

《土地經濟學》

試題評析	本次試題難易度適中，以舊理論加入新觀念為考試重點。
考點命中	第一題：《土地經濟學（圖形分析）（第10版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁5-9～5-10。 第二題：《土地經濟學（圖形分析）（第10版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁4-41～4-42第14題。 第三題：《土地經濟學（圖形分析）（第10版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁A-88第2題。 《土地經濟學（觀念分析）（第19版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁3-4～3-7及頁10-76第79題。

一、何謂霍德林（H. Hotelling）空間競爭模型？近來由電子商務發展驅動下提出所謂虛實整合的新零售概念，正席捲全球零售業，從Hotelling的觀點來看，新零售的概念對於業者區位與市場範圍有何衝擊與影響？（25分）

答：

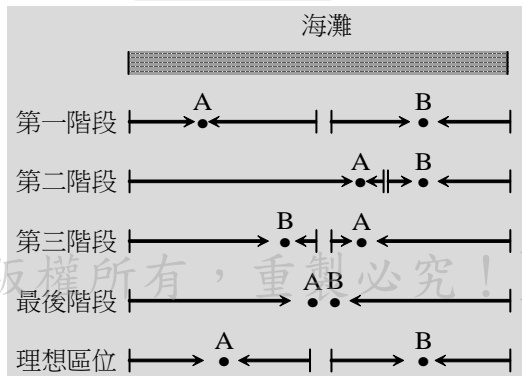
（一）霍德林空間競爭模型之內容：

1. 假設：

- (1) 二個競爭者在線性市場上。
- (2) 顧客平均分布在線性市場上。
- (3) 產品品質相同。
- (4) 出產成本為零。
- (5) 顧客對產品的需求價格彈性為零。
- (6) 顧客向離其最近的小販購買。

2. 競爭過程：

- (1) 第一階段：A、B兩個冰淇淋小販各自占有自己的區位，A占有A左邊的市場，B占有B右邊的市場，A與B之間的市場由A、B平分，左邊的一半由A占有，右邊的一半由B占有。
 - (2) 第二階段：A漸漸察覺到如果他向B靠近，則除了仍保持原有市場外，並可以擴大市場，因此他就移至B的左邊。
 - (3) 第三階段：B也不干示弱地移到A的左邊，希望爭取左邊的更大市場。
 - (4) 第四階段：經過競爭結果，最後A、B均移至海灘的中間，平分市場，而趨於穩定。
3. 理想區位：經過競爭結果的區位，並非理想區位，如果A、B各移至海灘的四分之一位置，則A、B仍各擁有市場的一半，不影響銷售量，但顧客的行為距離可以減少。服務品質可以提高，競爭壓力可以減緩，市場範圍可以擴大。



（二）新零售概念對區位與市場範圍之衝擊與影響：

1. 近年來，電子商務發展驅動下，提出所謂虛實整合的新零售概念，網路商店興起，網路購物盛行，

Hotelling空間競爭模型之重要性大幅降低。換言之，虛擬之網路商店大大的降低對區位之依賴性。
2. 網路商店使得區位不再是影響銷售之關鍵因素。不過，值得強調的是，展示目的之實體店面，仍受到Hotelling空間競爭模型之相當影響。

二、請從交易成本理論分析土地財貨的特性與主要的交易成本為何？近來科技創新發展迅速，而新科技往往能協助降低土地交易成本，請舉例說明之。（25分）

答：

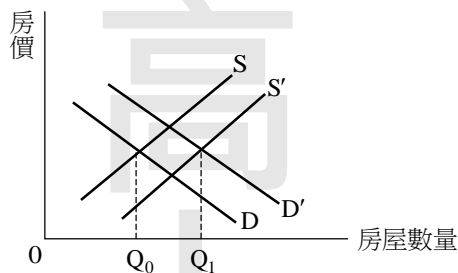
(一) 土地財貨之特性與主要交易成本：土地交易與其他財貨交易一般，均具有交易成本存在。惟土地交易成本特別高，其理由如下：

1. 土地交易無集中市場。
2. 土地交易的財貨不具標準化。
3. 土地交易的資訊未充分流通。
4. 土地交易的金額大，議價時間長。
5. 土地交易須辦理登記，手續繁雜，時間長。

交易成本，指交易過程中所必須付出的成本。土地主要交易成本包括：搜尋資訊之成本、雙方議價尋求真實價格之成本、訂定契約之成本、監視與執行契約之成本、保護財產權排除他人侵權之成本等。

(二) 新技能協助降低交易成本：例如網路看屋，可以減少買賣雙方帶看現場之交易成本。以前仲介公司帶看十組客戶，只能成交一次。實施網路看屋後，可以先經網路看屋後，滿意的客戶才進行帶看現場，如此帶看五組客戶，就可以成交一次，大大減少帶看現場之交易成本。

