

都市土地經濟學

【第二版】

Jack Harvey & Ernie Jowsey 著 韓乾譯

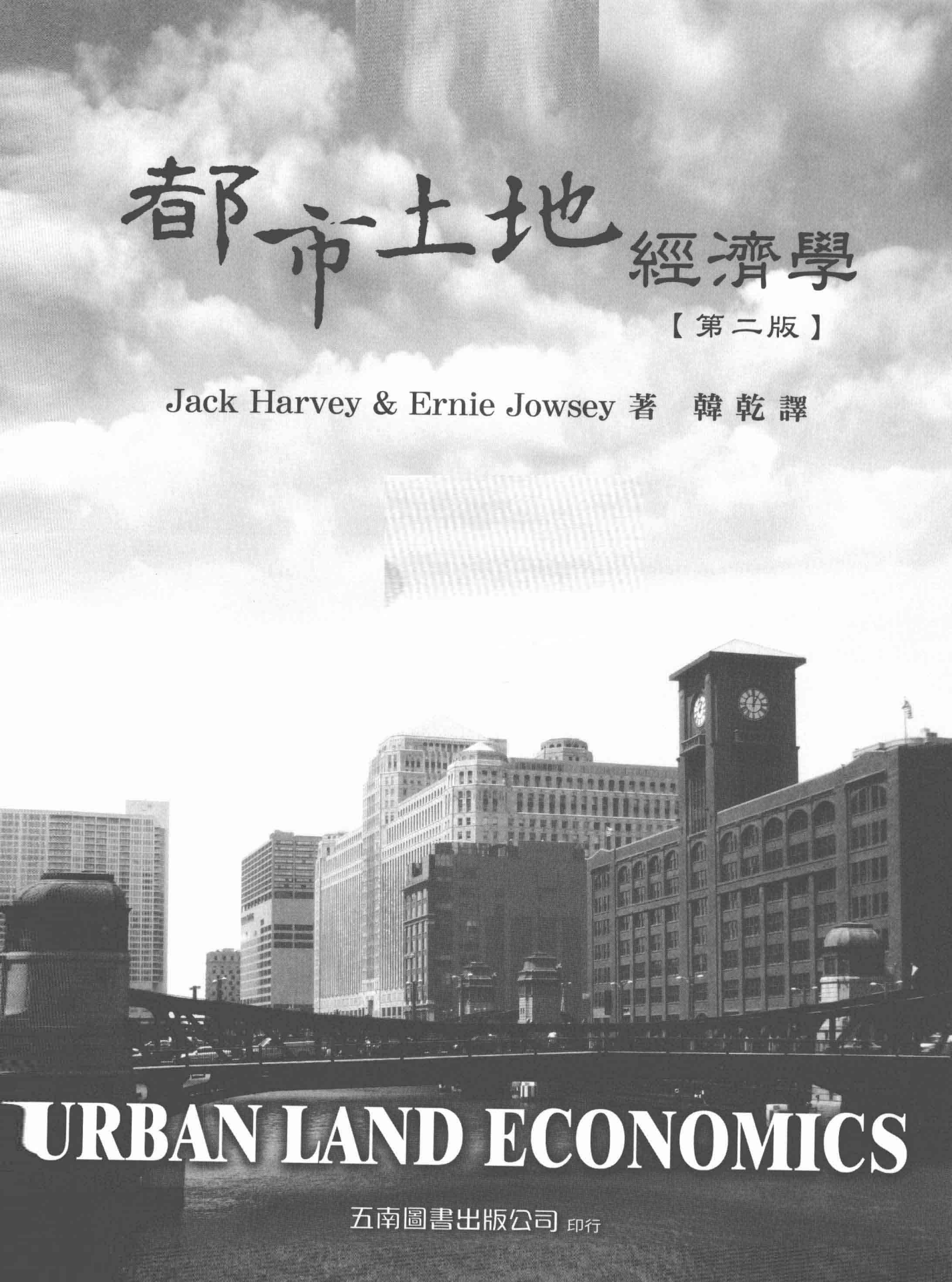


URBAN LAND ECONOMICS

都市土地經濟學

【第二版】

Jack Harvey & Ernie Jowsey 著 韓乾譯



URBAN LAND ECONOMICS

五南圖書出版公司 印行

國家圖書館出版品預行編目資料

都市土地經濟學 / Jack Havrey、Ernie Jowsey /

譯者：韓乾．一二版．一臺北市：五南，2008.04

面；公分．(含參考書目及索引)

