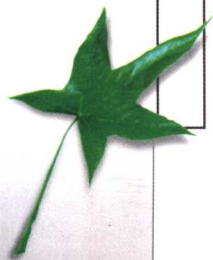


ZHONGQINGNIAN JINGJIXUEJIA WENKU

中青年

经济学家文库



城市土地价格机制研究

邬丽萍 / 著

CHENGSHI TUDIJIGEJIZHI YANJIU



经济科学出版社

中青年经济学家文库

广西大学商学院出版资助项目

城市土地 价格机制研究

邬丽萍 著

经济科学出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

城市土地价格机制研究/邬丽萍著. —北京: 经济科学出版社, 2007. 12

ISBN 978 - 7 - 5058 - 6740 - 6

I. 城... II. 邬... III. 城市 - 地价 - 研究 IV. F293.2

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 182151 号

责任编辑: 周国强 王志华

责任校对: 杨晓莹

版式设计: 代小卫

技术编辑: 邱 天

城市土地价格机制研究

邬丽萍 著

经济科学出版社出版、发行 新华书店经销

社址: 北京市海淀区阜成路甲 28 号 邮编: 100036

总编室电话: 88191217 发行部电话: 88191540

网址: [www. esp. com. cn](http://www.esp.com.cn)

电子邮件: [esp@esp. com. cn](mailto:esp@esp.com.cn)

北京汉德鼎印刷厂印刷

德利装订厂装订

850 × 1168 32 开 9.25 印张 240000 字

2007 年 12 月第一版 2007 年 12 月第一次印刷

ISBN 978 - 7 - 5058 - 6740 - 6/F · 6001 定价: 28.00 元

(图书出现印装问题, 本社负责调换)

(版权所有 翻印必究)



作者简介

邬丽萍，女，1971年7月16日出生于云南昆明，广西大学商学院经济学副教授。1993年毕业于西南财经大学统计系，获经济学学士学位，1999年毕业于云南大学经济学院经济统计专业，获经济学硕士学位，2003年考入南开大学经济学院经济研究所产业经济学专业，全脱产攻读博士学位，主要研究方向为房地产经济学、城市经济学。曾先后在《改革》、《求索》、《统计与决策》等学术刊物上发表论文20余篇。曾主持和参加国家级、省部级研究课题8项。本书是作者独立完成的第一部专著。

中青年经济学家文库

(2007年已出版书目)

- 《中国可持续发展背景下人力资本研究》
- 《全球贸易环境下的供应链一体化风险管理》
- 《统筹城乡发展的财政政策研究》
- 《加工贸易转型升级研究——以服装产业为例》
- 《循环经济：区域产业共生网络——生态工业园发展的理论与实践》
- 《外商直接投资的贸易效应研究》
- 《我国国有商业银行公司治理问题研究》
- 《超大城市产业空间形态的生成与发展研究》
- 《中国农村金融体制战略性重构研究》
- 《中国农村金融组织体系重构——基于功能视角的研究》
- 《二元经济结构条件下的结构调整与经济增长——以劳动力转移为主线》
- 《经济转轨与制度变迁方式比较——以中俄改革战略演变为背景的分析》
- 《中国城市近郊失地农民生存问题研究》
- 《中国与东亚经济体制制造业产业内贸易研究》
- 《基于共生理论的企业战略绩效评价研究》
- 《基于顾客忠诚的顾客资产管理：理论分析与策略指导》
- 《中国保险市场结构、行为与绩效研究》
- 《资本市场与会计演化关系史研究》
- 《高等教育成本分担、制度创新与发展趋势》
- 《国债风险控制体系研究》
- 《基于机构部门账户的中国宏观经济模型研究》
- 《基于自主创新目标的国有高技术企业激励机制研究》
- 《经济波动的福利效应：理论模型与中国实证》
- 《从经济思想视角解读哈耶克》
- 《会计选择与变更实证研究》
- 《中国服务经济：结构演进及其理论创新》
- 《中国经济转型时期货币政策中介目标的选择》
- 《区域循环经济探析——以民族地区为例》
- 《转型时期中国农业投资主体行为研究》
- 《产业集群互动机理研究》
- 《中国农村人身保险市场开发研究》
- 《国有商业银行财务监控研究》
- 《家族企业成长中的契约变迁：理论与实证研究》
- 《汇率制度转型：效率、均衡与信誉——基于均衡汇率理论的视角》

