

Commodification and Urban Development: A Case Study of Taiwan

ADRIENNE LA GRANGE,
CHIN-OH CHANG &
NGAI MING YIP

地政碩二
105257022 楊樺

前言

- ◆ 本文的目標是確定二戰以來台灣經濟高速發展時期的土地和住宅商品化過程。
- ◆ 有四個主要部分。下一節將簡要介紹商品化文獻中有用的概念，和本文中採用的方法。然後描述從1950年代中期至今，台灣都市發展的立法和政策方針，特別強調了都市發展的商品化。此後，本文評估了台灣都市發展的商品化程度，並確定了這一過程的主要受益者。最後一節是一個簡短的結論。



商品化

◆什麼是商品化?

- 1) 商品或服務進入市場，獲得交換價值後產生利潤，轉變為貨幣經濟的過程。
- 2) 商品或服務在市場上變得可交易;為了使市場體系有效運行，它必須是具有效用和被定價的商品。

◆例子?

- 1) 一般財貨
- 2) 具爭議性的商品:身體組織的商品化、母性、警務、種族和資訊

◆文獻中探討商品化的三個主流?

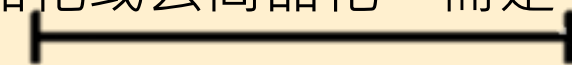
- 1) 資本主義下的勞動力
- 2) 社會政策中的商品化和去商品化
- 3) 空間的商品化



商品化

◆ A Decommodification-Commodification Continuum

- 1) 貨物和服務不一定是商品化或去商品化，而是不同程度的商品化
- 2) Margaret Radin:



完全去商品化

不完全商品化

完全商品化

如何區別?
participant & social

Conceptual
framework

◆ 商品化的受益者

- 1) 商品化過程的利益流動

成熟市場經濟體的公共租賃住宅商品化，過渡社會主義經濟體的公共住宅私有化，以及在發展中國家中，許多城市的棚戶區的正規化

- 2) 日本
- 3) 中國
- 4) 香港
- 5) 新加坡
- 6) 韓國

台灣

◆ 歷史發展

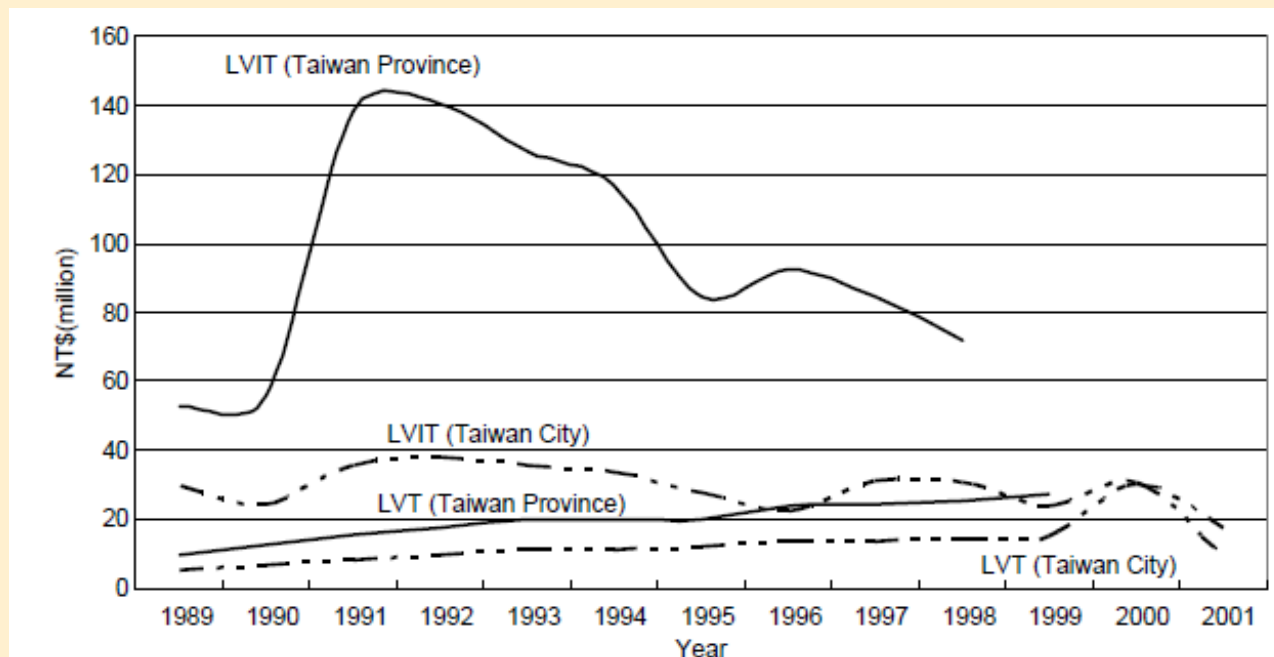
- 1) 產業
- 2) 都市發展

◆ 土地所有權和徵收

- 1) 孫中山思想
- 2) 憲法保障財產權
- 3) 土地改革
 - 三七五減租
 - 公地放領
 - 耕者有其田
- 4) 土地稅:實施都市土地平均地權條例

