

城市地价评估理论 探索与实践

◎ 刘卫东 邬明德 周力丰 等/著

 科学出版社
www.sciencep.com

F293.2
L680.1/4

浙江省社科联省级社会科学
学术著作出版资金资助出版

城市地价评估理论探索与实践

刘卫东 邬明德 周力丰 等 著

国家自然科学基金项目 (40471055) 研究成果
浙江省宁波市土地管理重大招标课题

科学出版社

北 京

内 容 简 介

本书是“我国城市化快速发展地区耕地多功能保护价值评价与效益核算”(国家自然科学基金项目(40471055))和浙江省宁波市土地管理重大招标课题“宁波市区城市基准地价更新”的研究成果,针对当前城市地价评估的热点和难点问题开展了系统研究。在对城市地价进行理论分析的基础上,揭示出了城市地价形成和变化的规律,在基准地价更新技术路线、基准地价的用途细分和应用、楼面地价评估和应用、城市宗地价格评估修正体系建立、征地补偿标准的合理确定、工业地价标准的合理测算、地价与房价的关系和城市土地资产价值核算、绿色土地价格应用等方面进行了深入研究。理论联系实际,提出了宁波市基准地价的更新成果,建立了基于 WebGIS 的宁波市城镇地价信息发布和动态监测系统,为我国城市基准地价更新、城镇地价信息发布和动态监测系统设计和开发提供了一个成功的范例。

本书可供不动产估价专业人员和国土管理、城市规划与管理、国有资产管理、物价管理等部门人员参考使用。

图书在版编目(CIP)数据

城市地价评估理论探索与实践/刘卫东等著. —北京:科学出版社, 2007

ISBN 978-7-03-020152-2

I. 城… II. 刘… III. 城市-地价-评估-研究-中国 IV. F299.232

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 150257 号

责任编辑:朱海燕 赵 峰 王新玉/责任校对:赵燕珍

责任印制:钱玉芬/封面设计:王 浩

科 学 出 版 社 出 版

北京东黄城根北街 16 号

邮政编码:100717

<http://www.sciencep.com>

新 蕾 印 刷 厂 印 刷

科学出版社发行 各地新华书店经销

*

2008 年 1 月第 一 版 开本:787×1092 1/16

2008 年 1 月第一次印刷 印张:16 1/4 插页 1

印数:1—2 500 字数:385 000

定价:48.00 元

(如有印装质量问题,我社负责调换〈环伟〉)

《城市地价评估理论探索与实践》 编写组名单

组 长：邬明德

副组长：周力丰 刘卫东

主要完成人：

刘卫东	邬明德	周力丰	彭 俊	周立军	冯秀丽
贺敏杰	项国民	陈建祥	高海明	万江波	余心杰
李志宏	卢焕达	徐荣昌	陈武斌	赵克诚	楼立明
陈方正	黄巨林	张云芳	黄郭城	王世忠	陈佳骊
段洲鸿	魏 星	连 纲			

“宁波市市区城市基准地价更新” 工作领导小组名单

组 长：邬明德

副组长：周力丰 史济权

成 员：（按姓氏拼音顺序排列）

龚治平	顾海波	贺敏杰	胡锦涛	胡文龙	胡友江
黄巨林	蒋明良	林合聚	林秀华	倪雅韵	任林苗
施德忠	孙加泉	王秀媛	魏爱黎	吴迅锋	谢开定
徐继伦	叶建成	俞 枫	张云芳		

