

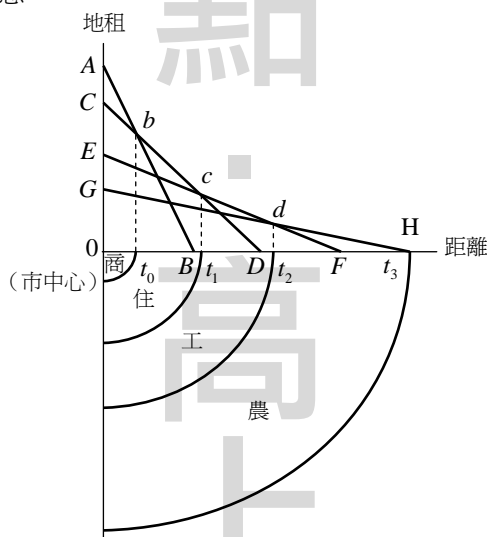
《土地經濟學》

試題評析 本次試題尚稱容易，均屬基本題。二、四題皆可用經濟圖形分析，以爭取較高分數。

一、試繪圖說明為何土地利用競爭為地租的競爭？（25分）

答：

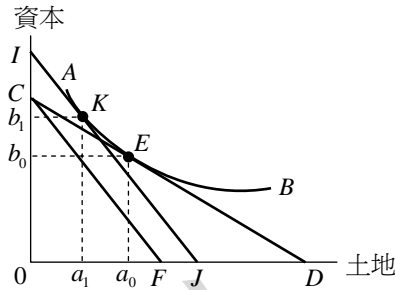
- (一)都市內每一區位均有無數潛在土地使用者參與競標地租，最後該一區位歸屬於競標地租最高者取得土地使用。此為競租理論。由此可知，土地利用競爭就是地租的競爭。
- (二)競租與土地使用配置：如圖所示， \overline{AB} 代表商業使用之地租線， \overline{CD} 代表住宅使用之地租線， \overline{EF} 代表工業使用之地租線， \overline{GH} 代表農業使用之地租線。經過相互競租，有效地租線為 $AbcdH$ 曲線。 $0 \sim t_0$ ，商業使用競標地租最高，故作商業使用。 $t_0 \sim t_1$ ，住宅使用競標地租最高，故作住宅使用。 $t_1 \sim t_2$ ，工業使用競標地租最高，故作工業使用。 $t_2 \sim t_3$ ，農業使用競標地租最高，故作農業使用。最後競租結果，都市土地使用空間配置，以市中心為準，第一圈作商業使用，第二圈作住宅使用，第三圈作工業使用，第四圈作農業使用，形成同心圓土地使用型態。



二、試繪圖說明地價高低與土地利用的關係。（25分）

答：

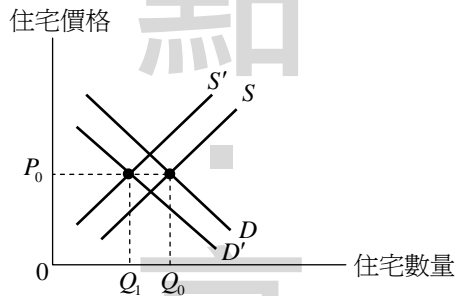
- (一)地價愈高，開發者為了分攤每建坪之土地成本，對土地會更集約利用。又，地價愈高，代表土地愈貴，相對的，資本愈廉，因此開發者將以資本代替土地，造成土地集約度提高。
- (二)如圖所示，等產量曲線 AB 與等成本線 CD 之切點 E ，決定生產者之最適組合。此時，生產者將使用 a_0 的土地、 b_0 的資本。嗣地價上漲，等成本線由 CD 移至 CF ，作一條輔助線 IJ ，與 CF 平行且切於等產量曲線 AB 上，切點 K 。此時，生產者將使用 a_1 的土地、 b_1 的資本；亦即較地價上漲前，使用較少的土地、較多的資本，土地集約度因而提高。故地價高低會影響土地集約度。



三、試述政府針對不動產課徵奢侈稅的效應及其改進之道。(25分)

答：

(一)課徵奢侈稅之效應：如圖所示，住宅需求曲線 D 與住宅供給曲線 S ，決定住宅價格 P_0 ，住宅交易量 Q_0 。針對不動產課徵奢侈稅，降低住宅的假性需求，住宅需求由 D 減少為 D' ；另一方面，住宅供給者於出售時成本增加，住宅供給由 S 減少為 S' ，則住宅價格仍維持在 P_0 ，但住宅交易量由 Q_0 大幅減少為 Q_1 。由此可知，住宅市場呈現價穩量縮現象。



