

關鍵詞：市場失靈（共4篇文章）

生成時間：2025-08-14 19:02:04

不動產市場(二), 許文昌老師

文章編號：914294

發布日期：2025/08/07

其他關鍵詞：不動產市場，財貨市場，供需機制

文章資訊

- 文章編號：914294
- 作者：許文昌
- 發布日期：2025/08/07
- 關鍵詞：不動產市場、市場失靈、財貨市場、供需機制
- 爬取時間：2025-08-d 18:59:06
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=914294)

內文

- （三）不動產市場易發生市場失靈現象：

所謂市場失靈，指市場無法藉由其供需機制解決價格高漲問題。茲就一般財貨市場與不動產市場加以比較：

1. 一般財貨市場：如圖①所示，D0表示消費者對龍鬚菜之需求曲線，S0表示生產者（即農民）對龍鬚菜之供給曲線。由D0與S0之交點決定龍鬚菜之市場價格P0及市場交易量Q0。今，有一篇頗具權威性之醫學報告，指出龍鬚菜富含抗氧化因子。因而，市場上出現搶購龍鬚菜之熱潮，龍鬚菜之需求曲線由D0右上移至D1，龍鬚菜之市場價格由P0上漲至P1，市場交易量由Q0增加至Q1。此時，生產者發現龍鬚菜價格上漲，種植龍鬚菜有利可圖，因此大量種植龍鬚菜，致使龍鬚菜供給曲線由S0右下移至S1，龍鬚菜之市場價格由P1回跌至P0，市場交易量由Q1再增加至Q2。由此可知，龍鬚菜市場可藉由其供需機制，解決其價格高漲問題。

[圖片1]

圖① 龍鬚菜之市場運作

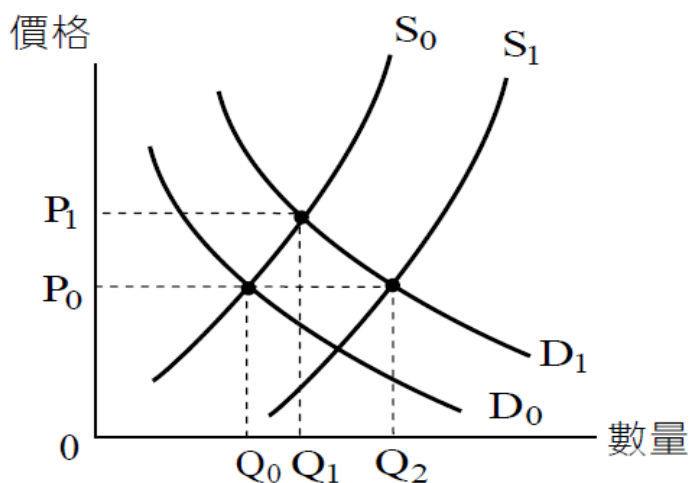
2. 不動產市場：如圖②所示， D'_0 表示消費者對住宅之需求曲線， S'_0 表示生產者（即建設公司）對住宅之供給曲線。由 D'_0 與 S'_0 之交點決定住宅之市場價格 P_3 及市場交易量 Q_3 。今，政府鼓勵台商回流，衍生對住宅需求增加，住宅需求曲線由 D'_0 右上移至 D'_1 ，住宅之市場價格由 P_3 上漲至 P_4 ，市場交易量由 Q_3 增加至 Q_4 。此時，市場產生投機氛圍，不動產投機需求滋生，致使住宅需求曲線再由 D'_1 大幅右上移至 D'_2 。然而，生產者購買土地投資興建住宅，需要大量資本，因而住宅供給增加有限，住宅供給曲線小幅由 S'_0 右下移至 S'_1 。住宅市場價格再由 P_4 上漲至 P_5 ，市場交易量再由 Q_4 增加至 Q_5 。由此可知，住宅市場無法藉由其供需機制，解決價格高漲問題。

