

摘 要

隨著國民生活水準的提昇，家戶開始對環境品質與生活機能有所考量，其中公園對居住品質尤為重要。在都市中，公園對整體都市居民提供諸多服務，故多數民眾在選擇居住區位時，公園常是考量的重要因素之一。

從地價相關文獻中發現，大多文獻都在探討交通及容積對地價之影響，公園對地價影響實證結果甚少。本研究在文獻回顧時，針對地價、公園等相關文獻進行整理，找尋出公園與地價之關係。

本研究擬運用特徵價格理論以推估公園對地價的影響，研究對象為羅東鎮，其地價則以中華民國房地產交易價格簡訊季刊內所提供的土地交易單價為主。以迴歸分析進行四個模型的比較，應變數為地價，自變數則共有 15 個變數，結果顯示為雙對數直線型函數(log-log)解釋力較高，而公園對地價影響的變數為 500 公尺內所涵蓋面積(X8)及與羅東公園的距離(X14)是呈現顯著。

關鍵詞：公園、地價、特徵價格法

