的成交資料下去探討分析，總共統計 5228 筆資料作為實證研究，如圖 4.1，

並選定雲林縣斗六市、虎尾鎮及西螺鎮之月平均每坪單價作為應變數，探討總體經濟因素及市場供需因素及政府房市政策月平均每坪地價的影響。

依照數據顯示，雲林縣斗六市每月月平均每坪地價最低為民國 104 年 9 月為 3.47 萬元，最高的為 104 年 12 月為 11.24 萬元，雲林縣虎尾鎮每月月平均每坪地價最低為民國 106 年 1 月為 2.43 萬元，最高的為 106 年 7 月為 7.87 萬元，雲林縣西螺鎮每月月平均每坪地價最低為民國 106 年 11 月為 1.78 萬元，最高的為 106 年 4 月為 7.70 萬元。研究期間的四年內，西螺鎮每月單價漲幅最多為 213%；第二為斗六市 173.99%；最後為虎尾鎮 173.73%。以每坪單價月平均而言，斗六市為最高每坪單價平均為 7.13 萬元；其次為虎尾鎮每坪單價平均為 4.87 後為西螺鎮每坪單價平均為 4.05 萬元，斗六市為雲林縣的政治、經濟、文化及商業中心，由於交通位置便利，漸漸朝著科技化城市發展，因此使得整體土地價格較高。

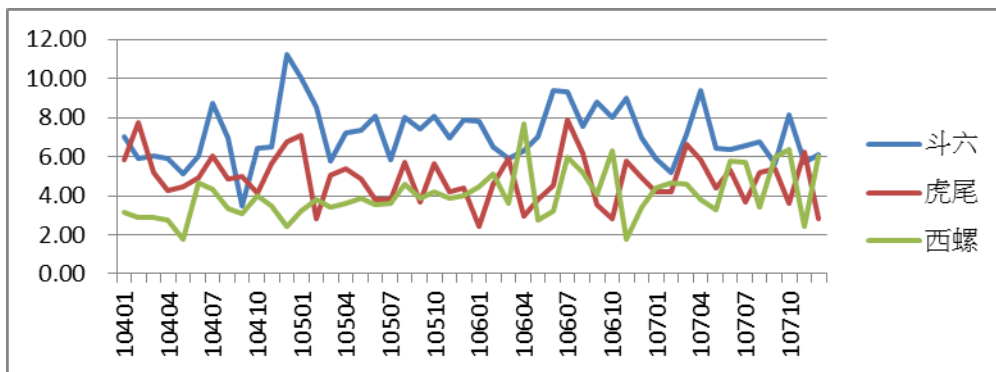


圖 4-1 雲林縣斗六市、虎尾鎮及西螺鎮月平均每坪單價(萬/坪)

資料來源:本研究整理

### 4.2 雲林縣斗六市、虎尾鎮及西螺鎮特徵價格模型實證結果分析

本研究選取雲林縣斗六市、虎尾鎮及西螺鎮次市場做為研究範圍，以特徵價格法做實證分析，探討應變數與各自變數之間的影響，深入瞭解總體經濟及房地合一稅與雲林土地價格之關聯性，實證分析結果如下表 4.1，分別為雲林縣斗六市、虎尾鎮、西螺鎮特徵價格模型實證結果，本研究實證結果說明如下：

#### (一) 雲林縣斗六市整體土地價格影響因素實證結果

由雲林縣斗六市模型估計結果來看，樣本數為 2,319， $R^2$  為 0.850315，修正後  $R^2$  為 0.747698，顯示此特徵價格法分析結果整體解釋力均佳，F 檢定為 1.235407，表示斗六市模型整體顯著性數值均佳。實證結果顯示土地面積、五大行庫平均房貸率、經濟成長率、就業率對地價有顯著負向影響，貸款負擔率、租金指數、消費者物價指數、國民儲蓄率、戶量、房地合一稅對地價有顯著正向影響，與本研究預測結果一致。

