

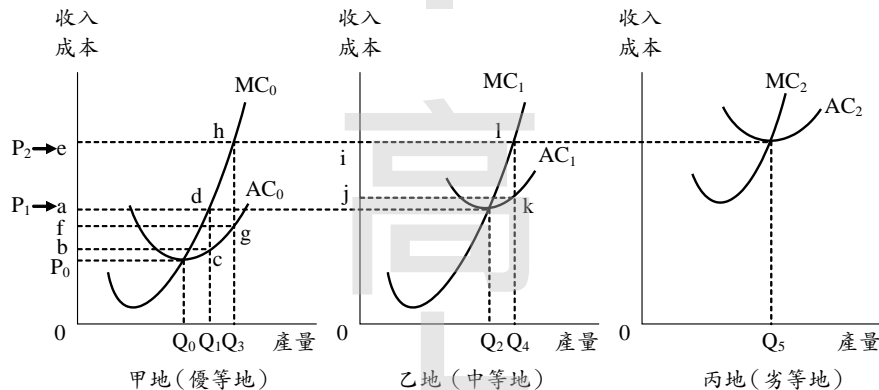
《土地經濟學》

試題評析	本次試題出得很棒，將土地經濟學應用於現實不動產問題。而第四題就是許老師上課所強調的住宅存量流量模型。
考點命中	第一題：《土地經濟學（圖形分析）》第11版，高點文化出版，許文昌編著，頁2-31。 第三題：《土地經濟學（圖形分析）》第11版，高點文化出版，許文昌編著，頁1-66，第16題。 第四題：《土地經濟學（圖形分析）》第11版，高點文化出版，許文昌編著，頁6-39～頁6-44。

一、請說明差額地租理論（differential rent）的內涵為何？又其在現今臺灣社會的可能應用為何？（25分）

答：

(一)差額地租理論：因為各塊土地之地力或區位有別，而產生地租數額有差異。如圖所示，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 $\square abcd$ ，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。



(二)現今台灣社會之應用：

- 1.農地利用因位置差額地租（即區位地租）呈現，圍繞著都市形成類似屠能圈之農地利用結構。例如：第一圈為經濟高價值作物，第二圈為穀類作物，第三圈為根莖作物。
- 2.市地利用呈現，離市中心愈近，差額地租愈大，土地愈集約利用，據以應用於成長管理之集約發展。
- 3.差額地租愈大，收益地價愈高；據以規定地價，則公告地價愈高，因而地價稅負擔愈重。

二、為增加社會住宅的存量，除政府本身積極興建社會住宅外，政府也試圖利用現有龐大空餘屋以包租代管方式興辦社會住宅，請問造成國內空餘屋龐大的原因為何？又如何才能有效引導空餘屋做為社會住宅使用？（25分）

答：

(一)國內空餘屋龐大的原因：【版權所有，重製必究！】

- 1.長期以來，利率位於低檔，造成購置房地產之機會成本偏低。民眾以其閒置游資或舉債融資大量投入房地產，購屋圖利。等待轉售時，形成空餘屋。
- 2.房地產景氣時，建商大量興建房屋。由於供給的時間延遲，俟房地產不景氣時，造成大量空餘屋。
- 3.房市泡沫化導致價格機能無法有效指導市場真正供需，資源錯誤配置。建商過度投資超額供給或興建市場不需要的房子，以後將淪為空餘屋，浪費社會資源。銀行浮濫放款給建商及投機客，以後將形成呆帳，造

成大量法拍屋。

(二)引導空餘屋作為社會住宅使用：

- 1.建構平台：由非營利民間團體設立租賃仲介平台，免費提供媒介服務，以提高屋主出租之意願。
- 2.平等地位：以往，土地法過度保護承租人，使屋主憚於將房屋出租。現行應重新建立租賃雙方法律平等地位，以利於租賃市場健全發展。
- 3.租稅減免：空餘屋作為社會住宅使用，給予房屋稅及所得稅之租稅優惠，以鼓勵屋主出租。

三、市場失靈 (market failure) 是政府介入市場的重要原因，但政府本身也可能失靈，請問造成政府失靈 (government failure) 的可能原因為何？又國內違章建築非常普遍，可視為是政府失靈嗎？(25分)

答：

(一)政府失靈之原因：

- 1.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。
- 2.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。
- 3.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。
- 4.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。
- 5.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。

(二)違章建築是政府失靈之結果：

- 1.政府對違章建築取締不力，常睜一隻眼、閉一隻眼，導致違章建築蔓延，最終無法解決。
- 2.政府執行力不足，行政怠惰，加上民意代表關說，造成違章建築一發不可收拾。
- 3.違章建築最後常就地合法，民眾有樣學樣，以後新的違章建築只會多、不會少，受影響範圍將不斷擴大。

四、近年美國多次升息，預期未來可能還會持續升息，若國內中央銀行未來也開始升息，請繪圖說明升息對於國內住宅市場的租金、房價、新建數量、以及住宅存量影響各為何？(25分)

答：

(一)住宅存量與流量模型：如圖1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 (I) 還原為住宅價格 (P)。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 (d:折舊率)，即得新增空間存量(ΔST)。

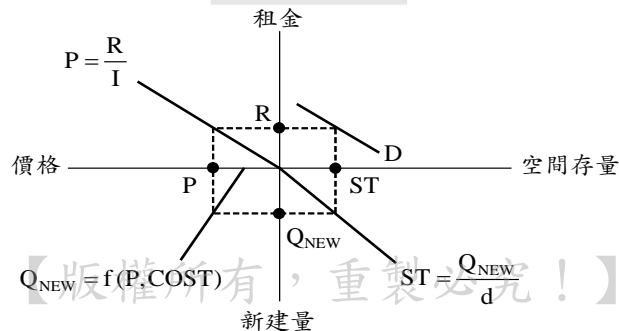


圖1

(二)升息對國內住宅市場之影響：升息代表利率上揚，則收益資本化率受到升息影響而提高，如圖2所示，第二象限的 I 順時鐘方向移動至 I' 。此時，市場租金由 R 上升為 R' ，住宅價格由 P 下跌為 P' ，住宅供應由 Q 縮小為 Q' ，空間存量由 ST 減少為 ST' 。

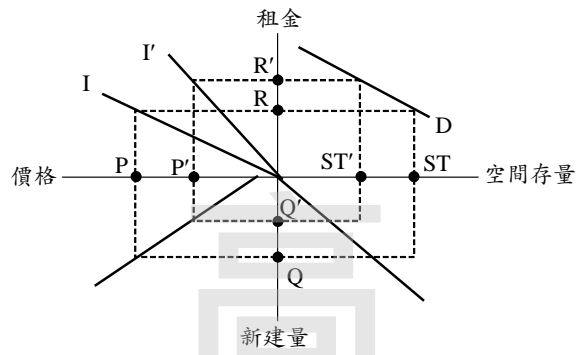


圖2

由此可知，升息會造成租金上升、房價下跌、新建數量減少及住宅存量減少。

【版權所有，重製必究！】