序

土地价格尤其是城市土地价格历来受到理论界和实践各方的高度关注，对其研究也成为理论界长期的焦点问题之一。国外学者对城市地价问题的研究已相当深入，有较多实证研究成果。现有的研究主要集中在三个方面：一是关于城市土地价格形成机制的研究。主要有地租地价理论、区位理论、土地供求理论和土地产权理论等；二是对城市土地价格时空结构的研究。主要研究各个城市土地价格的时间和空间形态结构，特别集中在城市地价单中心模型的研究，包括城市地价单中心模型结构产生原因、作用机制和影响因素等；三是关于城市土地价格影响因素的研究。主要研究城市土地价格的影响因素及其影响方式和影响程度。

国内对城市土地价格问题的研究应当说还处于探索阶段，在城市土地价格的定义、内涵、特点和分类等规范研究方面作了很多的研究。尤其是在基准地价确定、地价评估方面作了比较深入的研究。但我国学者对城市土地价格研究大多侧重于宏观性、政策性描述和分析，系统运用经济学一系列理论和方法研究土地价格机制问题的成果尚没有，定量分析和研究成果也很少。对土地价格机制的研究主要着眼于土地价格形成机制的研究，对于其运行机制、管理机制的研究相当薄弱。

我国土地制度的特殊性导致了土地市场的特殊性，从而对我国城市土地价格的研究与国外成熟市场的研究存在较大差异。在

当前我国城市土地市场上，由于产权的不够明确、法律的不够完善、相关制度缺陷、有效的监督机制的缺乏等方面的原因，人为增加了交易费用，降低了交易的透明性及交易效率；市场化程度不高，暗箱操作、隐性市场屡禁不止，有关土地的寻租腐败行为频频发生；土地供不应求、价格狂涨和大量圈占、闲置浪费并存；各地开发区遍地开花；土地资源配置和利用效率较低，国有土地资产流失严重；地方政府行为与中央的意图常常不符，城市土地国有难以在使用价值和价值上得以实现；土地供应总量指标屡屡被突破；城市规划的权威性得不到尊重，其前瞻性和稳定性难以保证；……为此，有必要对城市土地市场中各利益主体的关系和政府行为进行分析，研究城市土地的价格机制问题，以寻找解决问题的办法，为土地资源的合理有效配置和高效利用提供有益的思路。

《城市土地价格机制研究》是邬丽萍同志在其博士论文基础上修改成书的，这是她长期关注、研究这个领域而获得的硕果。从硕士研究生学习阶段开始，她就充分利用其统计学专业优势追踪研究国内外这一研究领域的进展，并作了大量的定量分析。从《城市土地价格机制研究》一书所引用文献的广博，综合分析已有文献的准确性和深度，以及对相关问题的定量和实证分析，便不难看出她在这个领域的研究功力是深厚的，工作是扎实的。

《城市土地价格机制研究》以对城市土地价格机制的研究为主线，内容涉及城市土地价格的诸多方面，如城市土地市场的供给与需求分析，城市地价变动的原因与机制问题，城市地价与积聚经济效应问题，城市地价与房价的互动关系问题，部分地区房价畸高的根源问题，地方政府在城市土地市场上的角色与地位问题，城市土地市场中的博弈关系问题，房地产市场势力问题，房价波动的财富效应问题以及合理地价问题等。作者在这些问题上均提出了自己的看法，给人耳目一新的感受。此书的主要创新和

理论贡献在于:

1. 针对我国城市土地市场和土地制度的特殊性, 构建了我国城市土地价格分析的理论框架, 从城市土地价格的形成机制、运行机制和管理机制三方面研究城市土地价格机制问题。

2. 联系外部性、聚集经济理论和城市几何理论构建了加入外部性的城市土地市场模型, 并通过取决于地方特征的地方成本的分析, 研究特定区位生产力差异、家庭效用差异及均衡地租的确定, 分析了城市土地租金梯度递减、地价的区域差异、微观主体——企业和家庭的行为, 以及土地利用的空间分布, 从一个全新的视角诠释了城市土地级差地租的内涵。

3. 对长期处于争论之中尚无令人信服的结论的房价与地价的因果关系问题进行理论和实证分析, 运用市场势力理论实证分析了我国城市土地市场的垄断性, 论证了部分地区房价畸高的根本原因为源于土地垄断的房地产市场垄断, 以及开发商的超额利润。

4. 对当前土地违法的主导者——地方政府的行为进行了分析。论证了地方政府、银行和开发商之间事实上存在的“铁三角”的利益格局, 并运用博弈论的分析方法分析了城市土地市场中各利益主体之间的博弈关系。

5. 从财富效应、居民承受能力、城市竞争力, 以及宏观经济基本面等方面实证分析城市土地价格的合理水平。以发达国家的长期数据论证了房地产资产总量、土地资产总量与国民财富总量之间的比例关系同样适用于程式化事实。

