

中央政治學校地政學院

畢業論文集第一種

祝平先生指導

市地評價之研究

蔣 廉

GRADUATE SCHOOL OF LAND ECONOMICS,
CENTRAL POLITICAL INSTITUTE, NANKING

Thesis Series No. 1

A STUDY ON URBAN LAND VALUATION

By

Tsiang Lien

民國二十四十二月

序

都市係近代文明之基點，地價係文明程度之投影。蓋自工商業發展以來，都市不僅握產銷之樞紐，且爲一切文化建設之重心。是以都市地價不僅含有經濟成素，抑亦包括各種文明之因子也。覘都市地價之騰跌，可識全部社會文化之興替。惟是決定市地價格之高低，亦正因此愈增困難，既非簡單公式所可遽循，亦非片言隻字所能闡述。歐西先哲，歷有專書，加以研討，而吾國迄尙缺如。今者，不僅新興都市，日漸加多，地值日益昂貴，且吾黨土地政策，以定地價爲整理土地之基本工作，地稅地租之標準，胥視地價。必如何而爲優良之評估方法，可得合理之地價，當爲國人所樂聞矣。蔣君廉在本院專攻有年，此作要言不煩，適堪爲研究及實用之參攷，爰爲付印併序。

蕭 鈺 民國廿三年十二月廿五日
於中央政校地政學院

弁 言

年來我國大都市勃興，人口集中，經濟發達，因之市地之需要有加無已。而優越之市地面積有限，常不能與需要相適應，地價之高昂，無怪有突飛猛晉之勢。我國向有寸地寸金之說，以之比擬現時價值高昂之市地，可稱恰當。此種市地之價值既如此高昂，而又爲一般居民所急切需要，故在今日之繁盛都市中，市地買賣之事件頻繁，而對於價格之評定，極爲重要。但一般人對於評價之知識，往往失之薄弱，每遇地產買賣或信用抵押之時，純依膚淺之經驗，主觀之見解，揣度之態度，而爲籠統失實之估計，其關於經濟上之得失至鉅。且我國各大都市如上海、廣州、杭州諸市，均已次第實行總理之地價稅主張，依地價之高下，而定稅額之多寡。如無正確評價之方法，則政府所推行之土地政策，固不免受重大之影響，即人民之損失，亦屬不貲，將何以達平均地權之目的，而謀平民生計之改善耶？本篇之作，其要旨即在研究評定市地價值之原理，及闡明實際評價之方法。關於最近美國各大都市所採用最精密完備之蘇慕斯 W. A. Somers 及慎葛爾 John A. Zangerle 兩氏之評定地價方法，述之尤詳，可供社會一般人士研究市地評價之參考。惟是倉猝成篇，舛誤在所難免。高明正之，幸甚！

武進蔣康

二十三年十二月二十日於
中央政校地政學院

市地評價之研究目次

序

弁 言

第一章 市地之意義及其特性.....	(1—3)
第一節 市地之意義.....	1
第二節 市地之特性.....	1
第二章 市地之價值與價格.....	(4—8)
第一節 市地價值之成立.....	4
第二節 市地價值決定之標準.....	4
第三節 市地收益與地價之關係.....	6
第四節 市地價值高昂之原因.....	7
第三章 影響市地價值重要因子之分析.....	(9—17)
第一節 影響一般市地價值之因子.....	9
一、市地收益之多寡.....	9
二、流行利率之高低.....	9
三、需要供給之關係.....	10
第二節 影響特種市地價值之因子.....	16
一、影響商業區地價之因子.....	16
二、影響工業區地價之因子.....	17
三、影響住宅區地價之因子.....	17
第四章 地價之類別及市地評價之重要性.....	(18—21)
第一節 地價之類別.....	18
一、法定地價.....	18

