

# 國立政治大學補助學術活動執行成果報告書

填表日期:108年8月6日

<b>活動/計畫類別</b>	<input type="checkbox"/> 研究團隊 <input type="checkbox"/> 舉辦學術研討會 <input checked="" type="checkbox"/> 出席國際會議發表論文 <input type="checkbox"/> 鼓勵新進教師申請科技部專題研究計畫 <input type="checkbox"/> 邀請國際傑出教學及研究人才 <input type="checkbox"/> 其他_____			
<b>申請人姓名</b>	陳奉瑤	<b>執行單位</b>	地政系	<b>職稱</b> <input checked="" type="checkbox"/> 教師/研究人員 <input type="checkbox"/> 博士生 <input type="checkbox"/> 碩士生
<b>活動/計畫執行期間</b>	1080712-1080715	<b>活動地點</b>	上海	
<b>活動/計畫名稱</b>	(中文) 農地價格, 非關農用?以台灣桃園航空城計畫區之農地價格分析 (英文) Farmland prices, not related to agriculture use?			
<b>成 果 摘 要</b>				

## 一、內容摘要

世界華人不動產年會 2019 會議於 7 月 12-14 日於上海 Hyatt on the Bund 舉行，由上海財經大學主辦，參與者來自世界各地，包括：美國、新加坡、澳大利亞、瑞典等國家的學者，由於此次在中國大陸舉辦，吸引中國大陸各大學教授、博士生和碩士生發表論文，產量之多，企圖心也很強。台灣方面參與的有來自台灣大學、政治大學、成功大學、長榮大學、台中科技大學和南台科技大學的教授和學生，閉幕晚宴上台合唱「光陰的故事」時非常震撼，據估計大會參與人數約 400 人。會議內容主要包括博士生論壇、論文交流論壇和圓桌論壇。場次包括：房地產經濟、居住環境與宜居城市、人口結構與房地產、房地產行業、房地產市場、房地產價格、政府與住房政策、城市規劃管理、城市經濟與管理、住房租賃市場、土地利用與管理、住房保障、房地產金融、項目管理。英文場次則有 Urban Economics & Management, Real Estate Economics, Real Estate Market, Government & Housing Policy, Living Environment, Housing Price, Land Use Planning & Management, Real Estate Finance。

## 二、重要結論或研究成果(論文著作)

個人發表的論文為「農地價格，非關農用?以台灣桃園航空城計畫區之農地價格分析」，內容如附件一。

## 三、心得與建議

- 1.在「房地產轉型發展」圓桌論壇，大陸學者多提出大陸房地產市場應該重質不重量，美國學者則提出房地產由強調區位（Location）到管理（Management）再到金融（Money）的轉型，強調資本市場與不動產市場的結合，這些是我們可以借鏡的思維。
- 2.大陸的學生態度很積極，把握場次與場次間的時間，跟他校的教授請益，不過多數情況是學生花很大的力氣設計模型、跑實證，老師們多建議他們多思考做這些研究的目的是甚麼，看是簡單，卻是多數人的通病，可為研究者的參考。
- 3.此次獲獎的論文中有一篇來自國立新加坡大學，題目是”Speculators and Certainty Effect: Evidence from the Redevelopment Market”，對研究桃園航空城的投機行為有所啟發。

## 四、台灣學者與 2020 年主辦單位(國立新加坡大學)的合照。



附件一

投稿世界華人不動產年會 2019 會議

農地價格，非關農用?以台灣桃園航空城計畫區之農地價格分析  
Farmland prices, not related to agriculture use?

聯繫作者

陳奉瑤(國立政治大學地政系)

[fychen@mail2.nccu.tw](mailto:fychen@mail2.nccu.tw)

梁仁旭(中國文化大學土地資源學系)