“宁波市市区城市基准地价更新” 办公室人员名单

主 任：周力丰

副主任：贺敏杰 项国民

成 员：（按姓氏拼音顺序排列）

曹国平	陈建祥	冯挺群	高海明	李夏英	倪雅韵
万江波	徐 滨	薛国刚	叶华育	叶建成	郑方巧

“宁波市区城市基准地价更新” 课题组名单

顾问：柴利能 邬明德 虞云秋

课题组组长：周力丰 刘卫东

课题组副组长：贺敏杰 项国民 周立军

课题组名单：（按姓氏拼音顺序排列）

鲍焕军	曹国平	曹乾松	陈建祥	陈 静	陈伟民
陈 艳	陈 懿	程 鹏	崔晓萍	刁晓东	冯挺群
傅伟国	高海明	顾海波	顾群凯	贺敏杰	胡科俊
黄巨林	金陈霄	金明荣	李夏英	李志宏	连 纲
梁俊林	刘 超	刘妙龙	刘士杰	刘卫东	楼立明
卢智健	陆 科	陆张维	罗凌浩	罗 文	茅开诚
苗 杰	倪雅韵	潘宣威	彭 俊	戚以安	单娜娜
沈玲美	石洪斌	孙 芳	孙国耀	唐鹏军	田 耕
童小华	万江波	王德忠	王继光	王其耀	王四永
王锡军	王尧耀	王 勇	邬明德	武永定	项国民
徐 滨	徐荣昌	薛国刚	严双建	杨洪波	杨晓曦
姚丽萍	叶建成	叶惟梦	叶小伟	俞佩君	袁 红
张军耀	张 琳	张小华	张云芳	赵克诚	周力丰
周立军	周文奇	周婀娜	周占宏	周召昌	庄 颢

审稿：邬明德 周力丰 李志宏 史济权

目 录

第 1 章 城市地价的理论分析	1
1.1 土地价格的再认识	1
1.1.1 价格的内涵	1
1.1.2 生产要素价格的特征	4
1.1.3 对于土地价格的再认识	6
1.2 城市土地资产经营的本质	8
1.2.1 城市土地资产经营的本质	9
1.2.2 城市土地资产经营和土地市场整顿的关系	10
1.2.3 城市土地资产经营与耕地保护政策落实	11
1.3 城市土地价格静态守恒与动态增长	13
1.3.1 城市地价模型的提出	13
1.3.2 城市均衡地价模型	13
1.3.3 城市土地总体价格的静态守恒特征	15
1.3.4 城市土地价格的动态增长	16
1.4 城市土地最佳开发时机的确定	19
1.4.1 土地开发投资决策的目标	19
1.4.2 确定情形下的最佳土地开发时机决策	20
1.4.3 不确定状态下土地开发最佳时机的决策	22
1.4.4 利率变化对开发时机的影响	23
1.5 城市土地价格异化分析	26
1.5.1 政府行为导致土地价格异化	27
1.5.2 政府官员寻租行为导致土地价格异化	28
1.5.3 税费体系不合理导致土地价格异化	29
1.5.4 土地开发商行为不当导致土地价格异化	30
1.5.5 土地消费者购买力不足导致土地价格异化	31
1.5.6 隐性土地交易导致土地价格异化	31
1.5.7 土地市场价格异化分析的结论	31
主要参考文献	32
第 2 章 基准地价更新与宗地价格评估	34
2.1 新时期城市基准地价的更新	34
2.1.1 我国城市土地利用和管理的特征	34
2.1.2 我国城市土地定级研究思路的转变	36
2.1.3 城市基准地价更新的途径与方法	37

2.1.4	城市基准地价的应用前景	39
2.2	对基准地价的用途细分和深化认识	40
2.2.1	城市基准地价土地用途的细分	40
2.2.2	同基准地价相联系的若干问题再认识	43
2.3	楼面地价的应用与评估	46
2.3.1	采用楼面地价的现实意义	46
2.3.2	采用楼面地价面临的问题与挑战	47
2.3.3	采用楼面地价的前提条件	48
2.3.4	楼面地价的正确评估	50
2.4	关于路线价估价法的探讨	52
2.4.1	路线价法的基本原理	52
2.4.2	路线价法的特点	53
2.4.3	路线价法的深度修正表	53
2.4.4	路线价法在应用中存在的问题	55
2.4.5	宁波市商业用地路线价评估地价修正体系的建立	58
2.5	关于收益还原利率测算的几点思考	59
2.5.1	收益还原率的内涵	59
2.5.2	土地及房屋收益还原率的计算方法分析	60
2.5.3	收益还原率运用中几个问题的探讨	62
2.6	城市土地价格评估中的容积率修正	65
2.6.1	容积率的含义及基本特性	65
2.6.2	影响容积率确定的因素	67
2.6.3	地价评估中的容积率修正	70
2.7	城市公益性用地及其价格评估	73
2.7.1	城市公益性用地的特点	73
2.7.2	城市公益性用地的功能	75
2.7.3	城市公益性用地的价格评估	78
2.7.4	城市公益性用地价格评估的小结	82
	主要参考文献	82
第3章	征地补偿标准测算与地价管理创新	83
3.1	征地补偿费用标准的合理确定	83
3.1.1	对以往征地补偿费用标准确定方法的反思	83
3.1.2	征地补偿费合理化标准确定的原则	85
3.1.3	征地补偿合理化标准的计算	86
3.1.4	征地补偿合理化标准计算结果的检验	88
3.2	土地征收补偿区片综合价格的测算	89
3.2.1	土地征收补偿区片综合价格的涵义	89
3.2.2	土地征收补偿区片划分的方法	90
3.2.3	土地征收补偿区片综合价格的测算	92

