

從土地增值稅觀察新北市發展概況

經濟統計科 曾婷鈺

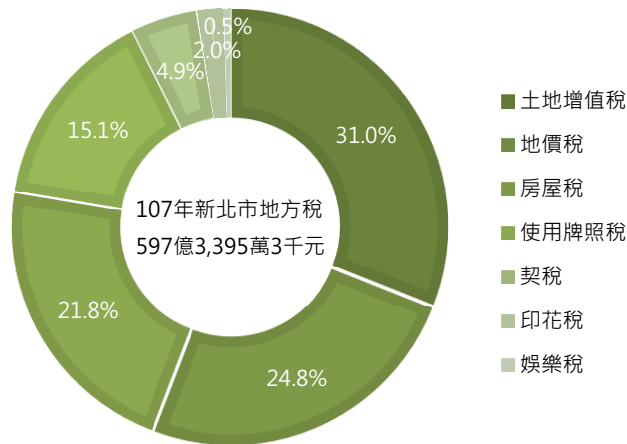
一個城市發展的程度，有許多不同角度的衡量方式，當城市的發展狀況愈佳，將吸引愈多人口居住，並活絡當地不動產之交易市場，進而衍生政府所課徵之土地增值稅¹，爰土地增值稅稅收多寡亦可為衡量城市發展之重要指標。本文先分析六都土地增值稅稅收情形，再探討近年新北市土地增值稅實徵淨額與人口數變動之關係，藉以觀察各行政區發展概況，以供施政參考應用。

一、107年新北市土地增值稅近185億元，占其整體地方稅收逾三成，為新北市第1大稅收來源

我國現行租稅制度，依財政收支劃分法的規定，可分為國稅和地方稅兩大類，分別屬中央及地方政府可支用的稅收，而土地增值稅為地方稅，係各地方政府稅收之重要來源。以107年為例，新北市地方稅實徵淨額計597億3,395萬3千元，依稅目別觀察其結構(圖一)，由大至小依序為土地增值稅184億9,578萬5千元(占31.0%)、地價稅148億414萬1千元(占24.8%)、房屋稅130億2,927萬3千元(占21.8%)、使用牌照稅90億755萬1千元(占15.1%)、契稅29億2,089萬8千元(占4.9%)、印花稅11億7,906萬3千元(占2.0%)及娛樂稅2億9,724萬2千元(占0.5%)。綜上，107年新北市土地增值稅占整體地方稅收逾三成，為新北市第1大稅收來源。

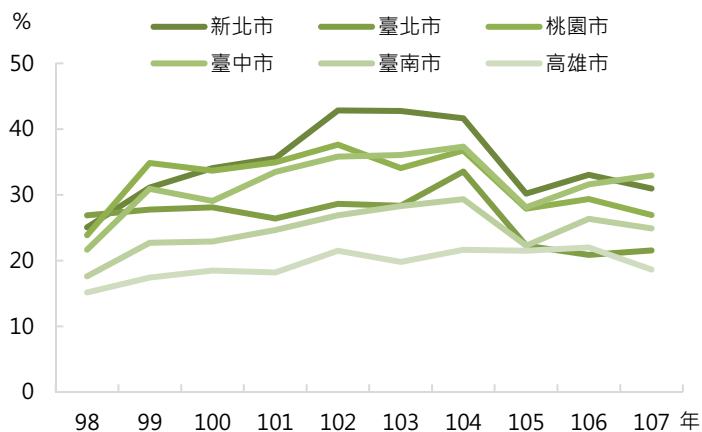
續以98至107年六都土地增值稅實徵淨額占各該地方稅之比率(以下簡稱土地增值稅占比)觀察六都地方稅收依賴

