

城市土地价格调查、评价 及动态监测

刘卫东 罗吕榕 陈武斌 吴宇哲 著
高海明 葛雄灿 黄巨林 项国民



科学出版社

251

2009.232
L75

城市发展与规划丛书

城市土地价格调查、评价 及动态监测

刘卫东 罗吕榕 陈武斌 吴宇哲 著
高海明 葛雄灿 黄巨林 项国民



A0971837

科学出版社

2002

内 容 简 介

本书是国内第一本以实证研究为主,全面介绍城市土地价格调查、评价和动态监测研究的专著。在城市土地定级途径的选择、分类定级研究重点的确定、城市土地定级与城市规划研究的关系上,有独到的见解;按照城市地价的区域表现形式,提出了基本地价区片、地价区片和土地定级单元的基准地价测算办法。通过对地价评估方法、土地收益还原率、地价修正系数等的深入研究,阐明了基于基准地价进行标定地价评估的价格修正体系建立的依据与方法。围绕城市土地价格动态监测的目标和任务,对城市地价标准宗地的选择、地价指数的编制、地价信息的发布、查询及其应用等问题进行了研究。

本书适宜于国土资源、土地管理、不动产价格评估、城市规划和经济管理专业的科研、教学人员和相关部门的管理干部学习和参考。

图书在版编目(CIP)数据

城市土地价格调查、评价及动态监测/刘卫东等著. —北京:科学出版社, 2002

(城市发展与管理丛书)

ISBN 7-03-010317-3

I. 城… II. 刘… III. 城市-土地管理-研究-宁波市
IV. F299.232

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2002) 第 018811 号

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>

西源印刷厂 印刷

科学出版社发行 各地新华书店经销

*

2002 年 6 月 第 一 版 开本: 850×1168 1/32

2002 年 6 月 第一次印刷 印张: 13 3/8

印数: 1—2 000 字数: 349 000

定价: 32.00 元

(如有印装质量问题, 我社负责调换〈北燕〉)

“宁波市城市（三江片）土地价格调查、 评价及其动态监测研究” 课题研究分工

学 术 顾 问	虞云秧	吴次芳	王惠民	
课 题 组 组 长	罗吕榕	刘卫东		
课 题 组 副 组 长	黄巨林	陈武斌	高海明	项国民
课 题 报 告 执 笔				
技术报告	刘卫东	罗吕榕	陈武斌	吴宇哲
工作报告	罗吕榕	刘卫东	黄巨林	项国民
专题报告	刘卫东	吴宇哲	高海明	葛雄灿
	陈佳骊			
测算报告	陈武斌	茅开诚	陈建祥	戚以安
	俞佩君	陈 懿	徐荣昌	
信息系统设计与制图	吴宇哲	高海明	周文奇	楼立明
	顾群凯			
课 题 审 稿	王惠民	罗吕榕	陈德伟	叶艳妹
	唐训民			
主 要 参 加 者	徐建春	张蔚文	曹国平	徐 滨
	郭 勇	陈宏雄	郑方巧	王世永
	张军耀	徐 瑛	张 玲	张竞雄
	郑 东	王晓东	杨晓东	

前 言

城市土地价格是城市土地质量、使用价值和商品交换价值的反映，是区域城市化和城市建设发展水平的经济表现。城市土地价格作为城市土地交易和房地产市场发展的基础，是城市土地资源合理配置和土地资产科学管理的重要依据。科学地进行城市土地定级，更新城市基准地价，并通过标准宗地选择、地价指数编制和地价信息系统开发，建立起城市地价的动态监测体系，是我国新时期城市土地价格研究的基本任务，也是当前我国城市土地管理发展的客观需要。

本书以“宁波市城市（三江片）土地价格调查、评价及其动态监测研究”为基础撰写而成的。“宁波市城市（三江片）土地价格调查、评价及其动态监测研究”课题是国土资源部国土资源大调查土地资源监测调查工程项目“城市土地价格调查与集约利用潜力评价”2000~2001年度的子项目。该项目自2001年3月立项以后，在宁波市土地管理局领导的高度重视和大力支持下，成立了由主管副局长负责的课题研究指导小组并由地籍处负责协调，组成了有浙江大学东南土地管理学院、宁波市土地评估事务所和宁波市土地信息中心参加的课题研究队伍。全体课题研究人员经过近一年的调查和研究，圆满地完成了课题设计的研究任务，取得了预期的成果。该项目研究成果先后顺利通过了浙江省国土资源厅的预审，国土资源部土地利用司、中国土地勘测规划院和浙江省国土资源厅组织的项目成果验收，以及浙江省科技厅组织中国科学院、中国土地勘测规划院、北京大学、浙江大学、浙江省国土资源厅专家参加的专家委员会对项目成果的评审，得到了各方面专家和应用单位的一致好评。为了更好地服务于土地