3.3	基于统一年产值标准的征地补偿测算方法研究——以广西都安县为例·····	94
3.3.1	征地统一年产值标准的定义·····	94
3.3.2	征地统一年产值标准的测算思路·····	95
3.3.3	征地统一年产值标准的测算过程·····	98
3.3.4	依统一年产值标准确定征地补偿的展望·····	102
3.4	工业用地价格标准的合理确定·····	103
3.4.1	对工业用地及地价的再认识·····	103
3.4.2	工业地价的合理测算·····	106
3.4.3	工业地价的合理性检验·····	108
3.5	地价与房价关系研究——以宁波市区为例·····	110
3.5.1	房价变动情况及影响·····	110
3.5.2	商品住宅价格合理性分析·····	112
3.5.3	地价与房价的变动趋势及比例关系分析·····	116
3.5.4	地价与房价关系研究的结论·····	121
3.6	土地生态经济价值与绿色土地价格及其应用·····	122
3.6.1	土地生态经济价值的概念·····	122
3.6.2	土地生态经济价值的计量·····	124
3.6.3	绿色土地价格在土地出让价格策划中的应用·····	125
3.7	关于城市土地资产价值会计核算体系的探讨·····	128
3.7.1	城市土地价值核算账户的设置·····	129
3.7.2	城市土地资产核算会计要素的确认与计量·····	132
3.7.3	城市土地资产的会计要素核算·····	133
3.7.4	城市土地资产核算会计报表·····	136
	主要参考文献·····	137
第4章	宁波市区基准地价更新研究·····	139
4.1	项目研究的必要性·····	139
4.1.1	基准地价的作用·····	139
4.1.2	城市基准地价更新的目的和意义·····	140
4.1.3	宁波市区城市土地基准地价更新的理由·····	140
4.2	项目研究的技术方案·····	142
4.2.1	项目研究的目标和任务·····	142
4.2.2	项目研究的基本依据·····	143
4.2.3	项目研究的技术路线·····	144
4.3	项目研究的主要成果·····	147
4.3.1	城市土地价格调查·····	147
4.3.2	城市土地综合定级·····	149
4.3.3	城市基准地价更新·····	170
4.3.4	基准地价测算结果分析和综合评定·····	185
4.3.5	宁波市区城市地价监测体系的建立·····	188

4.4 项目研究成果的基本特点	192
4.4.1 土地价格调查深入	192
4.4.2 基准地价内涵统一	193
4.4.3 基准地价应用针对性强	193
4.4.4 成果质量有新的提高	194
主要参考文献	196
第5章 宁波市基于 WebGIS 的地价信息发布和动态监测系统的设计与开发	197
5.1 系统分析与设计	197
5.1.1 系统设计目标	197
5.1.2 系统设计原则	198
5.1.3 系统功能分析	199
5.1.4 系统开发技术路线与平台选择	200
5.1.5 系统体系结构	204
5.2 系统数据集成分析	206
5.2.1 系统数据格式	206
5.2.2 混合数据模型在系统中的应用	207
5.2.3 系统数据库设计	208
5.3 系统主要应用模型	213
5.3.1 数据标准化处理模型	213
5.3.2 城镇土地定级模型	216
5.3.3 基准地价测算模型	219
5.3.4 基于基准地价的宗地价格评估模型	223
5.3.5 地价指数生成模型	223
5.4 系统功能的具体实现	225
5.4.1 空间数据库的建立与配置	225
5.4.2 主要功能实现	228
5.4.3 系统实现关键技术分析	236
5.5 系统运行的保障与维护	238
5.5.1 系统安全的保障体系	238
5.5.2 系统维护和更新	239
附1 数据访问接口代码	239
附2 可视化查询代码	240
附3 存储过程代码	243
主要参考文献	247