摘要

桃園航空城計畫腹地廣大、計畫時間長，導致土地交易頻繁，儼然成為土地投機市場。開發計畫啟動初期平均溢價率高達 64.88%，在多數土地仍然為單純的農業使用，卻有如此之高的溢價率，而且重複交易案之平均持有期間不及一年(僅 0.695 年)，可見桃園航空城計畫區之農地交易異於一般農地交易，顯然除了農地條件特徵外，還有其他非農地條件的影響因素。過去研究顯示，跨區購買者的購買價格相對本地購買者有溢價效果。基於此，本文認為跨區購買者對桃園航空城範圍內農地的願付價格可能較高，且就農作於交通上的可能，跨區購買者購買農地的動機可能不在農業使用，因此將以跨區購買者增加”人”的探討，期待可深入”期待因素”的分析，對後續區段徵收”市價”的評估有所助益。

關鍵字：農地價格、資訊不對稱、跨區購買、桃園航空城

## 一、前言

桃園航空城計畫開發時程非常長，於此期間接觸航空城上上下下波動的農地價格資訊，深刻感受政策因素以及人的因素對農地價格的影響，從而深深體認「不動產估價技術規則」與「土地徵收補償市價查估辦法」中對掌握「期待價值」的難處，從而引發本文研究農地價格以及影響農地價格以外的因素，期待對「期待價值」有更深入的討論。

行政院首先於2012年9月18日宣布啟動「桃園航空城計畫」；2013年4月25日內政部區委會通過計畫範圍、都市計畫開始公開展覽；2013年12月30日內政部都委會審議修正通過都市計畫期間，有區域是否納入區段徵收範圍的攻防；2014年7月29日內政部都委會審訂「擬定桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫案」後決定採「分期分區開發」方式，除交通部第三跑道不分期外，桃園縣政府第一期的產專區招商率需達六成以上，才啟動第二期開發；2015年10月3日交通部舉辦預備聽證會議、2016年4月29日開始舉行「桃園國際機場及附近地區(第一期)特定區計畫正式的公辦聽證會，民眾認知的開發速度趨緩；2017年8月19日至9月9日辦理「擬定桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫案」再公開展覽及說明會；2018年3月27日內政部都委會審議通過航空城都市計畫。基於桃園航空城計畫範圍歷經各種政策變動，期間亦逢景氣上揚和緩步下跌的階段，適於觀察不同購買者投資行為的變化。

此外，區段徵收範圍內的土地所有權人，可以選擇領回「抵價地」或現金作為補償，由於領回抵價地可共享開發利益，因此過去多數土地所有權人多選擇抵價地補償，然桃園航空城計畫腹地廣大、計畫時間長，導致土地交易頻繁，儼然成為土地投資市場。以農牧用地為例，2012年第3季平均交易價格每平方公尺14,200元，至2014年第1季漲為每平方公尺27,500元，上漲幅度高達93.62%，之後因再公展與再舉辦說明會的要求，2017年第1季每平方公尺下跌至19,900元，跌幅37.88%，該範圍內的農地價格變化有如洗三溫暖；以某一筆沙崙段的農地交易為例，內政部實價登錄資料顯示，2012年10月25日以每平方公尺7,563元購入，2013年1月3日以每平方公尺18,414元售出，短短不到3個月，投資報酬率高達131%，這期間(2012年與2013年)的公告土地現值仍維持每平方公尺5,500元不變，造成價差的成因，只因行政院於2012年9月18日宣布啟動桃園航空城計畫。另外，行政院啟動計畫的第一階段，溢價率高達64.88%，區委會通過的第二階段亦達43.79%，隨著時間的遞移，溢價率逐年下降。在開發計畫啟動初期，多數土地仍然為單純的農業使用，卻有如此之高的溢價率，顯然除了農地條件特徵外，還有其他非農地條件的影響因素。

再者，區段徵收範圍內土地所有權人雖可選擇「抵價地」補償，但此等進進出出的「購買者」顯然不打算領取「抵價地」，姑且撇開農地最有效使用之「適法」課題，依土地徵收條例的規定，被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。若區段徵收開發時程長，其不確定性與機會成本將增加，在土地市場失衡、資訊不對稱的情況下，購買者仍選擇於此期間進入市場，其偏好的農地特色與一班對農地的偏好是否有所不同？

至於「人」的因素，就購買者的居住空間，可概分為本地購買者與跨區購買者，兩者對於當地市場的熟悉度可能有所差異，過去研究顯示，跨區購買者的購買價格相對本地購買者有溢價效果(Ihlanfeldt and Mayock, 2012; Lambson et al., 2004; 梁宏富、陳奉瑤, 2016;

