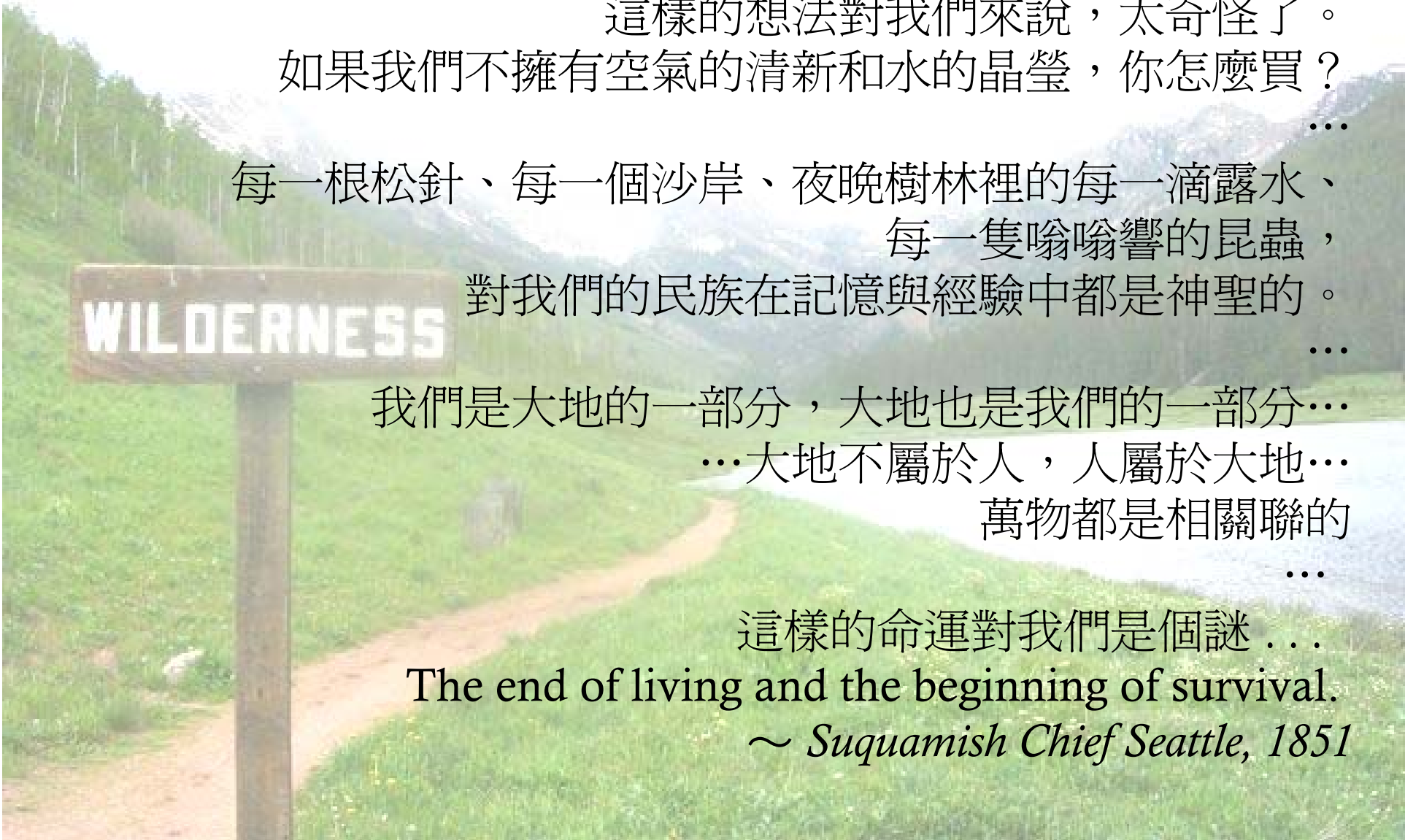




荒野與美景之價格：
荒野地與風景地之編目與估價方法論
The Price of Wilderness and Scenic Beauty:
*A Methodology for the Inventory and Appraisal
of Wilderness and Scenic Land*

房地產投資與決策分析
文獻報告 林君安
2008.11.17



你怎能買賣天空和土地？
這樣的想法對我們來說，太奇怪了。
如果我們不擁有空氣的清新和水的晶瑩，你怎麼買？

...
每一根松針、每一個沙岸、夜晚樹林裡的每一滴露水、
每一隻嗡嗡響的昆蟲，
對我們的民族在記憶與經驗中都是神聖的。

...
我們是大地的一部分，大地也是我們的一部分...
...大地不屬於人，人屬於大地...
萬物都是相關聯的

...
這樣的命運對我們是個謎 ...

The end of living and the beginning of survival.

