

中國物業稅徵收後之房產價格預測

——以中國上海市住宅為例

林明俊¹ 陳青浩² 游媛尹³

摘要

物業稅的開徵目的在於讓稅收充分發揮宏觀調控功能，合理調節財產的過分集中，糾正房地產市場的結構性矛盾，引導合理消費，使房地產市場得到健康的發展。對於物業稅的開徵，各國必須結合自身特點來實施。在中國，目前物業稅尚處於改革試點時期，要求加強對物業稅的理論研究與實證分析，盡可能正確的認識物業稅對中國房產市場帶來的影響。為了研究物業稅徵收對於中國房產的價格影響，本研究建立類神經網路 (Radical Basis Function Neural Network – RBFNN) 模型來逼近微觀經濟學理論的DUST價格模型，分析了物業稅徵收對於房產價格的影響效應。通過實證分析，結果顯示：流通環節的稅收改革對房價產生的是持久的正向衝擊，保有環節的稅收改革對房價產生的衝擊是短期的負向衝擊。

關鍵詞：物業稅、稅收效應、DUST 模型、類神經網路

¹ 國立高雄第一科技大學財務金融學院副教授。

² 國立高雄第一科技大學財務金融學院助理教授。

³ 通訊作者，國立高雄第一科技大學財務金融學院博士生，E-mail：u9847905@nkfust.edu.tw。