Ling et al. ,2018)。基於此，本專題認為跨區購買者對桃園航空城範圍內農地的願付價格可能較高，且就農作於交通上的可能，跨區購買者購買農地的動機可能不在農業使用，而在於投資。誠如 Devaney and Scofield (2017)的研究，只要投資報酬率夠大，即便因資訊不對稱而支付的價格高於本地購買者，恐非跨區購買者所在意。換言之，本研究擬探討農地價格的影響因素，除”農地價格特徵”外，是否也隱含”人的因素”。

## 二、 文獻回顧

因資訊不對稱而支付不動產價格的相關研究，Ling et al.(2018)利用 1997 年至 2011 年的商業不動產交易資料進行資訊不對稱的溢價分析，在固定不動產特徵和年期變數後，研究發現非本地購買者(distant commercial real estate buyers)相對本地購買者(local buyers)多付 4%至 15%的價格，其指出溢價的原因為非本地購買者掌握較少的資訊以及面臨較高的搜尋成本；Devaney and Scofield (2017)利用 3000 多筆紐約市商辦交易資料，分析發現國外購買者(foreigners)因為缺乏相關市場資訊或經驗，會支付較高的成交價格收購商用不動產，但在出售不動產時，收益較國內購買者高，但 Agarwal et al.(2017)提出只要境外購買者(foreign investors)在本地購置不動產的經驗足夠，則溢價將會消散。就住宅不動產而言，Holmes and Xie(2017)分析印第安那州的交易資料發現，州外購買者(out-of-state participants)比本地購買者支付高達 20.4%的溢價，且州外購買者支付大型住宅的價格高出本地購買者許多，該研究指出高溢價原因受到不動產交易特徵、購買者目的、市場情況、購買者接受訊息以及討價還價能力等多面向影響；Neo et al.(2008)對新加坡的住宅市場進行分析，發現低層建築的跨區購買者有明顯溢價購買情形，原因之一是市場資訊不對稱，但成因是低層建築數量較少，導致交易資訊取得困難，且有較高的異質性；Clauret and Thistle (2007) 採用美國內華達州拉斯維加斯都會區 2000 年 1 月至 2004 年 3 月的單戶住宅交易進行分析，並透過稅務官方管理不在屋主的資料區辨跨區購買者與在地購買者，屬購買者的樣本資料有 2,828 筆，其中，跨區購買者占樣本數的 40%，而絕大部分的跨區購買者原居住地，其區域行情都比購置房屋地區的區域行情高。綜合前述研究，跨區購買者往往比在地購買者支付較高的價額(Lambson et al., 2004; Ihlanfeldt and Mayock, 2012; Zhou et al., 2015; Ling et al., 2016)。但誠如 Devaney and Scofield (2017)所言，雖然支付較高價格但其收益也相對較高，因此本專題有別於其他跨區購買者以議價的方式，改以溢價率作為觀察購買者和購買標的的因變數。

在地購買者因為對於當地市場的熟悉度，具備較高的討價還價的能力，Kumbhakar and Parmeter(2010) 以美國住房樣本為例，利用兩階段隨機特徵價格模型萃取買賣雙方因資訊不對稱導致的價格效率以及信息缺陷成本，該研究指出，不完全的信息會影響買賣雙方的價格效率，且會使淨收益下降。Lambson et al.(2004)以搜尋成本為立論基礎，發現購買鳳凰城公寓大樓的區外購買者相對區內購買者支付更高價格，且發現高額的搜索成本、定錨效果和急於購屋的區外購買者與高溢價的關聯性強。Zhou et al.(2015)以成都一個大型開發案為範圍，驗證跨區購買者會支付更高價格並定錨於高價格。故市場價格的形成受到資訊流通以及買方對於市場的熟悉度影響，若買方擁有足夠的資訊，即可具備高議價能力，反之，則無討價還價的能力，僅能支付更高的價格購買房屋，或負擔更高的成本蒐集足夠的資訊，資訊不對稱造成買方的額外成本負擔。