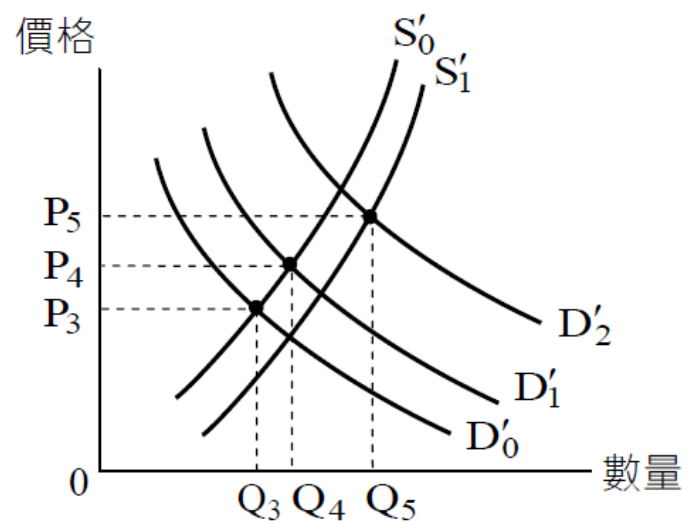
[圖片2]

圖② 住宅市場之市場運作

總之，一般財貨市場可藉由其本身供需機制，解決價格高漲問題，但不動產市場無法藉由其本身供需機制，解決價格高漲問題。因此，不動產市場需靠政府干預，抑制投機需求，始克平息不動產價格高漲。如中央銀行於民國113年9月19日祭出第七波選擇性信用管制，房價立即冷卻下來，即是著例。

文章圖片





 注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

市場失靈與政府失靈, 許文昌老師

文章編號: 907167

發布日期: 2023/03/02

其他關鍵詞: 政府失靈

文章資訊

- 文章編號: 907167
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2023/03/02
- 關鍵詞: 市場失靈、政府失靈
- 爬取時間: 2025-02-02 19:56:14
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=907167>)

內文

• (一) 市場失靈

1. 意義: 土地市場運行中, 無法藉由市場機制與價格機能, 解決問題的地方。茲說明市場運行與市場失靈之關係: (1) 無市場失靈現象: 一般財貨 (如蘋果、電視機等) 市場, 如圖(一)所示, 一般財貨之需求曲線 D_0 與一般財貨之供給曲線 S_0 , 二者交點決定一般財貨價格 P_0 。今, 因所得提高, 對一般財貨之需求增加, 需求曲線由 D_0 右上移至 , 價格由 P_0 上漲至 。供給者發現價格上漲, 有利可圖, 因而增加一般財貨生產及進口, 致供給曲線由 S_0 右下移至 , 價格再由 下跌至 P_0 水準。由此可知, 市場機制與價格機能有效運作, 價格回復至原來水準, 無市場失靈現象。

[圖片1]

圖(一) 一般財貨之市場運行

• (2) 有市場失靈現象: 土地市場, 如圖(二)所示, 土地需求曲線 D_1 與土地供給曲線 S_1 , 二者交點決定土地價格 P_1 。今, 因所得提高, 對土地之需求增加, 需求曲線由 D_1 右上移至 , 價格由 P_1 上漲至 。供給者發現價格上漲, 有利可圖, 惟土地不能生產, 亦不能進口, 因而供給增加有限, 致供給曲線由 S_0 右下移至 , 價格再由 下跌至 。由此可知, 市場機制與價格機能無法有效運作, 價格無法回復至原來水準, 發生市場失靈現象。

[圖片2]

圖(二) 土地之市場運行

2. 原因：(1)外部性：土地利用或土地開發時，如果存在外部成本或外部利益，將使私人決策之均衡點與社會決策之均衡點不一致，而導致市場失靈。(2)公共財：公共財在需求上具有「非敵對性」，在供給上具有「無排他性」。如由市場自由運作，將發生搭便車現象，造成供給不足，而導致市場失靈。(3)獨占性：土地具有異質性，彰顯其獨占地位。如由市場自由運作，將發生釘子地或釘子戶問題，而導致市場失靈。(4)稀少性：土地無法製造，供給量有限，供給彈性甚小。如由市場自由運作，將發生需強供弱現象，而導致市場失靈。(5)資訊不全：土地無集中市場，資訊不充分與不流通。基於囚犯困境原理，私人之最佳決策，並非總體之最佳決策。

