

经济师考试中级房地产学习笔记-区位理论 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/455/2021_2022__E7_BB_8F_E6_B5_8E_E5_B8_88_E8_c49_455181.htm

1、 区位及区位理论的概念人类行为活动的空间，是自然地理区位、经济地理区位和交通地理区位在空间地域上有机结合的具体表现。 2、

农业区位理论【德】杜能1826年《孤立国》（1）前提条件

：1、唯一的中心城市，周围是农村；城市是农产品的唯一销售市场，农村则靠城市供给工业品2、马车是农村和城市间唯一的交通工具，无河流运输3、各地自然条件完全相同且与外部隔绝4、运费与重量和产地到消费市场的距离成正比5、农业经营者以获取最大经济收益为目的，并根据市场供求关系

调整经营品种（2）主要内容基本经济分析：经营者在单位面积土地上获得的利润的决定： $P = V - (E + T)$ 其中：P利润；V农产品市场价格；E农业生产成本；T农产品从产地至市场的运费根据假定1、3有V、E是常数 $P - T = V - E = K$ （常数）即 $P = K + T$ ，说明只有运费支出压缩为最小，才能实现利润最大化

杜能圈：以城市为中心，围绕城市呈同心圆发布的六个“圈”

：第一圈：自由农作区第二圈：林业区第三圈：谷物轮作区第四圈：草田轮作区第五圈：三圃农作制区第六圈：放牧区。

杜能圈的修正模型：对假设条件1-3进行修正，市场价格V可变且有一通航河流可达市中心，则农作物轮作制将沿河流两岸延伸至边界。

3、工业区位理论【德】韦伯《工业区位论》（1）假设条件：1、均质国家或地区，只探讨影响工业

区位的经济因素2、工业原料、燃料产地分布于已知的地点3、工业产品消费地和范围已知，且需求量不变4、工资率

固定，劳动力供给充裕且为已知，劳动力不流动5、运费是重量和距离的函数6、仅就同一产品讨论其生产与销售问题（2）运输成本定向的工业区位分析假定没有其他因素的影响，研究运输与工业区位的关系运费大小取决于运输距离和货物重量原料指数：限地性原料总重量/制成品总重量根据原料指数在原料、燃料与市场之间找到最小运费点，从而确定理想的工业区位（3）劳工成本影响工业区位趋向的分析工业区位的第一次变形劳工成本：每单位产品中包含的工人工资额，即劳动力费用。若工厂从旧址迁往新址所需追加的原料和制成品的运费小于节省的劳工成本，工厂可能放弃运输成本最小的区位，迁移至廉价劳动力的区位（4）集聚与分散因素影响工业区位的分析工业区位的第二次变形集聚因素：促使工业向一定地区集中的因素，主要通过生产或技术集聚（纯集聚）、社会集聚（偶然集聚）体现出来。集聚因素形成的集聚经济效益可以使运费和工资定向的工业区位产生偏离分散因素：不利于工业集中到一定区位的因素，条件是看集聚给企业带来的利益大还是房地产价格上涨造成的损失大。4、中心地理论【德】克里斯塔勒（1）基本概念：中心地：相对于一个区域而言的中心点，即区域内向其周围地域的居民点居民提供各种商品和服务的中心城市或中心居民点。中心地职能：由中心地提供的商品和服务。中心性：中心地对周围地区的影响程度，或者中心地职能的空间作用大小。需求门槛：中心地维持供应某种商品或服务所需的最低购买力和服务水平。商品销售范围：消费者为获取商品或服务所希望通达的最远路程，也是中心地提供商品或服务的最大销售距离和服务半径。（2）内容：假设条件：1、区域为均质平原，人

口均匀分布，居民同质（收入、消费完全一致）2、同一等级规模城市交通便捷性相同，运费与距离成正比3、厂商和消费者理性4、无关税或非关税壁垒六边形市场最有效的全覆盖的理论图式形成过程：一个中心地若干各相隔一定距离的中心地竞争使每个中心地呈圆形，半径为商品销售的门槛范围相邻的中心地竞争空白区域空白区域成为重叠区域无差别线分割重叠区域，圆形的市场区为六边形市场区所取代市场等级序列低级商品和服务，其售价低，顾客购买频率高，需要量大，需求门槛低，销售距离短或服务半径较小；而高级商品和服务，因质量好、耐用、更新慢，故售价高，需要量相对较小，购买频率则低，运费占售价的比重小，致使其门槛高，销售距离长，或服务半径大。5、城市地域空间利用结构理论（1）伯吉斯同心圆理论城市各功能用地以中心区为核心，自内向外呈环状扩展，形成5个同心圆用地结构：中心商业区（CBD）、过渡地带、工人住宅区、高收入阶层住宅区、通勤人士住宅区缺点：忽略了交通道路、自然障碍物、土地利用的社会文化和区位偏好等方面的影响。（2）霍伊特扇形理论核心：各类城市用地趋向于沿主要交通线路和沿自然障碍物最少的方向由市中心向市郊呈扇形发展（原因在于特定运输线路的线性可达性和定性惯性）。（3）麦肯齐等多核心理论城市土地利用过程并非只形成一个商业中心区，而是以一个主要商业区为城市的核心，其他多个商业区为次核心（4）中心商务区（CBD）的土地利用商务用地地价峰值区内的用地中心商务高度指标（CBHI）= 中心商务区建筑面积总和/总建筑基底面积中心商务强度指标（CBII）=（中心商务用地建筑面积总和/总建筑面积）*100%中心商务区CBHI大于1

， CBII大于50%的区域中心商务建筑面积指数比率（ CBI
） CBD土地利用的空间结构分为四个圈层：大型高档零售业
集中区；底层金融、上层办公的零售服务业多层建筑集中区
；办公为主的区域；占用大面积低价地的商服活动区。

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问
www.100test.com