

台灣土地及農業問題資料
中國地政研究所叢刊 蕭錚 主編

苗栗雲林二縣農地地價研究

施行諒

撰

台北縣農地價格之研究

楊蔭華

撰

成文出版社有限公司印行

台北縣農地價格之研究

中國地政研究所所長 蕭錚主編

臺灣土地及農業問題資料

苗栗雲林二縣農地地價研究

台北縣農地價格之研究

版權所有



翻印必究

著者：施楊

行

出版者：成文出版社有限公司

華諒

發行人：黃成

助

發行所：成文出版社有限公司

台北市杭州南路一段六巷九號

電話：三九一六四一六（五線）

郵政劃撥帳號：一四四四七號（全省通用）

印刷者：上林彩色印刷有限公司

初版：中華民國七十年六月

登記證：行政院新聞局版臺業字第一一四三號

目錄

第一章地價理論剖析

第一節地價之本質

第二節地價之決定因素

第二章台北縣農地價格變動概況

第一節台北縣自然環境與社會環境

第二節台北縣農地價格變動概況

第三章台北縣農地價格之靜態分析

第一節台北縣農地價格質的分析

甲、地價出作之分析(人之分析)

乙、地價客作之分析(地之分析)

第二節台北縣農地價格量之分析

甲同等則地價之分析

乙異等則地價之分析

第四章台北縣農地價格之動態分析

第一節台北縣農地價格之比較研究

甲從不同角度看農地價格之高低

乙從經濟運作看農地價格之發展趨勢

第二節台北縣農地價格變動因素之相關分析

第五章結論

台北縣農地價格研究

第一章地價理論剖析

第一節地價之平仄

價值論為經濟學之重心亦為最繁難之研究課題迄今仍然議論紛紛莫衷一是而地價理論難屬於經濟學價值論之範疇但由於地價之特殊性復不能以一般價值學說說明之故欲研究地價之理論首先須明瞭地價之本質庶可對此有一正確之理解

地價之本質可得而言者有如下數點：

一、出地之特性：地價為出地價值之貨幣形態無出地即無地價故研究地價者莫不對出地之特性先加以研討一般言之出地之特性可分為二：一為技術特性二為經濟特性前者指出

地之營養能力及負載能力後者包括出地之不可增減性及不
可移為性因技術特性而決定出地之生產力由於經濟特性
而發生出地之獨佔性生產力與獨佔性皆為決定地價之重要
因素。

二出地與商品資本有別：商品為勞力出地及資本之產物
而資本為資本土地又非結出代價不能覆致故商品價值之高低
係決定於生產成本之大小但出地者乃係自然之產物上帝之
所賜其產至先人類而存在既非人之所能生產亦非人力所能
毀滅故無生產成本之可言此為出地所以異於一般商品者至
於資本亦係資本與土地結合之產物無出地所生產之原料以
資滋養則無資本可言而原料無勞力資本亦無由以形成至
於土地雖然資本亦不能無土地之勢力與資本思由於土地

久遠已不可復辨故現在之土地固不能自爲統計之會然如但
其中所含之金之原銀不可毀滅之生產力亦非人力所能爲至
其存數之可增人力而增減而出地數量與位置皆非人力所能
移易尤爲二者顯著之差異由此觀之土地與資本之區別可謂
昭然若揭。

三、地價決定於土地之收益力：地價係由其本身之收益能
力所決定而收益力之大小復決定於地租之多少及轉讓之高
低此點與一般商品價值決定於其生產因素之成本者可謂恰
巧相反同時地價不但決定於現在之收益力而且與未來之收
益力亦有密切關係未來收益力之估計復因人而異其間之差
別性甚大固而地價之高低亦大爲懸殊此點可謂地價之差異
性。

四、地價已指其形質值在內：地價之決定不能全以貨幣數
量加以詮釋而一些心理的形因素有時反居於重要地位。如
位置衝要或遠中之土地環境優美風景宜人之地人人皆爭
相獲取於是尺出寸金遠近其本身之收量多故地價之所以高
昂者乃由於其本身所包括之此形價值此種價值而人祇為其
Utility Value

五、地價直上騰趨勢：一般商品由於生產方法之改良利率
之減低生產成本因而減低故商品價格在經濟正常發展下自
日趨跌落之趨勢而地價則反是蓋土地之面積有限而人口之
增加無窮人口數量既與時而俱增則對於土地之需要自必日
益迫切需要增加而供給不變則地價自然隨之而上升
六、土地為不動產不動產之買賣僅能為所有權之轉移而不

能轉售佔有此點與動產買賣不同動產買賣如商品之買賣因
能轉售佔有買賣雙方均可選擇其最有利之地方交易因而商
品交易之結果可以達到均衡價格及貨幣流通之目的而土地
因不能轉售佔有故對於土地僅能盡其利而不能貨幣其
流通之使土地之供給彈性各地相差甚大如衣荒僻區域未
開發地帶土地供給彈性甚大故此等區域之地價甚為低廉或
竟一無價值反之如衣人口殷盛之商業繁榮之文明國家土地利
用強盡土地供給彈性甚小對衣等於零故土地之價格甚為昂
昂由此觀之地價之差異性乃由其本身性質所使然而非人之
所好惡也

