

## 臨陣脫逃的土地政策？

國壽土地案又讓這個社會再一次的注目於都市土地利用的問題，所牽涉到的議題除了稀有土地資源的利用之外，還包括財團炒作地價、地方與中央政府的土地政策、官商勾結、保險業的壟斷地位與政府的相關政策、以及都市居民的權益等問題。至今為止的討論多半著重於政府決策的品質以及該如何主裡等問題，在此則欲探討國壽案所顯現珠來得土地利用準則與其他目標的矛盾與衝突。

記得有一次搭一位同行的便車，在駛經空軍總部時，他已經經濟學者慣有的語氣歎說其佔據黃金地段實在妨礙土地的有效利用，但也記得以前他在路經南京東路國壽這塊土地時，卻沒有如此的感歎。

確實，什麼是土地的有效利用呢？若根據一般資本注意運作的原則，則是由市場機制來作調節，並決定土地的利用方式，即土地應由願付最高價格的出價者來使用，因為願出最高價的人顯然自認能使這土地產生最高的報酬，因此如此來分配資源，應能使資源的運用達到最有效率的地步，基本的經濟理論是如此說的。

若用這原則來看國壽案，那我們是否會得到和某些政府官員相同的說法，即土地如何利用應由商人自己來決定最為恰當。同時，國壽讓這塊土地閒置五年，不也是因為他們認為如此會產生最高的報酬？或許這裡牽涉到地木變更所帶來得利益，但其實這些土地財團，那一個手上不握有閒置的土地，等待下一波的地價狂飆？問題是根據上述的經濟原則，他們的行為有何不妥？

但一般人，尤其是未能幸運的在地價飆漲前擁有房屋者，這五年來在經過國壽的這塊閒置的土地時，是應會油然而起不平之感，或至少不會認為土地資源是得到了最有效的利用。

這其中顯然有著矛盾，市場機制向來是根據購買力的大小(需求)來分配資源，而不是根據人的需要。這個矛盾在其他一般的消費領域中，因為台灣過去的所得分配(即購買力的分配)並非太惡化，所以並不突顯，但在土地資源分配上，因為土地其具有絕對的稀少性，或說不像一般商品般可以不斷的被再生產出來，兒童時每個人都必然需要有個棲身之處，因此在居住問題上，依據市場機制的分配原則，與市民居住問題的解決必然會有衝突與矛盾，因此必然會造成社會問題。

既然純粹的市場機制不能解決居住的問題，很多資本主義國家對於土地方面皆有多少的干涉，就像社會安定的考慮促使法國政府至今仍對麵包的價格作管制一樣。也就是說，在這個領域中，若無社會政策的干預，無殼蝸牛的居住問題會成為不可解決的社會問題。

國壽土地的決策過程也正好顯示了現今政策方面的現實，即在此必須要有社會政策干預的領域，政府在事實上以退出場外，讓市場決定，讓財團對其私有利益的追求決定土地資源的利用。