

■ 資本化效果 (資本化效果即其於土地政策上的運用 林森田)

● 資本化效果之定義

- ◇ **就土地估價而言：**資本化係指對土地未來所能產生之期待純利益折算為資本價值總值的過程。
- ◇ **就土地經濟分析之觀點：**資本化效果被定義為**任何增加或減少房地未來收益之屬性的變動，都將增加或減少房地權益價值**，即屬性的變動會對房地價產生上漲或下跌的效果。
- ◇ **就住宅市場而言：**資本化效果是顯示出住宅用房地消費者對地方財政變數，例如土地稅與地方公共設施水準的敏感性。
- ◇ 就影響因素不同，大致可分為**正面及負面資本化效果**，而就範圍區分，又可分為**內部及外部資本化效果**

● 資本化效果之分類

- ◇ **正面資本化效果**
 - * **地方公共設施**，例如學校、公園等寧適性設施將其附近的房地價格產生正面效益。
- ◇ **負面資本化效果**
 - * **一般嫌惡性公共設施**，將其附近的房地價格產生負面資本化效果。
 - * 對房地逐年**課征土地稅**也將對房地價產生負面資本化效果。