第二章 地價之決定因素

地價之決定因素已極複雜到現在即可進而討論地價之決定因

迫需求而後才能使均衡有所移動現在試據影响供求變方
之因素之系列述如次：

甲影响供給之因素：

一、土地面積：土地面積之大小直接影響地價之高低用年土
地面積大者即土地供給量多而面積狹小者土地供給量
少故應土人與之關係地價必低版圖狹小之國家地價必
高。

二、土地數量：土地之生產力之因素分為自然與經濟兩方
前者指土地之性質氣候雨量等後者如墾殖之時期
利率之高低地價之影響土地之收益用之土地收益力大時
價格必高供給必則地價必高之則地價跌。

三、生產技術：生產技術進步後單位面積之生產量提高生

然應用其次如邊際效用說及邊際生產力說亦不能完全說明
地價漲落因意此兩種學說僅能說明地價變動之數量
可以增減之生產因素或商品之價值但土地之為物品既既不
同一數量復不能任意增減因之此兩種學說亦不足以說明地
價之漲落。

由於上面之分析則知以上所述之價值學說皆不足以完全
說明地價之漲落但作者亦並非完全不認此等價值學說在
地價理論上之意思不過為吾人運用時須要審慎加以改處及
修正而已。

關於地價之決定因素一般以為自然經濟社會諸因素但此
說任何經濟之因素均須通過供求之一方始能影響地價因土地
價值係由供求決定之均衡點故以任何因素之變化均須先通

地總之二者皆使出售土地之數量加大因而影响地價之
跌漲台省留案引三七五條租及耕者有其田後地價多劇
下跌者其原因蓋在於此

乙影响需要之因素：

一人口數量：人口為需要土地之主件人口多則土地需要
量大人口少則需要量小而人口數量對於地價之影响并
不存其絕對數量之多寡而視其對土地之比例即所謂人
地之比 *Man-land Ratio* 人口多土地之比大人地之比大則
人口之需要及耕種人口之需要均甚提高結果形成土地飢餓
現象而使地價上漲

二土地數量：土地數量不但影响供給而且影响需要
蓋需要土地者固於不獲遂其欲至故土地數量多則需

產量增加致使糧價跌落，而糧價之降低其作用宛
如土地面積之增加而使地價跌落者其時則近復相同

四、重視土地心理之強度：重視土地之心理蓋為普遍尤以
農業國家為甚所謂有人斯有土有土斯有財即表示我國
人民重視土地之心理，但如歐美一般工商業國家則視土
地投資為營利企業之一種如土地投資所得不如工商業
之優厚則必棄農就商故其重視土地之心理較弱而重視
土地心理強者則土地供給量減少（指願出售之數量言之）
則供給量增加而影響地價之漲跌。

五、土地政策：一國所推行之土地政策影響土地之供給甚
大如實施限田減租政策則引起流離之土地必將被迫出
賣如實行減租政策則土地之收量減低上願早日出售土

爲土地所望屋因而對土地之需要止爲廣迫切結果則使
地價上漲他如交通之進步公共建設之興修均使對土地
之需要增加此皆迫使地價上漲之因素

五重視土地心理之發展：重視土地心理之形成前已述之
然重視土地心理強固可促使土地之利用爲奇貨居奇而
待價而沽使同時土地需要土地者更感迫切此二種情形
均可使地價上漲反之則對土地之需求減低而使地價下
跌

以上所述均屬靜態大者其他因素其未及自不能一一備述不
過無論任何因素均將直接間接逼迫供需而影響地價之變
動自非等閒視之

由於上面之分析可知土地具有價值性、變遷性、差別性

要量相反之則對土地之需要量自必減低而需要者之
增減直接影響地價之漲落

三購買力之高低：僅有獲取土地之慾望而無購買力則不
能影響土地之價格蓋世購買力之需要僅係慾望而已惟
倘具有購買力之需要始能構成對土地之真正需要經濟
學上謂之有效需要 *Effective Demand* 故購買力之高低直
接影響需要之大小而購買力之高低又端視國民所得之
大小而定易言之國民所得大購買力高則對土地之需要
增加影響地價上漲反之國民所得小購買力低則對土地
需要減低影響地價下跌故國民所得大之國家其地價必
高於國民所得小之國家

四工業業之發展：工業業愈發展則需要原料愈多而原料

品價格同種類商品在同一時間及同一市場內市價祇有一個
此即所謂一體一價原則 *Law of one price* 而在不完全競爭下
的價格因著沒有性質完全相同的商品所以市場價格也不能
完全劃一土地的性質不同如此這就造成地價所以發生差異的系
因其次要觀察土地的獨佔性對地價的影響在未說明此點之
前首先須要說明供給彈性對於價格的影響如左圖所示：