

新西部 NEW WEST

杂志介绍 | 机构设置

联系我们 | 期刊证书

Windows Vista + Windows Live

数字生活 要出彩

新春热卖 精彩体验 赶快行动吧

系统公告 | 举报信再告作者

举报信再告作者

本月上半月刊 | 本月上半月刊

下半月刊 中国学术类

科学发展 | 热点聚焦 | 西部论坛 | 财政金融 | 区域经济 | 领导决策 | 哲学美学

经济论坛 | 经营管理 | 公共管理 | 文史纵横 | 党史党建 | 教育探索 | 和谐社会

环境能源 | 信息技术 | 影视传媒 | 心理健康 | 博硕园地 | 他山之石 | 法制建设

新西部 > 区域经济 > 正文

城市增长过程中杭州市地价空间分布规律研究

作者: 浙江工业大学 郑颖 徐高峰 2008-12-05 查看次数: 561 期刊时间: 2008年9月

[摘要]为了研究城市增长过程中杭州市地价的空間分布规律,本文采用GIS技术对杭州市2003-2006年间的土地交易价格数据进行了空间分布规律研究。研究表明:杭州市环西湖的土地交易价格以西湖为中心向外依次降低,市中心的位置优势非常显著,钱江新城、下沙新城和滨江新城虽然表现出了明显的集聚现象,但尚未形成独立的次级中心;杭州市已初步显示出由单中心向多中心发展的形态。

[关键词]地价; 空间分布; 城市增长

一、前言

城市增长在城市经济学、城市地理学中还没有一个统一、严格的定义。它可以指城市人口增长、城市经济增长、城市空间增长等。城市人口的集中,住宅用地的增加,工业、服务业等生产活动的集聚,以及更多公共服务、基础设施的兴建都意味着城市增长过程。杭州地处东南沿海和长江三角洲南翼,杭州湾西端,钱塘江下游,京杭大运河南端,是长江三角洲重要中心城市。作为浙江省省会城市、浙江省的政治、经济、科教和文化中心,改革开放以后,杭州经济持续快速发展,城市综合实力迅速提升,城市以空前的速度增长。那么城市增长是否影响、如何影响杭州市土地空间分布结构呢?

本文利用杭州市2003—2006年间的土地市场交易地价数据,应用GIS空间分析技术建立地价空间分布结构图,以分析城市增长过程中杭州市地价的空間分布规律。

二、杭州市近年来城市增长情况分析

杭州市先后于1996年和2001年进行了两次重大行政区划调整,新城区的面积从430km²扩展为3068 km²。21世纪初,杭州确立了实施大都市发展战略,在此基础上又确立了“城市东扩,旅游西进,沿江开发,跨江发展”的城市化战略,推动城市以旧城为核心的团块状布局转变为以钱塘江为轴线的跨江、沿江、网络化组团式布局,逐步构建一个以主城区(包括上城、下城、西湖、拱墅、江干五个城区)和钱江新城为中心,江南、临平、下沙为副城,塘栖、良渚、余杭、临浦、瓜沥、文峰六大组团环绕的“一主三副双心六组团”的新城市格局。近十年杭州城市增长主要体现在交通增长、旧城改造和新区开发上,随着重大行政区划调整、钱江新城建设、轨道交通规划与建设,杭州正由单中心向多中心、多组团型的城市空间结构转变。杭州城市增长的动力主要来自于自然历史条件、经济增长、人口增加、交通通讯技术和信息技术的发展以及城市规划的调整等。

三、研究数据

1、研究范围说明

本文研究范围包括杭州市上城区、下城区、西湖区、拱墅区、江干区五大主城区以及三大副城之一的滨江新城(江南城),下沙副城和钱江新城均归属江干区。

2、数据的来源

本文采用杭州主城区以及滨江新城2003-2006年土地出让的样点数据,剔除容积率不明确以及土地用途不清的宗地后样点总数共计221个。数据均来自于杭州国土资源局网站上公布的土地成交价格资料,包括出让地块面积、容积率、位置、成交时间和楼面地价等。

3、数据的修正

由于样本地价数据时间跨度为2003年1月1日至2006年12月31日,而且各年度样本点的个数较少且分布不均,因此利用杭州市土地交易价格指数,将2003—2005年价格统一修正到2006年。杭州市2003年至2006年的土地交易价格指数如表3-1所示。

表3-1 杭州市2002-2006年土地交易价格指数(上年=100)

年份	2003	2004	2005	2006
价格指数	104.9	139.4	124.8	107.1

数据来源:浙江省统计年鉴(2003-2007)

4、地价样点数据统计特征分析

对经过价格日修正后的数据进行统计分析后,发现数据不服从正态分布。如果数据属于正态分布,一些空间分析方法会有好的分析和预测效果。为此考虑通过自然对数变换的方法,把数据变换到正态,并满足相同异性的假设。进行自然对数变换前后的数据的统计特征如表3-2所示。

[1] [2] [3]

相关文章

暂时没有相关的文章!

在线交流 | 更多评论信息 >>

会员帐号: 帐号密码: e 匿名发表

验证码:

提交评论

西部政要访谈

动态新闻 更多>>

- 敬告作者
- 新西部杂志社踊跃向四川灾区捐款

最新招聘 更多>>

华商网 www.hsbcn.com
 CNWest.com 西部网
 NCI中国知网 www.cnki.net
 古城热线 www.xaonline.com
 育源泉期刊网 www.educn.com
 百度
 陕西省人民政府 www.shaanxi.gov.cn

