

土地估价理论与方法课件3 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__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_84931.htm 第二章土地估价的基本理论

3、西方新古典主义城市地租理论

(1) 新古典主义关于地租、地价论述的几个特点

(2) 政策因素与地租和地价包括土地利用规划（实质性规划政策和程序性规划政策）和城市基础设施政策

(3) 地租模型阿兰索的地租模型 突出贡献：空间的考虑、区位平衡概念、城市地租计算的理论方法通过基本公式、满意程度函数、买价曲线来分析家庭（企业）的区位平衡 土地市场取得平衡的条件以及平衡区位地价公式 对阿兰索地租模型的评价

四、地租理论在土地估价中的指导作用

1、绝对地租是土地价格存在的根源

2、级差地租的存在是决定土地价格高低的主要因素

3、垄断地租是导致特殊地段土地价格高的主要原因

五、区位理论

1、土地区位的概念 区位就是自然地理区位、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、农业区位论杜能（1）杜能“孤立国”理论的前提（2）杜能区位理论的基本经济分析 $P - T = V - E = K$ （K表示常数）（3）杜能圈：六种耕作制度（4）杜能圈的修整模型

3、工业区位理论韦伯（1）基本假设（2）关于运输成本定向工业区位的分析 绝对重量、相对重量、原料指数（3）劳工成本影响工业区位趋向的分析（4）聚集与分散因素影响工业区位的分析

4、中心地理理论克里斯塔勒（1）几个基本概念（2）假设条件（3）六边形市场区（4）市场等级序列（5）中心地体系的基本模型 市场原则 $K=3$ 交通原则 $K=4$ 行政原则 $K=7$

5、影响土地区位的主要因

素（1）社会经济因素 包括繁华程度、交通状况或通达程度、基础设施和公用设施的完备程度、人口密度等（2）自然因素 包括地形坡度、土地承载力、洪水淹没及排水状况、公园与绿地、环境质量等（3）行政因素：城镇规划 6、区位理论在土地估价中的作用（1）区位是决定城市土地利用价值的重要因素（2）区位是衡量地租、地价的主要标尺 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