第一章 緒　論

主題 1.1 不動產市場概況

一、不動產市場之意義

不動產市場，指由供給與需求，而形成價格之最適範圍。其特性如下：

(一) 不動產無具體市場

不動產不具移動性，因此不動產市場不像魚、肉、青菜、水果等有具體之交易市場。不動產市場是一個抽象的市場。

(二) 不動產無集中市場

不動產不具同質性，因此不動產市場不像股票有集中市場。不動產市場須透過不動產經紀人居間而爲交易。

(三) 不動產無效率市場

完全競爭市場是一個有效率的市場，不動產市場離完全競爭市場之條件甚遠。因此，不動產市場是一個非常沒有效率的市場。

二、不動產市場之種類

不動產屬於耐久財，因此不動市場除買賣市場外，另有租賃市場。不動產市場之種類如圖1-1所示。

高點文化publish.get.com.tw
版權所有・翻印必究

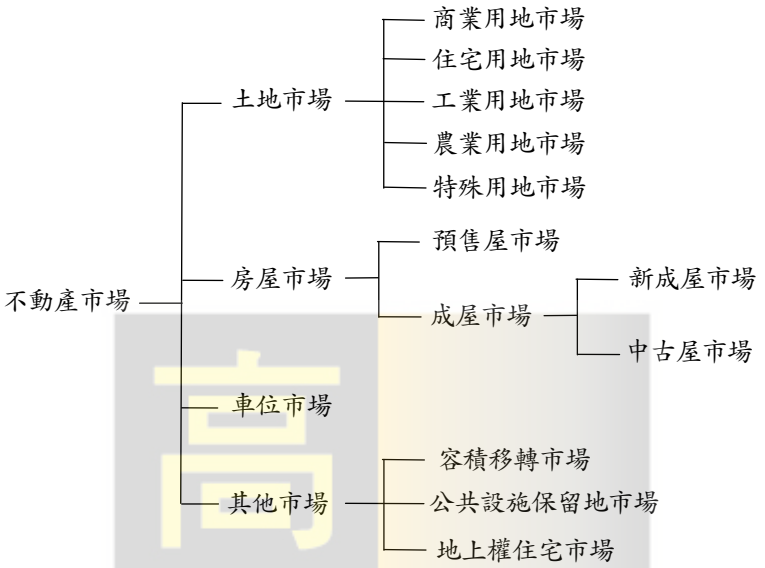

圖1-1　不動產市場之種類

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：

(一) 一般財貨市場

如圖1-2所示，D_0表示消費者對龍鬚菜之需求曲線，S_0表示生產者（即農民）對龍鬚菜之供給曲線。由D_0與S_0之交點決定龍鬚菜之市場價格P_0及市場交易量Q_0。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D_0右上移至D_1，龍鬚菜之市場價格由P_0上漲至P_1，市場交易量由Q_0增加至Q_1。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S_0右下移至S_1，龍鬚菜之市場價格由P_1回跌至P_0，市場交易量由Q_1再增加至Q_2。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。

高點文化publish.get.com.tw
版權所有・翻印必究

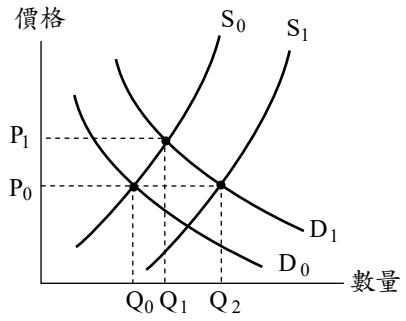

圖1-2　龍鬚菜之市場運作

(二) 不動產市場

如圖1-3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。

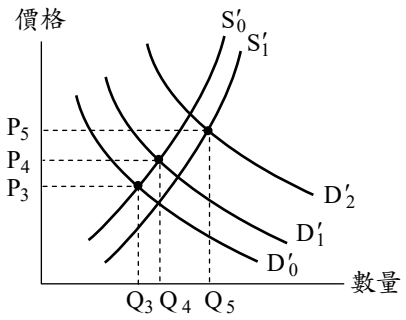

圖1-3　住宅市場之市場運作

高點文化publish.get.com.tw
版權所有・翻印必究

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。

四、股票市場與不動產市場之比較

最近，股票市場受AI發展之影響，非常熱絡；不動產市場受政府打房之影響，非常低迷。這兩個市場形成強烈對比，茲分析這兩個市場性質之差異如下：

(一) 股票爲全國性市場，不動產爲地區性市場。
(二) 股票具有集中市場，不動產無集中市場。
(三) 股票市場之資訊充分流通，不動產市場之資訊未充分流通。
(四) 股票市場之流動性高，不動產市場之流動性低。
(五) 同一上市公司之每一張股票具有產品同質性，每一筆不動產具有產品異質性。
(六) 股票可以細分交易（零股交易），故買賣總價較低。不動產無法細分交易，故買賣總價較高。
(七) 股票交易之稅費負擔較輕，不動產交易之稅費負擔較重。
(八) 股票市場之交易成本較低，不動產市場之交易成本較高。
(九) 股票市場之運行較有效率，不動產市場之運行較無效率。
(十) 股票市場不易發生市場失靈，不動產市場容易發生市場失靈。

