

臺中市政府地方稅務局統計分析

第 115-04 號

115 年 9 月

臺中市 114 年高齡族群持有土地及房屋概況分析

壹、前言

近年來我國高齡(65 歲以上)人口比率持續攀升，於 114 年底¹已超越人口占比 20%，進入世界衛生組織界定的「超高齡社會」²。因此，人口年齡結構變遷後產生之相關議題，包含高齡族群之經濟、就業、醫療照顧、社區服務與家庭等面向均受到社會高度重視，高齡者之相關資訊對於政府制訂政策時至關重要。為瞭解本市高齡者土地及房屋等財產持有情形，以下探討 114 年高齡族群地價稅及房屋稅開徵概況，並進一步觀察性別間差異，再輔以比較分析其他 5 都資料，期以多元化統計資訊提供決策參考，並作為本局稅務工作推動和各界參考應用。

貳、我國高齡人口情形

一、我國高齡人口比率於 114 年底已超越 20%，邁入「超高齡社會」。

近年來，我國人口結構因出生率及死亡率持續下降，因而產生重大改變，82 年之高齡人口數達全體人口數 7%，為世界衛生組織界定之「高齡化社會」，之後高齡人口比率持續上升，至 107 年已達 14%邁入「高齡社會」，後高齡人口比率已於 114 年超越 20%，並邁入「超高齡社會」(詳表 1)。

¹ 我國當年度人口資料，係指當年度 12 月底「設有戶籍」之中華民國國民，包含已取得我國戶籍身分之原外籍人士，不包含因就業、就學等原因在臺居留之外籍人士。

² 關於「超高齡社會」的界定，我國國家發展委員會的人口推估報告採用定義為「65 歲以上人口比率超過 20%」。

表 1 我國人口結構變化重要階段表

年別	重要階段
82	65 歲以上老年人口占比超過 7% (149 萬人)，邁入高齡化社會
104	15-64 歲工作年齡人口達最高峰 1,737 萬人，占總人口之 73.9%
106	老年人口開始超過幼年人口，老化指數 105.7
107	65 歲以上老年人口占比超過 14% (343 萬人)，邁入高齡社會
108	總人口達最高峰 2,360 萬人，年齡中位數為 42.1 歲
109	死亡數開始超過出生數，人口自然增加由正轉負，總人口轉為負成長
114	65 歲以上老年人口占比超過 20% (467 萬人)，邁入超高齡社會

資料來源:參考國家發展委員會，115 年，中華民國人口推估(2026 年至 2075 年)。

參、本市及其他 5 都高齡族群持有土地情形

一、本市 114 年地價稅課徵戶數中，高齡納稅義務人合計 37 萬 4,690 戶，占全體比率約 3 成 2，其中高齡女性戶數相較高齡男性多，然高齡男性持有之土地面積卻遠多於高齡女性，顯見高齡女性每戶持有土地面積遠不及高齡男性。

本市 114 年地價稅課徵戶數為 116 萬 5,330 戶，其中高齡納稅義務人計 37 萬 4,690 戶(占 32.15%)，占全體納稅義務人比率約 3 成 2；高齡男性納稅義務人課徵戶數為 18 萬 3,544 戶(占 48.99%)，高齡女性納稅義務人 19 萬 1,146 戶(占 51.01%)，高齡女性納稅義務人戶數略多於高齡男性，男女比率相差 2.02 個百分點(詳表 2 及圖 1)。

觀察本市 114 年地價稅課徵面積為 1 萬 6,095 公頃，其中高齡納稅義務人面積 7,418 公頃(占 46.09%)，顯示本市高齡納稅義務人之地價稅課稅面積占全體納稅義務人比率高達 4 成 6；而高齡男性納稅義務人課徵面積為 4,575 公頃(占 61.67%)，高齡女性納稅義務人僅為 2,843 公頃(占 38.33%)，高齡男性納稅義務人課徵面積為高齡女性之 1.61 倍，男女比率則相差 23.34 個百分點，顯示高齡男性納稅義務人所持有土地面積遠多於高齡女性(詳表 2 及圖 1)。

綜合來看，由課徵戶數觀察，本市高齡女性納稅義務人持有之土地戶數明顯多於高齡男性，各年齡組之女性比率均高於男性，然高齡男性納稅義務人持有之土地面積卻遠多於高齡女性(詳表 2 及圖 1)。

