

理解城市地价的几个关键点 PDF转换可能丢失图片或格式，
建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/84/2021_2022__E7_90_86_E8_A7_A3_E5_9F_8E_E5_c51_84511.htm

近年来，土地资源得到了前所未有的重视。地价到底是怎么回事?笔者认为，理解城市土地价格要抓住以下几个关键点：地价的含义 地价也称土地价格，其含义可以从三个方面理解：用政治经济学的概念解释，为地租的资本化的货币数额，其数量公式为： $V = a \div r$ (V代表地价，a代表地租，r代表资本化利率)。用土地收益理论的概念解释，为预期的土地年均净收益(即经济地租)资本化的货币数量。用土地供求理论的概念解释，为由特定时间和地点土地需求和供给决定的、以货币表示的经济价值。上述解释均在一定程度上体现了地价的本质，但也反映了从不同层面上理解地价时会产生一定的分歧。城市地价形成机制 通过对地价含义的分析，不难看出地价的本质是土地出让年限内地租的贴现值总和，即地租的资本化。这里所说的地租是全额地租，包括绝对地租(城市中最差的土地所要求的最低限度的地租)、级差地租 (位置较好的土地所要求的高于绝对地租的差别地租)、级差地租 (在同一块土地上连续投资而产生的级差收益)和垄断地租(极少数黄金地段所要求的额外地租)所构成。城市地价的形成是一个由地租资本化开始，经土地投入而不断增加价值，最后实现更大土地收入的经济流动过程，这个过程包括了土地征收、土地开发、城市建设配套等阶段。在市场经济条件下，土地价格主要受收益机制和市场机制调节。收益机制是土地市场价格形成的前提。土地不同于一般商品，其价格的决定不完全由社会必要劳

动时间决定，而主要由收益决定，即土地产出能力大小决定。地价分布主要有以下规律：土地利用方式及其集约利用程度等因素是影响土地收益的主要因素。城市不同用途土地利用产生的经济效益不同，地租支付能力也不同，造成土地收益不同，地价存在差异，所以城市土地不同用途地价水平一般呈现商业地价高于住宅地价，住宅地价高于工业地价的规律。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