二、時值地價	18
三、真實地價	18
四、申報地價	18
五、估定地價	19
第二節 市地評價之重要性	19
一、自土地政策方面言	19
二、自社會政策方面言	19
三、自國民經濟方面言	20
四、自政府財政方面言	20
五、自私人經濟方面言	20
第五章 市地評價實施前應有之準備	(22—28)
第一節 市地評價員之選擇	22
第二節 市地評價方法之分類	23
第三節 地價調查時應注意之事項	24
第六章 以市地收益為根據之評價法	(29—38)
第一節 以收益還原於資本價之評價法	29
一、收益變動時之計算法	32
二、利率變動時之計算法	35
第二節 以購買年為根據求得資本價之評價法	37
第七章 以市場價格為標準之評價法	(39—43)
第一節 調查市場價格時應注意之點	39
第二節 我國土地法規定之估價方法	40
第八章 市街建築地之評價法	(44—51)
第一節 市街建築地評價之步驟	44
第二節 市街建築地評價之實例	44

第三節 房屋損耗率之計算.....	47
第九章 自然增價之評價法.....	(52—60)
第一節 自然增價之一般評算法.....	52
第二節 各國之自然增價評算法.....	53
第三節 我國土地法規定之增價評算法.....	59
第十章 蘇慕斯估計地價之原理.....	(61—65)
第一節 科學方法評定地價之重要.....	61
第二節 科學方法評定地價之原理.....	61
一、單位地價之意義及其評定方法.....	61
二、單位地價意見之徵集.....	62
三、地價圖之製定及公布.....	63
四、單位地價之最後決定.....	64
第十一章 蘇慕斯估計地價之實際.....	(66—97)
第一節 正街地段之評價法.....	66
一、正街地段評價之原則.....	66
二、正街地段之習慣評價法.....	66
三、正街地段之精密評價法.....	67
四、深度百分率表之製定.....	67
五、正街地段評價之公式.....	70
六、正街地段評價之實例.....	70
第二節 街角地段之評價法.....	72
一、街角地段地價特高之原因.....	72
二、街角地段評價之原則.....	72
三、街角地價表之製定及其應用.....	73
四、商業區街角地段之評價法.....	77

五、半商業區街角地段之評價法	78
六、住宅區角地之評價法	80
七、街角地段之評價與地段境界線	80
八、腹部地段受角地影響之評價法	81
第三節 高值反應地段之評價法	82
一、反應地價之估計	82
二、重疊地價之估計	83
三、三面臨街地段地價之估計	85
第四節 不規則形地段之評價法	87
一、直角三角形地段之評價法	87
二、梯形地段之評價法	89
三、鈍角形地段之評價法	90
四、不等邊四邊形地段之評價法	90
五、兩面臨街梯形地段之評價法	92
六、兩面臨街之三角形地段評價法	92
七、三面臨街之三角形地段評價法	93
八、分段估價之方法	94
第五節 巷道地段及遞級單位值地段之評價法	95
一、巷道地段之評價法	95
二、遞級單位值地段之評價法	96
第十二章 結論	(98—103)
第一節 各種評價方法之批評	98
第二節 我國市地估價應採用之標準	103
附 表	
第一表 每元折合現值率表	

- 第 二 表 合併每年一元折合現值率表
- 第 三 表 各種建築物價值損耗百分率表
- 第 四 表 各種建築物持久年限及損耗百分率表
- 第 五 表 蘇慕斯深度百分率表
- 第 六 表 街角影響增價百分率表
- 第 七 表 蘇慕斯零售商業區街角地價表
- 第 八 表 慎葛爾街角地深度百分率表
- 第 九 表 半商業區街角地影響增價百分率表
- 第 十 表 重疊地價表
- 第十一表 三角形地段地價百分率表

