

《土地經濟學》

- 一、假設一個區域有一個產出市場（產品市場）與兩個生產要素市場（勞動市場與不動產市場），請說明在此區域中的商品市場、勞動市場、以及不動產市場三者間之關係為何？（10分）若因該區域引進大量區域外的勞工而造成工資大幅下滑時，請問此種供給導向的經濟成長對上述三個市場的價格與數量將產生何種影響？（15分）

答：

(一)說明：

- 1.產出市場：是產品最終之消費地，當生產廠商調和生產要素後所生產之最終產品將呈現於產出市場，以提供消費者購買，以滿足消費者最大效用，在此一市場中「廠商」扮演供給之角色，「家戶」扮演需求之角色。
- 2.要素市場中之勞動市場：是提供生產勞動力之地方，由於生產之所需，勞動力是不可或缺者，縱使有機器人替代但仍不能完全取代人類勞動力，在此一市場中「廠商」扮演需求者之角色，「家戶」扮演供給者之角色。
- 3.要素市場中之不動產市場：於一般之經濟學通說見解上認知若稱「不動產市場」應以已興建或預計興建或土地及其權利統稱之，其角色應為最終產品型態，較偏向產出市場。依題意，此處所指應是以土地為主，方符合經濟學通說見解。由於土地是生產廠商設廠要件之一，在此一市場中「廠商」扮演需求者之角色，「地主」扮演供給者之角色。

(二)產出市場、要素市場中之勞動市場、要素市場中之不動產市場三者之關係：

- 1.由於生產者於產出市場陳列其生產之最終產品比交換消費者之金錢支出，以賺取應有之利潤為主，利潤之計算為生產成本加上必要支出低於出售價格之差額即為利潤。於生產成本內含勞動之工資成本與地租成本在內。
- 2.若生產成本內含勞動之工資成本與地租成本過高，除非最終產品價格能等比率提高，否則廠商將產生低利潤或無利潤或虧損之現象。
- 3.若生產成本內含勞動之工資成本與地租成本過低，最終產品價格將更具競爭力，廠商將產生超額利潤之現象。

(三)倘若因引進大量勞動力以誘導工資下降時，對產出市場、要素市場中之勞動市場、要素市場中之不動產市場三者的價格與數量之影響：

- 1.對產出市場之影響：因勞動成本之下降，廠商於確保利潤之前提下將誘導產品價格下降，以增加其市場佔有率，消費者亦可得低廉之產品消費，於是廠商會增加產品之供應以賺取更多利潤，則因勞動成本之下降，其結果將使該產品於產出市場之價格下降，銷售之數量增加之效果。
- 2.對要素市場中之勞動市場之影響：因勞動成本之下降，廠商於確保利潤之前提下將誘導產品價格下降，以增加其市場佔有率，消費者亦可得低廉之產品消費，於是廠商會增加產品之供應以賺取更多利潤，則因勞動成本之下降，其結果將使廠商多雇用勞動力，以增加生產則勞動力之雇用數量有增加與勞動成本之下降之效果。
- 3.對要素市場中之不動產市場之影響：因勞動成本之下降，廠商於確保利潤之前提下將誘導產品價格下降，以增加其市場佔有率，消費者亦可得低廉之產品消費，於是廠商會增加產品之供應以賺取更多利潤，則因勞動成本之下降，其結果將使廠商多雇用勞動力，以增加生產則土地之使用數量有增加與使用成本（地租）之上升之效果。

- 二、請問造成土地市場失靈的原因有那些？（10分）又政府可透過那些手段改進土地市場失靈問題？（15分）

答：

- (一)古典經濟理論認為價格機能像一隻看不見的手，於自由競爭市場中，具有調節的力量，可使資源配置最適化。然在現實經濟社會中，透過市場的價格機能運作，仍無法經由個人追求自利而達成社會的經濟效率，此未達最適化資源配置之現象，謂之市場失靈。

(二)造成市場失靈之原因如下：

1.土地市場無效率：

土地具異質性，相對於其他財貨來說交易人數稀少，且欠缺集中市場，復以其供給缺乏彈性，屬於不完全競爭市場。

2.外部性：

指一經濟主體之經濟行為，無償影響另一經濟主體之現象。詳言之，某些個人或團體所採取的活動，對其他人產生外部利益或成本之現象，而決策者並未對受益者要求報酬，或對受害者要求補貼，此種利益或成本之現象謂之外部性。故若生產與消費活動中，產生外部性，而當生產者或消費者未能負擔其外部成本或未能享受其外部利益時，在市場價格運作下，資源之配置將偏離社會的經濟效率。