3. 舉例：房價及地價高漲，即是市場失靈之現象。房價及地價高漲，炒作土地及房屋有暴利可圖，投機需求猖獗，房價及地價更上漲。此時，唯賴政府及時干預（如實施打擊房地產投機措施），始克平息。

• (二) 政府失靈

1. 意義：市場失靈提供政府干預的理由，然而政府並非萬能，其干預效果仍然有限，甚至適得其反。

2. 原因：(1)欠缺利潤誘因：政府之公務員領取固定薪酬，而無獎金與盈餘分配制度，因循苟且心態，造成政府施政效率不彰。(2)缺乏競爭：政府機關為獨占事業，所辦理業務（如地政業務、戶政業務等）皆無其他競爭者。有競爭，才會不斷檢討改進，才會不斷進步成長。(3)博採眾議：政府決策，受到議會監督。因此民意代表、利益團體等運用其影響力左右決策，造成最後決策並非最佳決策，而是相互妥協之結果。(4)官僚體系：政府機關運作，涉及縱的指揮系統及橫的協調系統。不論指揮與協調均存在單位與單位之間的節點，以致執行成效七折八扣。(5)貪污舞弊：不肖公務員假借公權力，貪污舞弊，追求個人財富最大化，而造成決策錯誤。

3. 舉例：房價及地價高漲，政府擬採取打擊房地產投機措施。然一般政策之實施，可能產生時間落後之現象。此現象依序為：認知落後、行政落後、決策落後、執行落後與效驗落後等五種。認知落後乃是問題存在直至被發覺這段時間。行政落後乃是政府當局發覺問題存在，從事蒐集有關資訊、分析原因及擬訂對策這段時間。決策落後乃是政府機關將擬訂對策提出立法或議會機關通過這段時間。執行落後乃是決策通過後至交付有關單位執行這段時間。效驗落後乃是決策執行至預期效果產生這段時間。在房地產過熱時應立即採取打擊房地產投機措施加以抑制，然由於政策的時間落後，實施時房地產已走入蕭條，蕭條期之打擊房地產投機措施將使房地產更加蕭條。

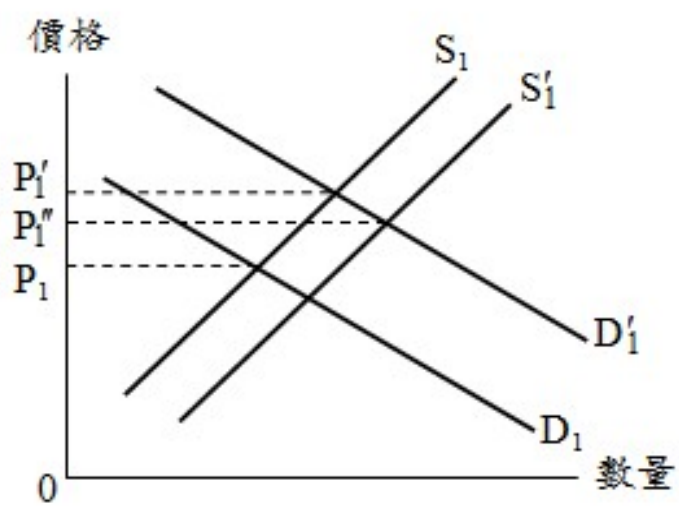
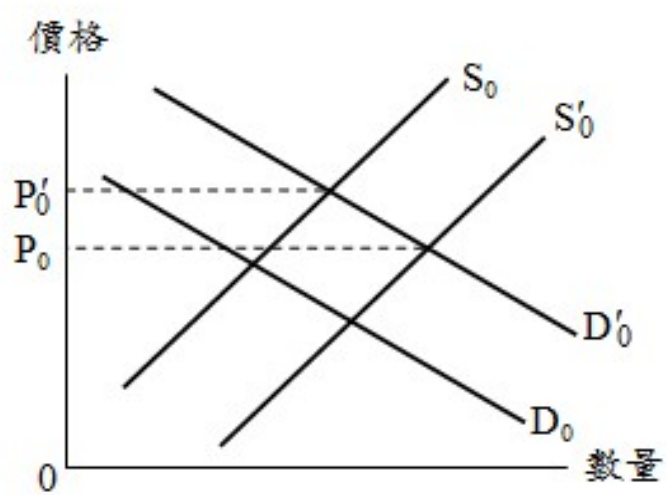
• (三) 結論

