

# 《土地經濟學》

## 試題評析

- 一、試題前三題皆屬歷年常出之考古題，考生應可拿到高分。  
二、第四題較靈活，只要考生對「從價稅」與「彈性」之觀念清楚，本題就可迎刃而解。

- 一、台灣觀光資源豐富，近年來政府極力推動觀光資源開發，以提升台灣觀光產業的競爭能力。請說明「觀光資源開發」之意義，並說明政府部門在擬定觀光資源開發計畫時，應遵循那些原則及其開發步驟？（25分）

**答：**

(一)觀光資源開發之意義：

觀光資源係指符合吾人觀光與休閒之資源，包括名勝古蹟、地方風情民俗、自然景觀、產業設施等均是。其特徵如下：

- 1.配合性土地利用：觀光資源可配合生態保育、古蹟保存等進行。
- 2.永續性土地利用：觀光資源如妥為保護，不會折舊，可永續存在。
- 3.無污染性土地利用：觀光資源不會產生污染，有利於環境保護。

(二)觀光資源開發計畫之開發原則：

- 1.開發與保育兼籌並顧：觀光資源開發同時，尤應重視資源保育維護，不可因開發行為而破壞自然景觀及生態環境。
- 2.儘量保存自然原始風貌：觀光資源之開發宜保存其原有風貌與景觀，避免過度人工化。
- 3.多目標開發模式：開發行為應結合相容性之其他功用目的，以發揮觀光開發之連鎖效果。
- 4.結合地方資源繁榮地區經濟：各地自然條件不同，故應充分利用各地資源條件，以謀開發之效果，並繁榮地方經濟。

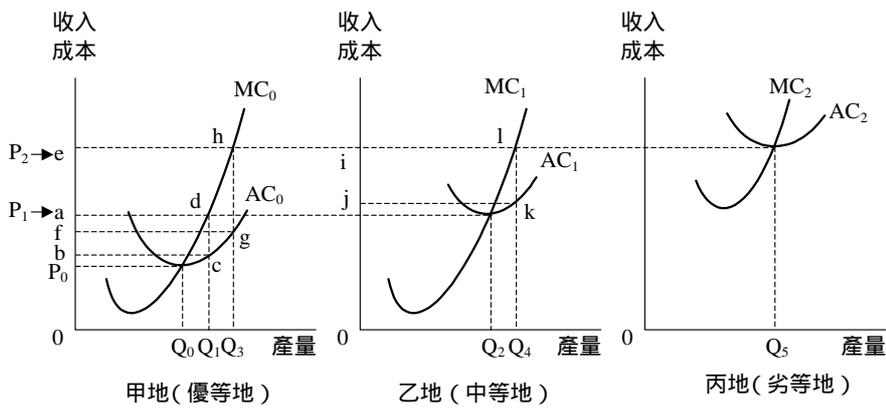
(三)觀光資源開發計畫之開發步驟：

- 1.選定觀光據點：就各地方特色，選定觀光據點。
- 2.規劃觀光網路：就各觀光據點，規劃一日遊、二日遊、三日遊等觀光路線，以建立觀光網路。
- 3.擬定開發計畫：就選定之觀光據點及路線，擬定開發計畫。如道路開闢或拓寬與公共設施之興建等。

- 二、試分別說明李嘉圖（David Ricardo）與屠能（von Thünen）的地租理論，並比較之。（25分）

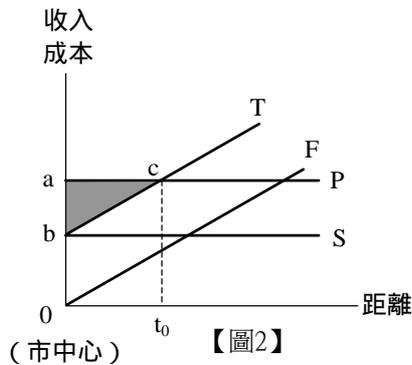
**答：**

(一)李嘉圖之地租理論：因為各塊土地之沃度有別，而產生地租數額有差異。此種地租稱為肥沃度差額地租或地力地租。如【圖1】所示，有三塊土地，甲地、乙地、丙地，甲地為優等地、乙地為中等地、丙地為劣等地。假設糧價為 $P_0$ ，則只有甲地加入生產，甲地產量 $Q_0$ ，甲地地租為零。由於人口增加，糧食供不應求，糧價由 $P_0$ 上漲至 $P_1$ ，則甲地、乙地加入生產，甲地產量增加至 $Q_1$ ，乙地產量為 $Q_2$ ，甲地地租為 $\square abcd$ ，乙地無地租。又由於人口增加，糧食供不應求，糧價由 $P_1$ 上漲至 $P_2$ ，則甲地、乙地、丙地均加入生產，甲地產量增加至 $Q_3$ ，乙地產量增加至 $Q_4$ ，丙地產量為 $Q_5$ ，甲地地租擴大為 $\square efgh$ ，乙地地租為 $\square ijkl$ ，丙地地租為零。



【圖1】

(二) 屠能之地租理論：因為土地之位置有別，而產生地租數額有差異。此種地租稱為區位地租或位置差額地租。如【圖2】所示，S表示生產成本，不隨距離增加而變動。F表示運輸成本，隨距離增加而遞增。T表示總成本，係生產成本S與運輸成本F之和。當糧價P等於總成本T，決定邊際土地 $t_0$ 。從0至 $t_0$ ，收入大於成本，產生區位地租 $\triangle abc$ 。區位地租跟隨市中心距離增加而遞減。在市中心，可及性最大，區位地租最高；在 $t_0$ 區位，區位地租為零；在 $t_0$ 以外，區位地租為負數。



