

21世纪

管理学博士论丛 / 陈方正 主编

城市土地经营的价格原理

彭俊 段红梅 著



中国财政经济出版社

21 世纪管理学博士论丛/陈万

城市土地经营的价格原理

彭俊 段红梅 著

中国财政经济出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

城市土地经营的价格原理/彭俊, 段红梅著. —北京: 中国财政经济出版社, 2005.7

(21 世纪管理学博士论丛/陈方正主编)

ISBN 7-5005-8409-1

I. 城… II. ①彭…②段… III. 城市-地价-研究-中国
IV. F299.232

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2005) 第 076776 号

中国财政经济出版社出版

URL: <http://www.cfeph.cn>

E-mail: cfeph@cfeph.cn

(版权所有 翻印必究)

社址: 北京市海淀区阜成路甲 28 号 邮政编码: 100036

发行处电话: 88190406 财经书店电话: 64033436

涿州市新华印刷有限公司印刷 各地新华书店经销

850 × 1168 毫米 32 开 12.25 印张 287 000 字

2005 年 7 月第 1 版 2005 年 7 月涿州第 1 次印刷

定价: 35.00 元

ISBN 7-5005-8409-1 / F·7334

(图书出现印装问题, 本社负责调换)

前 言

城市土地经营，是我国在 20 世纪 90 年代出现的新生事物。它的基本目标是通过城市土地的合理开发，按照市场经济规律显化城市土地的价值和价格，通过市场机制对城市土地资源进行高效的合理配置，实现土地资产的保值和增值。

城市土地是由自然土地或农用地转变而来。我国人多地少，在社会经济发展过程中，既要积极推动城市化和工业化的发展，适当扩大城市建设用地规模；又要切实保障我国的粮食安全，实行最严格的耕地保护政策，控制土地的非农开发。在城市化和城市建设过程中，必须认真研究城市土地价格的形成、演替和地域分异规律，科学和合理地经营城市土地，通过城市土地价格的显化和城市土地产权的转移，以地生财，获得城市建设的资本；通过建立土地市场，运用地价杠杆，促进城市土地合理利用和集约利用；通过政府对城市土地价格的合理调控和土地收益的合理分配，使城市建设资金得以良性循环，城市土地利用结构逐步优化，土地利用经济、生态和社会效益不断提高。因此，城市土地价格问题是城市土地经营的核心。

本书共分四大部分，包括九章内容。

第一部分为第一章绪论。该章通过对土地价格内涵的科学阐释，明确了土地价格在城市土地经营中的作用与地位。在对目前国内外有关土地价格研究的现状综合评述的基础上，提出了对城

市土地经营中地价问题研究的思路和内容。

第二部分包括第二章、第三章和第四章，主要论述土地价格的原理，揭示城市土地价格形成、变化和空间分布的基本规律。其中，第二章主要论述土地价格与土地市场的关系，揭示土地市场的均衡与非均衡特征；第三章分析了城市土地价格形成模型，揭示了城市土地总体价格的静态守恒和动态增长规律，并说明了城市宗地价格之间存在的地价转移与累积现象；第四章论述了城市土地价格的空间扩散规律，揭示了不同城市之间地价存在的均衡关系，阐明了“土地价格大战”对于城市地价均衡关系的破坏及危害，说明了城市基准地价的作用及地价动态监测体系建立的必要性。

第三部分包括第五章、第六章、第七章和第八章，主要研究城市土地经营过程中城市土地价格的实际应用问题。其中，第五章主要阐明了城市土地经营过程中城市地价的形态变化，系统地分析了目前城市土地市场中存在的土地价格异化现象及其形成原因；第六章主要应用市场营销理论，明确了城市土地价格策划的基本内容，并对城市土地经营过程中土地定价中价格差异的利用、土地绿色价格的确定和招商引资中土地出让价格的定价等具体定价策略进行了探讨；第七章针对城市土地经营中各种土地价格之间的关系及其土地利益分配冲突，分析了目前城市土地取得价格的不合理性和城市存量土地价格策略中存在的问题，并对城市土地取得价格（包括土地征用补偿费和城市房屋拆迁安置补偿费）、城市土地交易价格（出让、转让、租赁、入股等方面价格）的定价问题进行了深入研究，同时对城市土地税费体系的合理设计也提出了建设性建议；第八章主要从土地产权管理、土地市场管理、土地价值管理的角度，探讨了城市土地经营中的土地价格管理改革和完善的方向。