表 2 臺中市 114 年高齡納稅義務人地價稅開徵概況表

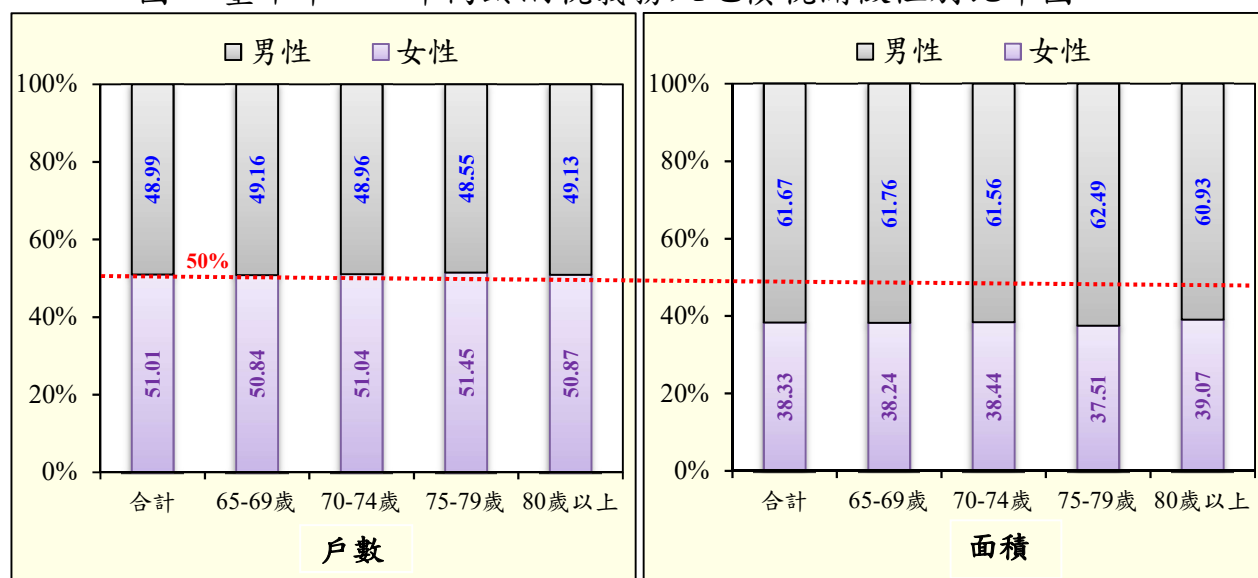
單位：戶；公頃

項目	年齡 納稅義務人總計	高齡納稅義務人									
		合計		65-69 歲		70-74 歲		75-79 歲		80 歲以上	
		比率(%)	比率(%)	比率(%)	比率(%)	比率(%)	比率(%)	比率(%)	比率(%)	比率(%)	比率(%)
戶數合計	1,165,330	374,690	100.00	127,736	100.00	106,131	100.00	69,579	100.00	71,244	100.00
男性	597,569	183,544	48.99	62,798	49.16	51,964	48.96	33,783	48.55	34,999	49.13
女性	567,761	191,146	51.01	64,938	50.84	54,167	51.04	35,796	51.45	36,245	50.87
面積合計	16,095	7,418	100.00	2,414	100.00	2,154	100.00	1,381	100.00	1,469	100.00
男性	10,312	4,575	61.67	1,491	61.76	1,326	61.56	863	62.49	895	60.93
女性	5,783	2,843	38.33	923	38.24	828	38.44	518	37.51	574	39.07

資料來源：財政部統計處。

附註：本表資料不包括非自然人及公司共有所有權人在內。

圖 1 臺中市 114 年高齡納稅義務人地價稅開徵性別比率圖



資料來源：財政部統計處。

二、六都 114 年地價稅全體及高齡納稅義務人課徵戶數均以新北市為最多，而高齡納稅義務人戶數比率則以臺北市為最高；本市之高齡納稅義務人地價稅課徵面積及平均每戶面積均為六都中最高；另臺北市之高齡

納稅義務人地價稅地價及平均每平方公尺地價遠居六都之冠。

觀察六都 114 年地價稅課徵戶數，以新北市共計 184 萬 1,715 戶為最多，其次為本市 116 萬 5,330 戶居第二，臺南市 91 萬 4,056 戶則為六都中最少；再觀察高齡納稅義務人課徵戶數，新北市 66 萬 1,036 戶亦為六都中最高，占該市全體納稅義務人比率 35.89%，次為臺北市 42 萬 4,867 戶，並占該市全體納稅義務人比率 44.88%，六都高齡納稅義務人比率約為 30.00% 至 44.88%，其中臺北市比率 4 成 5 為六都中最高，桃園市 30.00% 則為六都中最低(詳表 3)。

