

■ 地價理論體系 (地政學通論)

- 地價理論發展方向可分為兩大類，一為總體地價理論，另一為個體地價理論。其中個體地價理論又包含不同學派。
- 總體地價理論：
 - ◇ 新古典學派將土地納入生產因素，認為經濟成長與地租有密切關係。
- 個體地價理論：
 - ◇ 古典學派
 - * 古典學派又稱正統學派，其代表人物有亞當斯密、李嘉圖、屠能、馬歇爾等人。：
 - * 亞當斯密：認為地價乃地租還原而得，是一種獨占價格，地主是獨占者。
 - * 李嘉圖：認為地租是人口增加、社會進步之結果，其主張為差額地租論。
 - ◇ 土地經濟學派
 - * 此學派特別強調運輸成本與地價間互補性。代表人物有海格 (Heig) 及銳特克利夫 (Ratcliff) 等人。
 - ◇ 土地利用學派
 - * 此派學者認為都市土地供需函數，是基於不同類型都市土地使用者相互競標 (bidding) 結果。代表人物有胡佛、阿隆索、溫哥。
 - ◇ 生態學派
 - * 土地經濟學派學者以經濟觀點討論地價問題，而生態學者則以社會觀點分析市地地價問題。認為地價是需要者比價結果。
 - * 生態學者堅持每一個體努力競爭，經濟力占優勢，即指定人及其活動位置。尤其，土地價值反映此種過程，因在任何社會中，占優勢之地區通常即為地價最高地區，而決定整個社會發展模式之商業區代表都市中心。
 - * 同心圓、扇形、多核心等空間理論的市中心地區(C.B.D.)即為此說之具體表現。
 - * 此派代表人物有派克(Park)、柏傑士(Burgess)、麥根齊(Mckenzie)。
 - ◇ 行為學派
 - * 計畫對於地價影響，純屬空間之重分配或移位效果，土地總值毫不受影響。烏斯渥特報告 (Uthwart Report)
 - * 地價受政府政策及預期投機因素之影響，遠大於受土地市場競爭因素影響。戈得 (Goodall)