

# 《土地經濟學》

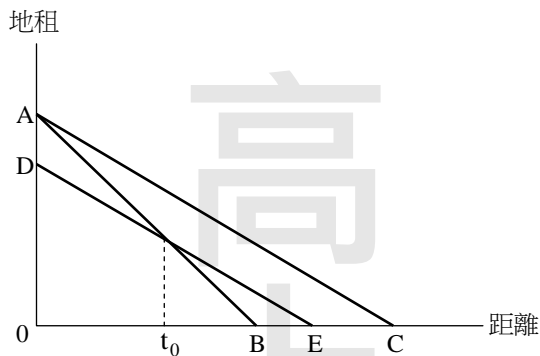
|      |   |
|------|---|
| 試題評析 | 本次試題較靈活，考生應思考許老師上課所教的土經理論，然後應用上去。   |
| 考點命中 | 第一題：《土地經濟學(圖形分析)》(第13版)，高點文化出版，許文昌編著，頁2-37，第9題。<br>第二題：《土地經濟學(圖形分析)》(第13版)，高點文化出版，許文昌編著，頁6-36。<br>第三題：《土地經濟學(觀念分析)》(第22版)，高點文化出版，許文昌編著，頁10-69，第70題。<br>第四題：《土地經濟學(圖形分析)》(第13版)，高點文化出版，許文昌編著，頁1-13，A-85，第3題。 |

一、有論述指出，改善郊區到市中心的交通條件，也就是降低通勤成本，可以抑制都市中心的房(地)價。請說明這種論述背後隱含的地租理論，又你認為這種抑制房價政策在臺灣是否可行？為什麼？(25分)

**答：**

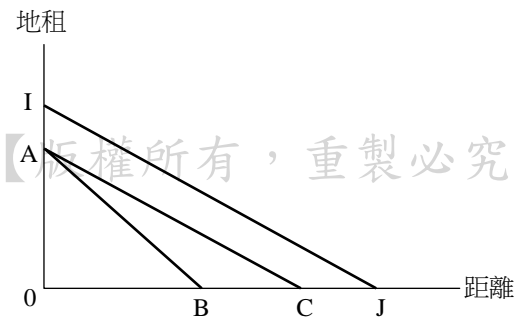
改善郊區到市中心的交通條件，可否抑制都市中心的房(地)價，有二說：

(一)肯定說：交通條件改善，運輸成本降低，如圖(一)所示，地租線  $\overline{AB}$  移至  $\overline{AC}$ 。此時， $\overline{BC}$  間土地加入生產，糧食供給量增加。如糧食需求量不變，將導致糧價下跌，地租線再由  $\overline{AC}$  平行內移至  $\overline{DE}$ ，而達於均衡。由此可知，交通條件改善，造成市中心地租下跌，郊區地租上漲。換言之，交通條件改善可以抑制都市中心的房(地)價。



圖(一)

(二)否定說：交通條件改善，運輸成本降低，如圖(二)所示，地租線  $\overline{AB}$  移至  $\overline{AC}$ 。此時， $\overline{BC}$  間土地加入生產，糧食供給量增加；另  $\overline{BC}$  間人口加入，市場擴大，糧食需求量增加。當糧食需求量大於供給量，糧價上漲，地租線再由  $\overline{AC}$  平行外移至  $\overline{IJ}$ ，而達於均衡。由此可知，交通條件改善，造成市中心及郊區地租皆上漲。換言之，交通條件改善無法抑制都市中心的房(地)價。



圖(二)

(三)個人認為：

- 1.交通條件改善可以抑制都市中心的房(地)價，必須建立在糧價(即產品價格)下跌。但事實上，交通條件改善後，因人口增加，造成糧價(即產品價格)上漲，故以改善郊區至市中心的交通條件以抑制房價政策，在台灣是不可行。
- 2.交通條件改善，將擴大都市範圍，都市演變為都會。都市規模膨脹，都市人口增加，都市中心的房(地)價更上漲。總之，宜採否定說。

二、資產價格(例如股票和不動產)快速上漲時，即便還沒出售資產獲利，資產所有人往往會增加消費，這種現象稱為財富效果。請說明前述資產價格影響消費支出的原因?又住宅市場如果出現財富效果，可能的好處和壞處為何?(25分)

**答：**

(一)資產價格影響消費支出之原因：

- 1.消費是所得的函數(即 $C=f(Y)$ )。其方程式如下：

$$C = a + bY$$

其中：

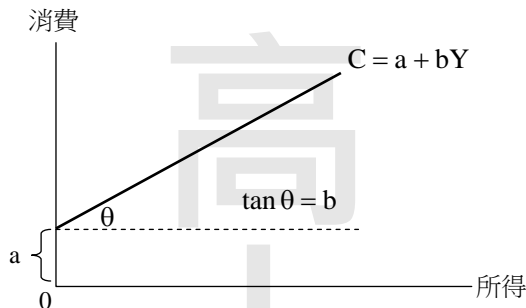
C：消費。

a：基本消費額。

b：邊際消費傾向， $b = \frac{\Delta C}{\Delta Y}$ 。

Y：可支配所得。

上開方程式，如圖所示。



- 2.資產價格上漲，資產所有人的未來可支配所得增加，造成消費上升。
- 3.財富效果，指財富變動，導致消費同向改變。換言之，資產價格上漲，財富增加，資產所有人的未來可支配所得增加，造成消費上升。

(二)財富效果對住宅市場的好處與壞處：

1.好處：

- (1)住宅下濾加速：富人購置新宅，中產階級再向富人購買其舊宅，並以低價出售更差的住宅給窮人，如此繼續下去，直到房屋實質上完全不能居住而非拆除不可。此即住宅下濾現象。財富效果可以加速住宅下濾，改善居住品質。
- (2)住宅更新重建加速：財富效果，房屋所有人變得更富有，因而有財力從事住宅之更新重建。
- (3)住宅市場活絡：財富效果，造成購屋與換屋增加，住宅市場活絡，不動產景氣回溫。