譯自：Urban Land Economics

ISBN 978-957-11-4674-4 (平裝)

1.土地經濟 2.不動產

554.8

96002328



1MA9

都市土地經濟學

作 者 — Jack Harvey & Ernie Jowsey

譯 者 — 韓 乾

發行人 — 楊榮川

總編輯 — 龐君豪

主 編 — 張毓芬

責任編輯 — 吳靜芳、邱淑玲

封面設計 — 童安安

出 版 者 — 五南圖書出版股份有限公司

地 址：106 台北市大安區和平東路二段 339 號 4 樓

電 話：(02)2705-5066 傳 真：(02)2706-6100

網 址：<http://www.wunan.com.tw>

電子郵件：wunan@wunan.com.tw

劃撥帳號：01068953

戶 名：五南圖書出版股份有限公司

台中市駐區辦公室 / 台中市市區中山路 6 號

電 話：(04)2223-0891 傳 真：(04)2223-3549

高雄市駐區辦公室 / 高雄市新興區中山一路 290 號

電 話：(07)2358-702 傳 真：(07)2350-236

法律顧問 得力商務律師事務所 張澤平律師

出版日期 2004 年 8 月初版一刷

2008 年 4 月二版一刷

定 價 新臺幣 650 元

URBAN LAND ECONOMICS

(Sixth Edition)

Jack Harvey & Ernie Jowsey

©Jack Harvey 1981, 1987, 1992, 1996, 2000

©Jack Harvey and Ernie Jowsey 2004

First published in English by Palgrave Macmillan, a division of Macmillan Publishers Limited under the title Urban Land Economics, 6th edition by Jack Harvey. This edition has been translated and published under licence from Palgrave Macmillan. The Author has asserted his right to be identified as the author of this Work.

Complex Chinese translation rights © 2008 by Wu-Nan Book Inc.

All rights reserved.

六版序

ECONOMICS

近年來大多數研究城市問題的注意力都集中在我們環境各方面的問題——城鎮規劃，提供適當的開放空間與休憩文化設施、住宅、城市中心的衰敗、污染、噪音、建築物的協調、資源保育等等。我們今天的環境問題受經濟、社會、美學與政治等方面綜合的影響。本書的要旨則集中在經濟因素方面。當我們在注意其他影響因素的同時，雖然經濟學常處於二等的角色，只在決策已經形成之後作一些評估與分析的工作，我們的中心思想仍然認為經濟學家自始就應該被整合在整體的決策程序當中，因為經濟的分析是絕對重要的。

因為土地與建築物是稀有資源，它們必須盡可能被有效率地使用。由此開始，經濟學家的任務應該是應用經濟分析去形成土地資源有效使用的必要原則，進而提出對現有資源配置可能改進的建議。

因此，本書即遵循此一步驟，首先建立一個抽象的模式，再由此延伸出有效配置資源的重要條件，接著再去檢驗最能達成有效狀況的基本假設（assumption）。使用這種理論分析，便可以考慮在英國的現實狀況下，如何使此一模式能夠用在不動產資源——土地與建物的配置上。

在英國的混合經濟型態中，不動產資源主要是由市場力量去配置的。因此本書首先討論市場的解決方法，它的強項與弱點，以及由此再討論它在現有制度下如何運作。所討論的主題包括市場的性質、不動產價格的決定、不動產投資、公私部門的不動產開發、營建產業與住宅政策等。

雖然本書前面也討論了政府對市場機制的調整，但是主要的討論是放在第五篇中。主要的考量是在於政府透過其租稅與補貼，規劃管制與土地公有等或強或弱的政府整體政策對土地資源的影響。然而必須強調的是經濟學家只能定義經濟問題。例如，他能說的只限於再分配、社會的審美甚至政治的影響。不同的策略會產生不同的經濟效果——經濟學家只能指出這些問題，最後的政策選擇仍然在政治人物手裡。

