

【土地經濟學①～②】講義

一、土地經濟學

(一)土地經濟學之定義：對土地經濟學之定義有下列數種：

1. 殷章甫教授：「土地經濟學為社會科學的一種，屬於應用經濟學，即應用經濟學之原則原理以探討土地問題產生之原因背景，演變過程及其對社會之影響與衝擊，研究其解決途徑，藉以促進地利，增進社會福利，改善人們之居住環境，使得更能接近於理想的境界」（殷章甫，土地經濟學，第 21 頁，84 年 9 月初版）
2. 林英彥教授：「土地經濟學是在於研究如何運用經濟學的原理原則於有關土地使用及土地分配問題的分析，以求土地為人類作最大貢獻，並使地利公享的科學。」（林英彥，土地經濟學通論，第 21 頁，80 年 6 月四版）
3. 綜論：「土地經濟學係以經濟原理研究分析土地問題之社會科學。」此一定義簡單明瞭。

(二)土地經濟學之發展 二林英彥教授所著「土地經濟學通論」一書敘述土地經濟學發展過程分成三個階段：

1. 1900 年以前的土地經濟學：研究重心在於土地所有權，研究方法以歷史性資料的收集整理分析為主。主要代表：馬爾薩斯的人口論、李嘉圖的地租論等。
2. 1900 年以後至 1946 年的土地經濟學：以伊黎（土地經濟學創始人）為中心，正式有「土地經濟學」一詞，仍採歷史學派的方法，從事土地制度的研究為主。
3. 1946 年以後的土地經濟學：分為二大方面，一為土地所有權方面，依照過去方法論，從事制度性的研究；另一為土地利用方面，著重於測定方法的應用，此又細分為二部分，一為區位理論的空間經濟學，另一為著重土地的經濟分級。（以上參考：林英彥，土地經濟學通論，第 24~26 頁，80 年 6 月四版）

綜合上述，傳統土地經濟學深受歷史學派與制度學派的影響，著重在制度面及政策面之研究，較少涉及經濟理論分析。現代土地經濟學則著重應用經濟學原理原則，建構土地經濟學之理論基礎，擴展土地經濟學之發展領域。

(三)研究土地經濟學，制度因素比經濟因素更重要

土地使用受到三種因素之影響，一為實質因素，二為制度因素，三為經濟因素。其中制度因素包括家庭、教育、政府、法律、宗教、風俗習慣等。吾人可以由制度經濟學與新制度經濟學，了解其重要性。

古典學派及新古典學派均忽略制度因素之影響，而在競爭與利潤極大化下，從事假設性分析。但現實生活裏，制度因素（如土地制度）無所不在，因此制度因素之考量是必需的。探討制度因素對經濟之影響，稱之為制度經濟學。

1. 傳統制度經濟學：

(1)建構一套優良土地制度，促進地盡其利，防止土地投機，實現地利共享之機制。

(2)強調政府干預，解決個體與個體、個體與總體之利益衝突。

(3)涉及價值判斷，著重政策提出及問題解決，不重視經濟理論分析。

早期之土地經濟學深受制度學派之影響，故「制度因素」在土地經濟學占有非常重要之地位。

2.新制度經濟學：

晚近，新制度經濟學之興起，廣泛應用經濟理論，並考量真實世界之限制，視制度或交易成本之存在，如交易成本理論、公共選擇理論等是，對當今土地經濟學之發展影響甚鉅。

最近所發展之新制度經濟學，是以新古典學派的競爭與利潤極大化為基礎，加入寇斯（Coase）的交易成本問題。所謂交易成本，指買賣交易過程中所必須付出之成本。在交易成本等於零之情形下，土地資源合作最有效率的使用。在交易成本為正時，土地資源不一定會作最有效率的使用。交易成本會限制或阻礙交易的達成。因此如何建立制度，減少交易成本，促進經濟效率。

