

## ■ 土地市場與一般商品市場相異之處 (交大經營管理研究所碩論 蕭烽政)

- 土地價格，取決於少數的買者與賣者；一般商品價格係由眾多廠商與消費者的供給與需要決定均衡價格。
- 土地價值受「區位」條件影響甚鉅，區位佳之市中心與區位差之市郊，價格差距懸殊；一般商品的價格則不受「區位」影響。
- 土地因地方使用習慣不同，或交易習慣之差異，而產生不同的影響價格因素；一般商品有同質性，不受使用或交易習慣影響價格。
- 土地市場資訊來源有限，交易雙方均難以掌握充份資訊；一般商品資訊來源管道眾多，交易雙方掌握之資訊大致相同。
- 土地涉及相關法令眾多，趨向專業的服務；一般商品多僅為販賣服務而已。
- 土地交易，買者與賣者多基於主觀判斷決定價格；一般商品有較客觀之合理標準決定價格。
- 土地之供給，因其位置固定性、數量不增性，導致供給彈性小；一般商品供給量之增減，可由市場需求決定是否生產或減產，供給彈性大。
- 土地之需求，隨市場景氣榮枯而有變化，為較不確定性需求；一般商品有較穩定的需求。
- 土地不因使用而磨滅，可產生永久性收益，其保值性強；一般商品多為消費財，不具永久使用特性，故保值性弱。
- 土地具價值永續性及保值性，所以未來預期增值性高；一般商品則多不具未來增值性。
- 土地係一不完全競爭市場；一般商品具完全競爭市場型態。

項目	土地市場	一般商品市場
產品性質	個別差異	同質性多
價格取決性	少數買賣者	廠商與消費者的供給與需求
區位	區位影響大	不受區位影響
使用交易習慣	受影響	不受影響
資訊來源	有限	不受限
法令	專業	販賣服務
判斷主客觀性	主觀	客觀
供給彈性	小	大
需求	不確定	較穩定
保值性	強	弱
預期增值性	高	低
競爭性	不完全	完全