雖然本書的重點是在理論的經濟分析，但也儘量地使用實際的研究與統計資料，使討論能夠實用在英國的不動產市場上。

一般而言，這一版更強調當前的政府政策與都市的問題以及它們與經濟理論之間的關係。然而外國學生在把理論印證在他們本國的狀況上時，應該沒有太大的困難。

本書的主要目的是要提供學生在不動產管理、調查、估價、城鎮規劃、住宅管理、地理與環境問題等主題一個實用的教科書。它雖然使用了一些基本的經濟理論，但其範圍也不會超出專業考試的第一年經濟學課程。但是此書對於那些已經從事與土地有關的專業人士應該也有幫助，它會顯示經濟學能如何對他的實際工作提供一個解決問題的工具。此外，更希望當決策受到政客或官員們的影響時，相信經濟學家能使他們的意見反映在他們政策的施行上。

Jack Harvey
Ernie Jowsey 2003

五版序

ECONOMICS

第五版的目的是仍然是把經濟理論應用在都市問題上。我建議讀者去閱讀第一版的序，以便對此有一個完整的了解。

一般而言，這一版比較著重在現在的政府對都市問題有關的政策，如何應用經濟理論去解決。

有許多實際的事件都改用最新的資料，並且融入最近英國政府制度與政策的改變。然而，外國學生對於如何應用這些理論於他們自己國家的特殊制度與條件，應該不會有太大的困難。

許多章節都加以擴充重寫，並且加上與影響商業不動產市場的金融制度，政府宏觀政策對土地資源的影響以及 UK 不動產市場與 EU 之間的關係等三章。

JACK HARVEY

Michelmersh, Hampshire 1999

一版序

ECONOMICS

近來人們對我們環境的各個方面投注了相當的注意——城市規劃，適當的開放空間以提供遊憩與文化設施、住宅及市中心的衰敗、污染、噪音、建築的協調性、保育等等。我們今天的環境是經濟、社會、美學與政治影響等因素綜合影響的結果。本書的重點放在我們必須考慮的經濟因素。當我們認識到它影響的重要性時，不但經濟學被貶抑到次要的地位，往往在已經採取基本決策之後，才想到要作經濟的評估與分析。其實因為經濟學的分析極端的重要，經濟學者應該在規劃之始便被納入規劃程序中。

因為土地與建築都是稀少性資源，我們在使用時應該使它們盡可能地發揮它們的效率。這是經濟學者的第一步，它們的任務應該是利用經濟分析，擬定有效使用土地的必要原則，並且建議如何改善現有的資源配置。

因此本書遵循公認的程序，首先建立抽象的模式，再從它們引申出有效配置資源的重要條件。然後再進行檢驗要達成最有效率狀況的假設條件。使用這種理論的分析，才能進一步考慮，在英國的現況下，把從此一模式所得到的結論應用到不動產資源——土地與建築物的配置上。

在英國的混合經濟制度中，資源主要是由市場進行分配。因此，在本書的開頭，先分析由市場解決的方法，透過市場的運作，從它的功能與制度方面分析其優勢與弱點。主要的內容包括市場的性質、不動產價格的決定、不動產投資、公部門的不動產開發，以及營建業與住宅政策。

經過我們對於政府干預市場運作的可行方法的簡單討論後，對政府主要政策的討論將保留在最後一章再作討論。這一點是考慮到總體政策對土地資源的影響，以及透過租稅的補貼，規劃管制與公共所有權等對土地資源配置影響的優點與弱點。然而必須強調的是經濟學者所能考慮的只有經濟問題。例如，他所能說的只限於在分配的社會、美學的以及甚至政治的影響。不同的策略會有不同的結果——經濟學者所能做的只限於此，最後政策的選擇必須仍由政客來作。