台灣針對資訊不對稱以及跨區購買溢價的研究甚少，廖仲仁與張金鵝(2004)研究提出因為跨區購買者的搜尋成本較高，所以多支付 3.8%的溢價，且如果參考價值區域的價格

水準越高，購屋者會因為定錨效果或參考點偏誤，多支付 1% 的溢價，除此之外，若跨區購買者之地區的地價上漲率較大，將多支付 11.4% 的溢價；梁宏富與陳奉瑤(2016)針對高雄市 2013 年第一季至 2014 年第一季的實價登錄資料進行實證分析，研究指出跨區購買者的平均溢價率為 3.28%，住宅大樓的溢價率高於透天厝，但隨著實價登錄推行時間越長，資訊透明度越高，溢價情形逐漸減少。宗尚可支，基於農地使用有交通上的侷限性，跨區購買的議題甚少運用於農地上，基於此區段徵收案使得農地有變更使用的可能性，本文恰可補充此方面文獻之不足。

### 三、 研究方法與資料說明

#### (一)實證模型

本文建立出土地投資報酬率之多元迴歸模型，實證跨區購買者偏好與投資報酬率之關聯性。多元迴歸模型應合於誤差項為常態分配、同質變異，且不具有自我相關性之三項限制。本文應用多元迴歸模型，分析於各樣本之間，跨區購買者偏好特徵與影響土地價格因素對於投資報酬率影響及其程度，以解釋購買者考量的面向。本文應用之多元迴歸模型如下：

$$PR = \alpha_0 + \sum_{j=1}^m \beta_j X_{ji} + \sum_{k=m+1}^n \beta_k X_{ki} + \sum_{a=n+1}^r \beta_a X_{ai} + \varepsilon_i \dots \dots \dots (1)$$

其中，

PR：第 i 個樣本之投資報酬率；

$\alpha_0$ ：截距項；

$X_{ji}$ ：第 i 個樣本的 j 個連續性特徵(Xj)；

$X_{ki}$ ：第 i 個樣本的 k 個虛擬特徵(Xk)；

$X_{ai}$ ：第 i 個樣本的購買者特徵(Xa)；

$\varepsilon_i$ ：第 i 個樣本的誤差。

PR 為第 i 個樣本之投資報酬率，係藉由式(2)之算式結果帶入各個樣本之基本資料間接求得，計算式如式(2)。

$$PR = (P_2 - P_1) / P_1 \dots \dots \dots (2)$$

$P_1$  為同筆土地前一次移轉總價， $P_2$  為後一次移轉總價。式(1)之被解釋變數為各樣本之投資報酬率，透過模型之計算，可以釐清各個不動產特徵或者跨區購買者特徵對投資報酬率之影響是否明顯。實證結果將著重於模型配適度與假設條件之檢驗下，解釋對跨區購買者的偏好，並且透過其他不動產相關特徵，控制其對投資報酬率之影響。

#### (二)資料說明

2011 年至 2018 年扣除資料不全以及權力人為單一買方和賣方後的交易案例共 717 筆，其中，交易後目前仍持有的為 335 筆(占 46.72%)，重複交易資料共 382 筆。重複交易案例中，一次重複交易的為 335 筆(占 87.7%)、二次重複交易的為 42 筆(占 10.99%)、三次重複交易的為 4 筆(占 1.05%)、四次重複交易的為 1 筆(占 0.26%)。觀察表一可發現，第一階段年溢價率高達 234%，第二階段亦達 149%，隨著時間的遞移，溢價率逐年下降。

若以身分證號觀察，非桃園市 ID 之跨區購買者有 206 筆(53.93%)；若以戶籍地觀察，有 108 筆(28.27%)為戶籍不在桃園市之跨區購買者；若加上戶籍不在桃園航空城計畫所在

之桃園市蘆竹區或大園區，則跨區購買者超過八成以上(82.72%)，而且有 75.92%(290 筆)的溢價率大於 30%，更有 42.93%(164 筆)的溢價率大於 100%；跨縣市和跨桃園市行政區購買者於 Stage 1 之溢價率分別為 109.45%及 305.38%，於 Stage 2 分別為 137.82%和 138.82%，顯然跨區購買者之溢價率不低。再就持有期間而言，重複交易案例之平均持有期間不及一年(僅 0.73 年)，而跨行政區較跨縣市和本地購買者的持有期間來得短，顯見桃園航空城計畫區之農地交易異於一般農地交易，不僅是投資熱點，更是投機天堂。詳細之資料內容，參見表一和表二。