科学研究和土地管理实践，更多地获得各方面的真知灼见，项目课题组研究人员特对该成果进行了认真修改，并编写成书后出版。

本书的撰稿工作是在“宁波市城市（三江片）土地价格调查、评价及其动态监测研究”课题研究分工的基础上，按照统一的编写提纲进行分工撰写。具体撰稿分工为：第一章，罗吕榕、刘卫东；第二章，吴宇哲、刘卫东、高海明；第三章，刘卫东、吴宇哲、黄巨林；第四章，吴宇哲、刘卫东、项国民；第五章，刘卫东、吴宇哲、陈武斌；第六章，刘卫东、陈武斌、吴宇哲；第七章，刘卫东、葛雄灿、高海明。附录，吴宇哲。全书由刘卫东、罗吕榕负责统稿，吴宇哲负责图件编绘。

本书的编撰和出版得到了东南土地管理学院院长吴次芳教授的指导和大力支持，得到了宁波市土地管理局、宁波市土地评估事务所、宁波市土地信息中心领导和有关方面负责人的大力支持和帮助，得到了东南土地管理学院科学基金部分出版资助。在此，一并表示衷心的感谢。

由于城市土地价格研究问题复杂，我们的工作有许多还是刚刚开始，因此书中难免存在着一些不尽人意的地方，欢迎批评和指正。

作 者

2002年2月于杭州

目 录

前言

第一章 绪论	(1)
第一节 城市土地与土地价格	(1)
第二节 城市土地价格研究的目的和任务	(11)
第三节 城市土地价格研究的基本依据	(31)
第四节 城市土地价格研究的总体思路与技术路线	(39)
第二章 城市土地开发利用分析	(52)
第一节 城市土地开发利用与城市土地价格的关系	(52)
第二节 城市土地合理利用评价	(60)
第三节 宁波市城市土地开发利用分析	(64)
第三章 城市土地价格的形成因素和因子评价	(73)
第一节 城市土地价格的形成因素和因子评价体系的建立	(74)
第二节 城市土地价格的形成因素和因子评价的方法	(77)
第三节 宁波市城市土地价格的形成因素和因子评价	(84)
第四章 城市土地价格样点调查与地价测算	(140)
第一节 城市土地价格的样点类型和调查方法	(140)
第二节 样点地价测算的原则和资料准备	(142)
第三节 宁波市城市土地价格样点调查与地价测算	(144)

第五章 城市土地定级研究	(200)
第一节 城市土地定级研究的背景	(200)
第二节 城市土地定级的研究思路和技术路线	(201)
第三节 宁波市城市土地定级研究	(206)
第六章 城市土地基准地价的更新	(247)
第一节 城市基准地价的作用及其更新的意义	(247)
第二节 基准地价更新的途径与测算方法	(250)
第三节 宁波市基准地价的更新	(253)
第四节 宁波市基于基准地价的标定地价评估	(269)
第五节 宁波市基准地价的应用和地价管理政策探讨	(308)
第七章 城市地价动态监测体系的建立	(317)
第一节 城市地价动态监测体系的目的和任务	(317)
第二节 城市地价标准宗地选择的原则和步骤	(320)
第三节 城市地价动态监测标准宗地地价的应用	(323)
第四节 宁波市城市地价动态监测的标准宗地选择	(328)
第五节 宁波市城市地价指数的编制	(337)
第六节 宁波市城市地价动态监测体系信息发布系统的设计	(357)
第七节 宁波市城市地价动态监测体系的维护和管理	(379)
附录 1 信息系统在城市土地价格调查中的应用	(383)
附录 2 宁波市土地价格调查项目成果验收意见	(408)
附录 3 “宁波市城市（三江片）土地价格调查、评价及其动态监测研究”项目成果评审意见	(411)
参考文献	(413)