雖然重點是放在理論的經濟分析，但是卻儘量的引用英國不動產市場的實際案例，並且輔以實證研究與統計資料。

本書的目的是要提供給在不動產管理、調查、估價、城市規劃、住宅行政、地理及環境等領域的學生一本教科書。雖然修習的學生需要一些基本經濟理論的背景，但是並不會超出職業性考試的第一年課程的水準。但是應該也適用於那些已經從事與土地有關的專業人士。在這方面，更可以顯示經濟學能如何應用在解決實際問題上。更所希望的是，在決策受到政客或政府官員影響時，相信經濟學的原則更能反映在他們所選擇的政策上。

對包括許多同僚教授及學生而言，他們都對本書所要表現的意見有很大的貢獻，其中影響最大的是故 F.G. Pennance 教授。他是一位將經濟分析應用在土地使用領域的先驅。他是一位值得紀念的真正朋友與睿智的諍友，總是經常鼓勵我、建議我需要改進的地方，並給我一針見血的批評與可行途徑，這些都是基於他豐富的專業訓練與長期的教書經驗。許多過去在 College of Real Estate Management, Reading 大學與 Aberdeen 大學的學生，他們有幸受業於他，一定也像我一樣，現在就會心存感恩，因為紮實的經濟學基礎應該會引導我們對環境所作的改善。

J. H.

謝 誌

ECONOMICS

本書作者與出版者希望在此感謝 HMSO 的長官准許我們從官方出版品中擇取資料，並且感謝 Allsog & Co. 准許我們使用表 5.2。

二版譯者序

ECONOMICS

《都市土地經濟學》的中譯第二版終於修訂完成。中譯的第二版是原著的第六版，2004年出版。中譯的第一版剛好也是2004年出版，而它的原著第五版則是在2000年出版的，現在中譯的第二版在2007年出版，似乎稍微趕上了原著一點。

原著第六版的內容與第五版的不同與修訂、增訂與資料更新之處，都在原著的序言裡說明了，譯者不再贅述。

在中譯第二版的修訂過程中，最使譯者感到慶幸的事，是有許多在第一版中譯錯的地方，以及用語用詞不甚恰當的地方，都能藉此機會加以改正。希望能讓讀者在研讀時，也能夠感覺更順暢更能獲得正確的意義。

當然譯者也不敢說中譯二版已經修訂得完美無瑕。仍然期望讀者不斷給予指正。

韓乾

2007年3月

一版譯者序

ECONOMICS

現在終於完成了這本書的翻譯工作，這也是我第一次翻譯一本厚達四百多頁的英語教科書，其實在多年以前就有一個心願，希望能多譯介外國的學術著作，以充實國內的學術水準。不可諱言的是現代的知識，無論是自然科學或社會科學，泰半都是從國外引進來的。

最初接觸到這本書是用它的第四版作為教科書。由於三年前我自己寫了一本《土地資源經濟學》，其中引用了本書的一些資料，而開始與原出版商連絡。在彼此通訊當中，也提議將此書譯成中文。恰好對方回函說已經由五南圖書出版公司購得版權。於是乃與五南連絡，承蒙副總編輯張毓芬小姐同意由我擔任翻譯工作。

在翻譯的過程中，我的基本原則是力求英語中文化，儘量避免英式的中文，使讀者能更順暢的閱讀，也容易了解內容。當然難免還有不盡如人意的地方，也請讀者指正。

另一個困難是英國有其特殊的制度、法令、政策。在翻譯的時候，需要翻閱相關文獻，希望不致有太大的謬誤。對於一些常見的中譯地名及人名，則加以採用。而對於不常見的地名、人名、法令名稱、機關名稱及資料來源則沿用原文，免得讀者不知為何，那樣則更不妥。

