

影響市地供需之因素 (殷章甫 P142)

● 影響供給之因素：

- ◇ 公共建設：可使原來不能利用或不便於利用的土地，變成可以建築利用的土地。
- ◇ 建築技術：促進土地的立體利用，擴大土地供給量的功能。
- ◇ 都市計畫：影響各種用地供給量的主要因素
- ◇ 稅制：如對土地保有課重稅，具有促使土地所有人出售土地的功能而增加土地的供給量。
- ◇ 新社區或新市鎮的開發：土地開發為增加土地供給量有效方法之一。
- ◇ 政治情勢：政治情勢不穩，移民增多，處分不動產增多，供給量增大。

● 影響需求之因素：

- ◇ 人口
- ◇ 所得
- ◇ 景氣的展望
- ◇ 投資管道：投資管道多，游資不會集中在房地產市場，土地需求也不致於瞬間增大。
- ◇ 社會制度：例如有土斯有財、大家庭轉變為小家庭等
- ◇ 都市化的趨勢：都市愈普及，都市範圍擴大，對土地需求亦跟著急遽增大。