CONTENTS

Preface

Chapter 1 Introduction	(1)
1 Urban Land and Land Value	(1)
2 Objectives and Tasks of Urban Land Value Research	(11)
3 Fundamental Basis of Urban Land Value Research	(31)
4 Approaches of Urban Land Value Research	(39)
Chapter 2 Analysis on the Development and Utilization of Urban Land	(52)
1 Relation between Land Development and Land Value	(52)
2 Assessment on Rational Use of Urban Land	(60)
3 Analysis on the Development and Utilization of Urban Land in Ningbo	(64)
Chapter 3 Evaluation on the Factors and Elements Influencing Urban Land Value	(73)
1 Building the Evaluation System of the Factors and Elements Influencing Urban Land Value	(74)
2 Methods of Evaluation on the Factors and Elements Influencing Urban Land Value	(77)
3 Evaluation on the Factors and Elements Influencing Urban Land Value in Ningbo	(84)

Chapter 4	Sample Investigation and Calculation of Urban Land Value	(140)
1	The Sample Types and Its Investigation Methods	(140)
2	The Sample Land Value Calculation Principles and Related Data Preparations	(142)
3	Sample Investigation and Calculation of Urban Land Value in Ningbo	(144)
Chapter 5	Research on Urban Land Classification	(200)
1	Background of Urban Land Classification	(200)
2	Approaches of Urban Land Classification	(201)
3	Research on the Urban Land Classification in Ningbo	(206)
Chapter 6	Renewal of Urban Land Basic Value	(247)
1	Importance and Effects of Urban Land Basic Value Renewal	(247)
2	Renewal methods of Urban Land Basic Value	(250)
3	Renewal of the Urban Land Basic Value in Ningbo	(253)
4	Evaluation on the Individual Standard Land Price Based on the Urban Land Basic Value in Ningbo	(269)
5	Discussion on the Land Basic Value Application and the Land Value Management Policy in Ningbo	(308)
Chapter 7	Research on the Foundation of Dynamic Monitoring System of Urban Land Value	(317)
1	Objectives and Tasks of Dynamic Monitoring System of Urban Land Value	(317)
2	Individual Standard Land Sample Selection	

	Principles and Its Working Progran	(320)
3	Application of Individual Standard Land Price of the Dynamic Monitoring System	(323)
4	Selection of Individual Standard Land Sample of the Dynamic Monitoring System in Ningbo	(328)
5	Calulation of the Urban Land Value Index in Ningbo	(337)
6	Design and Development of WebGIS Based Issuing System of Urban Land Value Information in Ningbo	(357)
7	Maintenance and Management of the Urban Land Value Information System in Ningbo	(379)
Appendix 1	A Study on the Information System Application in the Urban Land Value Investigation	(383)
Appendix 2	Check-and-Accept Conclusions on the production of “Ningbo Urban Land Value Investigation Project”	(408)
Appendix 3	Examination Comments on the Production of “Ningbo Urban Land Value Investigation Project”	(411)
References		(413)

第一章 绪 论

第一节 城市土地与土地价格

一、城市土地的形成

城市土地，顾名思义，是指城市建设和规划范围内的土地，包括了城市建成区和城市规划控制区。城市土地是城市发展的空间，是城市建设和发展可依赖的最基本的资源和最重要的资产。

城市土地是在长期的经济发展和城市建设过程中，由自然土地或农业用地改造而来的，是城市景观替代自然景观或农业景观后而形成的。城市土地利用主要是在其地表或地下进行城市建筑群和各类工程构筑物（包括各种工程管线）的建造，植被远没有自然景观或农业景观中那样占绝对优势，目前城市绿化的覆盖率最大也很少超过城市土地面积的 50%。城市土地，在功能上承载力是主要的，在价值形成上地理位置（区位）具有重要作用，在地域联系上交通运输极其重要，在用地性质上一旦建设使用便很难改变、很少具有可逆性。城市土地与农村用地比较，不只是其区位条件优越，交通通达性好，而且资金、劳动力和土地等生产要素配合协调，单位土地面积的经济投入大，产出率高。城市土地是较农村用地更宝贵、更稀缺的资源，其地价水平一般可以达到农村用地的十几倍、几十倍，甚至上百倍。

城市是生产力发展出现劳动地域分工的产物。现代化的城市是一个以人为主体的，以空间利用为特点，以聚集经济效益为目的，集约人口、集约经济、集约科学文化的空间地域系统。城市化的动力是生产力水平的提高，城市化的本质是集聚。城市化的

