

# 九十年專門職業及技術人員高等考試不動產估價師考試試題及解答

類 科：不動產估價師

科 目：土地經濟學

講評	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 本次試題四題中有有二題應繪圖說明，由此可見未來土地經濟學是以經濟圖形分析為主流價值。</li><li>2. 第一題出在地租地價，第二題出在市場，第三題出在地稅，第四題出在地用，分佈平均。</li><li>3. 未來土地經濟學的題目會很靈活。甚至坊間的教科書均無敘及，但考生只要掌握經濟圖形分析的方法就可以拿得高分。（許文昌博士的課一定要來聽）</li></ol>
----	--

一、請回答下列有關地價與地租之相關問題：

<sup>d2</sup>土地經濟分析中，通常將素地之地租與地價的關係表達成  $V = R/i$  的公式， $V$  為地價， $R$  為純地租， $i$  為資本化率，請問此公式如何導出？又資本化率主要受到那些因素的影響？

<sup>d3</sup>土地屬於異質性的商品，土地的價格除受數量的影響外，尚受到許多品質因素的影響，請問影響土地價格的品質因素主要有那些？

二、土地經濟分析中，土地市場的供給與需求與不動產市場景氣息息相關，請問何謂不動產市場景氣？不動產市場景氣有何特性？不動產市場景氣如何衡量？

三、何謂租稅的閉鎖效果（Locked-in Effect）？土地增值稅的課徵可能引起閉鎖效果，請問在那些情況下土地增值稅可能引起閉鎖效果？其如何發生？試繪圖說明之。

答：（一）租稅的閉鎖效果

當租稅稅率過高時，出售土地無利可圖，地主將不出售而改以自行使用、出租，設定地上權予他人使用，此時市場上將無土地之買賣發生，

市場交易停頓，土地增值稅之稅收減少，甚至為零。

#### <sup>43</sup> (二) 發生情況

1. 土地增值稅率過高，而使土地增值稅負過重。
2. 公告現值調幅太大，而使土地增值稅負過重。
3. 房地產不景氣，土地價格下跌，而公告現值不隨之調降（公告現值之僵硬性），而使土地增值稅過重。

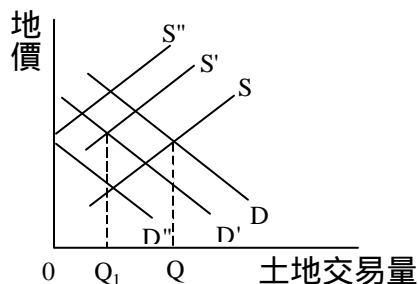
#### <sup>44</sup> (三) 如何發生

租稅的閉鎖效果，是因為土地增值稅率過重，造成土地交易量減少；再因土地交易量減少，造成土地增值稅收之減少。

茲分二個階段說明：

##### 1. 土地增值稅過重，造成土地交易量減少

如圖一所示，土地需求曲線D與土地供給曲線S，決定土地交易量 $Q_0$ 。現土地增值稅加重課徵，售地者之土地成本增加，土地供給由S減少為S'，另買地者之土地收益減少，土地需求由D減少為D'，此時交易量，將由 $Q_0$ 減少為 $Q_1$ 。當土地增值稅率100%時，土地供給曲線減少為S''，土地需求曲線減少為D''，二條曲線在第一象限不相交，亦即土地市場無買賣發生，土地市場發生閉鎖現象，土地交易量為零。

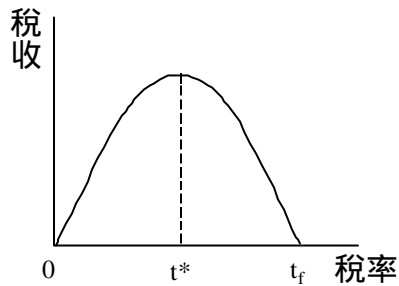


<圖一>

##### 2. 土地交易量減少，造成土地增值稅收減少

茲以拉弗爾曲線（Laffer curve）代表土地增值稅之稅率與稅收之關係。如圖二所示，拉弗爾曲線（Laffer curve）代表土地增值稅之稅率與稅收之關係。如圖二所示，當稅率在 $t^*$ 以前，隨著土地增值稅稅率提高，土地增值稅稅收隨之增加。當稅率在 $t^*$ 以後，隨著土地增值稅稅率提高，出售土地無利可圖，土地交易量減少，土地增值稅稅收隨之減少。當土

