

《土地經濟學》

試題評析	本次試題難易度適中，並結合時事出題（如房地合一稅、都市更新、機場捷運等）。
考點命中	第二題：《土地經濟學總複習講義》，許文昌老師編撰，頁24。 第三題：《土地經濟學總複習講義》，許文昌老師編撰，頁3。 第四題：《土地經濟學總複習講義》，許文昌老師編撰，頁4。

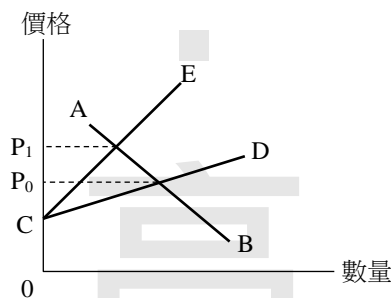
一、目前政府推動都市更新，常遇到有部分住戶贊成部分住戶反對，造成都更不易成功；請繪圖說明何以相同不動產分配標準，會產生住戶差異之原因？（25分）

答：

推動都市更新過程中，部分住戶贊成，部分住戶反對。其原因係：

- (一)大戶若都市更新整合成功，則獲利豐碩；反之，若整合失敗，則損失慘重。因此大戶為促進都市更新之成功，要價較低。
- (二)小戶若都市更新整合失敗，則損失輕微，因此小戶採以小博大，拿翹行為，要價較高。

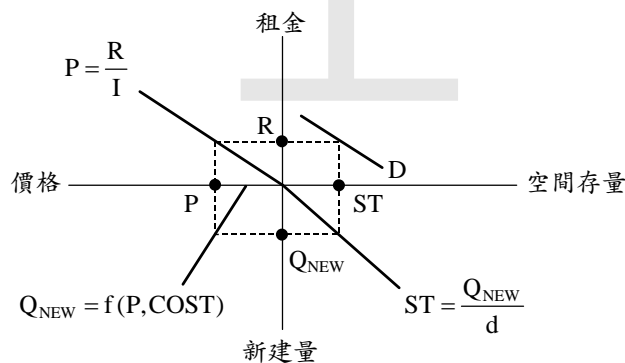
如圖所示， \overline{AB} 表示邊際收入曲線， \overline{CD} 代表大戶之邊際成本曲線， \overline{CE} 代表小戶之邊際成本曲線。大戶對都市更新採取配合行為，故其邊際成本曲線（ \overline{CD} ）彈性較大。小戶對都市更新採取拿翹行為，故其邊際成本曲線（ \overline{CE} ）彈性較小。由 \overline{AB} 與 \overline{CD} 之交點，決定大戶之要價 P_0 ，由 \overline{AB} 與 \overline{CE} 之交點，決定小戶之要價 P_1 。由此可知，相同不動產分配標準，要價低的住戶贊成，要價高的住戶反對，造成都市更新不易成功。



二、明年即將實施房地合一實價課稅，請繪圖說明此稅制對不動產市場之影響。（25分）

答：

- (一)住宅存量與流量模型：如【圖一】所示，首先，在第一象限，假設短期住宅供給量固定（ ST ），由住宅空間需求決定租金水準（ R ）。其次，在第二象限，將租金水準以資本還原率還原為住宅價格（ P ）。

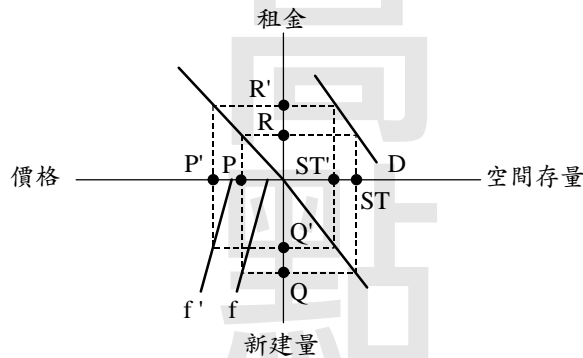


【圖一】

【版權所有，重製必究！】

接著，在第三象限，由住宅價格與新建住宅成本（成本收益）決定新建住宅數量（ Q_{NEW} ）。最後，在第四象限，由新建住宅數量，減去原住宅存量之折舊數量，即得新增空間存量（ ΔST ）。如新增空間存量=0，則第一象限之空間存量不變；新增空間存量 >0 ，則第一象限之空間存量增加；新增空間存量 <0 ，則第一象限之空間存量減少。