從上述分析可知，從制度學派，發展到最近的新制度學派，制度因素比經濟因素更受到重視。

二、土地之特性

(一)自然特性：

- 1.積載力：土地有承載萬物之能力，萬物不能離開土地而生存。
- 2.滋養力：土地有滋養萬物之能力，如大自然之水、空氣、陽光、微生物、礦物質等，供萬物生存所需。
- 3.供給力：土地有供給萬物之能力，如提供煤、鐵、石油等，供人類使用。
- 4.數量固定：土地不能生產，數量無法因人為力量而增加。
- 5.位置不移：土地屬不動產，位置無法以人為力量加以移動。
- 6.價值永續：土地無折舊現象，如予以合理利用，價值不會減少，反會增值。
- 7.產品異質：土地產品無法標準化，每一宗土地均有其特殊區位，因而產品異質。

(二)人文特性：

- 1.用途多樣：土地得供作農、林、漁、牧、建等多種用途使用。
- 2.經濟位置可變：雖然土地之地理位置不變，但社會經濟位置得因道路開闢、礦產發現等因素而改變。
- 3.分割合併可能：土地可經分割、合併而成為適宜管理、使用、收益或處分之宗地。
- 4.投資改良可行：土地經人類投資改良，而增加其價值。由此可知，土地有其特殊性，不宜完全以一般商品之經濟原則視之。

三、土地有具市場及成本之理由

(一)土地雖為自然所賜，然土地有市場。市場之構成要件有三：

1.需求；2.供給；3.價格之形成。

土地財貨有買方存在，故有需求；土地財貨有賣方存在，故有供給；土地財貨有地價存在，故有價格。土地符合市場構成之三個要件，故土地有市場。

(二)土地是有成本，其理由如下：

1.土地有價格，價格即進入土地市場使用土地之成本。

2.在遠古，地廣人稀，土地為自由財，土地無成本。

3.在近代，地狹人稠，土地為經濟財，土地已有成本。

4.成本係以地價（或地租）為表示。地價高，表示成本高；地價低，表示成本低。高地價時代來臨，表示土地高成本時代的來臨，則將增加人民生活負擔，及提高產業生產成本。

四、土地問題

(一)形成原因：

1.土地需求強烈：

(1)人口增加，造成土地需求增加。

(2)生活水準提高，造成土地需求增加。

(3)人口向都市集中，造成區域不均衡發展。

2.土地供給困難：

(1)土地數量有限及稀少性。

(2)土地報酬遞減法則發生作用。

3.土地利用不當：

(1)如農地過量施肥、山坡地超限使用、建地深度開挖超高建築等。

(2)如市中心土地任其閒置、農地任其荒廢等。

(3)如土地使用混雜，如住宅區內設立遊樂場、農業區內設立工廠等。

4.土地分配不均：

(1)土地集中少數人手中，形成地主壟斷土地。

(2)土地所產生之天然利益與社會利益，由地主獨占私享。

5.土地投機盛行：

(1)購地之目的只是轉售圖利，而不作土地改良；只是為了賺取買賣差價，而不是追求投資利潤。

(2)持有土地，任其閒置，惟基於祖產或預期漲價而不出售，阻礙土地流動。

(二)解決之道：

1.土地投機是一切土地問題之根源。去除投機誘因，回歸正常市場機制。

2.辦理土地重劃、區段徵收、都市更新等，增加土地供給，減緩土地問題之嚴重性。

- 3.實施分區管制與土地使用編定，指導土地作合理使用，避免誤用、濫用或不用。
- 4.不勞利得還原社會及外部成本內部化，實現地利共享，確保土地之善果。

五、土地投機與土地投資

- (一)土地投機在追求資本利得，不施以勞資改良，只在賺取差價之行爲。如買賣土地、房屋轉手圖利。
- (二)土地投資在追求投資報酬，施以勞資改良，賺取合理利潤之行爲。如購買土地興建房屋出售、購買房屋出租。
- (三)土地投資與土地投機之比較，如下表所示：

種類	土地投資	土地投機
操作期間	長	短
勞資改良	多	少
風險程度	低	高
獲利內容	合理利潤	價差或暴利

- (四)土地投資在土地利用上有正面功能，應予以鼓勵。土地投機在土地利用上有負面功能，亦且擾亂土地市場，造成地價高漲，應予禁止。政府應營造有利於土地投資，而不利於土地投機之環境。
- (五)土地投資與土地投機之間，常發生轉換現象。如購買房屋之初，原是轉手圖利、獲利了結，但由於房地產市場一直處於低迷狀態，因而改以出租方式，長期持有，這是由土地投機轉換成土地投資。又如購買土地之初，原是興建房屋出售，但由於地價高漲，遂將土地轉手賺取差價，這是由土地投資轉換成土地投機。