第四部分为第九章，是城镇土地价格的实证研究。通过对宁波市城乡结合部土地价格调查，阐明了城镇土地价格的测算过程，城镇地价的形成机理和时空分布规律，并对宁波市城乡结合部土地收益分配情况及其合理性进行了具体分析和综合评价。

本书如有不妥之处，欢迎读者批评指正。

作 者

2005 年 6 月

目 录

第一章 绪论	(1)
1.1 价格的内涵	(1)
1.2 生产要素价格	(7)
1.3 土地价格的特点	(12)
1.4 城市经营与城市土地经营	(15)
1.5 城市土地经营中的地价问题研究	(27)
本章小结	(42)
第二章 城市土地市场的均衡与非均衡	(43)
2.1 城市土地市场的结构特征	(43)
2.2 城市土地市场的供求均衡	(48)
2.3 城市土地市场的供求非均衡	(58)
本章小结	(63)
第三章 城市土地总体价格的静态守恒与动态增长	(65)
3.1 城市土地价格模型	(65)
3.2 城市土地总体价格的静态守恒	(69)
3.3 城市宗地价格的转移与累积	(79)
3.4 城市土地价格的动态增长	(86)
本章小结	(93)
第四章 城市土地价格的空间扩散与区域均衡	(94)
4.1 城市地价的空间扩散模型	(94)

4.2 城市间地价水平的均衡关系	(102)
4.3 城市基准地价及其地价动态监测	(114)
本章小结	(128)
第五章 城市土地价格的形态及变化	(129)
5.1 城市地价的类型	(129)
5.2 城市土地价格的时间形态	(134)
5.3 城市土地价格的异化	(138)
本章小结	(151)
第六章 城市土地经营的价格策划	(153)
6.1 城市土地价格策划的基本内容	(153)
6.2 土地定价中价格差异的利用	(168)
6.3 土地绿色价格的确定	(188)
6.4 招商引资中土地出让价格的策划	(196)
本章小结	(202)
第七章 城市土地价格中的利益关系及其合理确定	(204)
7.1 城市土地价格关系及利益冲突	(204)
7.2 城市土地取得价格的合理确定	(207)
7.3 城市存量土地盘活及相关价格的确定	(223)
7.4 城市土地税费体系的合理设计	(233)
本章小结	(240)
第八章 城市土地经营中的价格管理	(242)
8.1 城市土地价格管理的基础——土地产权管理	(242)
8.2 城市土地价格管理的核心——土地市场规范 管理	(249)
8.3 城市土地价格管理的保障——土地资产价值 核算管理	(259)

本章小结·····	(272)
第九章 实证研究——宁波市城乡结合部土地价格调查	
与地价管理研究·····	(274)
9.1 宁波市城乡结合部区域范围的划分 ·····	(274)
9.2 宁波市城乡结合部土地利用特点和土地市场 特征 ·····	(276)
9.3 宁波市城乡结合部土地价格调查和地价测算 ·····	(286)
9.4 宁波市城乡结合部地价的形成机理和时、空 分布规律 ·····	(297)
9.5 宁波市城乡结合部土地收益分配情况及其 合理性评价 ·····	(345)
本章小结·····	(354)
结论与展望·····	(355)
参考文献·····	(361)

第一章 绪 论

1.1 价格的内涵

价格是商品交易的产物，是买方为获得商品产权而向卖方支付的代价。在人类社会，自从有了剩余产品以后，就产生了产品交换的需要，人们为了各自的利益，在交换中讨价还价，最终形成一个各方都能接受的价格。

价格的内涵可以从以下几个方面来了解。

1.1.1 价格是商品生产劳动价值的反映

马克思的劳动价值理论认为，价格是商品价值的货币表现，商品价值应该用生产商品所消耗的社会必要劳动量来衡量，生产商品所需要的社会必要劳动时间越长，商品价值就越大。当然，用社会必要劳动时间来衡量商品价值，存在一个很大的困难就是劳动时间的可比性问题。因为劳动有脑力劳动和体力劳动、简单劳动和复杂劳动之分，如果仅仅依靠时间来衡量商品价值，就必须把各种劳动按照一个统一的标准折算成标准劳动，这在社会分工越来越细，劳动复杂程度越来越高的当今社会几乎是不可能的。