針對土地在總體經濟因素，以五大行庫平均房貸率，利率上升 0.125%，地價下跌 6.18%，五大行庫平均房貸率上升，對於購地者來說，所要負擔的利息上升，故需求降低導致地價下跌，故對地價的影響為負向顯著。在市場供需因素，以國民儲蓄率而言，國民儲蓄率每上升一碼，地價上升 3.38%，國民儲蓄率上升，表示人民手裡資金增加，對土地的需求增加，導致地價上升，故對地價影響為正向顯著，以戶量來說，斗六人口密度較高，家庭人口越多，地價越高，故戶量對地價呈正向顯著影響。

#### (二) 雲林縣虎尾鎮整體土地價格影響因素實證結果

由雲林縣虎尾鎮模型估計結果來看，樣本數為 1,816， $R^2$  為 0.802397，修正後的  $R^2$  為 0.713172，顯示此特徵價格法分析結果整體解釋力均佳，F 檢定為 0.938898，表示虎尾鎮模型整體顯著性數值均佳。實證結果顯示經濟成長率、就業率、戶量顯著對地價有顯著正向影響，土地面積、五大行庫平均房貸率有顯著負向影響，土地面積、五大行庫平均房貸率、經濟成長率、國民儲蓄率、就業率、房地合一稅與本研究預測結果一致，貸款負擔率、租金指



數、消費者物價指數、戶量與本研究預測結果不一致。

針對總體經濟因素，以五大行庫平均房貸率來說，利率上升 0.125%，地價下降 14.88%，故對地價呈現顯著負向影響。以經濟成長率來說，經濟成長率每上升一碼，地價上升 2.73%，當經濟成長率上升，對土地需求上升，導致地價上漲，故對地價呈正向顯著，在市場供需因素，以就業率來說，就業率每上升一碼，地價上升 219%，就業率越高，地價就越高，故對地價呈正向顯著。以戶量來說，家庭人口越多，地價越高，故對地價呈正向顯著。

### (三) 雲林縣西螺鎮整體土地價影響因素實證結果

由雲林縣西螺鎮模型估計結果來看，樣本數為 1,093，R2 為 0.805958，修正後的 R2 為 0.755597，顯示此特徵價格法分析結果整體解釋力均佳，F 檢定為 3.364959，表示西螺鎮模型整體顯著性數值均佳。實證結果顯示土地面積、五大行庫平均房貸率、經濟成長率、消費者物價指數、房地合一稅對地價有顯著負向影響，貸款負擔率、租金指數、國民儲蓄率、就業率、戶量對地價有顯著正向影響，五大行庫平均房貸率、貸款負擔率、租金指數、國民儲蓄率、就業率、戶量房地合一稅與本研究預測結果一致，土地面積、經濟成長率、消費者物價指數與本研究預測結果不一致。

針對總體經濟因素，以五大行庫平均房貸率而言，利率上升 0.125%，地價下降 22.63%，故利率越高，地價下降越多，故對地價呈負向顯著，以租金指數而言，租金指數每上升一碼，地價上升 0.57%，租金指數越高，地價越高，故對地價呈正向顯著。在市場供需因素，以國民儲蓄率而言，國民儲蓄率每上升一碼，地價上升 23.52%，國民儲蓄率越高，地價上升越高，故對地價呈正向顯著。以就業率而言，就業率每上升一碼，地價上升 84.25%，就業率越高，地價上升越高，故對地價呈正向顯著。以戶量來說，家庭人口越多，地價越高，故對地價呈正向顯著。

### (四) 雲林縣斗六市、虎尾鎮及西螺鎮整體土地價影響因素實證結果

針對總體經濟因素，五大行庫平均房貸率對雲林縣斗六市、虎尾鎮及西螺鎮皆有顯著影響，房貸利率上升 0.125%，西螺鎮地價下跌 22.63%，顯示西螺鎮土地市場供需量比斗六市及虎尾鎮小，斗六區地價市場因科技工業區供需量較大，地價高，利率上升，地價下跌的幅度小。以經濟成長率來說，經濟成長率每上升一碼，虎尾鎮地價上升 2.73%，顯示虎尾鎮經濟成長率越高，地價越高。以租金指數來說，租金指數每上升一碼，西螺鎮地價上升 0.57%，顯示租金指數對西螺鎮影響較斗六市和虎尾鎮大。