六、土地供給

土地供給分爲自然供給與經濟供給二種。

- (一)土地自然供給：亦稱土地實質供給。全國土地之供給量固定不變，全國土地數量不能增加，故總供給量固定，不因地價之上漲或下跌而增加土地數量，即不隨地價之變動而增減。因此，土地供給曲線呈垂直型態。當地價爲 P_0 時，土地供給量爲 Q_0 ；當地價上漲爲 Q_1 時，土地供給量仍爲 Q_0 。由此可知，價格上升，供給量並不增加。
- (二)土地經濟供給：雖然土地自然供給固定，但對某一地區、某一種類土地，其供給量得因土地開發、變更使用等因素而增減，故土地經濟供給是變動的。因此，土地供給曲線成正斜率。當地價爲 P_0 時，土地供給量爲 Q_0 ；當地價上漲爲 P_1 時，土地供給量增加爲 Q_1 ，因地價上漲，農地變更為住宅用地或開發山坡地，使土地供給量增加。一般所稱之土地供給，如無特別註明，皆指土地經濟供給而言。
- (三)土地供給後彎現象：
 - 1.土地短期供給曲線之後彎：土地供給曲線一般爲正斜率，但如有供給面投機因素，將可

能產生負斜率之土地供給曲線。地價上漲將產生二種效果“一為所得效果，指地價上漲以後，出售土地所得增加，有利可圖，因此會增加土地供給量；另一為惜售效果，指地價上漲以後，預期地價將更上漲，因此會惜售以減少土地供給量。MN，當惜售效果大於所得效果，則土地供給曲線呈負斜率。地價上漲，土地供給量反而減少，違反供給法則。此即土地供給面投機的短期不正常現象。

2.土地長期供給曲線之後彎：都市發展初期，可建空地仍多，隨著地價上漲，土地供給量增加，AB。都市發展至後期，可建空地不多，隨著地價上漲，土地供給量反而減少，如BC。土地長期供給曲線（軌跡）呈後彎現象。

(四)影響土地（經濟）供給之因素：

- 1.土地自然供給量愈多，土地經濟供給愈充裕；反之，土地自然供給量愈少，則土地經濟供給自受其限制。
- 2.交通運輸建設，如開闢高速公路、興建捷運系統等，使郊區或邊遠地區交通更為方便，帶動土地開發、人口聚集。如台北市捷運系統建設，將擴大台北市的發展圈，將增加土地供給。
- 3.公共建設（如市地重劃、都市更新、新市區建設等）完成，將增加許多可建土地，土地供給增加。
- 3.人類利用土地之知識與技術不斷進步，如建築技術提昇、施工技術進步等，土地向上與向下發展，則土地平面利用不斷擴張，土地立體利用不斷加深，將增加土地供給。如高層建築技術進步，高樓大廈因而產生。
- 5.人類對山坡地、海埔地、河川地等邊際土地之開發，增加土地供給。
- 6.人類利用土地之集約度提高，高樓大廈興建，增加土地之立體供給。
- 7.政府規定某一地區之使用性質（如住宅區、商業區、工業區等）與容積管制（如建蔽率、容積率等），則限制該地區土地供給，如放寬建築容積管制，將增加土地供給。
- 8.開發山坡地、海埔新生地、河川新生地等，將增加土地供給。
- 9.如景氣變化、土地投機等，土地轉用等。

七、土地供給曲線之短期與長期之差異

一般所稱供給曲線，指短期供給曲線。連接所有短期供需曲線之均衡點，稱長期供給曲線。因此，長期供給曲線其實是短期供需均衡的軌跡。茲就土地短期供給曲線與長期供給曲線之差異，說明如下：