按照劳动价值理论，产品价格是凝聚在其中的人类一般劳动价值的反映，而一般人类劳动包括物化劳动和活劳动，物化劳动

价值就是已有劳动投入的产物——生产资料的转移价值，活劳动的价值就是新投入劳动所创造出来的价值（工资与利润）。即：

$$\begin{aligned} \text{产品价格} &= \text{物化劳动创造的价值} + \text{活劳动创造的价值} \\ &= \text{生产资料转移价值（不变资本 } C \text{）} + \text{劳动力价格} \\ &\quad \text{（可变资本 } V \text{）} + \text{利润（剩余价值 } m \text{）} = \text{产品成本价格（} C + V \text{）} + \text{利润（} m \text{）} \end{aligned}$$

这里，利润是全社会统一的平均利润，如果以 n 表示该产品平均占用的资金（包括固定资金和流动资金）， ΣM 表示全社会盈利额， ΣH 表示全社会的资金占用总额，则有： $m = n (\Sigma M / \Sigma H)$ 。（ $\Sigma M / \Sigma H$ ）为全社会统一的平均资金盈利率。在 ΣM 中包含由于产业资本的参与分配应得到的产业利润、由于商业资本的参与分配应补偿的商业流通过费用和商业利润、由于土地资本参与分配应获得的地租（绝对地租 + 级差地租 + 垄断地租）以及由于政府提供社会管理与服务而应收取的税收。

以产品成本加上社会平均盈利来确定产品价格，便于促使企业提高资金利用效率、提高劳动生产率，也便于各行各业的资金回收期从价格上得到保证。但事实上资本有机构成高的部门得到的盈利比自己创造的价值要多得多，因而其价格将大大高于它的价值；而资本有机构成低的部门得到的盈利比自己创造的价值要少得多，其价格要大大低于其价值，这将带来社会的不公平。此外，在对于每一商品的定价中，如何把同占用资金相适应的盈利额分摊进去存在技术上的困难。

由于这种基于对产品生产、流通过程的消耗的计量，再加上社会平均利润来形成产品价格，未考虑产品消费者偏好和商品市场可能面临的市场风险，也未严格考虑资金的时间价值，所以，这种价格形成原理一般适合于稳态的社会经济环境下的自由竞争的市场，而对于存在自然垄断性的不完全竞争、完全垄断以及环

境变化迅速的市场则容易形成大幅度偏离价值的市场价格，不利于社会福利的整体增加。

1.1.2 价格是商品未来收益的反映

收益还原理论认为，一项资产的现实价格应等于该项资产未来可实现收益，按照预计的收益率水平贴现的现值之和。购买者之所以愿意支付相应的价格购置某项资产，是因为该资产能给他未来使用期内带来至少等价的收益。由于价格是围绕价值波动的，价值实际上是该项资产在其使用期内未来收益的现值之和的期望值，未来使用收益的期望值越高，资产价值越大，价格也越高。

设某商品的价格为 P ，可使用 n 年，预计未来 n 年内的使用收益为 D_t ($t = 1, 2, \dots, n$)， i 为预计的期望收益率即贴现率，则有：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{D_t}{(1+i)^t}$$

当然，商品的未来使用收益会随着使用者的使用状况而不同，同样的商品用于不同的环境和对象时，其产生的使用收益可能会有很大的差别。作为同类投资，投资者要求的回报率应当相同。因此，要使得收益可比，就必须明确商品的使用范围以及使用者所期望达到的收益率水平，只有在这两者一定的情况下，价格才能有效地表示收益。使用者所期望达到的收益率应同时考虑资金的时间价值、通货膨胀率和风险报酬率。

