

### 1. What is the question (of the paper)?

房地產產業向來被視為火車頭產業，一來其屬於內需產業、較不易受到國際景氣的牽連，二來房地產產業的蓬勃可以帶動其他上下游產業的成長，刺激經濟活動、增加就業機會。然而，部分文獻也指出房地產產業的蓬勃可能對經濟活動產生負向影響。

然而這份 paper 想探討過去十年來我國房價快速上漲，對於國內經濟活動帶來的影響究竟為何？

### 2. Why should we care about it?

房地產產業對於一國經濟和社會的影響向來是學術研究的重點，過去已累積大量文獻探討房地產產業對於一國總體經濟變數的影響，包括對經濟成長、民間投資、家戶消費和儲蓄行為、財富分配的影響等。

然而根據之前許多研究都顯示房價上漲對於一國人口結構的影響，包括房價對結婚率、離婚率、生育率、出生性別比例的影響等，足見房價對於一國經濟與社會影響層面之廣。

### 3. What is your (or the author's) answer?

估計結果發現房價上漲使國人就業率增加，但就業結構偏向服務業，隱含了房價上漲帶動較多服務業的就業機會，這可能與房價上升後大量的不動產經紀業、公寓大廈管理公司的成立有關聯。

另一方面，估計結果顯示當房價上升，就業人口中自營或雇主的比例顯著下降，代表願意創業的比例降低，這可能與房價上升、房地產投資報酬上升、造成創業的機會成本增加有關，也可能與房價上升導致的租金和營運成本上升、以致自營創業不易有關。

綜合估計的結果，發現房價上漲雖然促進了房地產相關產業的蓬勃、帶動不動產相關業者的數量，然而對其他產業，包括小型商業行號、製造業工廠等經營卻產生負向影響，同時也不利創業，代表房地產產業存在一定程度的「排擠效果」。

### 4. How did you (or the author) get there?

研究使用內政部不動產資訊平台所發布的各縣市房價資料、以及主計處發布之縣市資料指標中的各縣市經濟社會變數，建立一自 2007 年至 2015 年的追蹤資料庫，用以探討房價上升對我國經濟活動的影響。

(1).動態追蹤資料模型：

$$\ln(\text{就業結構})_{it} = \beta_0 + \beta_1 \cdot \ln(\text{就業結構})_{it-1} + \beta_2 \cdot \ln(\text{房價})_{it} + \gamma \cdot Z_{it} + \delta_i + \varepsilon_{it}$$

(2).分析房價變動對於工商業活動的影響：

$$\ln(\text{工商業活動})_{it} = \beta_0 + \beta_1 \cdot \ln(\text{工商業活動})_{it-1} + \beta_2 \cdot \ln(\text{房價})_{it} + \gamma \cdot Z_{it} + \delta_i + \varepsilon_{it}$$