- (一)就斜率而言：土地短期供給曲線（指經濟供給）為正斜率，土地長期供給曲線起先是正斜率，至都市發展後期，可開發空地稀少，而成為負斜率，此所謂土地供給後彎現象。
- (二)就彈性而言：土地短期供給曲線之彈性較長期供給曲線為小。S 表示土地短期供給曲線，S'表示土地長期供給曲線。S 較陡峭，S'較平坦；亦即 S 彈性較小，S'彈性較大。當地價由 P_0 上漲為 P_1 時，如在短期，土地供給量增加 Q_0Q_1 ；如在長期，土地供給量增加 Q_0Q_2 。

此乃因長期，時間較長，方有時間進行土地開發或土地轉用之故。

八、或說台灣住宅土地計畫供給量已夠，不必增闢住宅用地，惟何以仍存在有地價房價過高的問題

- (一)台灣地區之住宅土地計畫供給量已夠，是指住宅土地之總供給量而言。而某些地區（如台北市信義計畫區）由於住宅土地之經濟供給量有限，而存在有地價房價過高之現象。
- (二)台灣地區總體住宅土地市場，土地總供給量，因為是由政府編定，故為直線 S 。土地總需求 D 與土地總供給 S ，決定台灣地區住宅一般地價水準 P 。
- (三)房地產市場是一種地區性市場，某些地區（如台北市信義計畫區）住宅土地供給太少，需求太多， D_0 、 S_0 ，因此地價 P_0 偏高。另某些地區（如台北縣淡水地區）住宅土地供給太多，需求太少， D_1 、 S_1 ，因此地價 P_1 偏低。

九、土地需求

土地需求分為實質需求與假性需求二種。

- (一)土地實質需求：又稱土地真實需求，對土地之自用或投資需求，人類為了食衣住行及工商活動發展而對土地產生需求，如購地耕作或購地建屋。
- (二)土地假性需求：又稱土地虛偽需求。人類為了對土地之保值、增值、投機等，而對土地產生需求，如購地囤積或購地轉賣等。土地實質需求為土地之正常、合理需求，土地假性需求為土地之不正常、不合理需求。假性需求為促成地價高漲之主因，故政府常採取手段抑制假性需求。
- (三)土地總需求，土地實質需求與土地假性需求之和，為土地總需求。
 D_0 表示土地實質需求， D_1 表示土地假性需求。土地實質需求 D_0 與土地假性需求 D_1 之和（水平相加），即土地總需求 D_2 。一般所稱之土地需求，如無特別註明，均指土地總需求而言。

(四)影響土地需求（總需求）之因素：

- 1.人口數量增加，對糧食、住宅、公共設施等需求隨之增加，土地引伸需求增加。
- 2.人類生活水準提高，居住品質提昇，對食衣住行育樂由基本需要提昇為享受需要，土地需求隨之增加。
- 3.國民所得提高，人們購買力增強，購屋能力上升，土地需求隨之增加。
- 4.經濟發展之結果，工商活動熱絡，都市化與工業化加速，產業用地需求隨之增加。
- 5.經濟景氣，帶動房地產景氣，土地需求增加；經濟不景氣，房地產隨之不景氣，土地需求隨之減少。
- 6.土地投機盛行，土地需求增加；土地投機卻步，土地需求減少。
- 7.如家庭結構，大家庭演變為小家庭，土地需求增加；又如生活習慣，肉食較素食更需要大量土地，亦即肉食較浪費土地，素食較節約土地。

十、不動產市場供給不變，短期利多無法長期持續其均衡變化

- (一)在不動產市場供給不變下，一個刺激需求增加之短期性政策將使短期間之需求發生變化，造成市場均衡價格與交易量均上揚。當不動產需求曲線 D 與不動產供給曲線 S ，決定均衡價格 P_0 ，均衡交易量 Q_0 。嗣因一個刺激需求增加之短期性政策(如土地增值稅減半徵收)，造成 D 右上移至 D' ，不動產均衡價格上漲為 P_1 ，交易量增加為 Q_1 。
- (二)當政策中斷無法長期持續，使得原需求誘因消失，將導致需求萎縮，造成市場均衡價格與交易量均下跌。當不動產價格為 P_1 與交易量為 Q_1 時，政策中斷而使需求 D' ，萎縮為 D'' ，則不動產價格將由 P_1 下跌至 P_2 ，不動產交易量將由 Q_1 減少為 Q_2 。