市地評價之研究

第一章 市地之意義及其特性

第一節 市地之意義

市地二字，在英文爲 Urban Land，在法文爲 Terrain urbain，在德文爲 Stadtland。從廣義言之，凡爲人民買賣貨物或製造器具或聚集居住之土地，不論在城在鄉，均可稱之爲市地，其意義殊爲廣泛。但十九年六月國民政府公布之土地法第二百八十條規定「市行政區域內之土地爲市地，市地以外之土地爲鄉地」，其意義較爲窄狹。此因市地之內，人煙稠密，經濟發達，須有較完備之行政組織，劃爲特定之區域，以維持公共之利益，與保護居民之安甯，而與田野遼闊，人口疎散，經濟生活比較簡單，行政組織不甚完密之鄉地，頗有區別。至於市地之範圍，依照十九年五月行政院頒布之市組織法之規定，至少須有二十萬以上之人口，方可稱之爲市。故在此種大都市內，交通便利，經濟發展，人口密集，土地之利用，漸趨集約，地價亦必甚爲高漲。本篇所稱之市地，即指此種狹義之市地而言。

第二節 市地之特性

土地經濟學上，依土地利用之目的方法不同，而分別土地爲六大類，即農地，市地，林地，礦地，交通地，及水源地是也。此六種土地之面積，在相當範圍以內，雖可有所變更，但土地本身之存在量，則受自然之限制，不能用人工製造，實具有天然獨佔之性質，而且有不可毀滅性，不動性，及持久性，此爲其共有之通性。惟市地與其他之土地不同，自有其特異之性質，在未研究市地之價值以前，先須充分明瞭，茲分別述之於次。

一、位置之重要 市地之位置，非常重要，此爲市地最大之特點。經營商業者爲

欲謀商務之發展，於開設商舖時，必須選擇交通便利，位置適宜之地點，足證市地位置關係之重要。其他各種土地之價值，雖與位置之優劣，亦有相當之關係，但市地之位置，尤見重要。遷延十里八里之農地，其間每畝價值，或者無甚差別。在市地則相距數百尺，其價值便大相懸殊，因此地位即成為都市收益，及市地價值之鎖鑰。經過街道角上之行人，比較經過正街之行人，要多兩倍，所以街道角上之商店，就有多兩倍之顧客，因之街道角上之土地價值，依照美國估計專家蘇慕斯氏 W. A. Somers 之計算，常較街市腹部之土地價值，高出百分之七十二以上，此無他以其位置重要之故也。

二、管理之便利 都市地值集中之程度，實已達於極點，往往在狹小面積之上，可以投入巨大之資本。現時上海南京路黃浦灘地方之地價，每畝有達五十萬兩者，（根據上海普益地產公司派員調查報告）即可表現市地價值之集中，雖千萬元之財產，亦不過佔地數畝而已。市地之價值既已集中，管理上無所謂問題，然使千萬財產化為其他各種土地，則所佔之面積，已甚廣闊，如欲為週密之管理，勢所難能。是以在都市之土地局，可以管理全部土地，在鄉間之土地局，即不能管理有都市地產價值百分之一之土地。

三、利用之集約 所謂市地利用之集約，即指其投資額之巨大而言。市地之投資，與任何其他土地，殆不可同日而語。一畝市地上之建築，有價值數千元者，亦有數十萬元或數百萬元者。（如美國紐約之華兒渥斯建築 Woolworth Building of New York 需美金六百萬元）至於其他各種土地上所投之資本，則不過數十元或數百元而已。此種市地利用之所以集中，乃由於位置良好之市地稀少，而需要土地者衆多之故。因為需要土地者日多，於是土地所有者或佔有者不得不於狹小地面之上，盡量使之利用，如開設商店旅館，或建築公事房之類是。因土地利用集約之故，必有甚多之收益，其結果土地之價值，亦必甚形高昂。

四、運輸之重要 市地上一切事業，全賴運輸以為聯絡。此項運輸之分子，一方面運入人口，引起擁擠，一方面分散人口，又為解決擁擠之唯一辦法。人藉運輸之便利，食物之易於分配，故羣集於都市。然又以交通之便利，可來又可去，故羣集而無妨。蓋都市居民，當賴行動以滿足其一切需要，因此市地在交通便利之處，其價值恆貴於交通