1.1.3 价格是购买商品投资机会成本的反映

在市场经济条件下，商品生产常常出现买方市场，商品的价

格是在购买者对购买商品“货比三家”的过程中确定的，资产的价格实际上是购买商品的投资机会成本的反映。

一般情况下，购买者购买商品，总是希望购买商品的价格低于自己生产该商品所需要的投资。如果购买商品的价格高于购买者自己生产该商品所需要的投资，购买者就会选择自己去生产，而不是去购买该商品。如果市场上存在着两种商品 X 与 Y，它们的价格分别为 P_X 和 P_Y ，比较之下，购买者总是会选择给自己带来的效用更大的商品，而放弃效用较小的那种商品。如果商品 X 价格大于其投资的机会成本（这里机会成本是指除购买商品 X 以外的其他 n 种购买可能中所产生的边际效用 MU_i 的最大者，即 $C = \text{MAX} \{MU_i, i = 1, 2, \dots, n\}$ ），消费者会选择放弃购买该商品而把资金投放到其他商品上去；如果商品价格小于其投资的机会成本，则其他的资金会转向投资该商品，直至购买商品的价格正好等于其投资的机会成本为止。这就是所谓替代原理。如果 X 与 Y 具有相同的边际效用，即有 $MU_X = MU_Y$ ，则根据边际替代率 $MRS_{XY} = MU_X/MU_Y = P_X/P_Y$ ，就有 $P_X = P_Y$ ，所以替代效应会促使具有相同效应的产品的价格趋于一致。也就是说，购买某商品的价格应与所放弃的相同效应的商品的机会成本相同。所以，形成于市场的某商品均衡价格，其实也就等于因投资该商品而放弃其他投资的机会成本。

1.1.4 价格是市场竞争过程中供求双方达成的共识

商品的价格是由买卖双方通过市场上的讨价还价而形成。商品买家出价太低，卖家肯定不愿意卖；商品卖家出价太高，买家肯定不愿意买。

新古典经济学的供求理论认为，在影响需求的其他因素既定的情况下，商品的需求量与其价格之间存在着反方向的依存关

系，即所谓需求规律。同时，在影响供给的其他因素既定的情况下，商品供给量与其价格之间存在着正向的依存关系，这就是供给规律。在竞争性的商品市场，受需求规律与供给规律作用，对于某种商品的任一价格，其相应的需求量与供给量不一定相等，但在该商品各种可能的价格中，必定有个价格能使需求量与供给量相等，从而使该商品市场达到一种均衡状态（见图 1-1 中 E 点）。这一价格 P_E 即为均衡价格，而对应的产销量 Q_E 为均衡产销量。

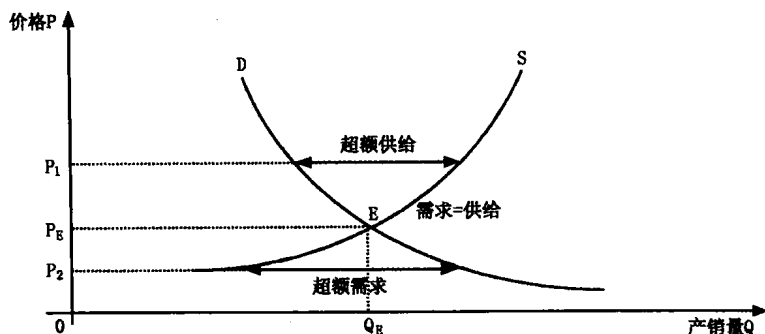


图 1-1 土地市场的供应与需求

设市场对于某商品的需求函数为 $D = f(P)$ ，供给函数为 $S = g(P)$ ，令 $D = S$ ，即可计算出均衡价格 P_E 。

当市场价格高于均衡价格时，会刺激供应者增加供应，并抑制消费者增加新的需求，这样将造成市场上的供大于求，导致偏高的价格下降至均衡水平；相反，当市场价格低于均衡价格时，会刺激消费者增加需求，而抑制生产者增加供应，这样市场将出现供不应求，导致偏低的价格上升至均衡水平。只要供应函数与需求函数不发生变化，市场价格总是围绕着均衡价格上下波动，而一旦供应函数或需求函数发生了变化，供应曲线或需求曲线将发生改变，旧的均衡价格将被新的均衡价格所替代。

应当指出,对于商品价格的确定是一个非常复杂的过程。价格应当客观地反映商品的价值,同时,它是以货币表现的。商品价格的变动不仅取决于商品价值的变动(或效用的变动,或机会成本的变动,或供求的变动),同时还取决于货币价值的变动。在直接使用金银铸币或实行金本位制的条件下,商品价格同商品价值成正比,同货币材料(金)的价值成反比。在纸币本位条件下,纸币代表着商品流通所需要的金量。纸币本身的价值决定于流通的纸币数量,当纸币发行量超过了商品流通中所需要的金量时,单位纸币面值所代表的金银货币量就会减少,纸币就会贬值,物价就会上升;反之,纸币就会升值,物价就会下降。流通中的纸币数量,取决于纸币投放量和纸币流通速度。货币流通速度是指同一单位的货币在一定时间内平均周转的次数。当商品价格总额不变时,流通中所需要的货币量同货币流通速度成正比。随着市场上待实现的商品数量的变动,随着纸币投放量和单位纸币流通速度的变动,商品的价格必然会发生变动。

