

台灣土地及農業問題資料

中國地政研究所叢刊 蕭 錚 主編

桃園縣地價研究

王杏泉

撰

台中市近十年來地價變動之研究

姜濤

撰

成文出版社有限公司印行

中國地政研究所所長

蕭錚主編

臺灣土地及農業問題資料

王杏泉

撰

桃園

縣

地

價

研

究

姜

濤

撰

台中市近十年來地價變動之研究

成文出版社有限公司印行

「臺灣土地及農業問題資料」總序

蕭 序

中國地政研究所曾編行「民國二十年代中國大陸土地問題資料」三百四十四種（精裝二百冊）又製作「民國二十及三十年代土地及經濟農業、水利等問題資料」微片六百餘種，統係由美國資料中心委由臺灣成文出版社發行。自此中國大陸淪陷前之基本經濟資料，可謂齊備。自民國三十九年，中央政府正式遷臺而後，即在臺發動土地改革，以為復興基礎，歷今三十年來經濟發展迅速，蔚為亞洲第二位之經濟大國，其所以致此之由，識者均知其基因；在于善用「地力」與「人力」。即第一級生產層面之基礎純厚，而政策適當也。此三十年來，本所研究員生致力于此層面之探討，其所為之調查、分析、研究，而得有各個問題之結論者，除教授所主領之研究報告另有專篇外，尚有研究論文百數十種。今又編為「臺灣土地及農業問題資料」，仍由成文出版社印行，可視為前述

11451/071

大陸資料之續篇，亦即為世人所羨稱之「臺灣土地改革」與「農業發展」之第一手資料也。或亦足為他年復國之印證乎，是為序。

桃
園
縣
地
價
研
究

目錄

第一章 緒論

第一節 地價之意義及其決定 1

地價之意義——地價之決定——影响地價之因素

第二節 桃園縣概況 3

地理環境——行政區域——經濟狀況

第三節 桃園縣土地問題 8

人口與土地——土地改革

第二章 桃園縣市地地價

第一節 桃園鎮市地地價 12

桃園鎮概況——地價分佈——差別地價之分析

第二節 中壢鎮市地地價 20

中壢鎮概況——地價分佈——差別地價之分析

第三章 實施都市平均地權之規定地價

第一節 公告地價之研究——— 25

第二節 公告地價與申報地價之比較——— 30

第四章 桃園縣農地地價

第一節 大園鄉水田價格——— 34

大園鄉概況——水田價格

第二節 觀音鄉水田價格——— 37

觀音鄉概況——水田價格

第三節 大溪鎮水田價格——— 40

大溪鎮概況——水田價格

第五章 桃園縣水田價格研究

第一節	三年來水田價格之研究	43
第二節	三年來水田價格變動之分析	46
人口增加——經濟方面——土地改革——賦稅負擔		
第三節	放領地價與買賣地價之研究	49
放領地價——放領地價與買賣地價比較		
第四節	登記地價與買賣地價之研究	53

桃園縣地價研究

第一章 緒論

第一節 地價之意義及其決定

地價之意義 土地乃指地球表面地面下部及包圍地球之空氣與空間中一切對人類有用之物質能力與特性而言。人類與土地之關係因生活進化而漸趨密切，土地制度亦自共有制，公有制而至私有制度，在財產私有制度形態下土地始得和相買賣，土地於是發生價格。

近代經濟社會，價格乃經濟活動之指標；一切經濟活動均以價格為依歸。土地為生產要素之一，有使用價值在投施勞力資本之後能提供各種產物或役務，具有滿足人類慾望之能力。此種效用因人類主觀認識程度之差別致其

價值有大小：同時無土地者欲取得土地，期於將來每年有
形無形之收益，自願支付相當代價，故土地亦有交換價值
，在貨幣經濟時代，此種價值之衡量以貨幣表示者稱為土
地之絕對價格或貨幣價格，以其他商品表示者稱為土地之
相對價格。故地價乃人類在慾望所驅使下，對土地所具之
效能及其支配或交換力量之認識程度用貨幣或其他商品表
示者即為土地價格，通稱為地價。