不甚便利之地。都市中心之交通，尤為便利，故地價亦最貴。街角地之地價異常高昂，即因其地四通八達，交通便利之故。在歐美各大都市之間，其道路所佔之面積，恆在總面積五分之一以上，而用為工商業之基地，反不過百分之十至二十左右。於此可見運輸分子，亦為市地之特性。

五、利用之固定 一建築物之設立，可以耐久四五十年而不變更，若欲中途毀滅此建築而改作他用，實為經濟上所不許。即住宅改為商店，固非難事，但將構造良好之房屋，一旦改造之，其所受損失，亦必甚鉅。故商店恆為商店，工廠恆為工廠，住宅恆為住宅，其利用之方式，一經設立，即不易變更。至於其他各種土地之利用，則可較易轉變，如在農地儘可於一二年內，變換其利用之方式，而無多大之困難。

六、投機之容易 都市人口既多，土地之需要甚殷，因之地價日趨騰貴。於是土地投機者，往往於都市近郊，預先購買土地，暫行把持不放，故意縮少土地之供給，以人為方法，促進地租增加，地價騰貴之勢。迨地價既高，再行賣出，如是於一轉移之間

即可獲得巨利，此為投機之容易也。

第二章 市地之價值與價格

第一節 市地價值之成立

大凡貨物之所以有價值，由於其能有滿足人類慾望之效用，所謂價值者，即貨物所具有之效能，而又經人類慾望主觀認識程度之差也。市地之爲物，固與經濟學上之所謂貨物，頗有不同，但其爲市民安居樂業之所，而具有滿足吾人需要之效用性則相同，其有價值，自可無疑。不過在鄉野之處，地面遼闊，人口稀疎，土地之取得，比較不甚困難，而在繁盛之都市中，經濟發達，人口密集，地面又有自然之獨佔性，爲量有限，勢不能供應多數人之需要耳。市地之需要，本遠較其他各種土地之需要爲高，加以富有勢力或擁有資產者大都集居於都市，常思把持地位優越之土地，以供私人之享樂，由是土地之使用權利，幾成爲少數人所獨佔，其他不能享受土地使用權利者，如欲享用，舍購買或租賃而外，別無他法。在此情形之下，如欲購買，必須出以相當代價，如欲租賃，自當以其總收入之一部份，納於所有者，作爲報酬。此種報酬，即所謂土地收益或地租，與借貸資本所付之利息相似，而土地實與生出利息之資本相似，均有一定之價值，因而市地收益，即可爲市地價值成立之依據。都市土地之需求既甚迫切，土地之收益必形豐多，而其價值亦必隨之增高，以土地收益用流行利率而換算得來之貨幣價格，亦必甚貴，此爲必然之勢。蓋所謂土地價格者，不過爲土地之交換價值，而以貨幣數量表示之耳。歸納言之，市地價值之成立，不外有以下四種原因：（一）由於土地存在量之稀少，（二）由於人口之集中，（三）由於富有資產者之獨佔使用權利，（四）由於有確實之收益。

第二節 市地價值決定之標準

地價決定之原因，學說紛歧，有主張使用價值說者，有主張供求關係說者，有主張生產費用說者，但從事實上觀察，以上各種學說，均不能視爲決定地價之原因。蓋土地之使用價值，因各人之主觀慾望而異，無一定之標準，故不能以之爲決定地價之準則。