第1章 城市地价的理论分析

关于地价的理论研究历史悠久,国内外有许多经典的理论成果。但是,目前对于地价的认识,及对地价的时空变化规律的理解仍然有许多值得深入探讨的地方。本章从价格的概念入手,特别强调土地作为一种基本的生产要素,地价具有特殊性。从城市土地资产经营的本质分析,指出它主要是在土地合理利用的前提下,实现土地资产的保值增值。也从地价的形成机理上,论证了一个城市地价静态守恒和动态增长的规律;从土地价格的时间价值分析,说明了土地最佳开发时机的确定与土地价格变化的关系;对城市土地交易过程中土地价格异化的成因进行了理论阐释。

1.1 土地价格的再认识

1.1.1 价格的内涵

价格是商品市场交易的产物。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,在交换过程中讨价还价,最终形成一个各方都能接受的价格。价格是商品价值的反映,相同效用的商品,价格也应当相近(尹伯成,1999)。价格的内涵可以从以下几个方面来了解。

1. 价格是商品生产的劳动价值的反映

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,取决于生产商品所需要的社会必要劳动时间的长短。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

$$\begin{aligned}P &= P_1 + P_2 \\&= C + V + m \\&= P_0 + m\end{aligned}\tag{1.1}$$

式中, P 为产品价格; P_1 为物化劳动创造的价值; P_2 为活劳动创造的价值; P_0 为产

品成本价格； C 为生产资料转移价值（不变资本）； V 为劳动力价格（可变资本）； m 为利润（剩余价值），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）； $\sum M$ 表示全社会盈利额； $\sum H$ 表示全社会的资金占用总额，则有

$$m = n \times \frac{\sum M}{\sum H} \quad (1.2)$$

式中， $\frac{\sum M}{\sum H}$ 为全社会统一的平均资金盈利率。在 $\sum M$ 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。但事实上凡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，如何把与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場，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。

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，是因为该资产能够在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

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{D_t}{(1+i)^t} \quad (1.3)$$

当然，商品的未来使用收益会因为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，其利润率在完全市场竞争的情况下会走向均衡，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。

3. 价格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，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，最终直至购买商品的价格正好等于其投资的机会成本为止。这就是所谓的替代原理。

其中，所谓的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 $C=\max\{MU_i, i=1, 2, \cdots, n\}$ 。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

$$MRS_{XY} = \frac{MU_X}{MU_Y} = \frac{P_X}{P_Y}$$

就有

$$P_X = P_Y \tag{1.4}$$

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。资产的价格实际上是购买商品的投资机会成本的反映。

4. 价格是市场竞争过程中供求双方达成的共识

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（图 1.1 中 E 点）。这一价

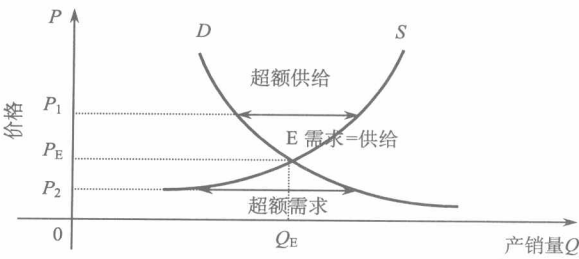


图 1.1 商品市场均衡价格的形成

格 P_E 即为均衡价格，而对应的产销 Q_E 为均衡产销量。

设市场对于某商品的需求函数为

$$D = f(P)$$

供给函数为

$$S = g(P) \quad (1.5)$$

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。只要供给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，而一旦供给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。

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、补贴与优惠政策等影响市场价格的形成与价格体系的改变。

1.1.2 生产要素价格的特征

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：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。

劳动体现着生产过程中人力投入的服务。投入生产与服务的劳动特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”（于光远，1997）。

土地体现着自然的、未经转换的资源的服务，它不仅仅是指通常意义上的土地，还包含着处于天然状态的其他天然资源，如江河、海洋、风景、气候、矿藏、森林等。土地资源一旦被开发或改造，它便由土地和资本两者所组成。

企业家可以被看作是一个对厂商来说特殊的个人。企业家与雇佣劳动者的服务不同，他必须行使组织者、经营者、决策者和风险承担者的职能。严格地说，企业家的能力本可以归到劳动生产要素之中，是由于其特殊性而独立出来。

