

## 第五章 結論與建議

本研究利用特徵價格理論，探討公園對地價之影響，經由地價模型的建立，找出影響土地價格的屬性因素，並探討不同的屬性所代表的特徵價格與土地價格之間的關係，進而驗證公園對土地價格具有正面的效益存在，本章將本研究所得之結論與建議說明如下。

### 第一節 結論

本研究以蒐集到的134筆土地的交易價格建立地價模型，結果以雙對數直線型函數(log-log)模型配適度較高。以公園特徵中的到各個公園之距離來說明，其顯著影響地價的變數有：宗地大小、臨街路寬、臨街關係及與市中心之距離等4項；以公園特徵中的500公尺內涵蓋之公園面積說明，其顯著影響地價的變數有：臨街關係、土地使用分區、與市中心之距離及500公尺內涵蓋之公園面積等4項，其共同顯著影響地價的變數有：臨街關係、與市中心之距離。

雖然使用兩種不同的公園特徵變數，但是由土地特徵價格模型顯示出臨街關係及與市中心之距離為土地特徵價格模型之重要變數，顯示這兩個變數，在土地的交易市場內是很重要的考量因素。歸納其屬性，發現「宗地特性」及「區位因素」是影響土地價格的重要因素。

由公園特徵的變數來說明，可發現7座公園只有1座公園對地價呈現顯著，其餘則不顯著，而顯著的公園為羅東公園，位於市中心附近，週遭的土地使用分區都為住宅區或商業區，而其他六座公園則距離市中心較遠或週遭土地使用分區有農業區或保護區存在，因此公園對附近的土地價格是沒有顯著之影響。但在土地500公尺內有涵蓋公園的話，對該地價是有所顯著影響，且公園面積越大，地價越高。

根據以上分析結果顯示，地價取決於各種特徵的影響，就公園而言，公園的面積及位置對土地價格是有所影響，若公園有較佳的宗地條件或區位因素，便可提升公園價值，相對就會讓週遭地價提升，造成此筆土地會具有較高的價格。

## 第二節 建議

在研究過程中，因礙於時間、資料與人力的限制，部分研究內容並未能深入討論，茲以下面幾點建議做為後續研究之參考：

- 一、本研究是以單一縣市來探討公園對地價之影響，所得之結果是有影響之，但公園隨距離效率對地價之影響無法看出是否有所影響，因此後續研究建議能與其他縣市多作比較，讓結果能更確實。
- 二、本研究在距離至各個公園之距離方面是採用最短之直線距離，所得到的結果並非每座公園都顯著，建議未來相關研究可考慮使用實際行走距離或至最近邊界的距離，來進行估算。
- 三、在研究樣本中土地交易價格筆數因再增加，且公園變數較少，後續研究可加入公園開發程度、公園與市中心距離及公園規模等變數，以使研究分析與建立的模型更為完善。