針對市場供需因素，以國民儲蓄率來說，國民儲蓄率每上升一碼，西螺鎮地價上升 23.52%，顯示西螺鎮受國民儲蓄率影響較大，對斗六市影響較小，而國民儲蓄率對虎尾鎮較無顯著影響，以就業率來說，就業率每上升一碼，虎尾鎮地價上升 239%，顯示虎尾鎮受國民儲蓄率較大，而國民儲蓄率對斗六市則呈負向顯著，以戶量來說，對雲林縣斗六市、虎尾鎮及西螺鎮皆有顯著影響，其中對西螺鎮影響最大，代表西螺鎮購地需求越高，地價會上升。

實施房地合一稅而言，雲林縣斗六市、虎尾鎮及西螺鎮皆會受影響，使地價下跌修幅度達 10.6%至 31.33%不等，西螺鎮地價下跌幅度比斗六市及虎尾鎮大。因此，雲林縣虎尾鎮及西螺鎮房價在實施房地合一稅政策後會呈現下跌趨勢。

表 4-1 雲林縣斗六市、虎尾鎮及西螺鎮特徵價格模型實證結果彙總表

變數	斗六市模型			虎尾鎮模型			西螺鎮模型		
	β 係數	標準差	顯著性	β 係數	標準差	顯著性	β 係數	標準差	顯著性
截距項	40.4110	17.6430	**	-23.8251	32.0769		2.5580	31.8984	
土地面積 (La)	-0.0012	0.0001		-0.0009	0.0004	**	-0.0010	0.0004	**
房貸利率 (%)	-0.4943	0.2032	**	-1.1862	0.2582	**	-1.8127	0.8648	**
貸款負擔率 (%)	0.0825	0.0938		0.0020	0.1523		0.0142	0.1563	
經濟成長率 (%)	-0.2844	0.1239	**	0.1093	0.0298	**	-0.0248	0.2257	
租金指數 (%)	0.0092	0.0069		-0.0088	0.0119		0.0229	0.0111	**



表 4-1 雲林縣斗六市、虎尾鎮及西螺鎮特徵價格模型實證結果彙總表(續)

變數	斗六市模型			虎尾鎮模型			西螺鎮模型		
	$\beta$ 係數	標準差	顯著性	$\beta$ 係數	標準差	顯著性	$\beta$ 係數	標準差	顯著性
消費者物價指數(%)	0.0031	0.0302		-0.0117	0.0386		-0.0320	0.0377	
國民儲蓄率(%)	0.1351	0.0674	*	-0.3871	0.5916		0.9409	0.3885	**
就業率(%)	-7.3733	4.0278	*	8.7641	3.5377	*	3.3669	7.3530	
戶量(人/戶)	0.0859	0.0394	**	0.0566	0.0216	*	0.1400	0.0305	**
房地合一稅	0.1939	0.2417		-0.3133	0.2707		-0.1061	0.2601	
應變數	每坪單價 (Ln)			每坪單價 (Ln)			每坪單價 (Ln)		
R 平方	0.850315			0.802397			0.813224		
修正後 R 平方	0.747698			0.713172			0.754636		
F 檢定	1.235407			0.938898			2.605648		
Prob (F-statistic)	0.301693***			0.000067***			0.000046***		
樣本數	2,319			1,816			1,093		

