

## 1. What is the question?

經濟碩一 林昱安

2008 年的全球金融危機引起對房地產市場的關注，國家當局開始採取審慎的總體政策，確保房產市場的穩定性。本文的目的是提供一個理論架構，分析房地產轉讓稅的傳導機制與其他總體政策對台灣房地產的影響。

## 2. Why should we care about it?

投資者買房不是為了居住，而是投資以增加收入。投資房地產所造成的超額需求促使房地產價格上升，使真正的居住需求者負擔不起。

## 3. What is your answer?

對住宅的預期需求會增加投資者投資房地產的意願，從而推動未來的房價。資產稅及利率的上升使得持有閒置資產的成本上升，導致房地產投機性交易減少，也減緩長期的投資性房價。

轉讓稅和房屋貸款比率的降低能暫緩投資的房價但不能減少投資住房交易。投資者會推遲投機性房屋的交易，因此，轉讓稅和較低的房屋貸款比率的影響在短期是有效的。

## 4. How did you get there?

以開放型經濟的動態隨機一般均衡 (DSGE) 進行分析，模型是 Iacoviello and Neri's (2010) 模型的修改版本。

經濟體假設由借款者 (speculators) 和儲蓄者 (patient households) 組成。

借款者和儲蓄者的人數相等，且借款人和儲蓄者都是房屋擁有者。

模型假設借款者較無耐性且當他們要購買額外的資產作為投資時會擔保受限，借款者的借貸額度受限於對投資標的預期未來價值。

模型假設儲蓄者擁有充足的財富且借貸不受限，家計單位有共同偏好，消費國內貿易品，國外貿易品和非貿易品。

貿易品部門的國內廠商以勞動來生產的中間財且為壟斷競爭市場，房產部門的國內廠商再壟斷競爭市場中投資房市，這兩個部門的最終財的市場假設為完全競爭，透過模型來分析房產稅，轉讓稅等總體政策衝擊帶來的影響。

符號表：

$\beta$	Borrowers' discount factor
$\tilde{\beta}$	Savers' discount factor
$\delta$	Depreciation rate of non-tradable goods
$\alpha$	The share of non-tradable goods in total consumption
$\alpha_C$	The share of foreign goods in tradable goods consumption
$\alpha_H$	The steady-state share of investment housing used in residential housing production
$\phi$	The magnitude of adjustment cost for investment housing
$\zeta$	The elasticity of marginal disutility with respect to labor supply
$\varepsilon$	The elasticity of substitution between domestic goods and foreign goods
$\varpi$	The degree of nominal rigidity
$\rho$	The persistence of policy shocks
$\rho_R$	The weight imposed on the lagged policy rate
$\kappa_\pi$	Coefficient of inflation in the Taylor rule
$\kappa_Y$	Coefficient of the output gap in the Taylor rule
$\mu$	The interest rate elasticities of demand for deposits or loans
$k_B$	The magnitude of interest-rate adjustment cost