表一桃園航空城計畫時程與樣本分布

項目		行政院 啟動前	區委會通 過範圍前	分期分區 開發前	聽證 會前	再公 展前	都委會 審定前	後續	合計
樣本數	筆	377	1,630	1,978	1,002	513	243	309	6052
	%	6.23%	26.93%	32.68%	16.56%	8.48%	4.02%	5.11%	100%
重複交易	筆	79	341	125	31	6	3	3	588
	%	1.31%	5.63%	2.07%	0.51%	0.10%	0.05%	0.05%	9.72%
持有期間 平均值	年	5.27	4.89	4.91	3.60	2.00	1.08	0.46	-

表一桃園航空城計畫時程與跨區購買情形

項目		行政院 啟動前	區委會通過 計畫範圍前	分期分區 開發前	聽證 會前	再公 展前	都委會 審定前	後續	合計
跨縣市 購買者	筆	98	556	723	284	118	48	73	6,052 (100%)
	%	1.62%	9.19%	11.95%	4.69%	1.95%	0.79%	1.21%	
跨行政區 購買者	筆	279	1,073	1,248	416	156	65	102	
	%	4.61%	17.73%	20.62%	6.87%	2.58%	1.07%	1.69%	
在地 購買者	筆	-	1	7	302	239	130	134	
	%	0.00%	0.02%	0.12%	4.99%	3.95%	2.15%	2.21%	
男性	筆	246	1,002	1,283	636	324	165	212	6,052 (100%)
	%	4.06%	16.56%	21.20%	10.51%	5.35%	2.73%	3.50%	
女性	筆	131	628	695	366	189	78	97	
	%	2.16%	10.38%	11.48%	6.05%	3.12%	1.29%	1.60%	

假設目前還持有土地者為有意願參與區段徵收者，觀察表三可發現，很令人訝異的是，以跨縣市者為最多(45.07%)，在地購買者僅 14.93%，本文原以為跨縣市者多為投資型購買者，此假說似乎有待進一步驗證。

表三 重複交易中仍持有土地之購買者屬性

項目	大園蘆竹	跨他行政區	跨縣市	合計
重複交易樣本數 (筆)/%	66/17.28%	208/54.45%	108/28.27%	382/100%
目前仍持有之交易 樣本數(筆)/%	50/14.93%	134/40.00%	151/45.07%	335/100%
合計	116/16.18%	342/47.70%	259/36.12%	717/100%

最後，市場上有關農地買賣，一般認知以農地上有農舍者較具市場性，但資料顯示重複交易個案卻偏好單純之農地，本研究範圍內僅 6 筆農地上有農舍，此亦與市場認知大不相同。

#### 四、 實證結果分析

##### (一)跨區購買

首先，以航空城範圍內的交易單價觀察，跨區購買者購地所支付的單價較在地購買者為高，表四 模型 1 顯示航空城計畫區之跨區購買者較在地購買者之交易單價高出 0.271 萬元，此與多數文獻主張跨區購買者較在地購買者的支付金額高之論點一致；另外觀察表五模型 3 可以發現，以溢價額為因變數，跨區購買者相對在地購買者有較高的溢價額 (196.302 萬元)，此亦與 Devaney and Scofield (2017)於紐約市的研究結果相符。

本研究進一步將跨區購買者區分為跨縣市購買者和跨行政區購買者，由於跨縣市購買者相對跨行政區購買者的受資訊不完全的影響較大，交易持本相對較高，因此本文推論跨縣市購買者會支付較高價格。以交易單價而言，表四模型 1 顯示，跨縣市購買者和跨行政區購買者購地的支付單價較在地購買者分別高出 0.354 萬元和 0.227 萬元，符合多數文獻之推論；另外以溢價額觀之，表五模型 4 顯示，跨縣市的溢價額較在地購買者多 162.302 萬元，跨行政區的溢價額較在地購買者多 161.023 萬元，雖然兩者相去不多，但跨縣市購買者仍較跨行政區的購買者來得高。