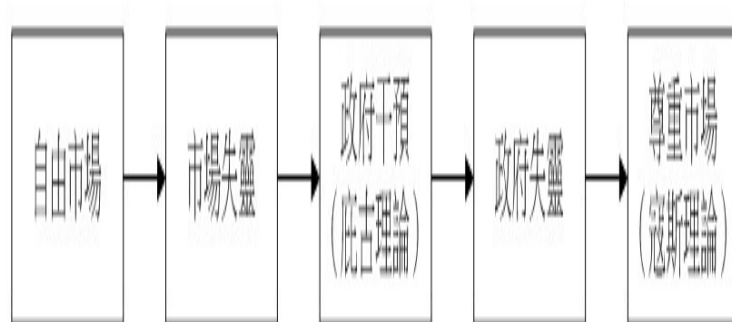
1. 因市場失靈，而需要政府干預。因政府干預，而產生政府失靈。

2. 庇古（Pigou）理論主張政府干預；寇斯（Coase）理論主張尊重市場。

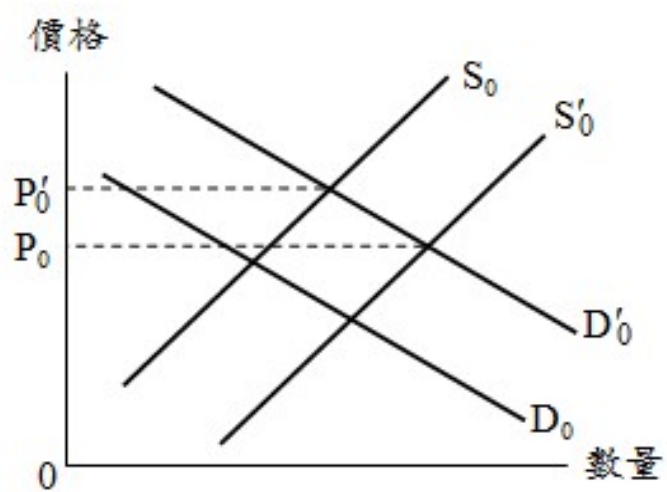
[圖片3]

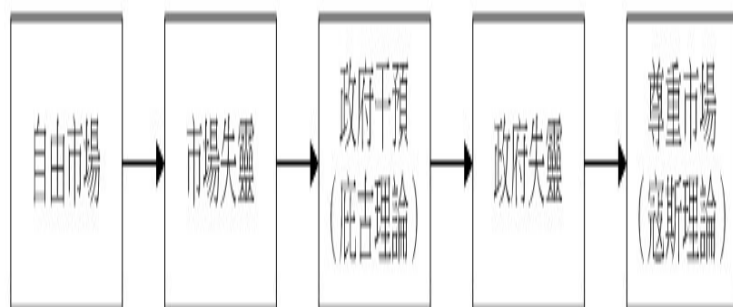
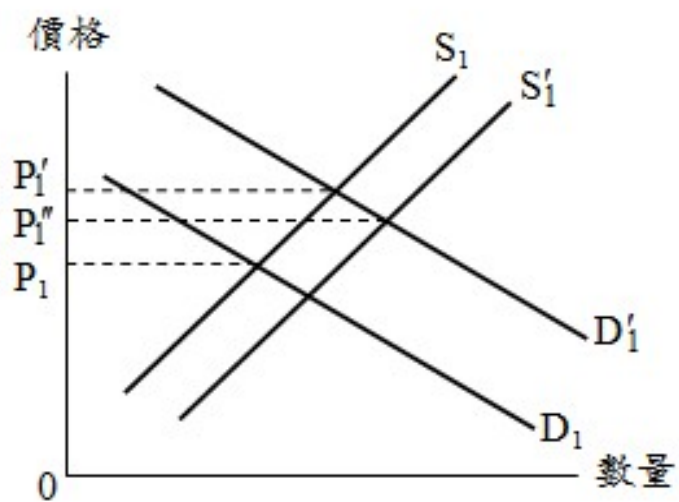
文章圖片



