

■ 地價上漲之正負面影響 (林英彥、賴行、殷章甫)

● 負面之影響

◇ 土地利用之負面影響

- * 都市邊緣土地無秩序地變成住宅地 → 影響都市健全發展，造成公共設施浪費。
- * 造成土地利用成本增加 → 因惜售土地，降低土地供給，相對地需求者有增無減，更使地價上漲更快，造成土地利用成本增加。
- * 造成土地資源之浪費 → 因土地投機風氣日盛，造成農地轉用日盛，或是荒廢土地而不用，造成土地資源之浪費。
- * 延後土地開發，期望土地能待價而估。
- * 公共建設用地取得困難。

◇ 其他之負面影響

- * 住宅問題難予解決 → 向郊外遷移或降低居住品質、或貧民區與違建之出現。
- * 公共事業難予推行及都市計畫不易實施 → 須支出龐大的地價補償經費。
- * 促使房租上升，提高工資率，推動物價上漲。
- * 資金大量流入房地產市場，扭曲正常的資源分配。
- * 形成泡沫經濟，瓦解整個經濟體系。
- * 土地投機盛行，造成不勞而獲及社會財富分配不均。
- * 土地投機更使地價上漲，形成惡性循環，並且影響產業的投資分配。

● 正面之影響

◇ 土地利用之正面影響

- * 增加土地開發面積
- * 增加土地利用集約度
- * 促進老舊建物的更新改建，加速最適土地利用。

◇ 其他之正面影響

- * 地主的資產價值增大。
- * 抵押品價值增大，銀行之經營安全穩固。
- * 房地產交易活絡，房地產業者的收益增大。
- * 土地增值稅的收入增大。