

■ William Alonso 之競租理論(Bid-Rent Theory) (台北大學公共行政暨政策

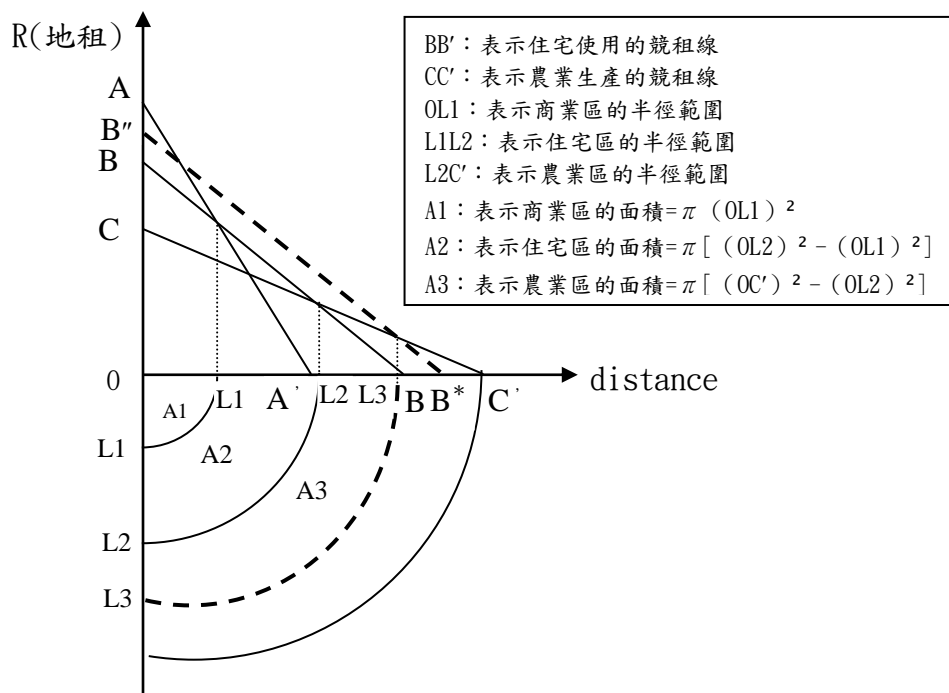
學系碩論 賴燕玲)

● 基本觀念

- ◇ 係指每一塊土地上皆可從事多種用途使用，由於每一種生產活動所能支付租金的高低不同，透過競租過程，最後由競標地租最高者取得土地的使用權，並決定土地使用類別。
- ◇ 由於各種使用活動對於各不同地區願意承擔的地租水準不同，距離市中心愈近，願意負擔的地租愈高；相反地，距市中心愈遠，願意負擔的地租愈低，因此，在不同的經濟生產活動中，隨其支付租金能力的高低，而決定競爭使用土地的區位，並決定不同土地的利用型態。

● Alonso 將各類使用活動對市中心區位競租高低假設為商業區、住宅區、(工業區)、農業區

- ◇ 從市中心 O 到 L1 距離間的土地，可作商業使用、住宅使用或農業使用，由於作商業使用產生的競標地租高於住宅和農業使用，因此，商業活動取得市中心到 L1 的土地使用權。
- ◇ 同理可得，L1 與 L2 之間作住宅區使用，而 L2 之後土地則作農業使用，但在 C' 以下部份，因地租為負，故土地使用無利可得。若以面積的方式表示，市中心到 L1L1 範圍內的面積 (A1) 為商業區；L1L1 到 L2L2 範圍內的面積 (A2) 為住宅區；L2L2 外圍土地面積 (A3) 為農業區。
- ◇ 假設當住宅區的競標地租提高，即住宅使用的競租線由 BB' 向右上方移至 B''B*，而與農業的競租線相交於 L3，此表示住宅區的範圍向都市邊緣的農業區擴展，而農業區土地退縮到 L3 以外之部分，亦即
住宅區的面積增加為 $\pi [(OL3)^2 - (OL1)^2]$
農業區面積縮小為 $\pi [(OC')^2 - (OL3)^2]$ 。



● 競租理論之批判 (從地租理論的發展論土地增值稅之課徵 李承嘉)

◇ 模型建立在一連串的假設上：

* 其土地利用模型係建立在一連串的假設上，此些假設諸如：單一核心都市、比例的運輸成本模式、完全競爭市場條件等。

◇ 並非只有市中心的可及性而決定地租

* 在土地的使用過程中，除了至市中心的可及性會決定地租以外，其他之因素諸如：區位的吸引力、環境品質、都市的發展方向等也會影響區位的地租。

◇ 產業的報酬並非一定隨至市中心距離的增加而遞減

* 特別是在都市形成聚集經濟時，產生最大報酬的區位往往不在市中心。

◇ 認為都市地租是一種差額地租，亦即經競標結果所產生的超額利潤

* 將都市地租建構在交通運輸成本上，其基本出發點認為都市地租是一種差額地租，亦即經競標結果所產生的超額利潤。

* 競標理論忽略了土地所有權人在自由市場經濟中對土地具有獨占的權利（此形成絕對地租）；自由市場的運作是使資本流向最大利潤地區而未必是最需要的地區，此使得獨占地租與絕對地租相對重要，而競標理論的基礎—「差額地租」相對不重要。