3.公共財：

指以滿足公共慾望為目的之財貨，例如：國防、外交、治安、公共設施等。由於公共財具有「無敵對性」、「無排他性」及「聯合消費」等特性，在市場上將可能產生免費的使用者，在此情況下，市場未能提供誘因，以促使生產者提供該項物品或適量之該物品，而消費者也不願意或充分表達其對公共財之偏好，資源的配置將因此無法達到社會的經濟效率。

4.資訊不完全：

完全競爭市場係假設個別生產者均擁有獲得最大利潤、而消費者擁有獲得最大滿足之資訊，但於實際經濟社會上，資訊通常是不完全的，私經濟體系由於交易雙方所握有資訊的數量與品質不盡相同，故將阻礙市場的調整過程及資源的配置，以改變供給與需求之條件。

5.獨占供給問題：

由於土地具有不可取代之獨占性，而公共財之提供，需特定之土地或空間為之，故公共財之投資，常因少數人之獨佔而使土地更有效率之開發利用無法進行或因而拖延，致規劃管制機關常需以徵收權或收買權等強制手段予以干預。

(三)解決策略：

1.矯正外部性：

外部性的存在是因為無論生產者或消費者在其經濟活動中並未負擔完全成本或享受完全利益，反而將這些成本或收益的一部份加諸於第三者，由第三者來負擔或享受。在負面外部性之矯正上，有數量直接管制、租稅、補貼、污染權、分區管制、訴訟、寇斯之交易協商等手段。

2.政府提供並保護公共財：

由於公共財具有聯合消費、無敵對性、無排他性等特性，故私人不願意提供，而由政府提供一部份數量。政府提供之公共財可區分為純公共財(國防、教育)與準公共財(郵政、醫療、公園)；政府提供之服務亦有管理服務(環境管理、醫療管理、電信許可等)與管理移轉給付(福利政策、社會保險等)之別。

3.政府充分提供資訊：

針對資訊不完全或資訊不對稱之問題，政府往往扮演資訊提供者之角色，當完全資訊不可獲得，政府會設計相關機制以降低衍生問題。

4.消除獨占：

國有化或公有化係消除獨占者最激烈之手段，也是最積極之作法。例如我國之一般徵收或區段徵收，都屬政府管制之積極表現。

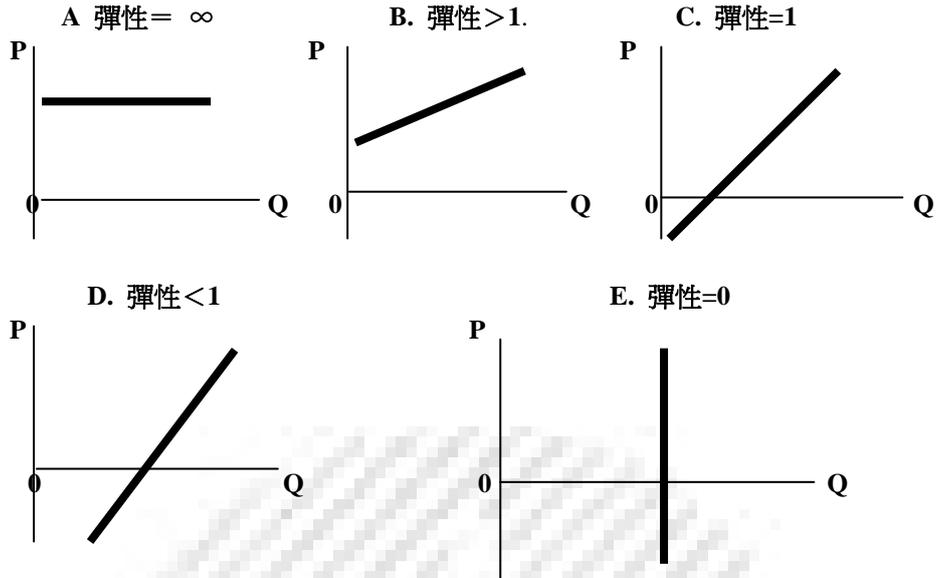
5.其他，例如：發展權國有或發展權移轉、嚴格監督、土地儲備制度等。

三、請繪圖說明一個地區住宅用地供給彈性與房價之間的關係。(10分)又透過供給面手段來解決都市高房價問題是否可行?(15分)

