

■ 地價形成之原因 (楊揚 P103)

● 土地特性：

◇ 在土地的自然特性中，數量有限性，在人口不斷的增加下，更顯得土地資源的稀少特性，而每塊土地彼此間區分或肥沃度的差異性，且土地市場非完全競爭市場，即土地具有獨占利潤的性格，因而形成人們主觀上對土地有價值判斷的依據，進而產生價格。

● 效用：

◇ 土地雖為自然界的產物，惟不一定可成為經濟財貨以供人們使用，因理性的消費者在追求最大效用的前提下，僅會選擇利於其效用增加的財貨或勞務，若土地具有滿足人們慾望的能力，在消費者心中自然會產生價格。

● 慾望：

◇ 經濟社會不斷進步，人們為了滿足生存與生活的目的，會產生許多慾望，而慾望滿足程度須視土地能否充分提供各種活動或不同用途使用而定，因此滿足慾望程度的大小，將使人們對土地有不同的評價。

● 支付能力：

◇ 利用土地可以增加人們的效用，惟土地稀少性的限制及人口不斷增加對土地需求亦相對提高，使得人們對土地的交換價值與使用價值評價提高，在各種用途相互競租欲取得土地的情形下，須具備足夠的購買力，才能取得土地，故支付能力亦是形成地價的原因。