

## ■ 地價之構成 (賴行、逢甲經濟系碩論 侯育琪)

- \* 地價構成=原始地價+地主改良地價+社會改良地價+投機預期地價
- \* 土地自然增值(社會改良地價+投機預期地價):一般經濟社會發展現象、公共設施效益資本化、浮動價值、移位價值、投機價格
- \* 地價構成=都市土地未改良價值(農業土地價值)+資本價值+區位價值+未來期望價值

### ●地價之構成

#### ◇ 原始地價 (土地既有使用價值)

- \* 亦即素地地價，即土地與生俱有之價值，因為土地有滋養萬物，承載的能力，由於此一價值乃天然所賦予，非人為力量所能製造，更非地主投施勞力資本而來，故其所生利益應歸全體國民所共享。

#### ◇ 地主改良地價

- \* 土地所有權人，投施勞力資本於土地上所為之改良，而產生土地價格增長的部分，因為此一部分係由地主自行投資於土地上，故應歸地主個人所有。

#### ◇ 社會改良地價

- \* 此乃由於社會的進步繁榮、人口增加、政治安定、政府公共建設等所造成之增漲，此部分乃社會全體大眾之貢獻，故其利益應歸全民所共享。

#### ◇ 投機預期地價

- \* 由於土地供給有限，而且在正常情況下地價是只漲不跌，故有不少土地投機者介入土地市場，結果使得土地愈形稀少，而地價也更加上漲。

### ●土地自然增值 (社會改良地價+投機預期地價) : (許文昌 P5-21)

- ◇ 一般經濟社會發展現象：如人口增加，經濟繁榮、社會進步、政治安定等，造成地價增漲。
- ◇ 公共設施效益資本化：公共建設(如道路、公園等)所產生正面效益予以資本化，而造成地價增漲。
- ◇ 浮動價值：政府允許該土地變更改用途或更集約使用，所造成地價增漲。
- ◇ 移位價值：政府限制該土地以外之其他土地之開發，造成限制土地地價下降，而移位至該土地。
- ◇ 投機價格：土地投機所產生土地帳面價格上漲，但土地實質價值並不隨之提高。

### ●邊泰明教授對地價構成之分類：

- ◇ 地價係指土地價格，而土地價格是以土地價值為理論基礎可區分為**都市土地未改良價值(農業土地價值)**、**資本價值**、**區位價值(可及性價值)**及**未來期望價值**。該四項因素的組合在地理空間上展現的土地交易貨幣數值謂之地價。