二地價之決定 土地由於固有之特性——原始性，不
增性，固定性，差異性及持久性等，使土地價格之成立與
一般物品不同。蓋土地為天然產物無成本可言，更非人類
所能製造，且土地效用受人類主觀心理影響，無精確之標
準，供需關係雖是影响地價之有力因子，但非唯一力量。

一般而言，土地純收益為決定地價之重要條件。近代經濟社會，土地之投資猶同於工商業之投資，前者求土地收益，後者求資本利息。脫售土地者必衡量其出售時損失利益幾何？出售後獲得資本願幾何？投資其他事業估計能有純收益幾何？售入土地者必衡量購入土地後能獲得利益幾何？買賣雙方均在純收益上考慮後始決定土地之價格，是以土地資本還原之純收益或地租實能為土地價格劃一最低界限。

以土地純收益計算地價之方法，乃以純收益用流行率換算得來。唯現實之土地價格非即土地純收益用流行利率之還原。蓋人類之經濟活動以最大利潤為追求之目的，投資於土地之利潤若低於工商業時，土地資金勢必轉移，方

向，土地在投資逐漸減少下，其產品產量必減而貴，土地純收益因而增高，終至土地純收益與土地資本之比例與流行利率相符。反之，投資於土地利潤高於工商業利潤時，土地資金增加，土地產品產量必多而廉，土地純收益因而減低，再使土地純收益與資本之比例與流行利率接近。故土地價格雖各種因素之影響，但仍以收益還原價格為中心，市場價格依收益價格為中心而上下波動。