進一步觀察六都 114 年高齡納稅義務人地價稅課徵面積，本市 7,418 公頃為六都中最多，平均每戶面積為 197.98 平方公尺同為六都中最高，其次為臺南市 6,269 公頃(平均每戶面積 183.85 平方公尺)列為第二，臺北市則因都市化程度相對高，課徵面積 1,939 公頃(平均每戶面積 45.64 平方公尺)為六都中最少(詳表 3)。

比較六都 114 年高齡納稅義務人地價稅地價，臺北市以 1 兆 1,414 億元遠居六都之冠，其平均每平方公尺地價高達 5 萬 8,865 元亦為六都中最高，後依序為新北市 6,191 億元(平均每平方公尺地價 9,931 元)及高雄市 3,383 億元(平均每平方公尺地價 6,078 元)列第 2、3 名(詳表 3)。

表 3 六都 114 年高齡納稅義務人地價稅開徵情形表

單位：戶；公頃；百萬元

項目 市別	全體納稅義務人戶數	高齡納稅義務人					
		戶數		面積	地價	平均每戶面積 (平方公尺/戶)	平均每單位地價 (元/平方公尺)
			比率(%)				
新北市	1,841,715	661,036	35.89	6,234	619,078	94.31	9,931
臺北市	946,743	424,867	44.88	1,939	1,141,399	45.64	58,865
桃園市	1,024,300	307,330	30.00	4,992	222,640	162.43	4,460
臺中市	1,165,330	374,690	32.15	7,418	191,429	197.98	2,581
臺南市	914,056	340,981	37.30	6,269	193,847	183.85	3,092
高雄市	1,126,789	393,271	34.90	5,566	338,317	141.53	6,078

資料來源：財政部統計處。

附註：本表資料不包括非自然人及公同共有所有權人在內。

肆、本市及其他 5 都高齡族群持有房屋情形

一、本市 114 年房屋稅課徵戶數中，高齡納稅義務人為 48 萬 1,158 戶，占全體比率約 3 成 3，其中高齡男性戶數及課稅面積均略多於高齡女性，惟男女比率差異不大。

本市 114 年房屋稅課徵戶數合計 143 萬 9,632 戶，其中高齡納稅義務人為 48 萬 1,158 戶(占 33.42%)，占全體納稅義務人比率約 3 成 3；高齡男性納稅義務人課徵戶數為 24 萬 6,087 戶(占 51.14%)，高齡女性納稅義務人 23 萬 5,071 戶(占 48.86%)，高齡男性納稅義務人戶數較高齡女性為多，男女比率相差 2.28 個百分點(詳表 4 及圖 2)。

再觀察本市 114 年房屋稅課徵面積 2 萬 2,502 公頃，其中高齡納稅義務人面積 8,372 公頃(占 37.21%)，顯示本市高齡納稅義務人房屋稅課稅面積占全體納稅義務人之比率約 3 成 7；高齡納稅義務人中，男性面積為 4,516 公頃(占 53.94%)，女性面積 3,856 公頃(占 46.06%)，高齡男性納稅義務人課徵面積為高齡女性之 1.17 倍，男女比率相差 7.88 個百分點，顯示高齡男性納稅義務人所持有之房屋面積仍略多於高齡女性(詳表 4 及圖 2)。

進一步觀察，由課徵戶數或課稅面積來看，本市高齡納稅義務人中各年齡組之男性比率均高於女性，亦即各年齡組內男性所持有房屋戶數及面積均大於女性所持有，惟男女比率均相當趨近 50%，比率差異不大，表示年齡層較高之女性具有較高經濟能力，經濟條件提升至一定程度後足以購置不動產(詳表 4 及圖 2)。

