

## ■ 土地價格的決定因素（張耀仁）

- \* 直接因素：地租、利率
- \* 間接因素：區域因素、個別因素、限制因素、經濟因素、社會因素、自然因素

### ● 直接因素

#### ◇ 地租

- \* **地租愈高，地價也愈高**：即地租與地價朝同方向變動。此項地租並不限於現實的地租，而往往是將來的預期地租，同時也包括應付租金之節省額。

- ◇ **利率**：利率愈低，利潤愈大，該地之地價也愈高。

### ● 間接因素

- ◇ **區域因素**：包括公共建設、都市計劃、可及性與互賴性等項。
- ◇ **個別因素**：如位置、地形、方向、採光、通風等對個別土地發生影響的因素。
- ◇ **限制因素**：如該列為軍事用地或因政治原因而為限制使用時，會影響地價變動。
- ◇ **經濟因素**：生產事業之盛衰、貨幣價值之變動及大眾購買力之大小，生活水準之高低等經濟因素，皆足以影響地價之變動。
- ◇ **社會因素**：如人口之增減、社會治安良好，及文化環境及居民之知識水準等種種社會因素，足以左右土地利用價值，影響地價高低。
- ◇ **自然因素**：土地沃度、地勢高低、氣候優劣及所含資源之種類及數量，也可形響地價變動。

### ● 市場因素

- ◇ 地價昂廉與土地需要成正比，而與土地供給成反比。
- ◇ 地價上漲可分合理上漲與不合理上漲，若地價之提高與土地產力提高相一致，此時稱為地價合理上漲。若地價之提高超過土地生產力之提高，此時稱為地價之不合理上漲。
- ◇ **引起地價合理上漲之因素**：有土地改良、公共設施服務之加強、經濟繁榮、社會安全、交通開闢等。
- ◇ **引起地價不合理上漲之因素**：有土地投機、土地壟斷、土地過度或不當使用、人口過度集中等，均會影響土地供需之變動，進而決定土地

價格。