如圖所示，D代表傳統交易方式之房屋需求曲線，S代表傳統交易方式之房屋供給曲線。由D與S之交點決定房屋交易量 Q_0 。新科技可以協助降低買賣雙方交易成本，因此買方之需求曲線右上移至D'，賣方之供給曲線右下移至S'，最後房屋交易量由 Q_0 增加至 Q_1 ，提高市場配置效率，增進社會福利。



三、對於外部性與公共財的問題，有學者認為是市場失靈 (Market Failure) 所導致。但也有學者提出這也可能是缺乏市場機制 (Missing Market) 的關係，可以透過建立新的市場機制以解決問題。請問發展權市場的建構對於都市發展有何優缺點？（25分）

答：

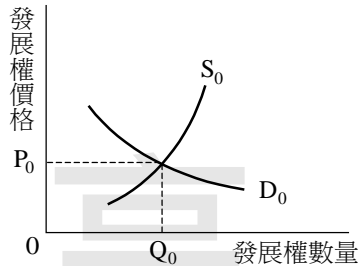
(一) 發展權之意義：發展權係指在土地上從事興建發展之權利。在英國實施「發展權國有」，在美國實施「發展權移轉」。前者指發展權屬於國家所有，私人欲在其土地上興建房屋，應向政府繳納發展捐，以取得發展權。後者指發展權屬於私人所有，私人可以就其擁有之發展權在市場上進行買賣交易。另，我國之容積移轉是承襲發展權移轉。實施發展權移轉就等同建構發展權市場。

(二) 建構發展權市場對於都市發展之優缺點：

1. 優點：

- (1) 藉發展權移轉，可以降低分區管制所造成之權益不均。
- (2) 藉發展權移轉，可以保護農地、生態、綠地、古蹟等。
- (3) 藉發展權移轉，可以保障公共設施保留地之地主權益，並緩和政府徵收公共設施保留地之財政負擔。
- (4) 藉發展權在公開市場自由移轉，促進土地資源更有效配置，並解決外部性與公共財所造成市場失靈問題。如圖所示， D_0 表示發展權需求曲線， S_0 表示發展權供給曲線，由 D_0 與 S_0 決定發展權價格 P_0 與發展

權交易量 Q_0 。



2.缺點：

- (1)公共設施不足：一般都市普遍存在公共設施不足現象，如道路擁擠、公園綠地太少、運動場地缺乏等。發展權移入地區，更加深公共設施不足之嚴重性。
- (2)生活環境品質劣化：發展權移入之土地可以興建又高又大之建物，因此毗鄰建物之視野、日照、通風、採光等深受影響，生活環境品質更加低落。
- (3)帶動地價上漲：發展權移入之土地使用強度提高，地價因而上漲。然民眾常不察所以，基於比價作用，而帶動其他土地之地價上漲。
- (4)土地投機滋生：發展權市場運作中，當供弱需強時，發展權奇貨可居，造成發展權價格高漲，土地投機滋生。

四、市地重劃制度乃透過地主無償提供地方性公共設施給政府，與一般徵收相比其合理性為何？在未來少子化與老年化的人口趨勢下對市地重劃制度有何影響？（25分）

答：

- (一)市地重劃：都市地區內，雜亂無章、細碎分離之土地，予以重新整理，重定地界，並加強公共設施（如道路、市場、公園、學校等），使其成為整齊劃一，利於土地使用之宗地，而後仍分配於原所有權人之一種土地改良。
- (二)一般徵收：國家為了公共事業所需，剝奪私人財產權，給予補償之行政行為。
- (三)比較兩者之合理性：
 - 1.市地重劃採受益者負擔，即道路、市場、公園、學校等公共設施用地由參加重劃之土地所有權人共同負擔。一般徵收之道路、市場、公園、學校等，由政府徵收補償，由全民負擔。故前者比後者為合理。
 - 2.市地重劃之重劃後土地，再分配給原所有權人。一般徵收之原所有權人失去土地。故前者比後者為合理。
 - 3.市地重劃採公私合作、共享其利，未侵害私人財產權。一般徵收採剝奪私人財產權，對私人財產權侵害最烈。故前者比後者為合理。
 - 4.市地重劃符合巴瑞圖（Pareto）經濟效率。一般徵收僅符合馬歇爾（Marshall）經濟效率，未符合巴瑞圖（Pareto）經濟效率。故前者比後者為合理。
- (四)未來少子化與老年化的人口趨勢下，對建地需求減少，因此市地重劃之需求減弱。惟國土計畫法中規定，城鄉發展地區應以集約發展、成長管理為原則。未來土地開發應以整體開發取代零星開發，故市地重劃仍是未來土地開發利用之主流。

【版權所有，重製必究！】