

Mortgage Credit Expansion and Housing Purchase Prices: Evidence from Borrower-Level Administrative Data in Taiwan

講者：張翔

September 24, 2026

What is the question of the paper?

這篇文章研究的問題是「房貸信用擴張會如何影響購屋價格」。作者利用台灣 2023 年 8 月的新青安貸款改革，研究當購屋者有更高額度、更低利率、更長年限的貸款可用時，購屋決策會發生怎樣的變化。

Why should we care about it?

政府常常利用房貸補貼來嘗試讓大家擁有自己的房子，但相關政策卻可能造成其他效果，特別是可能讓房價上漲。近期的研究已經發現了房貸供給跟房價的正相關，但類似研究往往以區域層級的資料為主。這篇文章利用個別借款人的行政資料，直接觀察信用條件改善後購屋者如何調整其購屋價格與地點，進一步從個體層級更了解該機制如何運作。

What is the author's answer?

(以下效果都是指新青安相較於舊青安，扣除非青安組同期變化的效果)

1. 新青安貸款使借款人的利率降低約 0.19 個百分點、貸款期間增加約 45 個月，實際貸款金額增加約 13.4%。
2. 借款人最後購買的住宅價格提高約 17.9%，換算成購屋價格對貸款金額的彈性是 1.34。購買位於六都的住宅的機率增加 10.5%，其中購買位於台北市的機率增加 2.1%。
3. 效果在較可能受到信用限制的族群中更大，例如女性、年輕人、未受大學教育者。

How did the author get there?

作者從聯徵中心獲取 2023 年 1 月 ~ 2023 年 12 月 220,623 名借款人的資料，將青安借款人視為 treatment group，非青安借款人視為 control group，利用 2023 年 8 月的制度改革進行 DID 分析。作者先使用 dynamic DID 觀察改革前後的變化，再使用 pre/post DID 估計改革後的平均效果。

Regression Specifications and Variable Definitions

1. Regression Specifications

1.1 Dynamic DID

$$Y_{ijt} = \alpha Treat_{ij} + \sum_{s \neq -1} \beta_s (Treat_{ij} \times I[t - \ell = s]) + \theta_t + \delta_a + X_i \psi + \varepsilon_{ijt}. \quad (1)$$

其中 2023 年 7 月 ($s = -1$) 為基準期，因此其係數被標準化為 0。

1.2 Pre/Post DID

$$Y_{ijt} = \alpha Treat_{ij} + \beta (Treat_{ij} \times Post_t) + \theta_t + \delta_a + X_i \psi + \varepsilon_{ijt}. \quad (2)$$

2. Regression Variables

Variable	Definition
Y_{ijt}	借款人 i 的房貸 j 在月份 t 的 outcome，包括房貸利率、貸款期間、log 貸款金額、log 購屋價格、是否在六都購屋、以及是否在台北市購屋
$Treat_{ij}$	若借款人 i 的房貸 j 為 PHLY（青安貸款）則為 1，非青安貸款則為 0
ℓ	新青安改革的實施月份，即 2023 年 8 月
s	Event time，表示觀察月份相對於政策實施月份的距離
$I[t - \ell = s]$	若觀察值位於 event time s ，則為 1，否則為 0
β_s	Dynamic DID 中 event time s 的 treatment effect。用來觀察改革前的趨勢以及改革後效果如何隨時間變化
$Post_t$	2023 年 8 月及之後為 1，改革前為 0
β	Pre/post DID 的主要係數，衡量改革後青安組相對於非青安組的平均變化
θ_t	Year-month fixed effects，用來控制各月份共同的總體經濟與房市變化
δ_a	Age fixed effects，控制不同年齡借款人的系統性差異
X_i	借款人特徵，包括性別與教育程度
ε_{ijt}	誤差項