

考試科目	土地經濟學	系所別	地政學系	考試時間	2 月 5 日(四) 第一節
<p>一、不動產稅(或稱財產稅)是大多數國家的地方政府之最主要稅收來源，亦是地方政府提供公共財或準公共財及公共服務的最主要資金來源。地方政府之間會因為土地利用開發案所帶來的稅收收入超過其提供公共服務之支出而相互競爭。傳統租稅競爭理論指出，地方政府可能以降低土地稅的稅基或適用優惠稅率等方式，吸引廠商投資以提升當地經濟發展。臺中市政府於 2020 年大幅調降全市公告地價，降幅平均達到 20.06%，遠高於全國平均調降率 0.66%，並使得臺中市該年地價稅查定稅額減少 17 億餘元，監察院更因此進行調查與檢討。試從地價稅及迎毗公共設施之資本化效果來分析大幅調降公告地價對於土地價格之影響，並從資源配置效率與財富重分配之角度分析地方政府間之地價稅租稅競爭的潛在影響及問題。(25 分)</p> <p>二、由於依據《都市危險及老舊建築物加速重建條例》(簡稱危老重建條例)進行重建，無最小基地面積的限制，造成新建築外觀有如「紙片屋」或「竹筍屋」，因此 2020 年修正案新增了「基地規模獎勵」，即基地面積愈大，容積獎勵愈多，並以 10% 為上限。在時程獎勵已於 2025 年 5 月 11 日歸零的情況下，基地規模獎勵成為危老重建政策的重要誘因。美國政府曾推出最小用地規模政策要求不動產開發商使用更多的土地進行大規模開發，使管制後的開發密度低於原可開發密度。台灣危老重建的基地規模獎勵目的亦是希望能擴大基地面積，但容積率亦將增加。試從供給面、需求面及住宅開發密度的角度，分析基地規模獎勵對於日後依據危老重建條例進行重建的土地價格與住宅價格有何影響？(25 分)</p> <p>三、過去研究發現，美國有些都市是富裕家戶居住在市中心區域而貧窮家戶居住在郊區，反之有些都市則是富裕家戶居住在郊區而貧窮家戶居住在市中心區域。就單核心都市而言，假設所有家戶均以有相同效率的交通運輸系統及工具通勤至市中心工作，且富裕家戶及貧窮家戶分別佔有市中心區域或郊區(即有空間隔離)，若兩類家戶之間的差異僅在於所得水準，請依據抵換(trade-off)理論，分析土地消費的所得彈性及通勤成本的所得彈性兩者之關係如何影響兩類家戶的最適住宅區位選擇。(25 分)</p> <p>四、造成土地市場失靈現象的主要原因包括外部性、公共財及資訊不完全。由於開放空間、綠地等迎毗公共設施具有公共財特性，涉及在第三方土地上創造集體價值，使得在短期個體利益和長期集體利益之間存在著根本的分歧，且容易發生搭便車問題。假設在都市的某鄰里地區中，有多位開發商分別持有土地欲進行住宅開發，需決定個別土地的住宅開發密度，而住宅開發密度會影響該鄰里地區的公共開放空間面積及整體居住品質。為了促成從集體利益思考的合作選擇(社會選擇)，國外常見三種途徑包含私下協商的契約、大規模開發以及政府政策(主要為實施管制和提供經濟誘因)。試分析這三種途徑若運用在台灣會有哪些侷限性或問題，以及哪一種作法在台灣最為適用。(25 分)</p>					
備註	<p>一、作答於試題上者，不予計分。 二、試題請隨卷繳交。</p>				