~ *Suquamish Chief Seattle, 1851*

研究動機與主要內容

- 事件：1976年後，美國森林部以「木材價值」購買Pack River管理公司的Alpine Lakes區域(WA)之野地(8903公頃~9千多甲)，作為公眾遊憩之用。



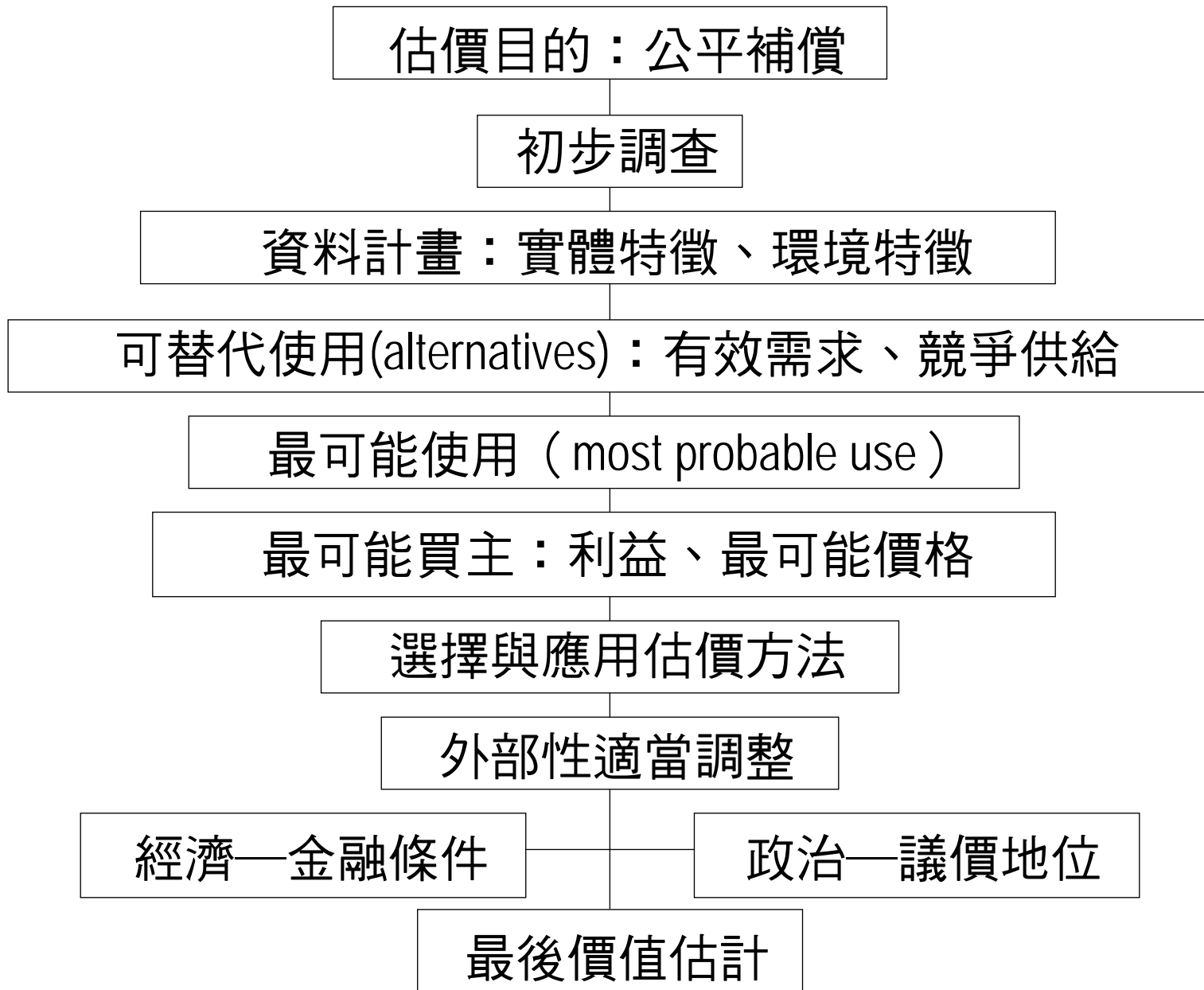
- 研究之可用結果：
 1. 對荒野地有形特質的認知
 2. 售價比較法之估價最易被市場接受
 3. 售價比較法偏好特徵價格
 4. 針對荒野地可開發特徵編目，依「最可能使用」提出比較條件
 5. 必須使用GIS系統處理資料，以比較不動產

主要內容



- 估價程序
- 荒野地構成及評估方式
- 荒野地估價方法之應用
- 結論

估價程序



荒野地構成

"Conservation is a state of harmony between men and land." ~A. Leopold, 1949

- 觀念

荒野地之定義與公共價值

美國荒野法 (The Wilderness Act, 1964)