《城市土地价格机制研究》在研究方法上是值得赞赏的。本书对城市土地价格机制的研究突破了以往的研究仅局限于城市土地价格形成机制的研究, 构建了包括形成机制、运行机制和管理机制在内的城市土地价格机制的更为完整的理论研究框架。大量的定量分析和实证研究也是本书研究的一大特色, 把理论分析与

实证检验相结合,在广泛而充分搜集数据的基础上,大量运用数学模型和计量经济学的方法,对城市土地价格机制、土地市场、合理地价等相关诸多问题进行了较为深入和系统的分析。

土地商品与一般商品一样也要进入市场进行交易,通过供需形成价格,但土地商品及土地市场又具有不同于一般商品的特殊性。由于土地商品的异质性及市场进入障碍,决定了土地市场是一个垄断竞争市场,需要运用垄断价格机制理论、市场势力理论、信息经济理论、博弈论等对其进行分析;又由于土地商品的重要性,政府通常干预土地市场,这又需要运用市场规制理论,并通过政府价格机制与自由价格机制的比较分析等来分析政府行为;此外,土地商品具有不可移动性,其转让只是产权的转让,又决定了产权理论在土地价格及土地市场分析中的重要作用;城市土地最重要的特征在于其区位性,级差地租作为城市地租的最主要部分,其产生源于产出外部性和聚集经济导致的特定区位的生产力差异,因而城市土地价格的研究必须联系外部性、聚集经济效应,运用聚集经济理论和城市几何理论。

因此,本书对城市土地价格机制分析的理论框架总的是基于马歇尔的新古典均衡价格理论,运用其成本—收益分析、供求分析、均衡分析等量化分析工具,同时又要全面运用产权理论、垄断价格机制理论、市场势力理论、市场规制理论、博弈论、信息经济理论、聚集经济理论和城市几何理论等理论进行分析。此外,本书在土地价格机制的研究中,还运用了替代原理、均衡原理、竞争原理、剩余生产原理、外部性原理、最有效使用原理、收益递减递增原理、贡献原理等几个重要的经济学原理。

为使数据资料较准确客观地反映现实,邬丽萍同志在搜集、整理数据资料过程中曾多次走访相关部门,调整已有的数据资料。书中所用的数据是在其知识和能力所及范围内,尽最大努力整理出来的。这是一种朴实、求真、务实的学习态度,也是南开

人自 1927 年创办经济研究所开始，在经济研究中始终倡导和遵循的学术风格，而要确实做到这一点，没有一点吃苦耐劳的精神和坐冷板凳的科学奉献精神是办不到的。本书的研究为以后有关这方面的研究提供了一个较扎实的基础性范例。

由于我国土地市场历史很短、市场交易信息缺乏、数据资料积累有限、收集困难，限制了在一些问题上进行更深入的实证分析，因而也难以得出更深入的结论。实证分析方法的进一步改进和数据的进一步搜集完善将使城市土地价格机制的研究更为深入和完善。因此，我希望邬丽萍同志在取得奠定性研究成果的基础上，继续付出艰苦的努力，在统计数据逐渐充实、实证研究方法进一步完善的基础上，进一步推进中国城市土地价格机制的研究。同时，我也希望我国学术界更多同仁能投身于这一领域的研究，为推进中国城市土地价格机制理论的研究和地价机制的完善做出更大的贡献。

曹振良

2007 年 10 月于南开园

摘 要

土地价格关乎居民生活、企业生产、城市竞争力、国民经济稳定和国家财富质量等。但由于城市土地价格机制的不完善，导致了城市土地粗放和低效利用、价格水平不尽合理、土地市场秩序、交易效率低下，以及地方政府权力滥用等问题。

由于城市土地商品的异质性、不可移动性、有限的替代性及供给刚性，土地市场的外部性、垄断性、信息的非对称性等特性，决定了土地价格机制不同于一般商品的特殊性。本书构建了一个城市土地价格机制分析框架：以马歇尔的新古典均衡价格理论为基本线索，运用其量化分析工具如成本—收益分析、供求分析、均衡分析等进行分析的同时，运用产权理论、垄断价格机制理论、市场规制理论、博弈论、城市几何理论、程式化事实等理论从城市土地价格形成机制、运行机制和管理机制三方面对城市土地价格机制进行研究。

由此，本书最终形成了如下分析框架和主要内容：

第1章“引言”。分析了当前城市土地市场和土地价格机制存在的主要问题；阐述了本书选题背景和研究意义；对相关文献和研究现状进行综述；最后阐明了本书研究对象、研究思路与方法、创新与不足。

