

新竹市契稅統計分析

因買賣、贈與、交換、分割、承典及占有取得房屋所有權，均應申報繳納契稅，納稅義務人為新所有權人。稅基為契價，即指房屋評定現值。稅率分別如下：買賣、贈與及占有 6%，交換及分割 2%，典權 4%。因房屋之買賣、承典、交換、贈與、分割及占有而辦理所有權登記者，地政機關應憑繳納契稅收據、免稅證明書或同意移轉證明書，辦理權利變更登記。

一、113 年徵收情形

113 年預算數 3 億 4,529 萬元，截至 3 月底實徵淨額 1 億 1,897 萬元，達成率 34.46%，較去年同期增加 5,175 萬元，成長 77%；實徵件數 2,293 件，較去年同期增加 29.4%。主因大型建案交屋，新建物房屋現值較高，稅額約 4,600 萬元，致稅收大幅增加。

二、112 年大批建案交屋分析

(一)112 年契稅稅收 4.66 億元，為近 10 年第 3 高，主因有都市更新案件、大型建案交屋，且新建物房屋現值高，致稅收大幅增加，其中都更案稅額 6,700 萬元，大型建案稅額 1.5 億，成長率 54.0%，高居全國第 2，僅次於連江縣。

(二)112 年申報移轉案件 9,499 戶，較 111 年成長 21.99%；買賣戶數占 88.34%，較 111 年成長 26.39%；新成屋 3,069 戶占 32.31%，較 111 年成長 136.26%。新成屋購屋者平均年齡 41 歲，主力購屋者年齡為 31-50 歲，占 72.53%，以下另就青年購屋情形分析：

1. 購屋者為 16-40 歲之青年占 50.08%

經統計購屋年齡在 16-40 歲者 1,537 戶，占 50.08%，房屋稅按自住用稅率核課有 1,357 戶，占 88.29%。

2. 主力購屋者為 31-50 歲之青年占 72.53%

分析主力購屋年齡為 31-50 歲計 2,226 戶，占 72.53%，房屋稅按自住用稅率核課有 1,986 戶，占 89.22%。

3. 新成屋購屋者平均年齡 41 歲，房屋稅按自住用稅率核課有 2,491 戶，占 81.17%。

新竹市 112 年契稅申報移轉予 青年 且為新成屋戶數統計

戶；%

年齡	戶數	戶數占比	自住戶數	自住戶數占比
16-40 歲	1,537	50.08%	1,357	88.29%
31-50 歲	2,226	72.53%	1,849	83.06%

新竹市 112 年契稅申報移轉自然人且為新成屋戶數統計

戶；%

年齡	戶數	戶數占比	自住戶數	自住戶數比率
20 歲以下	8	0.26%	5	62.50%
21-30 歲	352	11.47%	309	87.78%
31-40 歲	1,179	38.42%	1,044	88.55%
41-50 歲	1,047	34.12%	805	76.89%
51-60 歲	364	11.86%	254	69.78%
61-70 歲	90	2.93%	56	62.22%
71 歲以上	29	0.94%	18	62.07%
合計	3,069	100.00%	2,491	81.17%

三、近 5 年新舊屋移轉戶數分析

- (一)108 年契稅申報移轉案件 7,913 戶，買賣戶數 6,672 戶，占 84.32%；新成屋 1,504 戶，占 19.01%，其中買賣戶數占 98.67%。
- (二)109 年契稅申報移轉案件 10,828 戶，買賣戶數 10,001 戶，占 92.36%；新成屋 3,425 戶，占 31.63%，其中買賣戶數占 99.62%。
- (三)110 年契稅申報移轉案件 11,103 戶，買賣戶數 9,887 戶，占 89.05%；新成屋 1,775 戶，占 15.99%，其中買賣戶數占 99.44%。
- (四)111 年契稅申報移轉案件 7,787 戶，買賣戶數 6,639 戶，占 85.26%；新成屋 1,299 戶，占 16.68%，其中買賣戶數占 98.61%。
- (五)112 年契稅申報移轉案件 9,499 戶，買賣戶數 8,391 戶，占 88.34%；新成屋 3,069 戶，占 32.31%，其中買賣戶數占 99.67%。