表 4 臺中市 114 年高齡納稅義務人房屋稅開徵概況表

單位：戶；公頃

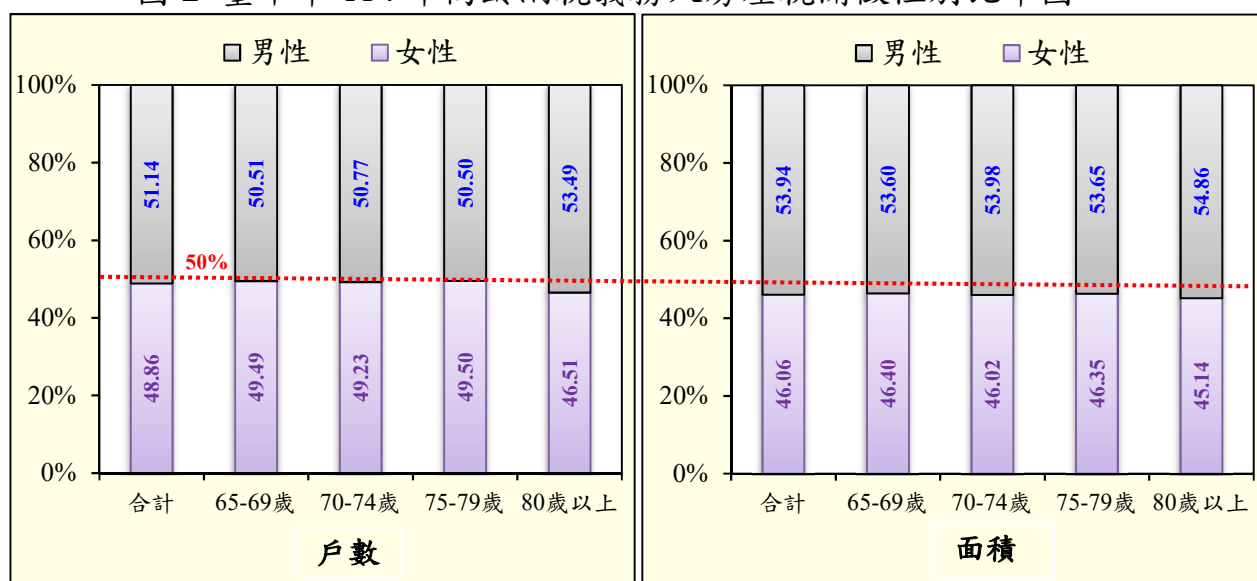
項目	年齡	納稅義務人總計	高齡納稅義務人									
			合計		65-69 歲		70-74 歲		75-79 歲		80 歲以上	
			比率(%)	比率(%)	比率(%)	比率(%)	比率(%)	比率(%)	比率(%)	比率(%)	比率(%)	比率(%)
戶數合計		1,439,632	481,158	100.00	166,800	100.00	137,627	100.00	86,122	100.00	90,609	100.00
男性		756,472	246,087	51.14	84,251	50.51	69,878	50.77	43,494	50.50	48,464	53.49
女性		683,160	235,071	48.86	82,549	49.49	67,749	49.23	42,628	49.50	42,145	46.51
面積合計		22,502	8,372	100.00	2,934	100.00	2,457	100.00	1,514	100.00	1,467	100.00
男性		12,521	4,516	53.94	1,573	53.60	1,326	53.98	812	53.65	805	54.86
女性		9,982	3,856	46.06	1,362	46.40	1,131	46.02	702	46.35	662	45.14

資料來源：財政部統計處。

附註：1.本表資料不包括非自然人及公司共有所有權人在內。

2.表內數字係先以「原始數據」計算後，再行四捨五入而得出，或未與帳面數據相符。

圖 2 臺中市 114 年高齡納稅義務人房屋稅開徵性別比率圖



資料來源：財政部統計處。

二、六都 114 年房屋稅全體及高齡納稅義務人課徵戶數均為新北市最多，而高齡納稅義務人比率則以臺北市為最高，將近 5 成；新北市之高齡納稅義務人房屋稅課徵面積為六都中最高，平均每戶面積則為本市居六都中第一；另六都中高齡納稅義務人房屋稅現值及平均每平方公尺現值最高分別為新北市及臺北市。

六都 114 年房屋稅課徵戶數中，以新北市合計 211 萬 9,488 戶為首，其

次為本市 143 萬 9,632 戶，臺南市 95 萬 5,280 戶最少；若觀察高齡納稅義務人之課徵戶數，亦以新北市 77 萬 1,004 戶為最高，占該市全體納稅義務人比率 36.38%，其次為臺北市 57 萬 2,329 戶，並占該市全體納稅義務人比率高達 46.26%，顯示臺北市之高齡納稅義務人為房屋稅稅源占比於六都中最高，將近 5 成，六都各市之高齡納稅義務人比率約為 29.65%至 46.26%，桃園市 29.65%則為六都中最低(詳表 5)。

