

可轉讓土地發展權市場之效率與公平性*

楊重信** 林瑞益***

本文以都市空間均衡模型分析可轉讓土地發展權(Transferable Development Right, TDR)市場之經濟效率與公平性。本文發現當外部性不存在時，TDR政策(限制一個社區或都市之土地總發展權，並按土地面積或素地價值比率分配給地主)之效果為：1. TDR政策使整體經濟效率下降，但使地主間利得(Development Gain)分配較公平；2. TDR政策與分區管制政策(Zoning Policy)之經濟效率水準相等，但TDR政策之公平性較高。其次，當外部性(如擁擠或居住密度外部性)存在時，1. 在一個社區同時實施TDR政策與分區管制，其所能達成之經濟效率水準與單獨實施分區管制時之水準相同，但其公平性則提高；2. 在一個都市實施TDR政策可同時提高經濟效率與土地開發利得分配之公平性。

一、前言

二、TDR市場之效率與公平性—外部性不存在情況

三、TDR市場之效率與公平性—外部性存在情況

四、結語

一、前言

根據經濟學原理，一個完全競爭之經濟系統，若外部性(包括外部經濟或外部效益，以及外部不經濟或外部成本)不存在，則經由價格機能之充分發揮，所達成之全面均衡，必然是一柏拉圖最適(Pareto Optimum)，亦即，達到最高之經濟效率。但是，如果市場非完全競爭或有外部性存在時，則僅仰賴市場機能是無法獲致最高之經濟效率，此為大家所熟悉之市場失靈(Market Failure)現象。

* 本文承蒙兩位匿名審稿人提供寶貴意見，特此誌謝。

** 中央研究院經濟研究所研究員兼副所長

*** 國立交通大學管理科學研究所博士

Transferable Development Rights Market: Efficiency vs. Equity

Chung-hsin Yang Ruey-yih Lin

Abstract

This paper incorporates a TDR policy into an open community and an open city, respectively. A TDR policy is defined as: set the total permissible development rights(DRs) in terms of floor areas, and then distribute the DRs among landowners in an equitable manner. It is shown that for either an open community or an open city in the absence of externality, the implementation of the TDR policy can achieve a more equitable distribution of development gains among landowners only at the expense of economic efficiency. Furthermore, for an open community or an open city with crowding externality, the implementation of the TDR policy improves both efficiency and equity.