(二)奢侈稅的改進之道：

- 1.整體稅制檢討：奢侈稅是救急性措施，目的在矯正炒房投機行為，欠缺整體、長遠考量，無法達成稅負分配公平。因此，應將奢侈稅併入不動產整體稅制（包括地價稅、房屋稅、土地增值稅、契稅等）通盤檢討，從長計議。
- 2.改為資本利得稅：奢侈稅屬於交易稅，凡二年內非自用住宅之移轉，無論賣方賺錢或虧錢，皆須課徵奢侈稅，違反量能課稅。因此，應將奢侈稅改為所得稅性質之資本利得稅，以符合租稅公平合理。
- 3.納入預售屋：購買預售屋，尚未完工交屋前轉售，只課徵所得稅，不必課徵奢侈稅。以奢侈稅抑制房地產短線投機，獨漏預售屋。因此，應將預售屋納入奢侈稅制裁之列。

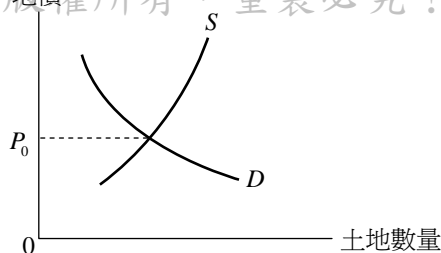
四、土地市場地價與收益地價常不一致，試詳細說明其原因為何？彼此間之關係又如何？(25分)

答：

(一)市場地價與收益地價常不一致之原因：

- 1.市場地價：市場地價係由土地需求與土地供給共同決定，如圖(一)所示，土地需求曲線 D 與土地供給曲線 S 之交點，決定市場地價 P_0 。故影響市場地價之因素為土地需求與土地供給二項。

【地價權所有，重製必究！】



圖(一)

2.收益地價：收益地價係由地租與利率共同決定，其公式為收益地價 = $\frac{\text{地租}}{\text{利率}}$ 。故影響收益地價之因素為地租與利率二項。

3.由於影響市場地價與收益地價之因素不同，故二者常不一致。

(二) 市場地價與收益地價之關係：

1.雖然市場地價與收益地價之形成原因不同，但二者具有下列關係：

市場地價 = 收益地價 + 期待價格

所稱期待價格，指預期土地市場之未來走勢，而附加在地價上。因此：

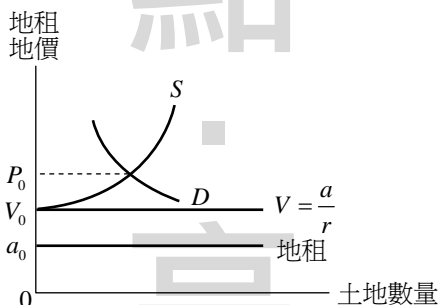
(1)期待價格 > 0，市場地價 > 收益地價。

(2)期待價格 = 0，市場地價 = 收益地價。

(3)期待價格 < 0，市場地價 < 收益地價。

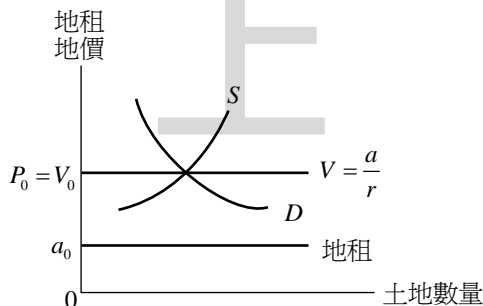
2.市場地價與收益地價之關係有三種可能情形：

(1) 市場地價大於收益地價：如圖(二)所示，設地租為 a_0 ，地租以利率還原為收益地價 V_0 。在房地產之一般時期，因含有投機因素，賣方的最低供給價格為收益地價。如小於收益地價，賣方之供給量為零。因此，土地供給曲線以 V_0 為起點向右上方延伸。土地供給曲線與土地需求曲線，決定市場地價 P_0 。市場地價 P_0 大於收益地價 V_0 。



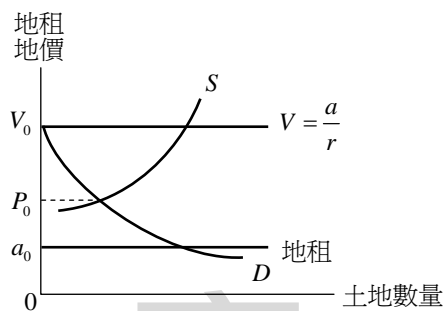
圖(二)

(2) 市場地價等於收益地價：如圖(三)所示，設地租為 a_0 ，地租以利率還原為收益地價 V_0 。在完全競爭市場，無投機因素存在，土地供需曲線所決定之市場地價 P_0 ，恰等於收益地價 V_0 。



圖(三)

(3) 市場地價小於收益地價：如圖(四)所示，設地租為 a_0 ，地租以利率還原為收益地價 V_0 。在房地產極端不景氣、戰亂、衰敗、嚴重污染地區等，買方的最高需求價格為收益地價。如大於收益地價，買方之需求量即為零。因此，土地需求曲線以 V_0 為最高點，向右下方延伸。土地需求曲線與土地供給曲線，決定市場地價 P_0 。市場地價 P_0 小於收益地價 V_0 。



圖(四)

【版權所有，重製必究！】