第2章“城市土地价格机制研究框架构建”。在对地租、地价理论以及价格机制理论的发展脉络及主要观点进行全面梳理基

础上,构建了本书的分析框架。

第3章“城市土地价格形成机制分析”。从城市土地市场的供给与需求、城市地价变动的原因与机制、城市土地市场竞租与不同行业的投标租金模型等方面分析城市土地价格决定及地价形成机制,并分析了城市土地市场的一般均衡。

第4章“城市土地价格运行机制一:城市土地价格与集聚经济效应”。从产出外部性、集聚经济效应的视角考察城市土地市场和土地价格运行机制。构建了一个加入集聚经济效应因素的城市土地市场模型,分析了源自集聚效应影响的各区位生产力差异及居民效用差异,以及因此导致的土地价格差异;分析了城市土地租金梯度递减,城市土地利用的空间布局,城市分区界限以及城市边界的确定,城市总生产力水平、总就业水平的确定等。并进一步从地方成本的视角分析了微观主体——企业和家庭的行为。

第5章“城市土地价格运行机制二:城市土地价格与房价的互动关系”。在房与地的关系中,土地是本源,居于主导地位。城市土地价格实质上是一种需求价格,是由房地产市场的供求关系所引致的。在二者的因果关系中,房价是因,地价是果。同时,房价与地价存在互动关系;对房屋租赁市场、房屋销售市场与土地交易市场三者互动关系的实证分析表明,当前房屋销售价格与土地交易价格变动对房地产市场的真实有效需求有一定程度的偏离;源自土地垄断的房地产市场的垄断性、房地产开发商的超额利润以及当前房地产市场需求爆发性增长导致的供需失衡是当前房价过快上涨的根源。即使是表面上看起来公平竞争的土地拍卖市场上,也同样存在垄断和共谋;政府在控制地价方面大有可为,而且,政府应当创造条件促进房地产市场的竞争以维持其价格的稳定。

第6章“城市土地价格管理机制及政策设计”。当前我国城

市土地价格管理中存在城市土地一级市场政府垄断的局限性及地方政府权力滥用,租税费体系不尽合理,房地产开发商行为不规范,以及城市土地隐性交易大量存在等的主要问题;由于现行的城市土地国家所有制实质上是中央政府与地方政府的分权制,地方政府享有事实上更大的控制权和对城市土地市场事实上的绝对垄断地位;由于对土地收益作为第二财政的高度依赖,地方政府会同银行与房地产商形成了一个“铁三角”的利益格局,地方政府是“铁三角”利益格局中事实上的主导者;在城市土地市场上存在四重博弈关系,增加了交易费用,降低了交易的透明性和交易效率;最后分析了以上问题产生的根源,并提出了城市土地价格管理机制的政策设计。

第7章“城市地价合理性分析”。从财富效应、居民承受力、城市竞争力及宏观经济基本面等视角考察城市地价合理性。房地产财富效应影响居民的消费决策,社会总需求,居民收入差距和贫富悬殊,最终也将对宏观经济增长产生影响;基于房地产消费功能的消费者预算约束分析,和基于房地产投资功能的投资者预期投资收益率分析,均可得出一致结论:我国房地产价格已接近居民承受能力的极限,不再有更多的涨升空间;地价上涨将提高城市的商务成本和居民的生活成本,降低城市对资金和人才流入的吸引力和城市竞争力;研究土地价格必须联系宏观经济基本面,将土地价格分析纳入宏观经济分析的一个途径是利用程式化事实。发达国家的统计数据表明,其房屋资产、土地资产、GDP 和国家财富之间应当存在比较长期的和稳定的合理比例关系。地价的过度上涨将影响国家财富质量及经济的稳定。土地资产总量必须适应于经济总量,土地价格的上涨必须与经济总量增长相适应。

本书对城市土地价格机制研究的主要创新在于:

1. 在梳理了地租地价理论的发展脉络及价格机制理论的相

关研究的基础上,针对城市土地商品的特殊性构建了我国城市土地价格分析的理论框架,从城市土地价格的形成机制、运行机制和管理机制三方面研究城市土地价格机制问题。

2. 联系外部性、聚集经济理论和城市几何理论构建了加入外部性的城市土地市场模型,并通过取决于地方特征的地方成本的分析,研究特定区位生产力差异、家庭效用差异及均衡地租的确定,分析了城市土地租金梯度递减、地价的区域差异、微观主体——企业和家庭的行为,以及土地利用的空间分布,从一个全新的视角诠释了城市土地级差地租的内涵。