而持有期間越高者，其溢價額相對越高、年溢價率越高溢價額亦相對較高、土地單價越高者溢價額越低、面積越大溢價額越高等，皆符合一般認知。此外，一般認為購買者會參考公告土地現值作為投資決策的參考，但表四模型 1 和 模型 2 的實證結果皆顯示，會影響交易單價的其實是公告地價，而溢價額則不受公告土地現值和公告地價的影響(模型 3 和模型 4)。



表四 溢價額之實證結果

自變數.	模型 1		模型 2	
	係數值	顯著性	係數值	顯著性
截距項	1.042	.000***	1.055	.000
總溢價額/萬	.000	.019 **	.000	.018 **
年溢價率	-.045	.000***	.000	.001***
持有期間	.083	.081 *	.081	.087 *
Stage1				
Stage2	.256	.006***	.243	.009***
Stage3	.757	.000***	.747	.000***
建地	.520	.001***	.511	.001***
標示面積	-6.796E-05	.025 **	-7.071E-05	.019 **
跨區	.271	.005***		
跨縣市			.354	.001***
跨行政區			.227	.022 **
公告地價	.000	.000***	.000	.000***
樣本數	362		362	
Adj.R <sup>2</sup> (F-test)	0.455(34.543)		0.458(31.455)	

註 1：單位價格為因變數。

註 2：\*\*\*、\*\*和\* 代表其係數異於零的顯著性分別為 1%、5% 和 10%。

## (二)不同開發階段

再者，就航空城計畫的發展進程觀察，以交易單價而言，stage1、stage4 和 stage5 並沒有顯著差異，倒是 stage2 和 stage3 單價呈現上漲的情況(表四模型 1 和模型 2)，換言之，計畫宣告階段價格仍低，但通過區域計畫委員會和都市計畫委員會通過後，不確定性降低，因此交易單價往上升，而後因縣市長更換而致交易單價下降。另外，由溢價額觀之，表五模型 3 和模型 4 顯示，stage1 雖然單價相對較低，但其溢價總額卻是最高的，其次是 stage2，若進一步觀察年溢價率的變化，與前述結果是相互呼應的，stage1 的平均年溢價額最高，之後依序遞減，此呈現一個長期開發且不確定性並不穩定的開發計畫，在開發初期會吸引投資者進入，此與國外嚴格限制農地作非農業使用，或非農業經營者不會投資農地的情形相去甚多。

表五 年溢價率之實證結果

自變數.	模型 3		模型 4		模型 5	
	係數值	顯著性	係數值	顯著性	係數值	顯著性
截距項	74.801	.663	30.563	.799	42.233	.621
總溢價萬					-17.900	.001***
年溢價率	22.661	.090 *	.339	.000***		
單價萬	-117.600		-65.684	.003***	.027	.001***
持有期間	101.424	.037 **	116.375	.001***	-65.919	.000***
Stage1	564.398	.000***	372.597	.000***	161.033	.053 *
Stage2	419.007	.000***	305.689	.000***	150.093	.067 *
Stage3					151.055	.062 *
農舍	612.408	.042 **				
農牧用地					-24.986	.039 **
標示面積	.135	.000***	.099	.000***	-0.009	.062 *
持分交易					143.937	.000***
男性			103.730	.062 *		
跨區	196.302	.043 **				
跨縣市			162.302	.051 *		
跨行政區			161.023	.030 **		
樣本數	362		362		362	
Adj.R <sup>2</sup> (F-test)	0.204(12.579)		0.229 (12.944)		0.290 (15.769)	

註 1：模型 3 和模型 4 的因變數為溢價總額；模型 5 的因變數為年溢價率。

註 2：\*\*\*、\*\*和\* 代表其係數異於零的顯著性分別為 1%、5% 和 10%。

## 五、 結語

在台灣，不動產估價師運用土地開發分析法推估都市開發用地時，最多取 30%作為投資報酬率，但由本文實證分析可知，各階段之平均溢價率都在 100%以上，而且以前期投資獲得之溢價率為最高，呼應本文一開始的推論，航空城計畫區儼然是投資者(投機者)的天堂。而這些投資者又以跨縣市購買者的支付價格和投資報酬為最高，其次是跨行政區的購買者，最後才是在地購買者。本文相對過去文獻，將跨區購買者區分為跨縣市和跨行政區購買者，基本上跨行政區購買者對市場的了解雖不若在地購買者，但相對高於跨縣市購買者，因此其支付價格介於兩者之間，基本上與過去文獻研究結果一致。