五、股市與房市之關連性

就一般民眾而言，最常見之投資標的不外股票及房屋。因此，股市與房市呈現關連性。

(一) 股市與房市同方向發展

民眾投資股市，所賺到的錢，累積至一定金額，就會去購買房屋。因此，股市與房市同方向發展。亦即，股市繁榮，房市跟著繁榮。

高點文化publish.get.com.tw
版權所有・翻印必究

(二) 股市與房市反方向發展

民眾投資股市，所賺到的錢，不去購買房屋，而是再投入股市，造成股市泡沫化現象。因爲房市管制嚴格，獲利有限，且房市正值不景氣，無利可圖。最後造成股市與房市反方向發展。亦即，股市繁榮，房市蕭條。

綜上，現階段股市與房市呈現反方向發展，就如同上開(二)所述。

主題 1.2 不動產交易分析

一、不動產成交之條件

不動產交易中，買方購買不動產所願意支付之最高價格（Willingness to Pay, WTP）大於賣方出售不動產所願意接受之最低價格（Willingness to Accept, WTA），雙方才會成交。成交價格（Transaction Price, TP）落在WTP與WTA之間。析言之：

(一) 買方願付最高價格小於賣方願受最低價格，雙方不會成交

如圖1-4所示，D代表買方在不同價格下購買意願之強弱。S代表賣方在不同價格下出售意願之強弱。D與S在第一象限無交點，表示買賣雙方不會成交。

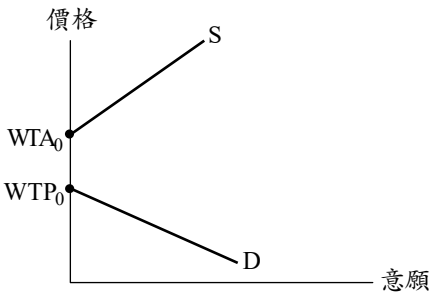

圖1-4　買賣雙方不會成交

高點文化publish.get.com.tw
版權所有・翻印必究

(二) 買方願付最高價格大於賣方願受最低價格，雙方才會成交

如圖1-5所示，D與S在第一象限有交點，表示買賣雙方才會成交。成交價格落在WTP_0與WTA_0之間。假設買方購買意願等於賣方出售意願情況下（即雙方意願皆在W_0）成交，則成交價格TP_0。總之，不動產成交條件如下：

$WTA_0 \le TP_0 \le WTP_0$

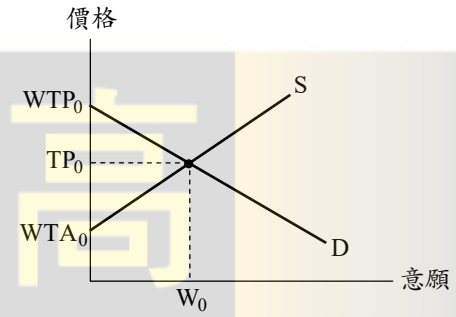

圖1-5 買賣雙方會成交

二、消費者剩餘與生產者剩餘

買賣雙方成交後，買方擁有消費者剩餘，賣方擁有生產者剩餘。雙方在雙贏之情況下成交，皆大歡喜。消費者剩餘與生產者剩餘皆是一種心理感受。自願交易可以提高買方福利，亦可以提高賣方福利。總之，自願交易可以提高社會福利。

消費者剩餘 = $WTP_0 - TP_0$

生產者剩餘 = $TP_0 - WTA_0$

三、稟賦效果

就同一人而言，針對特定不動產，WTA會高於WTP。此稱爲稟賦效果（Endowment Effect）。換言之，同一人就失去不動產之痛苦效用，會高於獲得該不動產之快樂效用。亦即「失去」比「獲得」更痛若。例如，現行土地徵收採市價補償，但土地所有權人還是不滿意，就是稟賦效果所造成。

高點文化publish.get.com.tw
版權所有・翻印必究

稟賦效果是一種心理因素。土地所有權人持有不動產一段時間後會產生「依戀不捨情感」。時間愈長，依戀不捨情感愈濃厚。基此，就同一人針對特定不動產形成下列關係：

WTP + 依戀不捨情感價值 = WTA

是以，WTA > WTP

上開依戀不捨情感價值，即是稟賦效果。總之，站在徵收者立場，希望採「市價」補償；但站在被徵收者立場，希望採「高於市價」之補償。

主題 1.3 巴瑞圖經濟效率與馬歇爾經濟效率

一、巴瑞圖經濟效率

一項政策之實施，某些人福利增加，另一些人福利不變，稱爲巴瑞圖經濟效率（Pareto Efficiency）。如圖1-6所示。

二、馬歇爾經濟效率

一項政策之實施，某些人福利增加，另一些人福利減少，但總受益大於總受損，淨效益大於零，稱爲馬歇爾經濟效率（Marshall Efficiency）。如圖1-6所示。

三、兩者關係

(一) 一項政策之實施，如果符合巴瑞圖經濟效率之要求，必定符合馬歇爾經濟效率之要求。相反地，一項政策之實施，如果符合馬歇爾經濟效率之要求，不一定符合巴瑞圖經濟效率之要求。換言之，巴瑞圖經濟效率涵蓋馬歇爾經濟效率。

(二) 政府推行一項政策，當以符合巴瑞圖經濟效率爲最佳。無法符合巴瑞圖經濟效率，始退而求其次，至少須符合馬歇爾經濟效率。如果連馬歇爾經濟效率都無法符合，則該項政策不值得採行。

高點文化publish.get.com.tw
版權所有・翻印必究