再由 114 年高齡納稅義務人房屋稅課徵面積觀察，新北市 8,562 公頃為六都中最多，其次為本市 8,372 公頃列第二名，臺南市課徵面積 5,548 公頃則為六都中最少；再以平均每戶面積觀察，本市平均每戶面積 174.00 平方公尺則為六都中最高，其次為桃園市平均每戶面積 166.69 平方公尺列為第二，臺北市平均每戶面積 99.89 平方公尺列六都中最少(詳表 5)。

觀察比較六都 114 年高齡納稅義務人房屋稅現值，以新北市 2,437 億元居六都之首，後依序為臺北市 2,411 億元及高雄市 1,508 億元列第 2、3 名，本市 1,485 億元為第 4 名；而平均每平方公尺現值則以臺北市(平均每平方公尺 4,217 元)為六都之中最高，後依序則為新北市(平均每平方公尺 2,846 元)及高雄市(平均每平方公尺 2,207 元)(詳表 5)。

表 5 六都 114 年高齡納稅義務人房屋稅開徵情形表

單位：戶；公頃；百萬元

項目 市別	全體納稅義務人戶數	高齡納稅義務人					
		戶數		面積	現值	平均每戶面積 (平方公尺/戶)	平均每單位現值 (元/平方公尺)
			比率(%)				
新北市	2,119,488	771,004	36.38	8,562	243,652	111.05	2,846
臺北市	1,237,157	572,329	46.26	5,717	241,107	99.89	4,217
桃園市	1,144,153	339,284	29.65	5,656	118,810	166.69	2,101
臺中市	1,439,632	481,158	33.42	8,372	148,543	174.00	1,774
臺南市	955,280	341,686	35.77	5,548	86,722	162.36	1,563
高雄市	1,334,177	473,091	35.46	6,833	150,837	144.43	2,207

資料來源：財政部統計處。

附註：1.本表資料不包括非自然人及公司共有所有權人在內。

2.表內數字係先以「原始數據」計算後，再行四捨五入而得出，或未與帳面數據相符。

伍、結語

有關本市 114 年地價稅課徵情形，高齡納稅義務人課徵戶數占全體納稅義務人比率約 3 成 2，其中高齡男性納稅義務人占 48.99%，高齡女性占 51.01%，高齡女性戶數略多於高齡男性，男女比率僅相差 2.02 個百分點；高齡納稅義務人課徵面積比率為 46.09%，其中高齡男性之課徵面積比率高達 61.67%，遠高於高齡女性，男女比率則相差 23.34 個百分點。雖本市高齡女性納稅義務人持有土地戶數多於高齡男性，然高齡男性所持有之土地面積卻遠多於高齡女性，這項差異也反映傳統社會中男性較容易繼承或持有不動產之現象。

再觀察本市 114 年房屋稅徵收狀況，高齡納稅義務人課徵戶數占全體納稅義務人比率約 3 成 3，其中高齡男性納稅義務人占 51.14%，高齡女性占 48.86%，高齡男性戶數較高齡女性為多，男女比率相差 2.28 個百分點；高齡納稅義務人房屋稅課稅面積比率約 3 成 7，其中高齡男性面積占 53.94%，女性面積占 46.06%，高齡男女比率相差 7.88 個百分點。無論由課徵戶數或課稅面積來看，本市高齡納稅義務人中各年齡組之男性比率均高於女性，亦即各年齡組內男性所持有房屋戶數及面積均大於女性所持有，惟男女比率比率差異不大，表示年齡層較高之高齡女性具有較高經濟能力，經濟條件提升後足以購置不動產。

觀察比較六都 114 年高齡納稅義務人地價稅及房屋稅開徵情形，以課徵戶數來看，地價稅及房屋稅均以新北市為最多，臺北市次之，而高齡納稅義務人比率則以臺北市為六都中最高，均達 4 成以上，桃園市則為六都中最低。

若以課徵面積觀察，地價稅以本市於六都中最多，平均每戶面積亦同為六都中最高，其次為臺南市均列第二，臺北市則因都市化程度相對高，課徵面積及平均每戶面積則為六都中最少；另房屋稅之課徵面積則以新北市最多，次為本市列第二名，臺南市則為六都中最少，平均每戶面積則以

本市最高，桃園市次之，臺北市列六都中最少。

再進一步分析六都地價稅地價，臺北市以 1 兆 1,414 億元遠居六都之冠，其平均每平方公尺地價亦為六都中最高，後依序為新北市及高雄市各列第 2、3 名；另比較房屋稅現值，則以新北市居六都之首，後依序為臺北市及高雄市列為 2、3，本市為第 4 名；而平均每平方公尺現值則以臺北市為六都之中最高，新北市次之。