- 一般荒野地評估

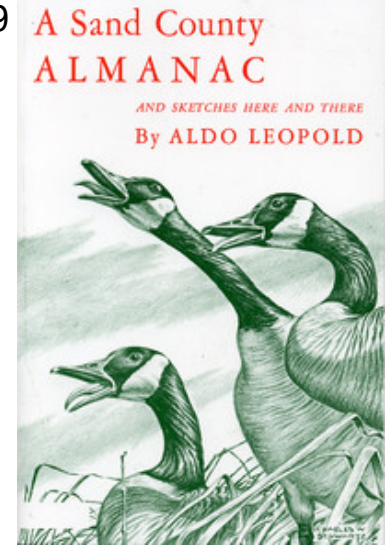
如：無路範圍調查及評估程序RARE、

荒野地特徵評等系統WARS（四項特徵）、

變化分類評估系統VCAS（目視特質）

問題：過程主觀、單位不一致

只針對整體，對變化不敏感



荒野地評估方法

1. 使用者調查VEP

以荒野地特徵評等系統WARS與變化分類評估系統VCAS為基礎

主要技術為彩色美景照片、加特質評等描述

2. 荒野地評估系統WES

GIS + 自動化出售比較價格估計

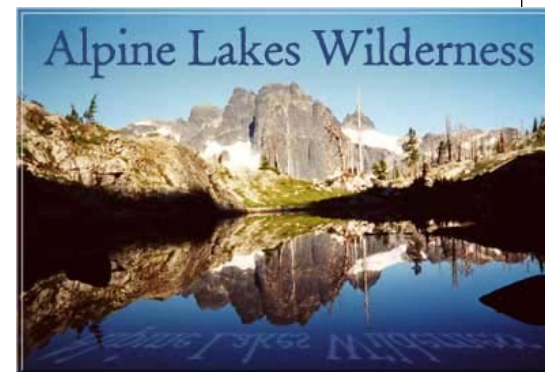
特色：

特定地點為基準、

瞭解在地空間關係與特徵變化、

標準單位可促成再分析、

程式化方法應用



3. 系統架構

荒野地評估系統WES

①自然外貌的完整性/荒野比

—道路、伐木、建物、小路/圍籬

②荒僻時間/荒僻度

—同地點、景點之間、植被分級、平面範圍

③原始遊憩經驗

—挑戰（岩型地質、植被、斜率）

—變化（自然地理、岩型、植被、水型）

風景品質系統SQS（④風景品質）

自然地理

岩型

植被

水型（湖泊、溪流）



荒野地評估方法

4. 資料來源

[地圖、照片]+GIS

5. 特徵加權

全區依面積區分單位空間，
每空間個別評分，
後加權平均



6. 模式產出—成為主體不動產價格基準

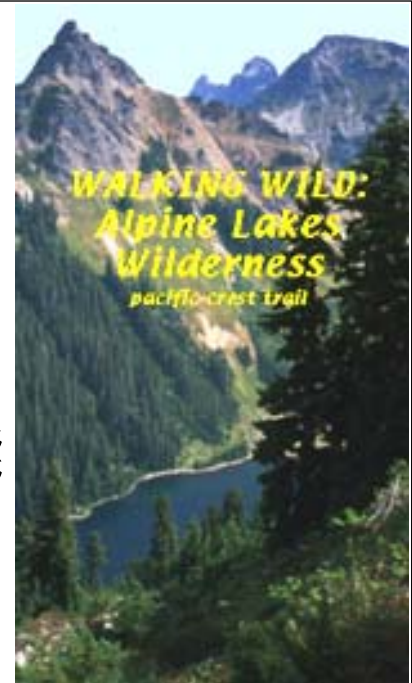
- 10英畝單位空間（4.0469公頃~4.1724甲）
- 10個特徵加權分數
- 每一評分依據現有實體構成
- 10分代表荒野地已知特徵

荒野地估價方法之應用

1. 搜尋特徵相似之不動產(市場交易選擇)
以最可能使用為限、買方動機為自然保存
2. 比較標的之價格調整(市場之力平衡)
3. 決定荒野地特徵平均支付價格
4. 支付價格分配
品質佳之單位空間價格較高
5. 特徵配比法
自動化市場比較MKTCOMP、只調整差異部分
6. 比較排序
歐幾里德距離模型

結論

- 研究結論
不動產描述的重要性
- 空間資料庫概念
 1. 非整區之平均價值，個別特徵估價單位能形成主體不動產價值
 2. 以實體特徵與使用者態度為荒野特質
 3. 價格統計規格化，並利用特徵配比價格方法論，提供可替代價格模型
- 實質貢獻
 1. 供美國森林部門修正荒野地評估制度及GIS
 2. 好的荒野地評估與不動產估價技術能夠幫助建立公平市場、促進效率。



問題與討論

- 本研究值得注意的概念
 1. 荒野地的價值基礎：
美國的大眾自然文化
v.s. 台灣的大眾遊憩文化（荒野度的差異）
 2. 比較不動產：
並非以開發型用地來作比較標的
v.s. 台灣的徵收保存爭論
 3. 生態的價值：
特徵著重較靜態
景觀，但生態系統（
含動物）與文中所提
四項特質皆有關。



問題與討論



- 問題：

1. 荒野地估價方法

是否有助於私部門之自然保存動機？

2. 以整體公共利益而言，土地生產之木材價值 v.s. 正式的荒野地估價方法所決定的價格，何者有利？

3. 台灣不動產估價之市場比較法，有無這般的科學性？有無需要？