土地增值稅之程度(圖二)，自98年至102年，六都之土地增值稅占比皆微幅成長，



圖一 107年新北市地方稅實徵淨額結構

資料來源：財政部。



圖二 98至107年六都土地增值稅占各該地方稅比率

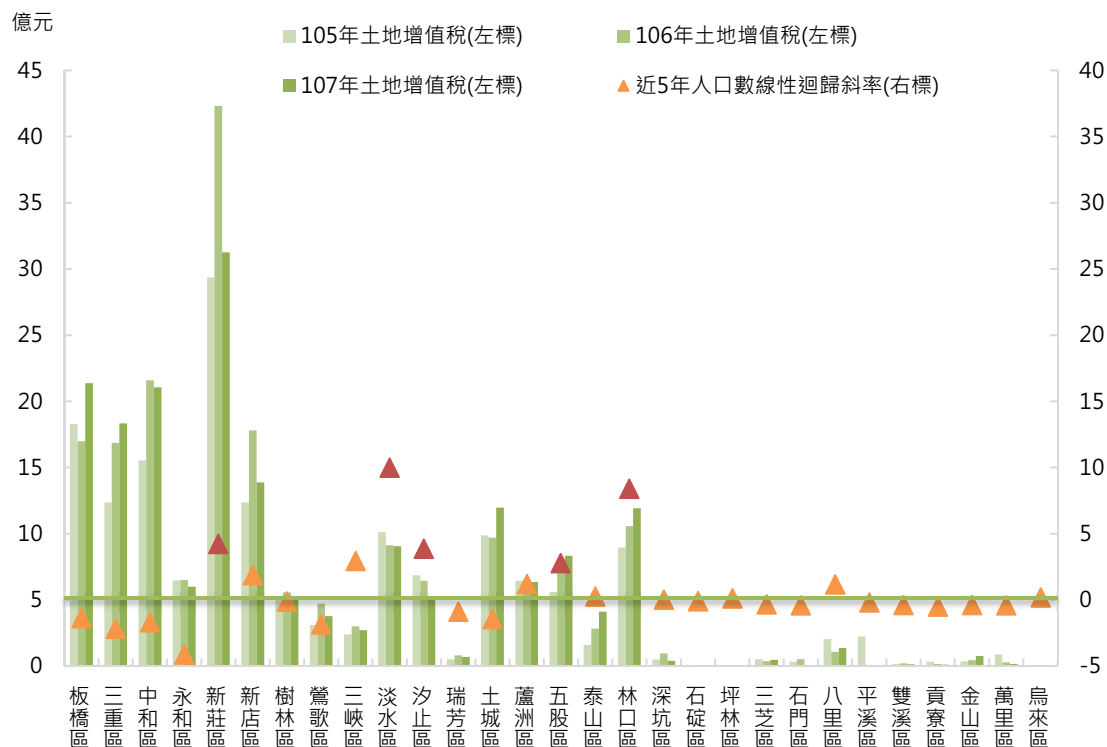
資料來源：財政部。

¹ 土地增值稅是針對土地所有權人之土地，於移轉時因自然漲價所課徵的稅，係按照土地漲價總數額採用倍數累進稅率計算繳納的一種稅租。

主因受 98 年金融海嘯影響，國內景氣不佳，各項建設及房地市場較不活絡，致土地增值稅稅收較低，然而自 99 年起，除經濟復甦外，部分縣市升格改制直轄市，引發民眾預期城市之發展，進而刺激不動產交易，致除臺北市之外其餘五都土地增值稅占比均呈微幅成長；迨至 105 年則受實施房地合一稅制²影響，不動產移轉量減少，衝擊土地增值稅稅收，除高雄市之外，其餘五都土地增值稅占比均大幅減少。另自 99 年後新北市、臺中市及桃園市之土地增值稅占比均大於 25%，顯示近年來上述三都城市之發展讓民眾有感，致其不動產市場交易較為活絡。

二、近 3 年新北市淡水區、新莊區、五股區、汐止區及林口區等 5 行政區課徵之土地增值稅淨額均逾 5 億元，且行政區人口數明顯成長，發展狀況較佳

若以近 3 年(105 至 107 年)土地增值稅稅收情形觀察新北市 29 個行政區之發展概況(圖三)，可發現板橋區、三重區、中和區、永和區、新莊區、新店區、樹林區、淡水區、汐止區、土城區、蘆洲區、五股區及林口區等 13 個行政區，近 3 年課徵之土地增值稅淨額均逾 5 億元，其中 107 年以新莊區 31 億 2,500 萬元最多，板橋區 21 億 3,800 萬元次之，中和區 21 億 700 萬元再次之；另再輔以近 5 年(103 至 107 年底)人口數線性迴歸線斜率³觀察上述行政區之人口變動趨勢，其中淡水區、新莊區、五股區、汐止區及林口區等 5 個行政區之人口數線性迴歸斜率均為正值，且其數值較大，表示近 5 年該等地區人口數成長趨勢明顯，分析其原因



圖三 新北市各行政區土地增值稅實徵淨額及其人口數變動趨勢

資料來源：新北市政府稅捐稽徵處及民政局。

² 房地合一稅制係指房屋及土地，以合併後的實價總額，扣除實際取得成本後，按實際獲利課徵之所得稅。

³ 人口數線性迴歸線斜率：為人口數配適線性迴歸線的斜率，係用以衡量一段期間內之人口變動趨勢；若值為 0，表示該期間人口變動幅度不明顯，若為正值，表示該期間人口呈正成長趨勢，若為負值，表示該期間人口呈負成長趨勢，其值越大，即變動趨勢愈明顯。

可能係新北市政府(以下簡稱市府)推動三環六線政策(如淡海輕軌、機場捷運線、環狀線、五股泰山輕軌及汐止民生線等)，帶動或預期當地發展及交通便利性，致其周邊房地產交易熱絡，人口也朝該地區移動。綜上，市府推動便捷的交通建設，帶動區域發展，不僅不動產交易熱絡、人口成長，更均衡新北市轄內之城鄉發展。

三、新北市政府推動都更三箭，結合交通建設帶動新北市整體發展，致力改變新北市城市新面貌

土地是人類活動的基礎，在城市發展的同時，如何妥善運用土地資源實為重要關鍵，爰市府除積極建設完善交通網外，自 108 年更啟動都更三箭，策略包括：「以捷運帶動城市發展」、「主幹道沿線都更，讓城市風貌改變」及「以防災角度，優先協助危老建築，行動治理解決問題」，以交通路網作為發展軸線，藉由市府近年建構之完善交通路網，引領城市發展；進一步透過都更打造土地新面貌，致力改變新北市城市新風貌，以提供新北市民更加友善的行人空間以及舒適便利的生活環境。