2. 生产要素价格的特征

与一般商品相比，生产要素价格具有以下特点：

- 1) 生产要素价格不是表示生产要素本身的全部价值 ($c+v+m$), 而是表示生产要素一定时期内使用可以产生的价值增值

购买一般商品的目的是为了消费, 商品的价值最终会消耗殆尽, 因此一般商品的价格应能表示所购买商品本身的全部价值。而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商品, 其本身的价值只发生转移而不发生消耗, 所以生产要素的价格应体现通过使用生产要素所可能产生的价值增值。工资作为劳动要素的价格, 并不表示劳动力本身的价值, 而是表示劳动力在一定的雇佣期内所新增的价值; 利率作为资本要素的价格, 不表示资本本身的价值, 而是表示一定时期的资本运用中所产生的价值增值; 地租作为土地要素的价格, 也并不表示土地本身的价值, 而是表示通过一定时期的土地开发经营活动, 而使土地产生的增值; 利润作为企业家才能要素的价格, 表示的不是企业家本身的价值, 而是表示一定时期通过利用企业家才能, 所能取得的价值增值。所以, 严格地讲, 生产要素的价格实际上是一定时期的使用价格, 该价格的高低表示这一一定时期中生产要素增值的多少。

- 2) 生产要素价格是基础价格, 不宜过高

生产要素是进行物质生产活动所需要的生产资料, 其价值在生产过程中会一次性或逐步转移为产品价值。如果它们定价太高, 将会导致其后续产品价格过高, 进而带动整个市场价格的上涨, 甚至引发通货膨胀。所以, 当生产要素的市场价格超过国民经济可以承受的限度时, 国家应采取相应的宏观调控措施, 以限制生产要素价格的上涨。如当利率太高时, 国家会增加市场上的货币供应量, 以遏止利率继续上涨。

- 3) 生产要素价格由于其异质性而呈现多层次性, 一种要素会有多种价格

在新古典经济学中, 一种商品价格都是在质量、功能相等的条件下的价格, 一种商品只有一种价格。但是, 生产要素却存在明显的异质性, 本着优质优价的原则, 一种生产要素, 根据其不同质量等级具有不同层次的价格。例如劳动工资会因不同级别、不同行业而有高低之分; 资本利率会因不同使用期限、不同使用范围而有高低不同; 地租会因土地的不同质量、不同区位、不同用途而有贵贱差异等。同时, 为了国民经济发展的需要, 国家会因时因地选择一些需要扶持或限制的产业, 采取保护价格或限制价格, 这也使得生产要素的价格呈现出灵活性和多样性。

- 4) 生产要素价格是一个产权束价格, 明晰产权是确定生产要素价格的基础

生产要素是人们所占有的主要财产, 存在一定的财产权利关系。生产要素资源的配置, 不仅要受制于自然意义的技术和一般的市场机制的调节, 而且必须受制于特定的社会所规定的财产权利关系。不同产权制度下会有不同的产权主体效用函数, 因此会产生要素资源的不同流向与配置, 从而导致价格的变化。

随着社会生产力的发展与生产社会化程度的提高, 产权制度变化的趋势是由统一走向分离, 并且分离的方式也会出现多样化。这种产权制度的变革趋势, 给明晰产权提出了更高的要求。也就是说, 在要素产权制度中, 不仅应确立要素所有权及其权能结构

(包括占有权、使用权、收益权和处置权),而且要确立所有权的各种权能的进一步分解或组合所形成产权束,了解其产权束之间的各种权、责、利关系,并确立各种满足市场交易需求的可能的产权束组合,对每一种产权束组合赋予价格,该价格就是该种生产要素产权束价值的体现。

5) 生产要素价格经常表现为一种契约价格

生产要素价格是生产要素产权所有者的收入。收入索取权的安排是以要素产权结构为基础的,但在现实分配过程中,它更直接地是依赖于要素产权所有者与劳动力所有者之间所订立的具体契约。如果他们所订立的契约发生了变化,收入分配的比例、状况也随之发生变化。事实上,任何影响和制约收入分配的因素,包括财产所有权结构、社会经济体制、经济周期、资本积累、技术变迁、结构调整以及劳动力市场供求状况等,都会通过影响要素所有者之间的契约关系来影响收入分配。工资、地租和利息等要素价格在经济运行过程中,实质上是构成现代经济运营主体——企业的一系列有关的契约网络的产物。工资、地租和利息在现实经济上的表现形式也多是“契约工资”、“契约地租”和“契约利息”,而不是“供求工资”、“供求地租”和“供求利息”。