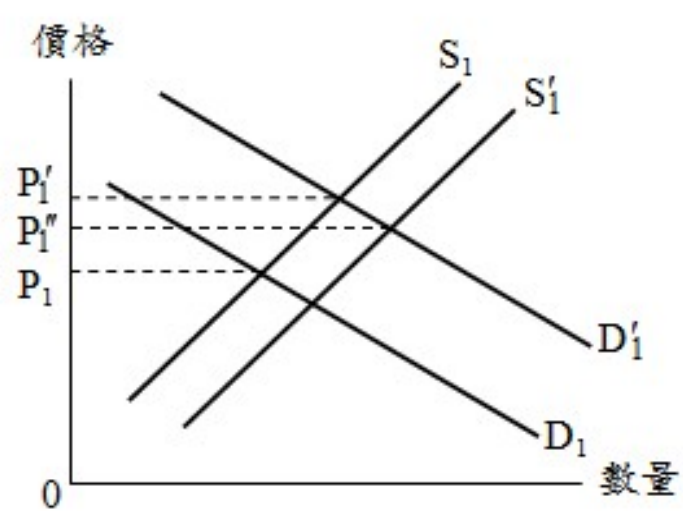
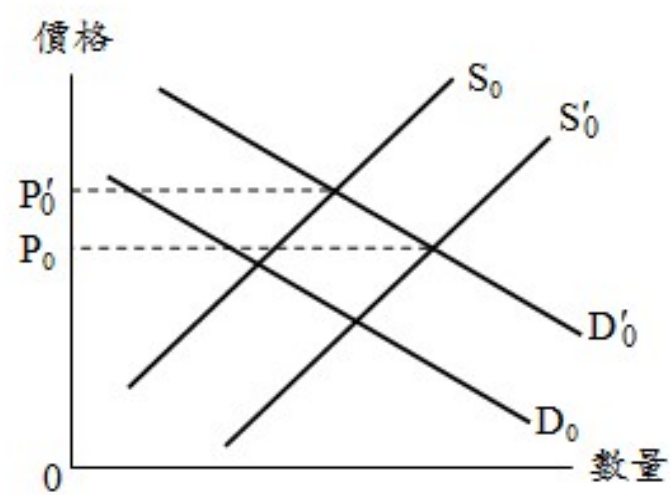


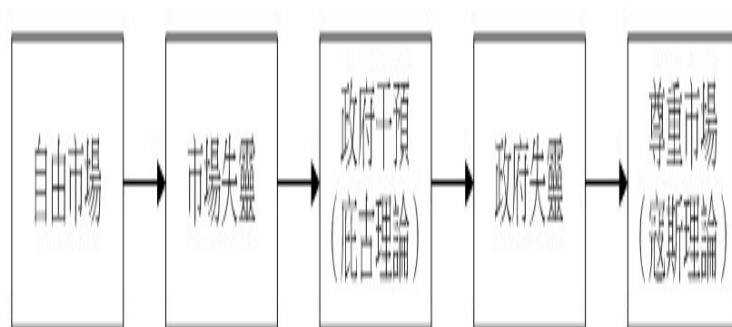
文章圖片





文章圖片





注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

房價高漲是市場失靈的現象, 許文昌老師

文章編號: 902765

發布日期: 2021/12/23

其他關鍵詞: 房價高漲, 市場機制

文章資訊

- 文章編號: 902765

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2021/12/23

- 關鍵詞: 房價高漲、市場失靈、市場機制

- 爬取時間: 2025-02-02 19:40:14

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=902765>)

