

■ 建物造價變動時之土地與樓層數之最適組合 (殷章甫 p252-p255)

● 建物造價下降時：

- ◇ 預算線將自 AB 移至 A_1B ，均衡點自 E 移至 E_1 ，樓層數自 OH 增至 OH_1 ，計增加了 HH_1 ；此係建物造價降低所產生的**價格效果**。
- ◇ 建物造價下降時，等於土地使用者的建物興建成本減輕，如欲維持原來的效用水準或樓地板面積，其均衡點將 E 移至 E' 。 E' 係與新的預算線 A_1B 平行之補助線 MN，和等產量曲線 I 相切之點。此際的土地使用量係由原來的 OL 減至 OL' ，樓層數將由原來的 OH 增至 OH' ，計增加了 HH' ，此係建物造價下降所引發的**替代效果**。
- ◇ 建物造價下降表示興建負擔減輕，也是表示其實質所得增大，致其效用水準或等產量曲線由原來的 I 增至 I_1 ，其與新的預算線 A_1B 相切之點 E_1 為新的均衡點。則土地使用量自 OL' 增至 OL_1 ，樓層數自 OH' 再增至 OH_1 。計增加了 $H'H_1$ ，造價下降所引發的**所得效果或產量效果**。
- ◇ 造價下降便產生**替代效果**，則土地使用量減少了 LL' 。惟由於興建成本下降，建造負擔減輕而產生 $L'L_1$ 正的**所得效果或產量效果**，故實際上之土地使用量卻只減少了 L_1L 而已。 $(L_1L = LL' - L'L_1)$

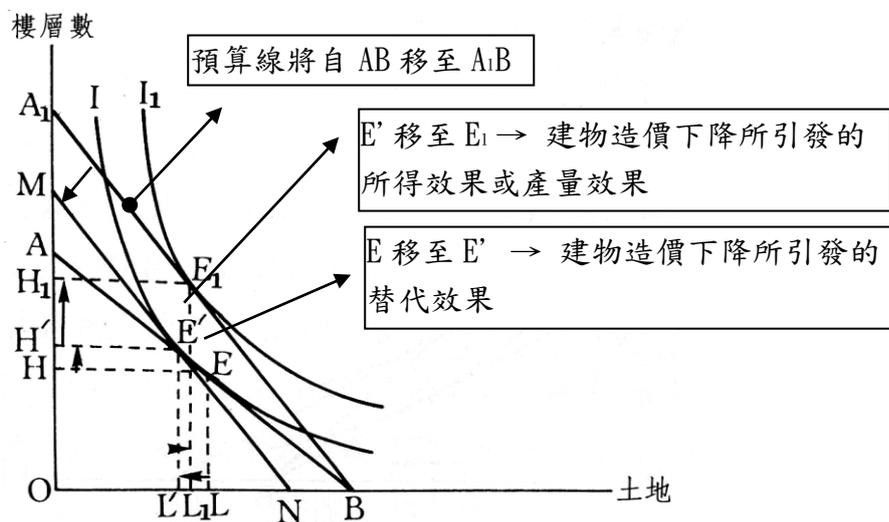


圖6-8 建物造價下降時之價格效果

● 建物造價上漲時：

- ◇ 當建物造價上漲時，土地使用者之建物興建負擔加重，如欲維持原

來的效用水準或樓地板面積，其均衡點將自 E 移至 E'。E' 係與新的預算線 A₂B 平行之補助線 MN，和等產量曲線 I 相切之點。此際的土地使用量將自原來的 OL 增至 OL'，樓層數由原來的 OH 降至 OH'，計降低了 HH'，此係建物造價上漲所引發的**替代效果**。

- ◇ 建物造價上漲係表示建物興建負擔加重，也表示土地使用者的實質所得減少，致其效用水準或等產量曲線自原來的 I 降至 I₂，其與新的預算線 A₂B 相切之點 E₂ 成為新的均衡點。則樓層數由 OH' 再降至 OH₂，計下降了 H' H₂；土地使用量由 OL' 減至 OL₂，計減少了 L' L₂，此係造價上漲所引發的**所得效果**或**產量效果**。
- ◇ 就土地使用量而言，建物造價上升等於地價相對地低廉，故將酌為增加土地使用量，由而產生了 LL' 正的替代效果與 L' L₂ 負的產量效果，兩者相抵之後，土地使用量便只增加了 LL₂ 而已。(LL₂=LL' - L₂L')
- ◇ 一般而言，建物造價下降時，土地使用量可能減少，而樓層數將方提高趨勢；反之，當建物造價上升時，土地使用量將增加，而樓層數將有下降趨勢。

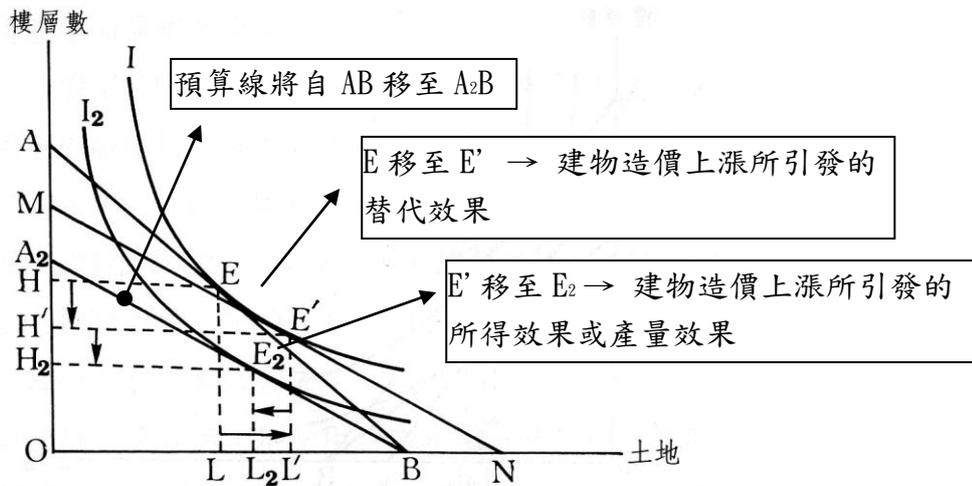


圖6-9 建物造價上漲時之價格效果