(二)房地合一課稅對不動產市場之影響：房地合一課稅，新建住宅成本增加，如【圖二】所示，第三象限的 f 向外移至 f' 。此時，市場地租由 R 上升為 R' ，住宅價格由 P 上漲為 P' ，住宅供應由 Q 減少為 Q' ，空間存量由 ST 減少為 ST' 。



【圖二】

三、由於市場失靈而需要政府之介入，但有些政府開發之案例或政府之政策亦無法達成目標，請以制度經濟學分析此一原因。（25分）

答：

有些政府開發之案例或政府之政策無法達成目標之原因：

- (一)資訊收集不足：政府作決策，必先收集相關資訊；但由於資訊有限與不足，所擬訂之決策易生偏頗。
- (二)決策難免錯誤：政府是由個人組成的集合體。政府成員假藉政府之名行個人效用最大化（如貪污、舞弊等），造成決策錯誤。另外，公共政策有贊成與反對意見，而必須博採眾議，難免造成決策錯誤。
- (三)影響私有市場之效果有限：現代經濟，自由化程度愈來愈深，政府干預市場的效果愈來愈有限。
- (四)政治運作過程複雜：民主國家的施政，應經議會同意，而議會通過的內容，常與政策原意有一段落差。另外，政府施政造成利益重分配，因此利益團體運用各種管道，影響決策。
- (五)政策目標與執行成效之落差：政府組織為一龐大官僚體系，政策執行涉及縱的指揮系統與橫的協調系統，但由於指揮與協調均有很多節點，致執行結果，成效往往七折八扣。

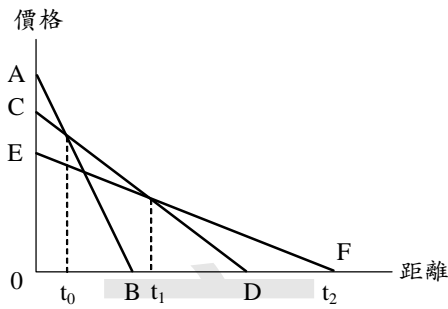
總之，藉助政府力量解決市場失靈，但政府並非萬能，透過政府干預可能是無效率行為。

四、大臺北地區捷運網絡已形成，機場捷運亦即將通車，請繪圖分析此對區域地價及土地利用之影響。（25分）

答：

(一)競價模型：如【圖一】所示，假定有三種土地使用， \overline{AB} 代表商業使用之競標價格線， \overline{CD} 代表辦公使用之競標價格線， \overline{EF} 代表住宅使用之競標價格線。經過競價結果， $0 \sim t_0$ ，商業使用競標價格最高，故作商業使用。 $t_0 \sim t_1$ ，辦公使用競標價格最高，故作辦公使用。 $t_1 \sim t_2$ ，住宅使用競標價格最高，故作住宅使用。 t_2 以外作農業使用。

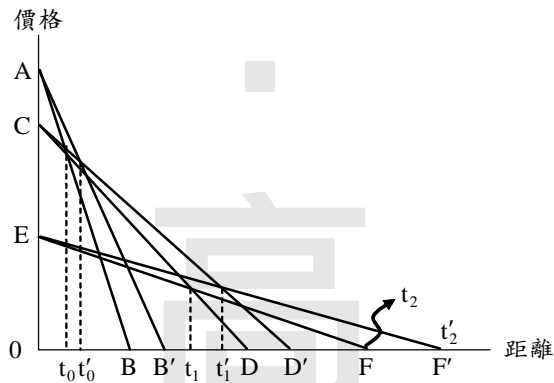
【版權所有，重製必究！】



【圖一】

(二)捷運網路之形成對區域地價及土地利用之影響：捷運網路形成後，運輸成本下降，如【圖二】所示， AB 外移至 AB' ， CD 外移至 CD' ， EF 外移至 EF' 。0~ t'_0 ，作商業使用， t'_0 ~ t'_1 作辦公使用， t'_1 ~ t'_2 ，作住宅使用。 t'_2 以外作農業使用。

- 1.對地價之影響：捷運網路形成後，商業、辦公、住宅等產業之競標價格線均向外旋轉移動，造成每一產業的地租增加，因而每一產業的地價上漲。另外，郊區地價上漲幅度大於市中心。
- 2.對土地利用之影響：捷運網路形成後， t_0 ~ t'_0 土地由辦公使用變更為商業使用， t_1 ~ t'_1 土地由住宅使用變更為辦公使用。 t_2 ~ t'_2 由農業使用變更為住宅使用。每一種產業之競價能力增強後，均向外擴張，致土地轉用的發生。



【圖二】

【版權所有，重製必究！】