內文

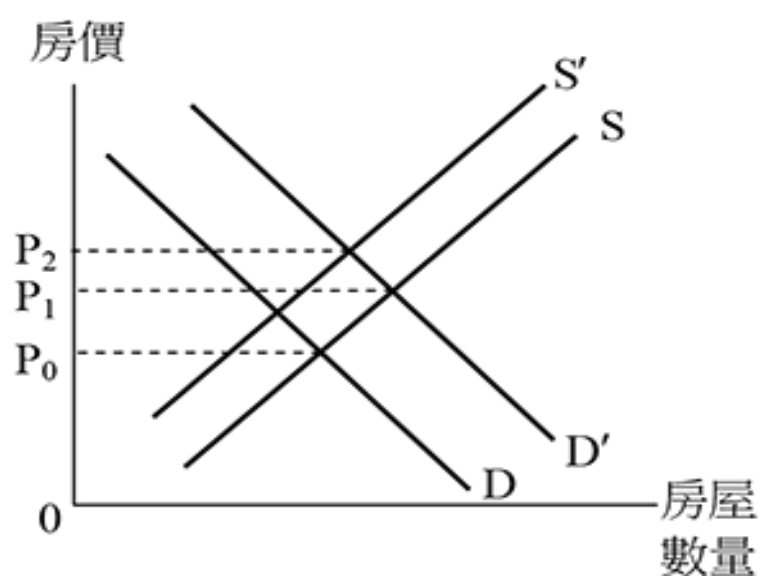
• (一) 一般財貨之市場運作: 以高麗菜為例, 颱風過後, 高麗菜價格高漲。此時, 一方面原種植高麗菜之農民會擴大生產, 另一方面種植其他農作物之農民會改種高麗菜, 因而高麗菜產量大幅增加。不久之後, 高麗菜價格回復至原先價格水準。因此, 高麗菜價格靠著市場機制, 自動穩定下來。

• (二) 房屋之市場運作: 房屋有別於一般財貨。當房屋需求突然增加時 (如美中貿易戰, 台商回流設廠與置產), 房屋需求曲線由D右上移至D', 房價由P0上漲為P1。如圖所示。此時, 一方面房屋生產費時 (即房屋供給之時間落後)、費錢 (即房屋生產須投入大量資本), 致房屋供給有限; 另一方面眾多建設公司增加生產造成業界缺料、缺工而帶動營建成本提高, 房屋供給曲線由S左上移至S', 房價再由P1上漲為P2。因此, 房價無法靠著市場機制, 自動穩定下來。如果再加上炒房投機因素, 房價上漲更加劇烈, 演變為房價高漲。此即市場失靈 (market failure) 現象。

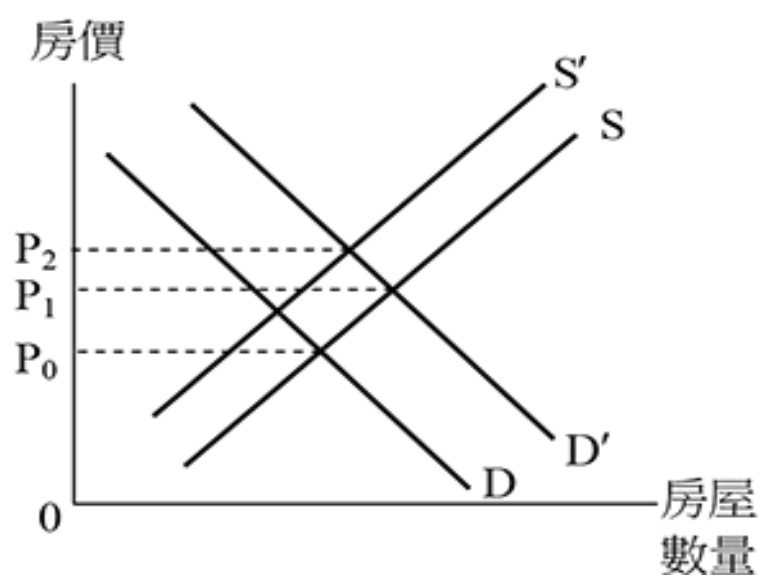
總之, 房價高漲是市場失靈的現象。因此, 唯有政府積極介入干預, 才能有效解決。