在翻譯期間，研究生施好錚、李佩芳小姐幫助打字建立電腦文字檔；五南圖書陳舒榆、劉靜瑜兩位編輯在編校方面的協助，在此一併致謝。

另外內人郭鍾秀女士，不時督促與鼓勵，並且寬容我把心思放在翻譯上要多過於放在家裡。因此謹將此書獻予她。

韓 乾

逢甲大學

2004 年 2 月

導 讀

ECONOMICS

本書共有二十三章，分為五篇，也就是說有五個主題。第一篇裡只有一章，主要的內容是說明如何由價格系統來達到經濟效率，然後進一步提升社會全體的福祉。衡量福利的標準是Pareto的最適狀況（Pareto-optimality或Pareto-efficiency）。Pareto最適狀況是說：在我們改善社會福利到最佳狀況時，如果再使某個人的福利有所增加，必定會使另外一個人的福利減少。如果此時並沒有任何人的福利因而減少的話，就表示社會整體的福祉仍在增加，也就是經由價格系統可以達到 Pareto-efficiency。第一章的內容旨在為以後講解不動產交易市場功能奠下基礎。第二章與第三章的主要內容是說明不動產市場的幾項特性，包括它的實質特性及經濟特性。同時也介紹幾項不動產市場的功能，這些功能包括(1)不動產資源利益的配置；(2)對土地資源與利益的需求；(3)供給與需求間的變化與相互調節；(4)土地資源供給變化的條件；以及(5)引申的需求對供給變化的反映等。

在此希望附帶一提的是，在本書中 land resources 一詞的出現。國人常把不動產與土地資源看作兩個不同的東西，認為不動產是人為的改良物，而土地資源是指自然生成的。其實兩者在實質上是指同一個東西，只不過 real estate 或是 real property 具有「財產」的意義。兩者都是資源，在經濟學的觀點裡，凡是具有稀少性的物品甚至功能都是資源。而在第四章一開頭，也指出只有未開發的土地或「純」（pure）土地才稱之為「自然資源」（natural resources）。在第 4.3 節，則更清楚的指出「土地資源」即等於（equal to）土地的自然部分加上任何附著的改良物。這些觀念是國內學生甚至學者所容易混淆的。

第四章的主要內容是在說明土地資源（包括改良物）的價格是如何決定的。此一問題又牽扯到存量與流量、供給與需求、長期及短期以及建築成本、運輸成本、社會成本以及地租與稅等影響因素之間的關係。

第五章則是討論不動產投資的問題。作者首先指出引起不動產投資的動機是因為不動產投資會因為不同型態的不動產權利會產生不同的利益。例如所有權與租賃權等均有所不同。不動產的投資者包括自然人與各種型態的法人機構投資人。然後說明利率與報酬率之間的關係以及報酬的型態。

本書接著進入第二篇，第二篇的總體內容是不動產的開發。首先在第六章闡明開發工作的程序以及開發者所肩負的功能。接著說明如何選擇與評估開發案件，報酬率的計算以及所須注意的風險與不確定性。然後說明土地開發的集約與粗放。其實從第六章開始，一直到第十章的內容都與私人部門的開發工作有關。

土地資源的開發與再開發，其時機的掌握非常重要，尤其是再開發。因為再開發會牽涉到土地與其上建築物的現在使用價值、整地成本以及預期的未來開發的價值。另一個需要考慮的問題則是如果要再開發的話，其開發的程度又將如何？這就牽涉到需求的變化與地租收益以及供給與經營成本的問題。這些問題都是第七章的內容。

說到開發與再開發，自然就會牽涉到財務金融的問題。而第八章的內容即在說明短期及長期的投資與融資辦法。緊接著作者就在第九章陳述了英國從 1950 年代一直到二十世紀末這五十年來不動產市場的兩次崩盤，以及從這兩次崩盤裡所可能學到的教訓。其實 1989-91 年崩盤的原因與 1973-4 年崩盤的原因極為類似。所以有人說：「我們唯一從歷史中學到的東西就是什麼都沒有學到。」

除了土地開發與再開發以外，本書的作者又專闢一章討論「整體再開發」（comprehensive redevelopment）。所謂整體再開發是指：(1)老城市周邊窳陋

地區的清理，與(2)城市中心地區的再開發，使其具有現代化的商店與辦公空間。整體再開發可以由私人企業來做，也可以由地方政府來做，兩者各有優缺點。另一種方法則是私人企業與地方政府形成夥伴關係，雙方合作來從事整體的再開發。

