

## ■ 現代價值理論 (韓乾 P379)

### ● 價值理論：

- ◇ 認為土地與勞力、資本、管理一樣，均為生產因素之一，其價值由其本身的市場來決定。
- ◇ 土地的收益不是剩餘也不是從剝削而來，而是決定於土地的生產力與對此生產力的需求。所以現代經濟學家已經較少引用 Ricardo 視土地收益為剩餘與不勞而獲的地租理論，而生產成本與價值的關係，被認為是一種一般的長期趨勢，而不再被視為絕對固定的。
- ◇ 現代的價值理論可以說是綜合了古典學派、邊際效用學派，及將供給成本與需求效用融合的新古典學派思想的大成。

### ● 土地價值的性質：

#### ◇ 經濟價值三項主要的因素：

- \* 第一：標的財產必須對所有權人或使用者有效用(utility)或使用價值，換言之，它可以產生報酬或滿足所有人或使用人的需求。
- \* 第二：是供給的稀少性；因為具有稀少性所以具有價值。
- \* 第三：必須具有可擁有性，也就是可以被擁有而且可以從一個所有權人移轉給另一個人。

#### ◇ 市場價值：

- \* 所謂市場價值是指由市場的供給及需求所決定的經濟價值。它代表不動產在市場上某一個時間與空間範圍的價值。
- \* 市場價值要看買賣雙方希望擁有與出售的意願，以及雙方所願意償付與接受的價格而定。所以市場價值對每一種不動產而言，都不是固定的。
- ◇ Smith 與一些早期的經濟學家認為財貨的經濟價值與生產它的成本有關。因為我們發現一件東西的市場價格必須大於或等於其生產成本，否則便無利可圖而不願意繼續生產。在短時間之內，市場的供需會使物價在生產成本之上或之下波動；而長期下來，則會與生產成本相一致。一般商品如此，不動產也是如此。
- ◇ 估價師往往把經濟價值與市場價值二個觀念分開來看；他們把市場價值看作是估價的最後結果。他們認為所謂合理的價格是在市場上希望出售而且可以售出的價格。