在宏观经济管理上,价格往往作为国家进行宏观调控的经济杠杆,商品的价格与国家政策也有着密切的联系。价格运动从根本上说受到价值规律支配,但价值规律对价格运动的影响是通过人的行为来完成的。价格形成中人的行为大体上可以分为个人行为、企业行为和国家行为三个层次。个人行为、企业行为都属于市场行为,而国家行为由于其权利的至高无上而往往凌驾于市场之上。国家既可以通过直接定价、限价乃至冻结价格等措施直接参与价格的形成与价格体系的变化过程,也可以通过货币政策、利率政策、税收政策、补贴与优惠政策等等影响市场价格的形成与价格体系的改变。

1.2 生产要素价格

生产要素价格是生产要素进行交换的产物。它是买方为获得生产要素产权，向卖方支付的代价。

1.2.1 生产要素的概念

生产要素是指在产品 and 劳务的生产中所使用的各种投入。按照传统方法大致划分为四大类，即资本、劳动、土地以及企业家才能。

资本的含义是广泛的。从生产角度看，资本是一种使未来生产得以进行的人造物投入，包括能源、机器、设备、不动产、原材料等。实物资本作为一种生产要素，具有两个尤其值得注意的特点。一是异质性。资本是一种异质的商品，而不是一种同质的商品，这个特点是所谓新古典资本理论的剑桥批判主义的核心思想。为了适应这个特点，便提出了包含技术变革在内的资本概念，以便考察由不同收益量的资本所组成的异质资本存量。二是流动性。厂商得到的资本虽然是一种持久的存量，但却是作为一种流量而使用的。这就是说，厂商在生产过程中实际使用的是由资本存量所衍生的服务流量，而不是存量本身。这个特点要求，服务的流量是为既定资本存量而投入，对于这一流量要计算其使用价格。由于资本的种类繁多，质量不一，很难计算它们在使用过程所需要的代价，因此，一般资本价格中所指的资本特指货币，即那些用于市场交换、购买或支配多种资本物的货币。

劳动体现着生产过程中的人力投入。投入生产与服务的劳动，是指人类运用自身原有动力的能力。同实物资本一样，劳动

也代表着由人力资本的异质存量所产生的服务流量。这种人力资本存量的效果及其产生的劳动服务的流量的效果，是由给予基本人力投入的教育、培训、医疗保健以及人员流动性等所共同决定的。

土地体现着自然的、未经转换的资源的服务。广义的土地不仅是指地球的表层空间，还包含着处于天然状态的其他天然资源，如江河、海洋、山川、气候、原油、矿藏、森林等。资源一旦被开采或改造，它便由土地和资本两者所组成。土地作为一种自然资源，具有位置的固定性和面积的有限性，特别是矿产资源属于不可再生资源。由于它是可以耗尽的，所以当前的使用率或开采率就会影响其未来时期的使用率和开采率。这就是说，当前大量开采和使用资源，会提高将来开采和使用一定量资源的成本。因此，谋求利润最大的厂商在使用或开采这样的资源时，就不可以直接追求当前的利润最大，而必须使相对于时间水平点的利润最大，追求厂商的现值或净值最大。

企业家的能力是生产要素中最难定义、最难量化的构成部分。企业家可以被看作是一个对厂商来说特殊的个人。他依靠提供服务接受厂商的剩余，而不受某种协议的约束。企业家与雇佣的劳动者的服务不同，他必须行使组织者、创新者、决策者以及风险承担者的职能。严格地说，企业家的能力本可以归到劳动生产要素之中，但由于其特殊性而独立出来。

1.2.2 生产要素价格的特点

生产要素作为商品具有价格。与一般商品相比，生产要素价格具有其自身特点：

1.2.2.1 生产要素使用可以带来新的价值

购买生产要素的目的是为了使用，并通过使用它去生产别的