本市因科學園區發展，平均年齡較低且所得較高，民眾購屋需求較高，買賣契稅占比近 5 年均近 9 成。其中 112 年及 109 年之新成屋占比均逾 3 成，其餘年度則近 2 成。109 年起受新冠肺炎影響，台商資金回流及央行降息資金寬鬆，房地交易市場持續熱絡至 110 年上半年，110 年契稅申報移轉案件 11,103 戶為近 5 年最高。政府為抑制房屋短期炒作，實施一連串打房政策，自 110 年 7 月起房地市場明顯放緩，111 年無大型建案交屋，契稅申報移轉案件 7,787 戶為近 5 年最低。112 年下半年景氣逐步復甦，加上新青安貸款帶動需求，都市更新案件及大型建案交屋帶動交易量，移轉戶數較 111 年增加 1,712 戶，成長 21.99%。

新竹市契稅近 5 年新舊屋移轉戶數分析

戶；%

年 度	總戶數	買賣				新成屋				新成屋買賣			
		戶數	比率	增減數	增減率	戶數	比率	增減數	增減率	戶數	比率	增減數	增減率
108	7,913	6,672	84.32%	—	—	1,504	19.01%	—	—	1,484	98.67%	—	—
109	10,828	10,001	92.36%	3,329	49.90%	3,425	31.63%	1,921	127.73%	3,412	99.62%	1,928	129.92%
110	11,103	9,887	89.05%	-114	-1.14%	1,775	15.99%	-1,650	-48.18%	1,765	99.44%	-1,647	-48.27%
111	7,787	6,639	85.26%	-3,248	-32.85%	1,299	16.68%	-476	-26.82%	1,281	98.61%	-484	-27.42%
112	9,499	8,391	88.34%	1,752	26.39%	3,069	32.31%	1,770	136.26%	3,059	99.67%	1,778	138.80%

四、近 5 年契稅申報交易型態稅收分析

本市 112 年契稅徵收計 4.65 億元，以買賣契稅 4.58 億元為大宗，占總稅收 94.31%；次為贈與契稅 0.27 億元，占 5.64%；第三為交換契稅占比 0.05%，分割僅有 1 件，無承典及占有案件。

觀察新竹市近 5 年申報移轉原因，買賣契稅稅額平均占比 94.86%，高於全國平均值 92.78%，顯示本市因科學園區發展，平均年齡較低且所得較高，民眾購屋需求較高，其中 109 年占比 97%，為全國第一，108 年占比近 95%，僅次於新竹縣；贈與契稅占比以 110 年 2.88%最低，111 年 6.69%最高，僅有 111 年略高於全國平均 6.54%，主因受央行升息及房地合一 2.0 等打房政策影響，本市買賣契稅衰退 4 成，而贈與契稅成長約 3 成所致；交換契稅以 110 年 3.51%最高，為全國第一，其他年度皆未達 1%，低於全國平均，主因 110 年有地主與建商合建分屋，核課交換契稅約 0.2 億元。

新竹市近 5 年契稅稅額統計表

千元；%

項 目 年 度	稅額合計	買賣契			贈與契			交換契		
		稅額	占合計百分比	全國平均占比	稅額	占合計百分比	全國平均占比	稅額	占合計百分比	全國平均占比
108	328,521	311,708	94.88	92.31	16,675	5.08	6.00	138	0.04	1.68
109	533,030	517,205	97.03	93.61	15,651	2.94	5.51	174	0.03	0.88
110	549,557	514,425	93.61	93.57	15,825	2.88	5.20	19,280	3.51	1.22
111	302,673	282,127	93.21	92.28	20,240	6.69	6.54	245	0.08	1.17
112	485,421	457,795	94.31	92.17	27,393	5.64	6.93	227	0.05	0.88
平均占比			94.86	92.78		4.25	6.05		0.89	1.16