◆ 都市土地價格控管

- 1) 地價稅:遏制投機行為
- 2) 土地增值稅:課自然增值部分，穩定土地價值，實現合理的地價
- 3) 土地稅的收入



如何為者

◆ 照價

1)

2)

◆ 一般

1)

2)

◆ 區段徵收

1)

2)

◆ 土地

1)

Table 1. Total number of sites and land area expropriated, 1956–2000

Land categories	Cases	Plots of land	Area (hectares)
National defence	41	250	27.5
Communication enterprises	504	19 608	440.1
Public utility enterprises	4	14	16.6
Water conservancy enterprises	120	1454	489.9
Public health and environmental protection	4	15	11.4
Government office buildings, public buildings	13	39	2.8
Educational, academic and charity	41	165	22.7
Social welfare	1	1	0.5
Enterprises operated by the state	57	295	9.6
Others	26	304	71.8
Total (excluding Taipei)	811	24 845	1092.8
Taipei total (1981–2000)	–	–	1474.6

Source: Department of Land Administration, MOI, Annual Business Report, 2000. Data for Taipei from Department of Budget, Accounting and Statistics, Taipei City Government (2001).

Table 2. Zone expropriation in Taiwan, 1956–2000

Area	Taiwan province	Taipei	Kaohsiung	Total
Number of districts	19	12	5	36
Area (hectares)	1 089	742	410	2 241
Area for construction (hectares)	602	203	136	941
Area for public facilities (hectares)	483	539	117	1 139
Government spending saved (m\$NT)	58 368	35 008	10 079	103 455

列大型公共設施
實現“共同享有

並改善有關之公

共設施，再將土地重行分配予土地所有權人的過程。

如何為都市發展獲取土地

◆住宅

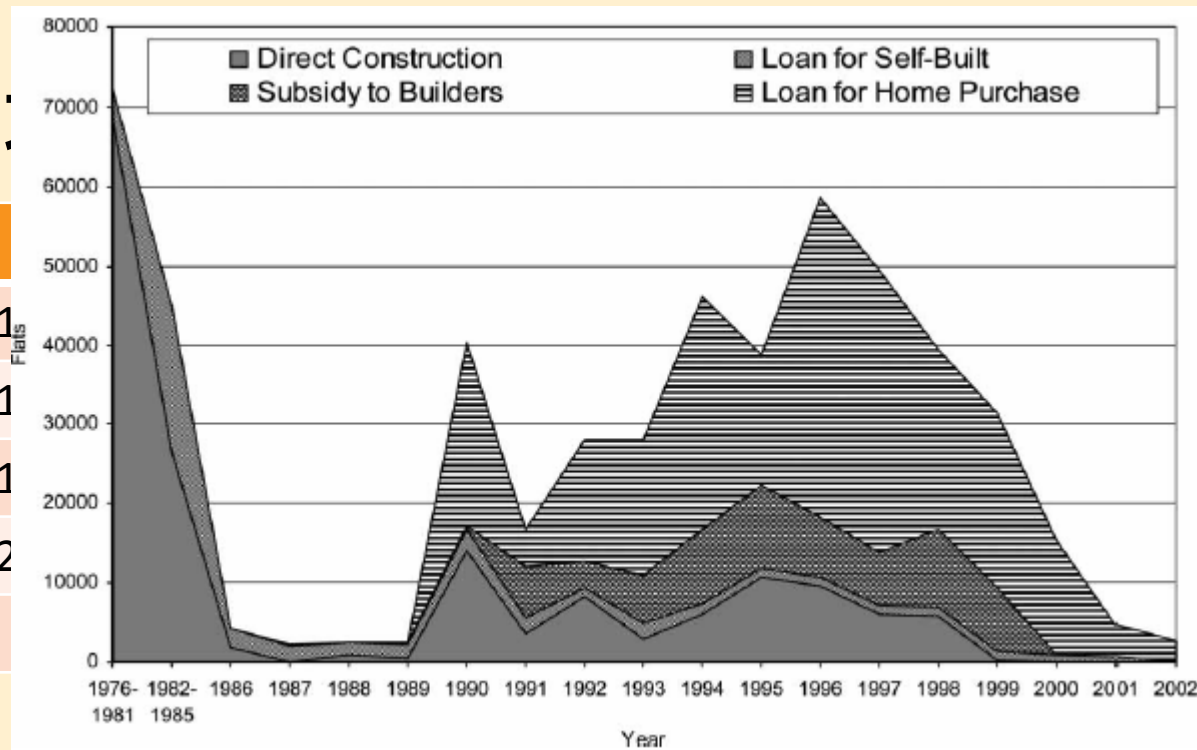
1) 公部門開發

- 五個階段
- 四種補貼方式

2) 私部門開發

- 私人開發土地須在都市計劃控制下進行，土地使用變更則受制於使用分區管制。
- 開發利益回報用於支付獲提供該地區的設施，除了支付或提供設施外，還需要金錢或土地補償
- 貸款可能受到國家控制