關於需給平衡之說，有時亦無充分之理由，因往往有一地人口日密，需要之程度甚大，而人民生活狀況低下，購買力薄弱，則需給關係，亦不能為決定地價之原因。至於主張生產費用說者，則更無理由，因為土地乃天然存在之物，原非人力所能生產，故根本無生產費用之可言。其可為決定地價之原因者，厥在於出售者比較彼於出售時損失利益幾何？就中尤為彼在平時所能得該土地之純收益幾何？彼於出售後所能收得之資本額幾何？在可以任意增產之貨物方面言，固可以生產費作為價格決定之最低限度，照同理推論，在土地方面言，其還原於資本之純收益 Net Income，（所謂純收益，即從土地總收入中，減去改良費用之餘額。）實可視為對於其賣出價格所劃出之最低限度。以此純收益，用流行利率 Current Rate of Interest（普通以一國公債利率為標準），化為資本價之總額，即為該地之收益價格。此種計算，即名為收益或地租之還原 Capitalization，由此種計算得來之地價，即普通稱為土地之資本價格 Capitalized Value of Land，所以市地價格決定之標準，可以分為以下二項：

（一）市地收益之多寡，

（二）還原於資本之利率之高低。

估計地價之方法，雖有多種，而以一地之純收益換算出來之資本，最為簡便而確當。蓋收益之多寡，可以為地價高低之準繩，因為土地不滅，即收益常有，此年年所得之收益，恰與投資後所生之利息相似，資本與息金，其間有相關之比率，即為利率。以此類推，則土地價格與土地收益，亦可有相當比例。假如此項比例已知，土地收益亦已知，則土地之價格即不難決定。所以購買土地者，常按土地收益之多寡，以計算地價之數額。農地之有收益固甚明顯，即在市地亦有無形之收益發生，可以作為估價之標準。

地價之高低，與土地收益還原於資本的利率之高低，常成反比例，即利率高則土地之資本價格低，利率低則資本價格高。不過現代都市各種事業勃興，經濟發達，交通便利，信用制度完備，金融流通容易，而資本益形膨脹，所以一般利率，漸有低減之傾向，因而市地之價格，亦有逐漸增加之傾向。

第三節 市地收益與地價之關係

市地之收益，與農地之收益不同，蓋土地之供農業用者，其收益全以有形之物質為主，若以土地為居住地或工廠店鋪之建築地，或供交通用之敷設地，則其收益全以無形為主。所謂無形收益，即土地使用者，依其使用而直接收得利益之謂。例如以住宅地言之，世人往往以為住宅地，祇供居住者之無形享樂之用，完全為消費，並無所謂收益。殊不知此種住宅地，亦繼續不斷有實在之收益發生，不過未以貨幣表現而已。若將此地宅不供所有者自己之用，而以之租借於他人，則其收益即可供所有者之消費。在未消費以前，必由租地人之手，以移於所有者之手，其必以貨幣額表現之，固毫無疑義。由此可知宅地非因所有者自己使用，則不發生收益，租與他人，即發生收益。實際上宅地收益，固無時不發生，惟一則顯而易見，一則藏而不露而已。由是可知市地實常有確實之收益發生，可以作為計算地價之基礎。

市地之供居住者無形享樂之用，固祇有無形收益，若以宅地出借於他人，即有有形收益發生，此種市地收益之無形有形分別，即所以指示價值與價格之不同。宅地之收益，如祇為無形，因而似不見有所謂收益，此時祇可謂有收益價值，而無收益價格。若其收益既依據貨幣額表現而成為貨幣收益，則是以收益價值為基礎，復有收益價格出現。但不可認為收益價值與收益價格既已相同，遂以為收益價值之凡可以貨幣額表現者，輒指為收益價格。因為一般所謂價格者，固由於以價值為基礎而決定，但價值要不過為其基礎而已。收益價格有出於收益價值以上者，亦有降至以下者，況價格決定之原因，於價值決定之原因以外，尚有其他原因在。是以收益價格，大體上雖與收益價值相當，而可以貨幣額表現之，但兩者往往不能相適應，此吾人所不能不明瞭者。總之，市地之價格，本出於市地之價值，故價值發露，即成為價格，自不待言。然而市地之價值，係以市地收益為基礎始能成立，因而市地之價格，亦不能不謂必由於以市地收益為基礎，始克成立也。

