

■ 土地的特性 (林英彥 P3)

自然的特性：積載力、養力、不可移動性、數量固定性、生產力永續性、個別性

人文的特性：用途的多樣性、社會經濟位置的可變性、合併與分割的可能性

● 自然的特性

◇ 積載力(支持力、承受力)：

* 故能賦於人類活動的立足基地，可以興建各類建築物。

◇ 養力：

* 就是供給植物生長、繁殖所需要營養份的能力

* 以上兩種性能通常又稱土地的技術性能

◇ 不可移動性：

* 因位置固定，地理位置與經濟位置使得土地有優劣之分，更因此產生差額地租。

◇ 數量固定性：

* 因而使土地具有獨占性與有限性。

◇ 生產力永續性：

* 土地只要能以普通的注意加以利用，則生產性或利用價值永不會消滅，故又稱不可滅性或永恆性。

◇ 個別性：

* 個別土地所具備的生產條件或利用價值，有很大的差異。造成土地獨占，產生差額地租的主要原因。土地市場為不完全競爭市場，生產報酬較高。

● 人文的特性

◇ 用途的多樣性：

* 即土地利用的競爭、改變、並存的可能性。此與土地價格的形成原則，即所謂「最有效使用原則」有密切關係。

◇ 社會經濟位置的可變性：

* 交通設施、市場距離，可以影響土地社會經濟位置。例如昔時，台南安平一帶為台灣的經濟中心，這種位置現在是由台北所取代。

◇ 合併與分割的可能性：

* 土地可依買賣、交換、徵收、佔領等行為而予合併或分割。