6) 生产要素的价格决定于生产要素的边际生产力

对于生产中所需要的生产要素,生产者所愿意支付的价格取决于它们能够为生产者带来的边际效用。这种边际效用一方面取决于要素所创造出来的产品的市价,另一方面取决于要素的边际生产力——边际物质产品。在完全竞争的市场中,由于产品价格由市场决定,所以生产要素价格直接取决于要素的边际生产力。按照利润最大化目标决策,即

$$P \times MP_X = P_X$$

式中, P 为生产者生产的产品价格; MP_X 为要素 X 的边际物质产品; P_X 为要素 X 的价格。

同样对于要素供应方而言,效用最大化目标决定他们必须按照要素供给所带来的效用应等于自用效用的原则。当市场达到局部均衡时,即为要素需求方与要素供应方均实现最大化目标的时刻,此时的要素价格即为市场均衡价格。

1.1.3 对于土地价格的再认识

土地是由地球表层的岩石、地形、气候、土壤、水文、生物等因素相互联系、相互作用而形成的一个历史自然综合体,它包括过去和现在人类活动的作用和影响。土地是自然环境演化过程中形成的。自人类诞生以来,它也凝聚了人类的劳动成果。土地按照劳动价值论,许多人认为它没有价值。但是,土地的稀缺性和使用价值,以及经济社会发展的现实需求,使得土地具有价格是广泛公认的(刘卫东,1994;王先进,1995;戚明深,2002)。土地不仅具有一般商品的属性,也是人类生存和发展需要的最基本的资源和生产要素。

土地价格的形成既是土地市场各种因素相互作用、相互影响的结果,是由交易双方

共同认可的商品价格，是由供求平衡所确定的。同时，由于土地具有其自身的基本特性，包括自然特性（土地数量的有限性、位置的固定性、质量的差异性和功能的永久性）和经济特性（土地供给的稀缺性、用途的多样性、利用方向变更的困难性、土地报酬的递减性、宗地合并及分割的可能性以及土地利用后果的社会性等），土地价格对于国民经济和社会发展影响重大，它往往会受到政府宏观调控的影响。土地价格是土地收益的资本化。土地价格和一般商品的价格存在着明显的不同，具有以下特点：

1. 土地价格是个垄断价格

土地位置的固定性决定了任一土地在世界上都是独一无二的，不具有可替代性。投资人看中了哪一块地，就只能从这块地的产权所有者手中购买，没有第二块同样的土地可选择，因此，土地价格一定是一个垄断价格。这种垄断并不产生于竞争带来的资源、财富的集中，而是来源于土地位置的唯一性。土地价格的区域差异来源于土地价格的垄断性，也是土地价格垄断性的真实反映。

2. 土地价格是最佳用途下的价格

土地作为生产要素，与资本、劳动等一样，要参与生产成果的分配，土地价格的高低决定于土地从生产经营成果中所得分配额的多寡。而生产经营成果的多少决定于生产经营的性质，也就是土地的具体用途。一般商业经营利润要高于工业生产经营利润，而工业生产经营利润要高于商品住宅经营利润。由此，同一块土地上从事不同性质的生产经营活动，能够分给土地产权所有者的收益不同，土地的价格就不同。作为土地产权的拥有者，按照利润最大化决策，一定选择效用最佳的土地用途。所以，土地价格应是最佳用途下的价格。

3. 土地价格是竭力吸收外部性的价格

地块与地块的相连性，决定了土地价格对于外部效应的吸附性。某地块上的人工投入不仅直接影响该地块的价格，同时也会将这种影响传播开去，导致其相连地块的价格也发生变化。土地对于人类经济活动带来的外部效应会尽其可能最大限度地予以吸收。这可以从以下几方面体现：①一定区域的土地价格是该区域社会资源综合配置的结果，当社会经济资源配置趋于合理时，地价会呈上升趋势，否则，地价就下降；②地价不随着劳动生产率的提高而减少，而是随着劳动生产率的提高而上升，这正是因为土地吸收了那些基于土地从事生产经营的人的投资效益的提高所带来的好处；③土地价格是一种生态经济价格，生态环境的破坏，会带来土地价格的下降。

4. 土地价格具有长期递增趋势，但同时又具有经济与生态阈值

土地价格的递增趋势可以从两方面体现出来：一方面，地价是社会经济发展对土地资源稀缺程度的评价，随着社会经济的发展 and 人口的增加，土地的稀缺性将日益突出，土地价格将逐步上升；另一方面，由于科技的进步和发展使得单位土地上的生产经营成果不断增加，而土地对于外部效应的吸收性也使得土地价格日益提高。当然，从国民经济整体考虑，作为生产要素的土地价格绝不是越高越好，因为土地成本太高，导致国民