第四節 市地價值高昂之原因

市地之需要極為殷切，其價格之騰貴，自有一日千里之勢。但市地價值增漲之情形，甚為奇異，即市地之自然增價是。此種自然增價，是受社會一般發展之影響，完全離開個人之意思及行為而發生。所謂社會一般情形之發展者，即為人口之增加，工商業經濟之進展，運輸機關之發達，及文化事業之改良，與公共設施之完備是也。申言之，都市宅地之增價，並非由於所有者或其他任何個人，對於土地加以改良之勞費所生，實由於社會進步之力量所致。地主儘可安坐家中，出或外旅行，並無勞動，而可以獲得自然增價之鉅利。

近數年來，我國農業生產衰落，農村經濟破產，于是一般農民，相率趨入都市，以謀生活之維持。因此市地之需要大增，而市地之價格，亦急激增高。今舉例以言之，如南京市人口，在民十五僅有三十九萬五千，至民廿一增加至六十七萬餘，而南京市地價在數年前並不高昂，自國府遷都之後，突見高漲。現據廿一年該市政府派員調查之報告，全市每方丈最高之價，竟增至六百六十元。可見人口之增加，為地價高昂之重要原因。不過市地價值之增高，人口增加，固為其重大原因，但除此而外，尚有其他之因素在焉。關於地價增高之原因，總理言之綦詳，茲錄其演辭一段於下：

「地價的高低，沒有一定，完全隨附近交通的方便和商務的繁盛為轉移。像現在廣州到黃埔一帶的地價，是很低的，每畝不過是值兩三百元。假如黃埔開成了商埠，自廣州市築一條馬路，直到黃埔，那麼馬路告成了之後，地價必定是抬高。將來抬高的價，恐怕不止像長堤此刻的地價，或者要值五萬元一畝的地價，也未可知。」——節錄三民主義之具體辦法。

總理又就實例，論地價增高之原因，其言如下：

「就上海土地言之，未開商埠以前，一畝之地，不過五兩，今則三四十萬者有焉。反觀內地，則滿、蒙、陝、甘、西藏、新疆，其土地之價值，與昔之上海，正相等耳。計英大馬路自黃埔灘至靜安寺一路地價，與貴州全省地價，已相頡頏。由

此可知今日之上海，與今日之內地，同一其土地，而不同一其價值。即今日之上海，與昔日之上海，亦同一其土地，而不同一其價值。其價值之所以不同者，非限於天然，實社會進化有以影響之也。上海地價之貴，此已成之勢也。將來工商發達，交通便利，內地地價，亦必有如上海之一日。」——節錄社會主義之演講

就以上所述之實例觀察，足見地價之增漲，是由于「人口增加，」及「工商發達」「交通便利」之三大原因。但於此吾人應須明瞭者，即此三種原因，有相互之關係，同時並行。如祇有經濟發達而人口不增加，市地仍不能增價，因為人口稀少，市地之需要不多，所願出之房租必定低落，而地價亦趨於低落，當然不致發生自然增價之現象。又若人口增加而經濟不發展，亦難有自然增價之事，因都市經濟衰敝，則人口當然不致增加，即使有人口增加之事實，而因經濟不發展之故，一般市民之享樂觀念，交換方法，及購買能力，即不能增進，市地當然不致有自然增價之可能。所以經濟發展，交通便利，與人口增加，是市地自然增價所不可分離之三個要素，

人口增價，經濟進展，與交通便利，固為促進地價之要素，至於文化事業之改良，及公共設施之完備，如學校、公園、電影院、圖書館、博物院等文化事業之勃興，亦皆能使地價日漸騰貴。吾人如將此項改良設備，由都市之一部移於都市之他部，則此一部被閑置地域之街道及其他事業，必驟歸零落，結果必使地價低下。反之其他一部被注意之地域之地價，必漸見上騰。由此足以證明都市地價，與文化事業之改良，亦有相當之關係也。