

■ 以凱因斯(J. M. Keynes)模型說明房地產上漲之原因 (土地經濟學新論
許文昌)

● 凱因斯(J. M. Keynes)模型：

$$I+G+X=S+T+M$$

I：私人投資 G：政府支出 X：輸出 S：私人儲蓄 T：租稅 M：輸入
將上式之等號右邊移至等號左邊，即得：

$$(I-S) + (G-T) + (X-M) = 0$$

(I-S)表示私人部門 (G-T)表示政府部門 (X-M)表示國外部門

假設G=T 政府收支平衡。

- ◇ 如私人部門之儲蓄大於投資，即 $(I-S)<0$ ，則 $(X-M)>0$ 。輸出大於輸入，貿易出超，外匯累存擴大，貨幣供給量增加，通貨膨脹壓力加重。
 - ◇ 如國外部門之輸出大於輸入，即 $(X-M)>0$ ，則 $(I-S)<0$ 。國內投資小於儲蓄，超額儲蓄激增，游資充斥。
 - ◇ 不論上述之第一種情形或第二種情形均造成游資之增加。游資由少而多，由分散而集中。如果房地產之投機報酬率偏高，則必蜂湧而至，造成房地產需求增加，房地產價格因而大幅上漲。
- 茲從經濟體系之國外、私人、政府等三大部門加以分析說明。

◇ 國外部門：輸出大於輸入

- * 由於貿易大量出超，導致國際收支盈餘與外匯存底激增。在國際收支盈餘、外匯存底激增與熱錢大量流入下，造成國內貨幣供給量快速增加。
- * 流通於市面之貨幣增加，民眾將感覺手邊的錢增多，游資因而氾濫。

◇ 私人部門：儲蓄大於投資

- * 投資相對儲蓄比例，逐年下降。私人投資減少，超額儲蓄增多，游資必將充沛。

◇ 政府部門：收入大於支出

- * 政府收入大於支出，公共投資不足，無法有效吸納民間剩餘資金。

◇ 結論：

- * 綜合上述，在民國76年、77年地價高漲期間，經濟體系呈現輸出大於輸入 $(X>M)$ 、儲蓄大於投資 $(S>I)$ 、政府收入大於支出 $(T>G)$ 。
- * 在凱因斯模型： $(I-S) + (G-T) + (X-M) = 0$ 等式下由於 $(I-S)<0$ 、 $(G-T)<0$ 與 $(X-M)>0$ ，故 $(I-S)<0$ 與 $(G-T)<0$ 之和須抵銷 $(X-M)>0$ ，才能維持等式之成立。易言之對外貿易巨額出超將帶來國內游資充沛，以為抵換。

- * 國內游資充沛，而房地產又為保值、增值、投資、投機之較佳對象，部分游資遂流入房地產，對房地產之需求因而增加，造成房地產價格上漲。