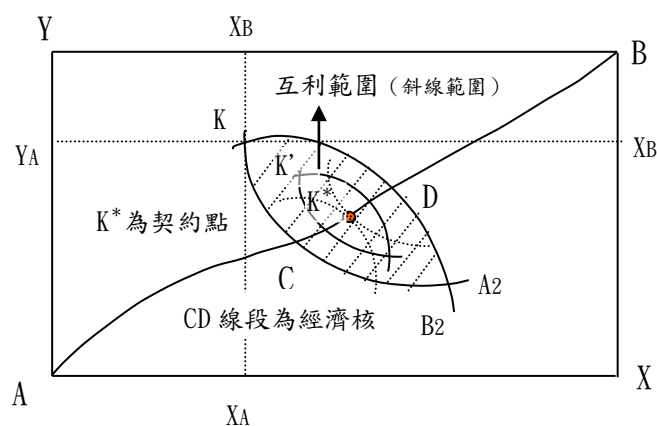


■ 土地市場之效率性 (林森田 P195)

● 交易的經濟核分析說明 (艾渥斯箱形圖) :

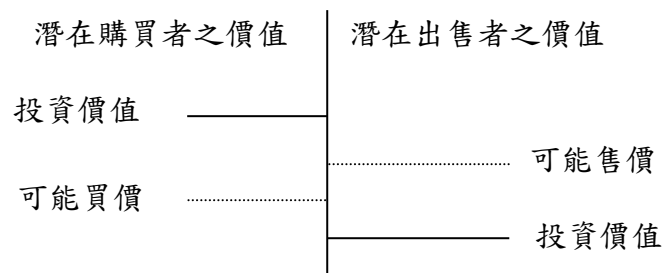
- ◇ A 及 B 兩人, X 與 Y 兩種貨品, 期初而 A 擁有 (X_A, Y_A) , B 擁有 (X_B, Y_B) 之賦有量, 而社會之總賦有量為 (X, Y) , 即 $X_A + X_B = X$ 、 $Y_A + Y_B = Y$
- ◇ 在 K 點上有 A 的無異曲線 A_1 及 B 的無異曲線 B_1
- ◇ 交易發生, 將由 K 點開始, 而 A 的無異曲線往 A_2 之右邊移, B 的無異曲線往 B_2 左邊移
- ◇ 在斜線範圍內之任何一點, 均較原賦有點 K, 使兩人之福利改善, 此斜線區域謂之互利範圍
- ◇ 在 K' 點對 A 與 B 兩人, 將各增加兩種財貨中的一種, 及減少另外一種財貨, 即 A 捨去 Y 財貨以交換 B 所擁有的 X 財貨
- ◇ 兩人之交易將可終止於兩人之無異曲線相切之點的位置, 即 K^* 點, 稱為契約點 (Contract Point)
- ◇ 由原賦有點 K 開始的交易過程中, 當 A 與 B 兩人的交易, 到其沒有意願再進行交易的最後賦有量的一點, 此點將位於契約曲線上的 C 與 D 點間
- ◇ 至於最終交易將真正位於 CD 線段的哪一點, 則是決定於 A 及 B 兩位交易者之議價能力, 且最後的配置將位於經濟核上
- ◇ 經濟核之範圍, 將隨著市場之參與者的增加, 逐漸縮小, 到極限時經濟核 CD 段將縮小成為一點, 而為完全競爭點, 即所謂的經濟核之極限定理



● 交易價值界限說明

- ◇ 當潛在購買者之投資價值高於潛在出售者之投資價值, 並形成所謂

的可能交易價值之界限時，交易始能成立，而實際的交易將落於這可能交易價值之界限內



● 土地市場之效率性

- ◇ 土地市場並無真正的市場價格，其有的僅是價值界限。
- ◇ 相對於其他市場，土地市場是不完全而且為無效率之市場，此由土地之異質性、土地市場中各次市場稀少的購買與出售者等市場特性、及實務上專業估價人員之查估值與統計分析值的誤差等均可說明
- ◇ 土地市場之為無效率市場，使得有關土地的相關研究中，土地市場為一完全競爭市場之假設，其所得結果有所偏誤。
- ◇ 土地市場之為無效率市場，將使得有較充分與正確資訊的人，能從土地市場中，更容易獲得巨大的超額利潤。