此外，台灣農地雖然限制作農業使用，但並不限制只有農民方能取得，因此此區土地雖然徵收取得後將做為機場跑道或產業使用，但研究分析之資料期間，在管制上仍為農地，但價格有如此大的變動與增長，此與各國的情形顯然不同。換言之，因政策的不確定性，創造了許多投資機會，反過來而言，也為政策之推動帶來阻力。如果不動產估價師對此區農地進行價格評估，此等大量、高報酬的交易價格，可否作為比較標的的對象?值得審慎思考。

## 參考文獻

- Agarwal, S., Sing, T. F., and Wang, L, 2017, “Information immobility and learning in commercial real estate markets”, Available at SSRN: <https://ssrn.com/abstract=3022705> or <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.3022705>
- Chernobai, E., Hossain, T., and Hossain, T, 2017, “Determinants of house buyers’ expected holding periods in boom and bust markets in California”, *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 10(2):256-281.
- Clauret, T.M., Thistle, P.D., 2007, "The effect of Time-on-Market and location on search costs and anchoring: The case of single-family properties" ,*Journal Real Estate Finance and Economics* ,35(2): 181-196.
- Cypher, M., and Hansz, J. A, 2003, “Does assessed value influence market value judgments? ”, *Journal of Property Research*, 20(4):305-318.
- Devaney, S., and Scofield, D, 2017, “Do ‘foreigners’ pay more? The effects of investor type and nationality on office transaction prices in New York City”, *Journal of Property Research*, 34(1), 1-18.
- Holmes, C., and Xie, J, 2017, “Distortions in real estate transactions with out-of-state participants”, *The Journal of Real Estate Finance and Economics*. 57(4): 592–617.
- Ihlanfeldt, K., and Mayock, T, 2012, “Information, search, and house prices: Revisited”, *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 44(1-2):90-115.
- Kumbhakar, S. C., and Parmeter, C. F, 2010, “Estimation of hedonic price functions with incomplete information”, *Empirical Economics*, 39(1):1-25.
- Lambson, V. E., McQueen, G. R., and Slade, B. A, 2004, “Do out-of-state buyers pay more for real estate? An examination of anchoring-induced bias and search costs”, *Real Estate Economics*, 32(1):85-126.
- Leung, T. C., and Tsang, K. P, 2013, “Anchoring and loss aversion in the housing market: implications on price dynamics”, *China Economic Review*, 24:42-54.
- Lin, J. J. and C. H. Hwang, 2003, Property Hedonic Price Before and After Taipei MRT Opening, *Transportation Planning Journal*, 32(4), pp. 777-800.
- Ling D. C., Naranjo, A. and Petrova, M. T., 2018, “Search Costs, Behavioral Biases, and Information Intermediary Effects”, *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 57(1): 114–151.
- Neo, P. H., Ong, S. E., and Tu, Y, 2008, “Buyer exuberance and price premium”, *Urban Studies*, 45(2):331-345.
- Zhou, X., Gibler, K., and Zahirovic-Herbert, V, 2015, “Asymmetric buyer information influence on price in a homogeneous housing market”, *Urban Studies*, 52(5):891-905.
- 李春長、梁志民、林豐文，2017，捷運系統對鄰近住宅價格之影響-以差異中之差異法估計，*台灣土地研究*，第 20 卷，第 2 期，頁 31-58。
- 廖仲仁、張金鵠，2004，搜尋成本與定錨行為對於購屋者價格貼水之影響，*住宅學報*，第 13 卷，第 2 期，頁 47-62。
- 梁宏富、陳奉瑤，2016，不動產跨區購買之溢價分析，*土地經濟年刊*，第 27 期，頁 82-116。
- 陳奉瑤，2011，不動產估價行為研究，財團法人中國地政研究所:台北。