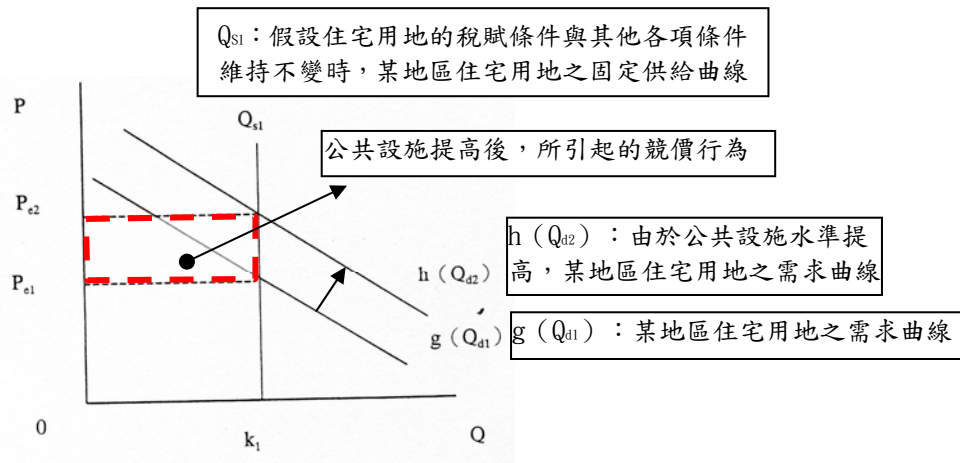


■ 公共設施效益之資本化 (成大計碩論 蔡忠凱)

● 公共設施效益資本化之定義

- ◇ 由於公共設施係由政府單位提供，並無實際交易市場存在，因此地方公共設施效益之增加，實在無法透過金錢形式或一般所得予以衡量，其利益增加之效果，必須結合住宅市場價格之運作予以定價，此種過程即為公共設施效益之資本化現象。
- ◇ 一般而言，在住宅市場的運作下，公共設施服務水準將會提高住宅價值，產生正面的資本化效果。
- ◇ 當區位屬性可以解釋所有房價之變動原因時，則公共設施資本化現象將不存在；所以**唯有屬性相同，房價仍會存在差異之前提下，方會有所謂的資本化現象出現。**



● 公共設施資本化的條件

- ◇ 受益之個體應是具有可出售之性質者。
- ◇ 某些利益必須於未來仍舊存在或具長期性。
- ◇ 利益之存在於各區位上是有程度上之差別。

● 資本化現象可能發生的市場條件

- ◇ 於住宅與公共部門市場中，消費者對市場之瞭解。
- ◇ 特殊屬性及鄰里環境之可比較性，導致對住宅單位間或社區間高的需求彈性。
- ◇ 於某一社區中住宅供給的相對無彈性。