地增值稅稅率為 $t_f$ 時，交易發生閉鎖現象，土地交易量為零，則土地增值稅稅收為零。



< 圖二 >

四、商業地租（Commercial Rent）是指對使用土地的定期給付，其通常為不同潛在使用者競爭土地的結果，因此，此項地租與其他生產因素一樣，在沒有政府的干預下，係由供給與需求決定。

今假設：

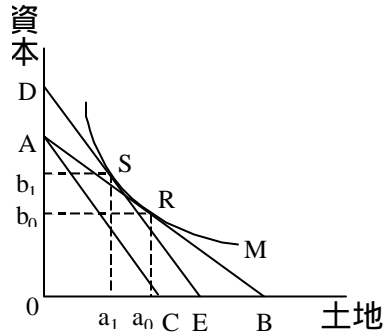
- 1.土地為同質。
- 2.購買者追求個人最大效用或貨幣報酬。
- 3.需求與供給之條件不變。
- 4.在長期下廠商可以改變所有其投入生產因素的數量。
- 5.利潤極大化的產出為已知。

如果將土地視為生產因素，請應用等產量曲線（Isoquant）的觀念，回答（繪圖並說明）下列問題：

- （一）土地價格的變動會如何影響土地的需求。
- （二）土地生產力的變動將如何影響需求。
- （三）產品價格的變動又如何影響該種使用土地之需求。

答：（一）土地價格的變動會影響土地的需求

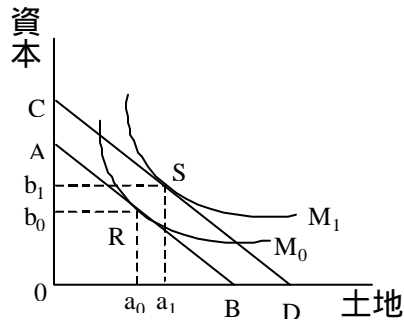
如圖一所示，橫軸表示土地，縱軸表示資本，等產量曲線 $M$ ，等成本線 $AB$ ，此時等產量曲線 $M$ 與等成本線 $AB$ ，相切於 $R$ 點，決定最適土地投入量 $a_0$ ，資本投入量 $b_0$ 。當土地價格上漲，等成本線由 $AB$ 移至 $AC$ ，作一條 $AC$ 的平行線 $DE$ ，而與等產量曲線相切於 $S$ 點，此時決定最適土地投入量 $a_1$ ，資本投入量 $b_1$ 。由此可知，土地價格上漲，土地投入量（即土地的需求）減少。亦即此時生產者會以資本代替土地，而使土地需求減少。



<圖一>

43 (二) 土地生產力變動會影響土地的需求

如圖二所示，等產量曲線 $M_0$ 與等成本線 $AB$ 相切於 $R$ 點，決定最適土地投入量 $a_0$ ，資本投入量 $b_0$ 。當土地生產力提高，等產量曲線由 $M_0$ 外移至 $M_1$ ，找到新的等成本線 $CD$ ，與新的等產量曲線相切於 $S$ 點，決定最適土地投入量 $a_1$ ，資本投入量 $b_1$ 。由此可知，土地生產力提高，土地需求增加。



<圖二>

(三) 產品價格的變動影響該種使用土地之需求

對土地的需求是一種引伸需求，亦即消費者先對產品有需求，然後才對生產該種產品之土地有需求。當產品價格上漲，依據需求法則，對該產品之需求量減少；產品需求量減少，造成對土地需求減少。反之，當產品價格下跌，依據需求法則，對該產品之需求量增加；產品需求量增加，造成對土地需求增加。