答：

(一)於一般經濟學上常以供給彈性來說明價格之敏感度分析，通說上有五種供給彈性態樣，另以彈性大小來區分議價能力，亦是一種解說彈性敏感度分析之工具，即若供給彈性大於一代表賣方議價能力較強，能主導交易價格等，反之供給彈性小於一代表賣方議價能力較弱，不能主導交易價格。

(二)圖示：五種供給彈性圖形：



(三)住宅用地供給彈性與房價之關係：

- 1、說明：住宅用地之地價為房價之成本，亦即住宅用地之地價愈高，將導致房價因成本推動而上漲，反之，住宅用地之地價下跌，將導致房價因成本推動而下跌等之效果。
- 2、當住宅用地之供給彈性「無窮大」時，代表供給者之議價能力最強，亦是土地以單一價格出售，成交量視需求強弱而定之。一個穩定性高之住宅用地之地價亦會帶來穩定性高之房價。
- 3、當住宅用地之供給彈性「大於一」時，代表供給者之議價能力強，亦是土地將依地主之價格出售，成交量視需求強弱而定之。較高之住宅用地之地價亦會帶來較高之房價。
- 4、當住宅用地之供給彈性「等於一」時，代表供給者之議價能力與需求者相當，亦是土地將依視地主之價格與需求者議價之結果出售，成交量視需求強弱而定之。較高之住宅用地之地價亦會帶來較高之房價。
- 5、當住宅用地之供給彈性「小於一」時，代表供給者之議價能力較弱，亦是土地將依視需求者出價之結果出售，成交量視需求強弱而定之。較低之住宅用地之地價亦會帶來較低之房價。
- 6、當住宅用地之供給彈性「等於零」時，代表供給量固定其之議價能力視需求者而定，亦是土地將依需求者議價之結果出售，成交量視需求強弱而定之因土地供給固定之效果。將帶來較高之住宅用地之地價亦會帶來較高之房價。

(四)透過供給面解決都市高房價之可行性分析：

- 1、住宅是人類基本之需求，影響房價高低之因素與如何解決高房價問題時常糾葛不清，但基本上高房價雖有資產泡沫化之危機，但亦不可否認其是經濟成長之表徵，是故維持一個合理房價所得比，是大有為政府應重視之議題。
- 2、從住宅用地之供給面探討，對都市土地提供較多供給以抑制因地價上漲帶動房價上漲之效果，確是值得思考之方向，但是於都市化程度高之地區都市內可開發之現成基地不多，難以承擔此一供給，故須
 - (1) 以課稅方式增加持有成本將「空地」釋出。
 - (2) 舊都市地區之更新，使舊都市重生，可提供適當之供給。
 - (3) 於都市計畫公共設施負擔允許下，適度增加容積，以增加總樓地板方式增加建坪使用率。
 - (4) 公有土地釋出之策略可更細膩，除所有權賣斷外亦可考慮設定地上權方式來增加市地之供給均為可行之策。一旦可建基地增加，較易促使地價下跌，亦可帶動房價下跌之效果。

四、請說明何謂寇斯定理 (Coase Theorem) ? (10分) 又寇斯定理有何缺失? (15分)

答：

(一)寇斯認為課稅之辦法並不理想，他相信只要藉著財產權交易協商之機制，便可以自動調節產生最適量的外部性。即加害者願意支付多少代價，受害者願意接受多少補償，以增加外部不經濟；或加害者願意接受多

少補償，受害者願意支付多少代價，以減輕外部不經濟。在交易成本等於零或很低時，則不論財產權的界定對何者有利，藉著互相談判協商，終能達成最適水平的外部性。

(二)寇斯定理之缺失：

寇斯主張由土地所有權人自由協商之手段，使外部成本內部化，但其至少有四項缺失：

- 1.造成外部性之個體可能為數眾多，故交易成本為零或很低之假設不易存在。
- 2.既使交易成本為零或很低，也不可能產生一個有效率的外部性市場，因有效率的外部性市場會有不一致的定價。
- 3.財產權的界定會影響交易參與者之產出，而外部性又與產出有關。
- 4.財產權的界定很重要，因所得效果會影響外部性之邊際價值。