根本原因是社会生产力发展水平所决定的，是社会分工规律、资本有机构成规律、生产集聚规律共同作用的结果。城市土地的形成与扩张是城市化的空间表现形式，是社会经济走向繁荣的重要标志，是社会经济发展过程的一部分。城市土地利用类型，按照原国家土地管理局制定的《城镇地籍调查规程》主要分为：商业、金融业用地，工业、仓储用地，市政用地，公共建筑用地，住宅用地，交通用地，特殊用地，水域用地，农用地和其他用地等十大类。城市土地利用类型的形成是在城市建设过程中的土地使用功能划分具体表现，也是生产力发展，社会劳动分工深化，产生了劳动地域分工的具体表现。

1. 城市土地利用类型的形成源于城市的建立

城市建立的起因是多种多样的。有因矿产资源开发而形成的工矿城市；有因制造业发展而形成的工业城市；有因地理位置优越，交通发达而形成的交通枢纽城市或港口城市；有因市场体系完备，商贾云集形成的商贸城市；有因旅游资源丰富而形成的旅游城市；有因行政机构进驻而形成的行政中心城市；等等。不同类型的城市，因其土地利用方向不同，土地利用类型结构也就不一样。城市土地利用类型的形成取决于城市居民生活和工作的需要。

2. 城市土地利用类型的形成是土地利用对其区位条件的优化选择

城市建设和发展受到生产力布局规律的制约。如人口总是向劳动报酬较高的地域迁移，生产企业总是向生产成本较低的地域迁移，科技和管理机构总是向信息资源丰富、消息灵通的地方迁移，商贸总是在人流、物流和信息流流量大，市场经济发达的地方繁荣，等等。生产力布局的有利区位条件，影响着城市的生产力分布；城市不同的产业和部门对土地区位的优化选择，也就形成了不同的土地利用类型。

3. 城市土地利用类型是城市不同的土地用途空间竞争的结果

城市土地的价格，一般说来，由市中心向城市边缘逐渐降低，离市中心距离越近，地价就越高。不同的城市产业部门，其经济收益水平存在着差距，对地价的承受能力也不一样。如商业、金融业，其收益高、利润多，能够支付城市中心的高地价，城市中心区位也有利于其事业的发展，因此它们大多是位于城市的中心位置。工业因为其收益能力相对较低，其在空间竞争上无法支付城市中心的高地价，城市边缘地区地价较低，对外交通方便，适合其生产发展要求，故它们多布局在城市边缘地区。而城市居民住宅用地的布局，一般按照其居民工资收入的不同，有不同的选择。城市中心地价高、房屋质量好、房租贵，是高收入者的居住分布区。城市边缘，因为其地价低、房租低，低收入者的住宅用地多在此分布。当然，随着城市的扩大，城市中心的“城市病”严重，住宅建筑老化，环境质量差，高收入者很多搬迁至城市郊区居住，而城市中心住宅反为低收入者占有，这种情况显然是城市环境恶化的结果。

4. 城市土地利用类型虽有自发形成的，但规划控制的作用更加重要

在城市中，有一些特殊地区，例如中心区、住宅区和工业区等等，在历史上可能是自发形成的，也可能是规划后形成的。在自发形成的城市结构中，其工业区往往和居住区混杂在一起，工业污染常常影响居民的生活和休息，故大多数富有居民总是试图搬迁，城市旧城改造往往也从这里开始。新建城市或城市更新大多要进行城市规划，城市用地性质及其空间配置主要按照规划进行。随着时间的推移，城市发展加快，因此规划形成的城市土地利用类型其面积相对较大。

城市中自发形成的土地利用类型是在市场机制作用下形成的，反映出城市土地级差地租的不同，其土地利用可能内部经

济，而外部不经济。规划形成的土地利用类型反映了社会 and 公众的干预，它既要强调社会利益第一的原则，使外部经济效益有效提高，又应当反映城市土地市场的空间发展趋势，诱导地价合理变化，以市场机制促进规划的落实。

5. 城市土地利用类型是人们在城市建设过程中遵循经济规律、适应自然景观的结果

一个城市的土地利用，应当形成自己的地方特色，根据其自然环境条件来进行城市景观设计，也包括对过去乡村文明或城市建设的历史继承、发展和保护。例如，城市的公园，其绿化用地，有可能是从前的乡村林地或草场，也可能是对昔日豪门富绅的休闲娱乐场所绿化的继承。城市建设要体现城市区域文化特色，旧城改造不是对从前的土地利用全面否定，过去的优秀传统建筑值得保留，一些原来的土地利用分区的功能必要时还要加强，其土地利用类型也具有稳定性。新建城市要对原有的农用土地利用类型加以改变，如果将一些景观风貌优美的林地和水域在城市建设中保留，不仅可以减少开发成本，也可以使城市土地利用具有延续性。

