

## ■ 地價的上漲幅度大於物價上漲幅度之原因（楊揚 P121）

### ● 土地不易適用供需法則：

◇ 土地市場為獨占性強及產品無標準化的市場，因此有別於一般商品市場。土地所有權之獨占性及排他性，且各宗土地的條件不盡相同，導致土地市場不易適用供需法則。

### ● 土地供給缺乏彈性

◇ 土地供給數量是有限的，故土地供給價格通常缺乏彈性，而土地需求會因所得增加、金融政策或土地政策的鼓勵等因素而增加，故土地需求價格彈性較富彈性。在物價上漲時，一般的商品在供需法則下，可較迅速的調整供給量及需求量，商品價格不致波動過大，而土地市場因土地供給的調整性低於土地需求，使得土地需求增加時，土地供給並無法適時增加供給，導致地價過度的上漲。

### ● 土地需求對象集中：

◇ 物價上漲時，影響土地需求增大，惟其並非對所有土地的需求都增大，而是只對某些區位良好的或地價上漲潛力較大的特定土地的需求集中，使得特定地區價格上漲幅度大於一般物價的上漲幅度。