十一、土地需求之季芬財現象

地價快速上漲，土地投機盛行，買方追漲不追跌，而產生季芬財 (Giffen goods) 現象。如 RS ，土地需求曲線呈正斜率。地價上漲，土地需求量反而增加，違反需求法則。此即土地需求面投機的短期不正常現象。

十二、土地的供需與一般商品的供需異同

土地係生產要素，亦是商品，因此土地的供需大致與一般商品的供需相同，仍適用一般商品的供需法則。亦即土地供需符合「價格與供給量成正向關係」之供給法則，「價格與需求量成反向關係」之需求法則。但由於土地具有不能生產、不可移動、稀少性、異質性等性質，因而與一般商品的供需有下列不同：

(一)土地供給方面：

- 1.土地供給分為自然供給與經濟供給。前者指全國土地之供給，土地供給曲線呈垂直型態。後者指某一地區某一種類之土地供給，如〔圖 4〕所示，土地供給曲線呈正斜率。
- 2.土地自然供給之彈性為零，土地經濟供給之彈性較一般商品為小。
- 3.土地經濟供給在地價上漲快速，地主惜售供給，而產生土地供給後彎現象。如 AB 此即土地供給面投機的短期不正常現象。

(二)土地需求方面：

- 1.土地需求分為實質需求與假性需求。前者指對土地之真正需求，如 D_1 。後者指對土地之投機需求，如 D_0 。二者之和乃土地總需求，如〔圖 6〕之 D_2 。
- 2.土地需求多屬 0 伸需求，因對糧食、房屋、道路等有需求，才對土地產生需求。
- 3.土地需求在土 0 投機盛行，買方追漲不追跌，而產生季芬財 (Giffen goods) 現象。如 EF 。此即土地需求面投機的短期不正常現象。

十三、市場與競爭的意義

(一)意義：廠商追求利潤最大的產量與價格決策，會因其身處的市場結構不同而改變。市場結

構是以同一市場內廠商互相競爭的程度為分類的標準。

1.市場的分類

(1)市場與產業

經濟學所稱之市場結構或是市場機能裡的市場，與我們一般泛稱的市場是有所差異的；一般人心目中的市場，就是買賣雙方進行交易的場所，像是果菜市場、百貨公司或是股票市場等等；但是在經濟學中，市場是以『產品』來作歸類的，經濟學中所稱的一個市場（market），指的是生產某特定產品的廠商及（共同決定該產品價格的）消費者的集合。而生產同一產品的所有廠商的集合，就是一個產業（industry），所以我們可將一個市場看成一個產業或是一項產品。

(2)市場結構分類

市場可由不同的層面來分類，像是國內、外市場或是批發、零售市場等，分類主要是為了研究方便，我們要研究的是產品價格的決定，因此乃以個別廠商對價格的影響力為分類標準。又因廠商對產品價格的影響力，主要決定於市場上有多少的競爭者，所以我們依據競爭性的準則將市場區分為：

①完全競爭市場

②獨占市場

③不完全競爭市場：又分為獨占性競爭市場以及寡占市場兩種

《表一》市場結構分類

市場結構	基本特徵	內涵	例子
完全競爭市場	1. 價格的接受者 2. 自由進出	廠商數目很多，完全訊息，自由移動，產品同質，沒有歧視因此個別廠商無法改變市場價格。	稻米市場 股市
獨占性競爭市場	1. 異質產品 2. 進出容易	廠商數量也很多，但由於每家的產品具異質性，因此個別廠商仍具有部分的價格決定力量	學校附近的餐館 醫師服務（診斷或治療）
寡占市場	1. 相互牽制 2. 進出困難	廠商數目少，因此生產與定價決策相互的牽制，可能有進入的障礙。	航空業 政黨 威而剛 行動電話 汽車產業
獨占市場	1. 只此一家 2. 沒有進出	沒有近似的替代品，一個廠商就是一個產業，可能有進入障礙（如政府特許）。	郵政 自來水 台電

『完全競爭市場』要有很多的競爭者，而且要多到個別廠商都是價格接受者。

『獨占市場』表示一個產品在市場上只有一個生產者，該廠商及代表該產業。