城市土地利用类型的形成，是一个人口、经济、文化空间集聚，城市空间扩张和生产地域合理分工的过程。它受到城市建设和发展的自然、经济和社会文化因素的制约，是这些因素相互作用和影响的综合反映。了解城市土地利用类型的形成规律，有利于在城市地价研究中选择一条可行性的途径。

二、城市土地价格的特点

城市土地具有的价格，是在土地产权明晰的条件下，作为资产能够给土地所有者、使用者和经营者带来收益所决定的，是其价值（主要是土地使用价值）的货币表现。城市土地价格是在土地交易和房地产交易中产生的，它和所有商品价格产生的前提一

样，是土地使用者愿意并能够负担得起取得土地使用权所需要支付的土地成本。

城市土地价格和一般商品的价格比较，它具有如下特点：

1. 市场性

我国城市土地与农用土地还有一个重要不同，城市土地大多为国家所有，而农用土地大多为集体所有。农用土地变为城市土地，要按照土地管理法规要求办理土地征用手续。我国土地使用权的出让和转让，目前只限于国有土地，集体土地不能直接进入土地市场。因此，我国房地产的开发主要是城市土地的开发和利用。市场力量在城市建设和城市土地资源配置中越来越起到重要的作用。

城市土地价格的形成是由城市土地的市场供求情况所决定的。城市发展快，城市用地需求旺盛，需求量大于供给量，城市土地价格趋于上升；反之，如果城市发展缓慢，甚至出现衰退，城市用地需求减少，城市土地供给大于城市用地需要，城市土地价格就会出现下降。

城市土地的供给是属于土地经济供给的范畴。城市土地供给虽然存在着一定的供给弹性，但是从总体上讲，城市土地是属于非常稀缺性的资源。城市的形成，需要一定的区位环境，可以促进周围区域人口、经济和文化要素向城市所在的位置集聚。城市的发展是城市所在区域的社会经济发展水平决定的，城市的规模决定于城市对其周围地区的经济辐射能力和服务功能。城市土地面积也不可能无限扩大，它受到土地区位条件、城市水源供给条件和城市环境污染净化能力等方面的制约。从长期的发展趋势看，城市土地供给是存在着限制的。城市土地市场是一个区域市场，城市土地价格还具有地方性。

2. 非成本性

城市土地价格是其土地资产价值的货币表现。城市土地价格

是城市地租的资本化，地租产生的直接原因是由于土地资产所有权或者使用权的垄断，其价格高低不由成本决定。如果就土地本身而言，是一种自然物，不是劳动产品，它没有价值，也就无所谓生产成本。就城市土地分析而言，它不是自然土地，有人类活动的经济投入，土地价格应当包括城市建设投入的土地资本和利息。一般说来，城市土地开发投入越多，城市土地的成熟度也越高，城市土地的使用价值也相对提高，地价是上升的。但是，这种地价的上升，和土地开发成本没有固定的联系。

城市土地的收益来源于土地的级差地租、绝对地租，有时表现为垄断地租。土地开发投资可以改变土地的绝对地租，但是对于改变城市土地的级差地租，垄断地租的能力有限。有些地区区位条件不好，土地质量差，土地开发需要巨大的投入，其级差地租低和土地收益能力有限，地价也就不可能很高。

对现实城市土地利用的收益能力和城市开发空间次序进行分析，可以看到人们对城市土地的利用总是先利用区位条件较好、通达性最佳的土地。城市土地利用较农用土地对区位的选择具有更强的敏感性。一般说来，城市区位条件优越，城市发展快，城市地价高。大城市往往是位于区位条件最佳的位置，对人口、经济和文化空间集聚的吸引力强，其土地需求量大，稀缺性强，土地价格高。城市规模等级不同，实际上反映出城市的区位环境差异，反映出土地的供求平衡关系。城市规模越大，往往地价越高；城市规模越小，地价也相对下降。在一个城市，距离相隔不远的地方，往往因为商服繁华程度的不同，其土地价格存在着很大的差异。城市中心，通达性好，商服繁华度高，地价也相对较高。接近城市边缘，其通达性减弱，商服繁华度低，地价也相对较低。城市土地价格的形成，其决定性的影响因素是区位。

3. 外部性

城市土地利用具有明显的外溢效应。任何一块城市土地的开发利用，不仅能够给周围地块的利用带来影响，也受到周围区域