

合併文章：房地市場價格分析(二)

生成時間：2025-05-01 14:27:54

相關關鍵詞：土地貢獻價值，建物貢獻價值，房地市場價格

房地市場價格分析(二), 許文昌老師

文章編號：409243

發布日期：2017/04/20

關鍵詞：房地市場價格

文章資訊

- 文章編號：409243
- 作者：許文昌
- 發布日期：2017/04/20
- 關鍵詞：房地市場價格
- 爬取時間：2025-02-02 20:24:02
- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=409243>)

內文

接續上篇...

- (三) 圖形分析：

[圖片1]

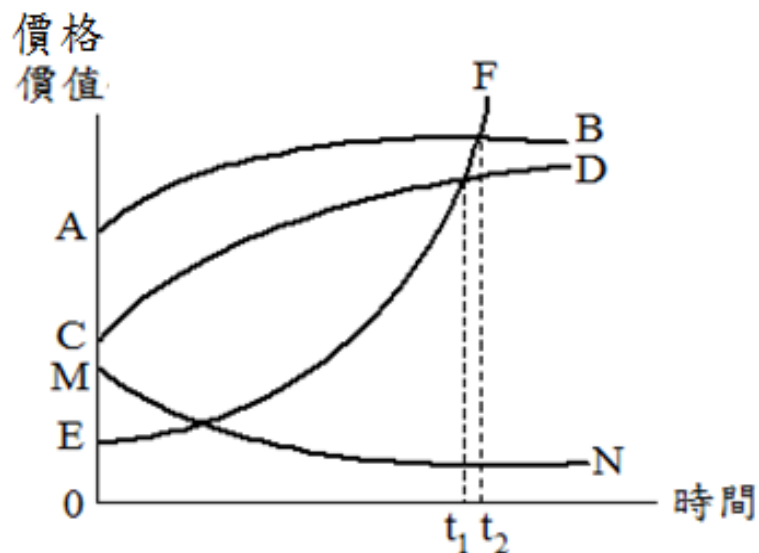
• A. B代表房地市場價格。CD代表土地貢獻價值。EF代表素地價格。MN代表建物成本價格。

1. 房地市場價格AB呈遞增現象，但邊際價格呈遞減趨勢。所稱邊際價格，即 $\Delta P / \Delta t$ ， Δt 指時間變動量， ΔP 指價格變動量。

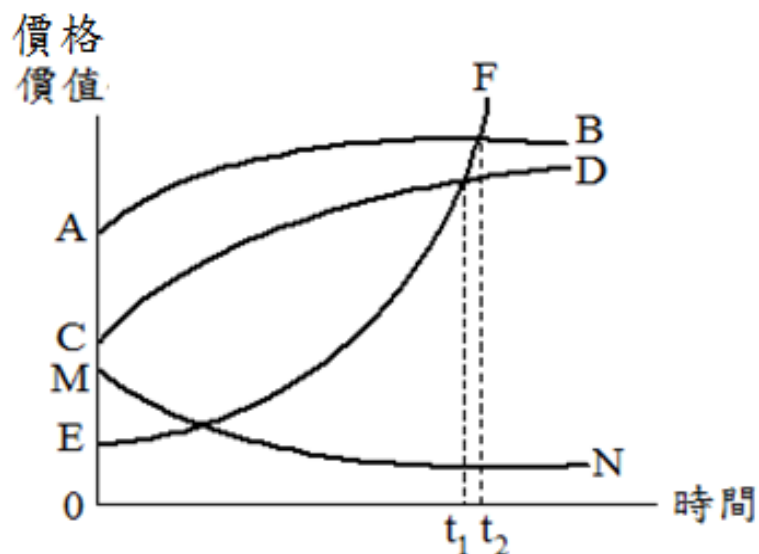
2. 房地市場價格AB與土地貢獻價值CD之垂直間距，等於建物貢獻價值。由於土地存在增值，建物存在折舊，因此AB與CD之垂直間距逐漸縮小。

3. 素地價格EF呈遞增現象，且邊際價格(即 $\Delta P / \Delta t$)亦呈遞增趨勢。
4. 建物成本價格MN呈遞減現象，此乃折舊所造成。
5. 在 t_1 之前，產品價格大於原料價格，即原料製造成產品存有利潤。在 t_1 之後，產品價格小於原料價格，即原料製造成產品存有虧損。因此，在 t_1 之後，建物拆除重建可以考慮進行。
6. 在 t_2 之後，素地價格大於房地市場價格，表示建物已無存在價值。因此，在 t_2 之後建物拆除重建必須儘速進行。