[圖片1]

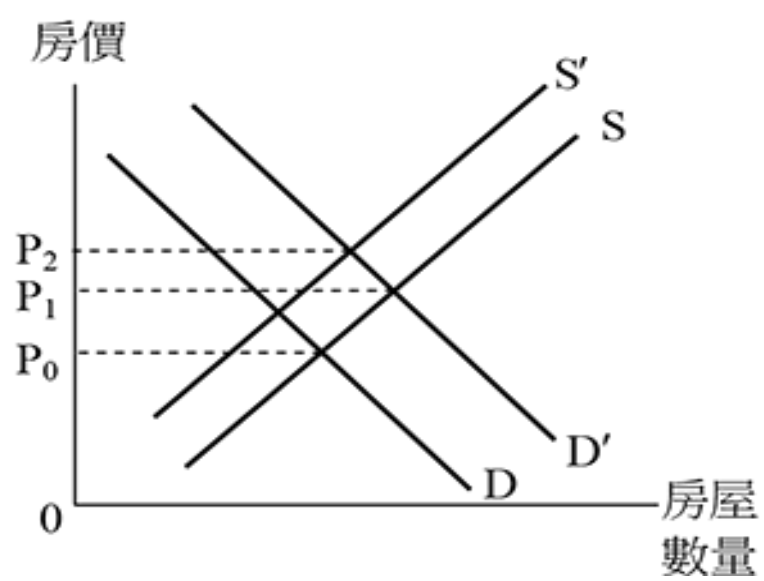
文章圖片



文章圖片



文章圖片



注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

市場失靈的原因, 曾榮耀老師

文章編號: 417391

發布日期: 2020/01/02

其他關鍵詞: 市場價格

文章資訊

- 文章編號: 417391
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2020/01/02
- 關鍵詞: 市場失靈、市場價格
- 爬取時間: 2025-02-02 20:51:32
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=417391>)

內文

各位同學好

今日為各位同學說明有關市場失靈之原因。

市場價格機能如同一隻看不見的手，於完全競爭市場中，透過供給與需求進行價格與數量之調節，可使資源配置達最適化。而市場失靈指具有價值的財貨或勞務無法由市場決定其價格或數量的現象，也就是市場價格機能無從發揮。其原因如下：

1. 外部性(外部效果)：當某種行為對第三人產生受益或受害效果時，行為當事人卻無需承擔該成本或無法享受該利益。例如工廠造成周邊農地污染，種植花卉有利於鄰近養蜂場生產蜂蜜，皆會因外部性存在以致價格機能無法順利運作。
2. 公共財：公共財指該財貨提供出來被某一個人使用時，並不影響其他人對該財貨之使用，具有「非敵對性」與「非排他性」的特性，故易發生搭便車(free rider)情形，亦即隱藏本身對公共財的偏好，以致最後市場均衡數量較市場最適數量為低。而市場缺乏誘因亦難以促使生產者主動提供該物品，資源配置將無法達到經濟效率。例如公園雖大家都需要，但無人願意將自己土地提供為公共公園使用。
3. 獨占性：獨占指財貨或勞務的提供被特定人壟斷，以致於供給者在利潤最大化的考量下，無法有效提供該財貨或勞務的數量且價格亦高出許多。尤其，不動產異質性高具區位獨占性，例如街角地，以致產生獨占利潤，而非由市場機制決定最適價格。

4. 資訊不完全：資訊不完全會導致決策錯誤，進而阻礙市場進行資源有效配置。由於不動產缺乏集中市場，資訊不透明，價格容易被扭曲，因而易導致決策錯誤（買貴），而使市場價格機能未能正常運作。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下