註 1:\*\*\*P 值<0.01 的顯著水準下顯著，\*\*P 值<0.05 的顯著水準下顯著，\*P 值<0.1 顯著水準下顯著。

註 2:每坪單價(萬/坪)。

## 5. 結論與建議

### 5.1 結論

#### (一) 雲林縣斗六市、虎尾鎮及西螺鎮的總體經濟因素對地價影響

以總體經濟因素而言，房貸利率對雲林縣斗六市、虎尾鎮、西螺鎮皆有顯著的影響，其中又以西螺鎮幅度最大，房貸利率上升 0.125%，西螺鎮地價下降 22.66%，顯示西螺鎮受五大行庫平均房貸利率影響較大，而雲林縣斗六市及虎尾鎮，因有學校機構等文教區對土地需求量相對較大，地價較高，五大行庫平均房貸利率上升，地價下降幅度較小。

#### (二) 雲林縣斗六市、虎尾鎮及西螺鎮的供需政策對地價影響

以市場供需因素而言，戶量斗六市、虎尾鎮、西螺鎮皆有顯著的影響，其中對西螺鎮影響最大，表示西螺鎮土地價格相對便宜，對土地的需求越大，土地價格會提升。

### 5.2 建議

#### (一) 探討其他行政區域的房價

本研究範圍僅探討雲林縣斗六市、虎尾鎮及西螺鎮，由於不同行政區的土地價格趨勢會因外在環境因素而有所不同，因此，建議未來可以探討其他行政區域或其他同性質的次市場，進行估計與分析，深入剖析其他行政區或其他同性質的次市場的土地價格趨勢之異同。

#### (二) 使用其他模型檢驗總體經濟因素

本研究僅利用特徵價格分析法對雲林縣斗六市、虎尾鎮及西螺鎮進行實證分析，建議後續可以透過其他模型進行分析。因此，未來建議可以使用分量迴歸分析法、殘差分析法等來檢驗總體經濟因素，並分析其對土地價格的影響因素。

#### (三) 探討其他政府政策

眾多學者的研究中，發現房市政策、興建大眾運輸、農業用地建設等都是影響土地價格得因素，本研究針對探討房地合一稅政策對雲林縣斗六市、虎尾鎮及西螺鎮的土地價格波動之實證研究，對其他政府房市政策未納入探

討，因此，建議未來可以結合其他房市政策，如奢侈稅、實價登錄等進行分析，深入瞭解不同時期，政府房市政策對土地價格的影響。

## 6. 參考文獻

1. 林冠佑(2019)，**雲林縣房價波動影響關鍵因素之實證研究**，南台科技大學，台南市
2. 杜宇璇、宋豐荃、曾禹瑄、葛仲寧、陳奉瑤(2013)，**台灣特徵價格模型之回顧分析**，**土地問題研究季刊**，12 卷 2 期，44-57。
3. 洪淑娟(2008)，**總體經濟變數與中古屋、預售屋房價互動關係之研究**，臺灣大學農業經濟學研究所。
4. 蔡淑君(2015)，**住宅價格波動與總體經濟環境關聯性之研究—以臺灣五個主要都市之大樓市場為例**，逢甲大學土地管理學系。
5. 許易民 (2008)。**台灣房地產景氣循環之影響與對策**。綜合規劃研究，第 327-346 頁。
6. 彭建文、張金鵠 (2000)。**總體經濟對房地產景氣之影響**。國科會人文及社會科學研究彙刊，10 (3)，171-186。
7. 申旆瑄(2017)，**總體經濟變數、個體經濟變數與政府政策對房價的影響**。朝陽科技大學財務金融系碩士論文，臺中。
8. 蔡幸芳(2016)，**房屋本身特徵及區域外部環境對房屋價格的影響**，東吳大學經濟學系。
9. 陳瓊惠(2015)，**市場機制與政府干預對房地產價格之影響—以臺灣房地產稅制探討**，成功大學政治經濟研究所碩士論文。
10. 蘇偉強、劉庭如、黃斐、陳奉瑤 (2013)。「特徵價格法應用的差異分析」。**土地問題季刊**，12 (3)，55-68。
11. 沈子甄(2018)，**房地合一稅與總體經濟因素對台南市房價波動之實證研究**，南台科技大學，台南市