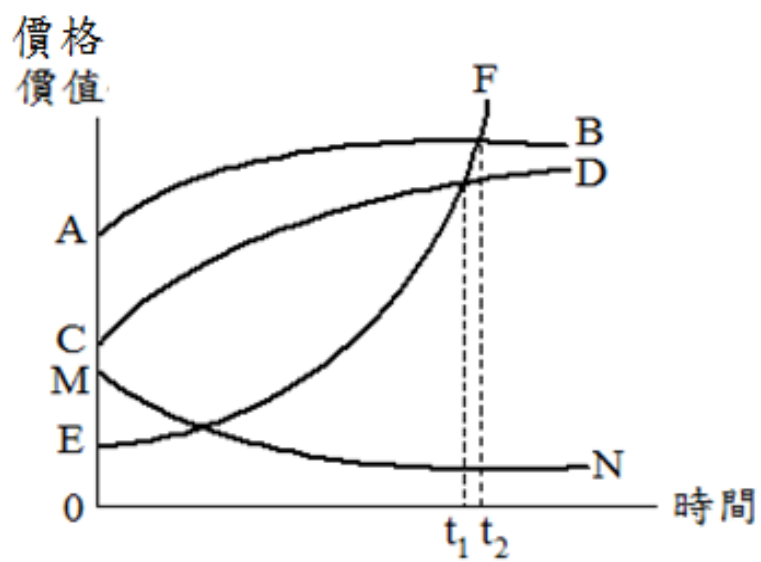
文章圖片



文章圖片



文章圖片



注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

房地市場價格分析(一), 許文昌老師

文章編號: 409221

發布日期: 2017/04/13

關鍵詞: 房地市場價格, 土地貢獻價值, 建物貢獻價值

文章資訊

- 文章編號: 409221

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2017/04/13

- 關鍵詞: 房地市場價格、土地貢獻價值、建物貢獻價值

- 爬取時間: 2025-02-02 20:23:59

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=409221>)

內文

所稱房地市場價格, 指建物及其基地之市價, 亦即房地結合體之市價。本文所稱之價格, 皆指總價而言。茲就原料與產品二方面分析說明:

• (一) 就原料而論:

1. 素地價格: 指不考慮房地產品對土地價格之影響, 而單就土地在最有效使用下之價格。土地有增值, 而無折舊。

2. 建物成本價格: 指不考慮房地產品對建物價格之影響, 而單就建物在時間經歷下之價格。建物有折舊, 而無增值。

3.

房地市場價格之構成: 素地價格與建物成本之和, 未必等於房地市場價格。亦即: 素地價格+建物成本價格 \neq 房地市場價格茲分下列二種情形: (1) 素地價格+建物成本價格 $<$ 房地市場價格: 表示土地與建物二種原料結合而成為產品時, 存在「利潤」。換言之, 產品價格大於原料價格。通俗的說, 麵包價格大於麵粉價格。(2) 素地價格+建物成本價格 $>$ 房地市場價格: 表示土地與建物二種原料結合而成為產品時, 存在「虧損」。換言之, 產品價格小於原料價格。通俗的說, 麵包價格小於麵粉價格。

• (二) 就產品而論:

房地市場價格可以拆分為土地價格與建物價格二部份。前者稱為土地貢獻價值；後者稱為建物貢獻價值。亦即：房地市場價格=土地貢獻價值+建物貢獻價值

拆分之方法有三：

1. 土地貢獻說：將利潤或虧損歸屬於土地之貢獻。
2. 建物貢獻說：將利潤或虧損歸屬於建物之貢獻。
3. 聯合貢獻說：將利潤或虧損歸屬於土地及建物二者共同之貢獻。

[例題]

房地市場價格1,000萬元，素地價格700萬元，建物成本價格200萬元。 $1,000 - 700 - 200 = 100$ 萬元(利潤)

1. 土地貢獻說：①土地貢獻價值：700+100=800萬元②建物貢獻價值：200萬元
2. 建物貢獻說：①土地貢獻價值：700萬元②建物貢獻價值：200+100=300萬元
3. 聯合貢獻說：①土地貢獻價值：[圖片1]②建物貢獻價值：[圖片2]

房地市場價格1,000萬元，素地價格900萬元，建物成本價格200萬元。 $1,000 - 900 - 200 = -100$ 萬元(虧損)

1. 土地貢獻說：①土地貢獻價值：900-100=800萬元②建物貢獻價值：200萬元
2. 建物貢獻說：①土地貢獻價值：900萬元②建物貢獻價值：200-100=100萬元
3. 聯合貢獻說：①土地貢獻價值：[圖片3]②建物貢獻價值：[圖片4]

待續...

文章圖片

$$\frac{700 + 100}{700 + 200} \times 1000 = 778 \text{ 萬元}$$

$$200 + 100 \times \frac{200}{700 + 200} = 222 \text{ 萬元}$$

$$900 - 100 \times \frac{900}{900 + 200} = 818 \text{ 萬元}$$

$$200 - 100 \times \frac{200}{900 + 200} = 182 \text{ 萬元}$$

文章圖片

$$700 + 100 \times \frac{700}{700 + 200} = 778 \text{ 萬元}$$

$$200 + 100 \times \frac{200}{700 + 200} = 222 \text{ 萬元}$$

$$900 - 100 \times \frac{900}{900 + 200} = 818 \text{ 萬元}$$

$$200 - 100 \times \frac{200}{900 + 200} = 182 \text{ 萬元}$$

文章圖片

$$700 + 100 \times \frac{700}{700 + 200} = 778 \text{ 萬元}$$

$$200 + 100 \times \frac{200}{700 + 200} = 222 \text{ 萬元}$$

$$900 - 100 \times \frac{900}{900 + 200} = 818 \text{ 萬元}$$

$$200 - 100 \times \frac{200}{900 + 200} = 182 \text{ 萬元}$$

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下