3. 对长期处于争论之中尚无令人信服的结论的房价与地价的因果关系问题进行理论和实证分析,运用市场势力理论实证分析了我国城市土地市场的垄断性,论证了部分地区房价畸高的根本原因为源于土地垄断的房地产市场垄断,以及开发商的超额利润。

4. 对当前土地违法的主导者——地方政府的行为进行了分析。论证了地方政府、银行和开发商之间事实上存在的“铁三角”的利益格局,并运用博弈论的分析方法分析了城市土地市场中各利益主体之间的博弈关系。

5. 从财富效应、居民承受能力、城市竞争力,以及宏观经济基本面等方面实证分析城市土地价格的合理水平。以发达国家的长期数据论证了房地产资产总量、土地资产总量与国民财富总量之间的比例关系同样适用于程式化事实。

由于我国土地市场历史很短、市场交易信息缺乏、数据资料积累有限、收集困难,限制了在一些问题上进行更深入的实证分析,因而也难以得出更深入的结论。实证分析方法的进一步改进和数据的进一步搜集完善将使城市土地价格机制的研究更为深入和完善。

Abstract

Land price affects people's livelihood, enterprise's productivity, the competition power of city, economic stability and the quality of national wealth etc. But owing to the shortcoming of land price mechanism, result in the lowly effective of urban land using, land price level is not in reason, land market is not in order, exchange efficiency go down, and local government abuse there power etc.

Because of the heterogeneity, not removability, limited substitute, the rigidity of urban land supply, and the exteriority, monopolization, the unsymmetry of information etc., land price mechanism is differ from the other commodity. The paper constructs an analyse frame of urban land price mechanism: based on the price theory of new classicality equilibrium, exerts it's quantity tools as cost-income, supply and demand, equilibrium etc. At the same time, exerts property right theory, monopoly price mechanism theory, market regulation theory, game theory, city geometry theory, stylized fact theory etc to study on urban land price mechanism from urban land price forming mechanism, urban land price running mechanism and urban land price managing mechanism.

Thereout, the paper comes into being the analysis frame and mostly content as follow:

The first chapter "introduction". Analyses the main problems in current urban land price mechanism, brings forward the background of choosing the paper's subject and the meaning of the research; secondly, summarizes the correlative literature; illuminates the research object, the reseach pathway and means, the innovation and the deficiency.

The second chapter "the theory frame of urban land price mechanism". Hackles the development skeleton of the land rent, land price theory and price mechanism theory; based on this, establishes the theory frame of the paper.

The thirst chapter "Analyse on urban land price forming mechanism". Analyses the decision of urban land price and urban land price forming mechanism from the supply and demand in urban land market, the reason and mechanism of urban land price change, contesting rent in urban land market and bidding rent mode in different industries, and analyses the common equilibrium in urban land using.

The fourth chapter "The first part of urban land price running mechanism: urban land price and agglomeration effect". Analyses urban land market and land price running mechanism based on exteriority and agglomeration effect. Establish a urban land market model include in the factor of exteriority, analyses the difference of productivity and avail due to the agglomeration effect, and analyses the grads degression of urban land rent, land price difference among regions, space distribution of the urban land using, the confirmation of the bourn of city subarea, city boundary, the gross productivity and gross employment in the city, analyses the behavior of microcosmic unit, enterprise and family in the end.

The fifth chapter "The second part of urban land price running

mechanism: the relation between urban land price and house price". In the relation between house and land, land is the fountain, play the dominant role. Urban land price is a demand price virtually, and result from the supply and demand of real estate market. In the causality between the two, house price is the cause and land price is the result. There's interacting relation between the two. The demonstration analyse of interacting relation among house leasing market, house sale market and land exchange market indicate, currently house sale price and land exchange price depart the true demand to some extent. The monopoly in real estate market, exploiter's excess profit and the bursting out demand in current real estate market are the foundation of house price rise excess rapidly. Government can do something to control the rise of land price, and ought to accelerate the competition in real estate market in order to maintain the stabilization of price.

The sixth chapter "urban land price managing mechanism and the design of policy". There are some problems in current urban land price managing, for example the shortcoming of local government monopoly in urban land market, the abusing power of local government, the system of rent-tax-fee is not in reason, the behavior of real estate developers is not in order, and concealed urban land exchange etc. The essence of the land system of state possessing urban land is central government and local government share in the power, and that local government possesses stronger power and monopoly station in urban land market actually. Local government contact bank and real estate exploiter, the three come into being an "iron-triangle" advantage integer. Local government is the leader in the "iron-triangle" advantage integer really. Local government often supply excessive land take into account their own advantage other than long-term advantage,