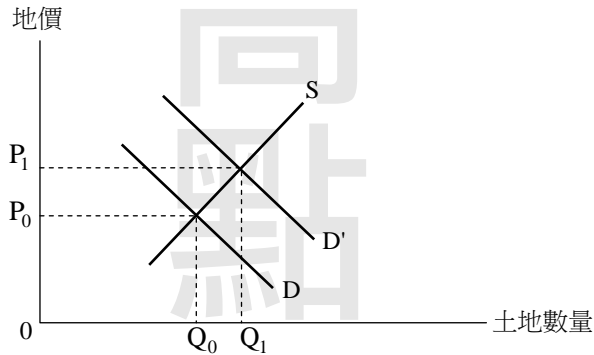
2.壞處：

- (1)不動產投機滋生：資產價格快速上漲，購買不動產有暴利可圖，不動產投機滋生漫延。
- (2)房市泡沫化：過度投機活動，造成資產價格大幅上漲，造成房市泡沫化。泡沫愈吹愈大，終必破滅，房市將走入衰退。泡沫愈大，衰退期愈長。
- (3)資源錯誤配置：資產價格快速上漲，財富效果恐導致不當之消費與投資，資源錯誤配置。

三、政府近年推動綠能政策，有些農民將農地出租設置太陽能板，獲得的租金往往遠高於做為農業生產的收益。請問太陽能板的設置，可能對於農地價格以及農地利用造成何種影響？（25分）

**答：**

(一)太陽能板的設置對農地價格之影響：如圖所示，農地需求曲線D與農地供給曲線S，決定農地價格 $P_0$ 與農地交易量 $Q_0$ 。今，農地開放設置太陽能板，其收益遠高於做為農業生產之收益，則農地需求曲線由D右上移至D'，造成農地價格由 $P_0$ 上漲為 $P_1$ ，農地交易量由 $Q_0$ 增加為 $Q_1$ 。總之，太陽能板的設置造成農地價格上漲。



(二)太陽能板的設置對農地利用之影響：

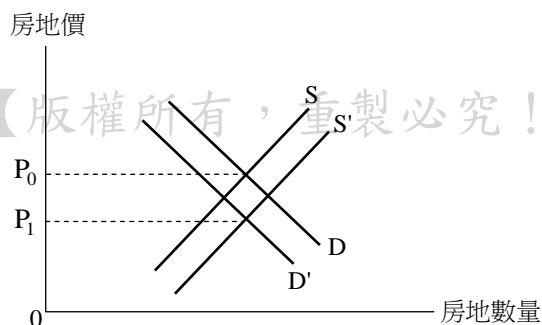
1. 多年來，我國之農地面積不斷流失，糧食自足率嚴重不足，面對全球糧荒，對農地使用管制又不斷鬆綁。
2. 農業用地應作農作使用才是，竟容許作太陽能板的設置，除影響糧食生產外，亦犧牲調節氣候、減緩暖化等生態功能。
3. 農地是一片綠地，具有寧適效益，兼具觀光休閒效果。太陽能板之土地利用現象，破壞農地寧適功能，並產生光害。
4. 太陽能板的設置對周圍農地產生負面外部性，影響該地區之灌溉系統及排水系統，破壞農業生產環境。
5. 太陽能板的設置造成農地價格上漲，有意務農者租地或購地成本增加，不利農業經營。

四、不動產持有稅（例如地價稅、房屋稅），除了提供政府穩定的稅收，也常常帶有影響土地或是不動產利用的目的。以加徵空地稅以及對非自住房屋課徵較高房屋稅率為例，如果想要透過這兩個措施抑制房價，能否成功的主要因素為何？（25分）

**答：**

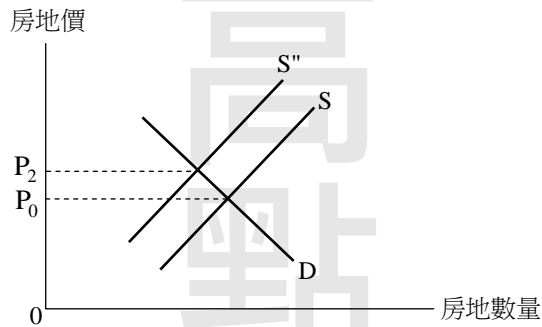
加徵空地稅及提高房屋稅率，以抑制房價，能夠成功的主要因素如下：

(一)加徵稅負足以產生增加房地供給或降低房地需求之效果：如圖(一)所示，房地需求曲線D與房地供給曲線S，由D與S之交點，決定房地價 $P_0$ 。今，加徵空地稅及對非自住房屋課徵較高房屋稅率，一方面打擊供給面投機，使其釋出土地，因而房地供給曲線由S右下移至S'。另一方面，打擊需求面投機，使潛在購買者縮手，因而房地需求曲線由D左下移至D'，則房地價由 $P_0$ 大幅下降為 $P_1$ 。



圖(一)

(二)加徵稅負不會發生轉嫁現象：課稅往往會有租稅轉嫁問題，而使政策目標落空。如圖(二)所示，房地需求曲線D與房地供給曲線S，由D與S之交點，決定房地價 $P_0$ 。今，加徵空地稅及對非自住房屋課徵較高房屋稅率，如發生租稅轉嫁現象，則房地供給曲線由S左上移至 $S''$ ，房地價由 $P_0$ 上漲為 $P_2$ 。因此，課稅應防止發生租稅轉嫁，才不致使政策目標落空。



圖(二)

【版權所有，重製必究！】