

■ 存量市場與流量市場之關係 (韓乾 P370)

- 因為存量市場與流量市場之土地無法替代，所以 P_n (流量市場之價格) 與 P_c (存量市場之價格) 不相等 (假設 $P_n > P_c \rightarrow$ 新開發的土地也許會配置較好的公共設施及較好的設計)。
- 如果土地價格 $< P_c$ ，存量市場會有超額的需求 (XD)，因為存量市場無法供應更多的土地，所以可以把此項超額需求 (XD) 轉到流量市場。
- $P_c < P_n$ (即 $P_c/P_n < 1$)：新建地的開發減少 (表示存量市場需求多，流量市場需求少)； $P_c > P_n$ (即 $P_c/P_n > 1$)：投資增加。因此，投資的決策決定於存量市場與流量市場之間的價格比。
- 需求 D_n' 經常都會大於未經調整的 D_n
- 長期而言，流量市場的供給與需求的交點為 B 點， D_n' 只是短期的現象。
- 政策的制定一定要考慮存量市場與流量市場的供給彈性與需求彈性。