土地的開發，除了由私人或公私合作從事開發外，也會單獨由公部門從事開發的工作。私部門與公部門從事土地開發的不同之處，即在於私人是以追求金錢或實質的報酬為主；而公部門的土地開發則要同時注意開發行為給社會帶來的利益及成本。所以在第十一章裡，主要是說明如何用益本分析的方法來分析公部門土地開發行為所帶來的利益及成本。其基本的標準仍然是 **Pareto-optimality**。同時也因為有些不具體 (*intangible*) 的或外溢的利益與成本是我們的價格系統所無法分析的。例如遊憩的價值、時間的價值等。除了討論到不具體的或外溢的價值與成本外，本章也談到利益與成本的分配與負擔的問題。這些都是土地開發所要注意的問題。

因為土地的開發會引起外部成本或社會成本，所以我們要以規劃管制的方法來將外部成本內部化。這種工作一方面可以運用市場機制，另一方面也須要政府的干預。規劃管制，多半是利用法規來控制某些地方的開發，或者是開發的程度。這些法規的規定也都有它們的經濟理論基礎。第十二章的主要內容即是規劃管制的經濟理論以及規劃管制所帶來的影響，這些影響主要是對個別及總體土地價值的影響以及利益或財富分配的影響。

第十三章的內容特別注意到營建產業。營建產業所主要影響的是對建築物的需求與供給以及對產品的定價。傳統上，營建業多半都是小規模的廠商。這也是供給與需求兩方面偏愛的。至於營建業的生產力的增進，多半較一般製造業為低，同時因為產品及組件不易標準化，所以也不容易以機械化大量生產，而創新的作法也推廣得比較慢。個別廠商內部組織的改善與管理能力的增強將可能增加其生產力。

第四篇的主要內容則轉到都市土地使用方面。在其中的第十四章到第十

九章分別討論土地使用與土地的價值，都市土地使用型態，都市地區的成長，都市的環境品質問題，住宅以及區域政策等問題。土地的價值受供給與需求的影響；供給與需求又受區位優劣與運輸成本的影響；區位又影響賺取地租的能力；而賺取地租的能力又影響土地使用的型態。本書的作者引用屠能（von Thünen）模式來說明運輸成本與地租賺取能力的關係以及對土地使用型態的影響，也就是「競租模式」（bid rent model）。本書作者認為土地使用決定土地價值，但土地價值並不影響土地使用的說法，似乎並不盡然。

在此處要特別一提的是國內學者認為「競租模式」是 William Alonso 所首先提出來的說法是一項極嚴重的錯誤。事實上屠能的「孤立國」模式就是競租理論，也就是區位差別地租的基礎。依照 Alonso 在他的 *Location and Land Use* 一書中的說法，實際上 Ricardo（1817）也注意到比較接近市場的土地負擔較低的運輸成本。在農民互相競爭此項利益的情形下，會使農民以地租的型態獲得利益。數年之後，von Thünen（1826）更完整地發展出他的區位差別地租理論。von Thünen 指出，在市場周邊的各種土地互相競爭，使其能產生最高價值或地租的使用。不同區位土地競爭結果的地租，即是它比較遠距離地方所能節省的運輸成本。距離最遠的土地，無法節省運輸成本，便沒有地租。¹

在第十四章中，作者把決定都市土地使用的因素分為：(1)一般可及性；(2)特殊可及性——聚集經濟效果；(3)其他因素，如歷史的發展、地形等；以及(4)動態的變化，如技術的發展。此外，政府的政策，如稅、規劃、住宅、公共設施等也是影響土地使用的主要因素。

在第十五章中，作者應用 von Thünen 模式來解釋土地的使用型態，並且說明幾個都市結構型態的模式。它們是同心圓理論、楔型或放射區段理論、多核心理論與區段理論。放射區段理論實際上是同心圓理論由於運輸走廊的貫穿而呈放射形發展而成的。

¹ William Alonso, *Location and Land Use: Toward a General Theory of Land Rent*, Harvard University Press, 1964, pp.3-4。