

臺北的土地短缺經濟

黃樹仁 2010.4.1

二十五年前威斯康辛大學社會學系正值馬克思主義高峰。我的碩士論文導師茲蘭宜教授出身匈牙利，深研社會主義經濟與都市，懷抱馬克思人道主義而又批評獨裁體制，以致被放逐國外。當時同樣出身匈牙利的柯奈教授曾提出一個膾炙學界的概念，稱做社會主義的短缺經濟。很反諷的，今天這概念最適宜的應用，可能是臺北都會的住宅用地。

社會主義之目的，原在藉由計畫經濟以消除自由經濟的市場失序與不公。但不幸的是，社會主義卻製造了比資本主義更貧乏的經濟生活。

柯奈指出，計畫官僚自作主張替消費者決定應該購買什麼，結果製造出大堆消費者不願購買的產品，浪費資源。而消費者想要的產品卻嚴重缺乏。另一方面，人的腦力有限，計畫不可能周延，造成原料供應不足。於是各工廠為了保障自身原料供應，莫不努力囤積原料，造成原料總體供應更加不足的惡性循環。這就是社會主義的短缺經濟。更有甚者，許多學者指出，短缺促使許多人使用非法手段來滿足需求與牟利，例如轉賣配給品，導致經濟犯罪化。很不幸的，短缺經濟與經濟犯罪化正是臺北都會的土地供應現狀。

許多人以為自由市場導致臺北的房價高漲。其實臺灣的都市土地並非自由市場。因為都市計畫限制都市邊緣農地轉用為都市建地，造成都市建地短缺。都市計畫規範農地轉用是各國常態。但臺灣對農地轉用的限制卻遠比各國嚴厲，造成都市建地增加遠比各國困難。都市內土地買賣自由，但土地供應總量卻嚴格受限。另一方面，工商業發展，人民有遷徙自由，聚集在臺北都會區。人口與住宅需求的增加沒有限制，而住宅用地供應嚴格受限，沒學過經濟學的人也可以猜到，後果必然是臺北都會區的住宅用地供應短缺，價格暴增。

一旦短缺為人所共知，地主們預期短缺會愈來愈嚴重，價格會愈來愈高，自然反應便是將土地閒置居奇。早賣不如晚賣，晚賣不如不賣。養地套利更成為游

資去處。一旦短缺與漲價的預期心理形成，則拍賣小片國有地之類的零星土地投入並不會被有效使用，只是成為囤積與炒作的標的。一旦短缺及套利空間形成，更吸引政商勾結變更土地使用，也就是土地經濟的犯罪化。這正是社會主義的短缺經濟，只不過是發生在號稱市場經濟的臺灣。

東歐國家掙扎幾十年，終於放棄社會主義。經過一段改革陣痛期，市場經濟帶來充裕的供應。貧富確實不均，但人民不須再天天排隊購物，也不須天天從事小型經濟犯罪。

二三十年前，台中市地重劃弊端頻傳，違反中央都市計畫精神與法令，使幾任市長身陷官司。但反諷的是，龐大的市地重劃為台中帶來充沛的住宅用地，以致於價格遠低於臺北。今天，同樣的法令，同樣寬鬆的資金市場，台中的住宅用地卻沒有陷入短缺經濟，因為供應充分到打垮了漲價預期心理。

從基隆到桃園的大臺北都會區已聚集八百萬人口。不論對錯，已難改變。土地政策目標應該是提供規劃良好而充裕的新市鎮住宅區，佐以捷運系統，以創造優質的都市裡多數人可以負擔的住宅。

但臺灣許多計畫專家卻努力阻止臺北都會的擴張。他們雖不能阻止人口湧入與產業集中，但卻可以阻止農地轉用為住宅用地，阻止新市鎮發展，以便追求他們夢想的小而美的臺北市。有人讚美新加坡的國民住宅，卻不知新加坡的都市發展正是大規模新市鎮與捷運齊頭並進的產物。

在專家們全力阻止下，臺北與桃園兩縣都市邊緣，農地無法合法變更他用，只好非法使用。大量違章工廠、倉庫、大賣場、餐廳、假農舍出現在所謂農地上。農村不像農村，都市不像都市。雜亂無章，空間品質惡劣。農地被家庭與工業廢水污染到不能生產安全的食品，小農無法藉農耕為生，卻不能合法轉賣農地供住宅使用。

幾十年的錯誤都市計畫造成今天擁擠昂貴的臺北都會。當東歐已經掙脫短缺經濟的牢籠時，臺北都會居民卻仍陷於臺灣型都市計畫專家製造的惡夢裡。何時臺北才能脫離專家專制，將這些已經低效率違規使用的市郊農地轉變為有計畫的

新市鎮？八百萬人的生活品質重要，還是專家的夢想重要？敵友不分的無殼蝸牛們，醒醒吧。