【圖2】

(三) 李嘉圖地租理論與屠能地租理論之比較：

1. 李嘉圖提出在先，屠能繼之於後。
2. 李嘉圖以沃度（地力）解釋差額地租；屠能以位置（區位）解釋差額地租。
3. 李嘉圖除以沃度外，另以集約度解釋差額地租；屠能則無。
4. 李嘉圖地租論可以應用在農地；屠能地租論則可以應用在市地。
5. 李嘉圖地租論以個體（宗地）或廠商地租分析為主；屠能地租論則以總體或產業地租分析為主。

三、試由都市空間結構的觀點，說明都市土地使用最有名的三種基本型態，並加以評論之。（25分）

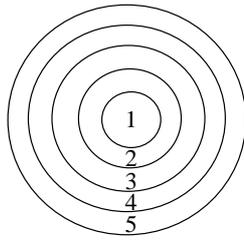
答：

(一) 描述都市土地使用型態之理論，基本上有下列三種：

1. 同心圓模式：一九二三年由柏基斯（E. Burgess）提出。都市由中心往外逐漸擴張，形成五個同心圓型態。第一圈為中心商業區，地價最昂貴，是商業、社會、政治、文化等活動之中心。第二圈為過渡區，是商業與工業入侵住宅區之混雜使用地區，環境條件較差。第三圈為勞工住宅地區，接近工作地點，環境優於第二圈。第四圈為高級住宅區。第五圈為通勤者住宅區。如【圖1】所示。

【說明】

- 1中心商業區
- 2過渡區
- 3低所得住宅區
- 4中高所得住宅區
- 5通勤者住宅區

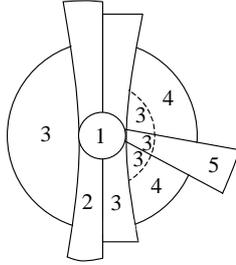


【圖1】同心圓模式

2.扇形模式：一九三九年由何伊特 (H. Hoyt) 提出。都市只有一個市中心，隨著人口增加，都市沿著不同的交通路線向外圍擴大，形成扇形型態，且相同所得階層會聚集在相同的扇形區域內。如【圖2】所示。

【說明】

- 1中心商業區
- 2輕工業區
- 3低所得住宅區
- 4中所得住宅區
- 5高所得住宅區

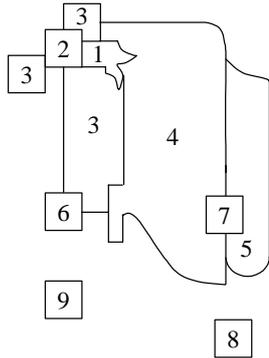


【圖2】扇形模式

3.多核心模式：一九四五年由哈里斯 (C. D. Harris) 與烏爾曼 (E. L. Ullman) 提出。都市發展係由許多核心而發展，而非單一核心。促成多核心發展之基本因素有四：(1)活動的便利程度；(2)集聚的利益；(3)分散的利益；(4)地租或地價的高低。如【圖3】所示。

【說明】

- 1中心商業區
- 2輕工業區
- 3低所得住宅區
- 4中所得住宅區
- 5高所得住宅區
- 6重工業區
- 7市郊商業區
- 8市郊住宅區
- 9市郊工業區



【圖3】多核心模式

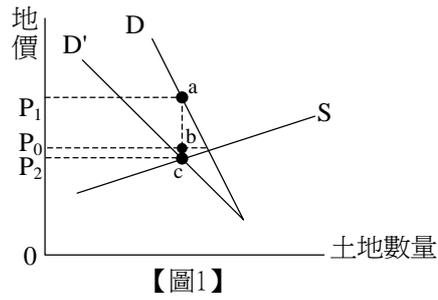
(二)評論：

- 1.這三種土地使用型態將都市發展結構過度簡化，其實都市發展受到地理環境、經濟發展、社會文化、政治體制等影響。
- 2.這三種土地使用型態屬於美國都市發展情形，難以用於描述或解釋台灣都市發展。

四、試說明何謂賦稅的轉嫁？若對土地課徵從價稅，試繪圖分析在土地市場供給彈性大於及小於需求彈性二種情形之賦稅轉嫁。(25分)

答：

- (一)賦稅轉嫁：納稅義務人將其所繳納之租稅，透過市場機制或交易過程，轉移由他人負擔之現象。
- (二)土地供給彈性大於土地需求彈性之賦稅轉嫁：土地供給曲線較平坦，土地需求曲線較陡峭，如【圖1】所示，對土地課徵從價稅，土地需求曲線由D移至D'，賣方稅後收益 $P_0$ 下降至 $P_2$ 。賦稅總額 $\square P_1acP_2$ ，其中 $\square P_1abP_0$ 轉嫁給購地者負擔， $\square P_0bcP_2$ 由售地者自行吸收。由此可知，賦稅轉嫁多，自行吸收少。



(三)土地供給彈性小於土地需求彈性之賦稅轉嫁：土地供給曲線較陡峭，土地需求曲線較平坦，如【圖2】所示，對土地課徵從價稅，土地需求曲線由D移至D'，賣方稅後收益，由P<sub>0</sub>下降至P<sub>2</sub>。賦稅總額□P<sub>1</sub>acP<sub>2</sub>，其中□P<sub>1</sub>abP<sub>0</sub>轉嫁給購地者負擔，□P<sub>0</sub>bcP<sub>2</sub>由售地者自行吸收。由此可知，賦稅轉嫁少，自行吸收多。