時間
1953~1955
1975~1979
1982~1985
1989~1991
2000~



條例

使用價值到交換價值

- ◆ 平均地權確保在都市發展中，仍維持土地的不完全商品化，而土地稅制是這個政策的基石，然而土地稅制沒有發揮應有的效果。原因：
 - 1) 地價稅和土地增值稅不繁重
 - 2) 公告地價過低
 - 3) 稅率、累進稅率調降
- ◆ 照價購買明確表達土地的不完全商品化，但這項政策並無有效施行，且這項政策最激進，因此較不受歡迎。
- ◆ 照價收買採用申報地價，然而申報地價通常是公告地價的8折，因此低於市場行情，所以反抗的力道很大，但對政府來說，可以降低收買成本。



使用價值到交換價值

- ◆ 土地分區使用管制反映土地作為不完全商品化資源的概念，土地將根據需求化為不同使用，以確保符合社會和社會經濟需要的合理都市發展。
- ◆ 公共設施保留地的土地所有人僅獲的少量補償或無補償，且很多沒按照之前的計畫開發，但即使只存在於紙上，也會推動房地產投機。
- ◆ 都市計畫法頒布後，限制政府在一定期限內撥款，但在期限前，大部分的公保地都無法取得補償，這意味著無法提供足夠的基礎設施，且由於政府凍結公保地的私人開發，這使投機性土地銷售和與LRPF相關的發展崩潰，所以將對當地房地產市場產生嚴重影響。
- ◆ 原本規定須在1983年前完成徵收，最多可延滯1988年，然卻在1988年廢除了徵收期限，透過憲法法庭裁判，政府不徵收屬於違法行違，因此加劇了地方政府的財政壓力，這也削弱了當地政府提供市都服務的能力。
- ◆ 緊密都市的政策加劇了房價通脹和炒作。



使用價值到交換價值

◆ 住宅品質

- 1) 本文將公共住宅（或其他形式的住房補貼）作為不完全商品化的商品或服務的動機。
- 2) 台灣住宅從一開始就已商品化，台灣幾乎不存在不商品化的公共住宅
- 3) 公共住宅分配給中低收入家庭，但大部分被視為房地產市場中的次市場
- 4) 台灣的房地產市場長期以來投資比例很高，空屋率也遠遠高於房屋市場順利運作所需的空屋率。
- 5) 特別是台北是一個非常極端的住房市場，主要是交換價值而不是使用價值。



使用價值到交換價值

◆ 商品化受益者

- 1) 區段徵收和土地重劃很容易受到政治操縱和土地投機的影響，因為地方政治和利益主體能夠以較低成本購買的較小塊土地和牟利者結合起

Table 4. Construction companies in the housing market of Taipei County (1988–1994)

		Number of housing projects	Total sales (billion \$NT)
2)			
3)	Real estate consortiums and large construction companies	169	7% 339 18%
	Local factions	230	10% 278 15%
4)	Taiwanese top 100 consortiums	89	4% 199 11%
	Private construction	366	16% 101 6%
	Self-help construction on self-owned land	69	3% 19 1%
	Others		
	Construction companies with more than one housing project developed	807	36% 541 30%
5)	Construction companies with more than two housing projects developed	288	13% 197 11%
	Construction companies with more than three housing projects developed	257	11% 151 8%
6)	Total	2282	100% 1831 100%

7) 興政期間十裡里

，甚至國家

集團合作的
團和當地土
最大受益。

經濟特權獲

結論

- ◆ 本文試圖確定二戰以來台灣經濟高速發展時期台灣土地商品化過程
 - 1) Radin (1987) 基於社會考慮的不完全商品化思想
 - 2) 利用福利制度理論探討公共住宅商品化過程
- ◆ 土地被視為不完全商品化的資源，但與經濟增長相關的土地價值的上漲被認為是公眾而不是私人資產
- ◆ 儘管採取相當嚴厲的立法遏制投機行為，但這一立法對減緩商品化進程影響不大。
- ◆ 台灣的土地和房屋幾乎完全商品化，而且亞洲最具投機性的土地和房地產市場之一