三、影響地價之因素 地價除以土地純收益及流行利率為決定之標準外，直接間接可以影響地價者尚有：

(一) 自然條件 土地利用受自然控制極大，在今科學倡明時代或能以人力克服但未至絕對之境，因之，舉凡自然界之氣溫，降水，地質，地形，土壤，災害等均可直

接影响土地生產力，間接影响土地價格。

三、人口增減 人類與土地不能脫離，人口愈多需要愈多之土地之產物及空間，但土地有限供給時感不足，地價因而高漲，但在人口減少，需要減輕時，地價亦有跌落之趨勢。

四、社會心理 個人乃整個社會之一份，個人不能脫離社會而生存，是以社會習尚對土地之好惡，可直接影响個人對土地之好惡，間接影响地價之高低。

五、社會經濟 社會經濟之諸多因素影响地價者甚大，諸如工商業之繁榮與否，人民購買力之高低，習慣租額之大小，經濟制度是否健全及幣值之是否穩定等。

六、政治制度 社會經濟秩序之安定進步由政府

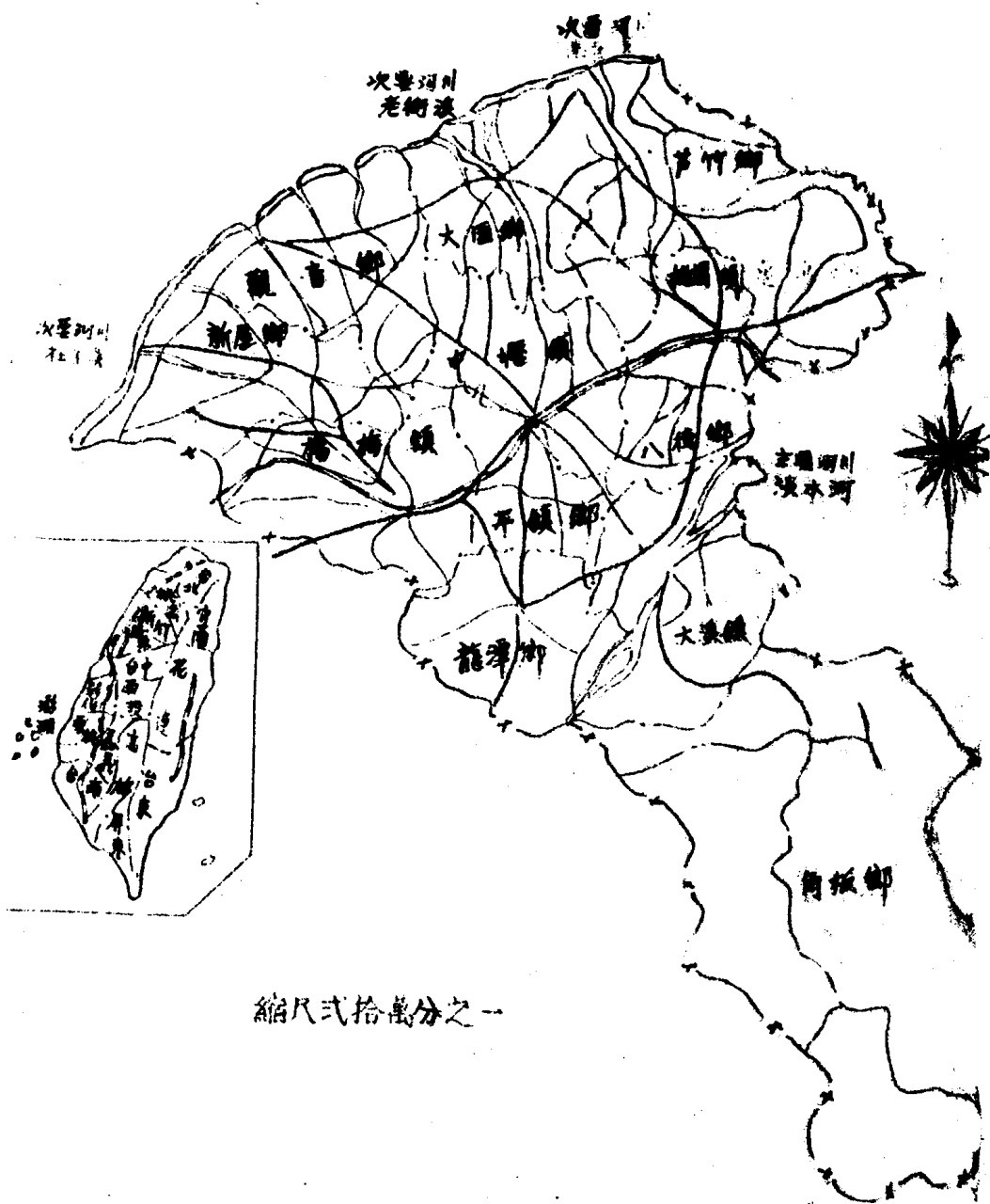
治之維持，是以國家土地政策正確與否以及地方行政之良窳，亦足以影响地價之高低。

六、公共建設 人類習向享受，公共設備完全之處，常為人類聚集土地利用集約之處，地價之受其影响為必然之事。

第二節 桃園縣概況

一、地理環境 桃園縣舊二位於台灣省之西北部，以四極言，其方位極東為^{東經121°24'}，極西為東經^{120°54'}，極南為北緯^{24°24'}，極北為北緯^{24°01'}。以經緯度言，東西跨經度^{0°30'24"}，南北跨緯度^{0°23'}。其地理位置西北隔台灣海峽與福建省相望，沿海岸之南嶺，許厝港首末切塞時可容巨舶停泊，南疆山鑿壘疊，群峯雄峙，東南以拉來山、蒙濠山與台北宜蘭兩縣為

桃園縣行政區域圖 (圖一)



界，西南以雪白山，李棟山與新竹縣屬之尖石鄉接連，龜崙山脈蜿蜒縣境東北直趨於海為台北盆地與桃園高原之天然區別。

本縣地勢大体自東南向西北傾斜，東北有大湖坪，頂虎頭等山構成之南崁溪流以東之坪頂高原，南自三角林向北經桃園中壢間直趨寶裡炭子腳，達橫山庄，其崖頭線區分桃園平原為東西兩段，分別向北及向西北海岸漸次低夷，淡水河橫貫大溪鎮，自石門起順流東下，組成向東北傾斜之狹長河谷盆地，連接於台北縣屬之擺接平野，此外淡水河以南，金面山，華嶺山以北，有三層地平原，龍潭陂，乳姑山以南，梨壁山以北有銅鑼圈高原。

全縣面積為一二一四·三八平方公里，佔台灣全省