

小城镇地价影响因素分析

任明兰, 王蒲吉, 刘伟 (中国地质大学研究生院, 湖北武汉 430074)

摘要 地价因素的选取直接关系到城镇地价评估结果的合理性。详细阐述了地价影响因素的选取原则, 重点系统地分析了城镇区位、规模、经济发展水平、基础设施建设等城镇内部影响因素, 并且建立了影响因素体系, 给出了因子标准化的方法。最后建议, 不同地方的估价人员要尽可能地选取那些与当地土地价格相关性最显著的因素进行估价。

关键词 小城镇; 地价; 影响因素

中图分类号 F301.3 文献标识码 A 文章编号 0517-6611(2007)07-02049-02

Analysis on Effect Factors of Land Price in Small Towns

REN Minglan et al (Graduate School, China University of Geoscience, Wuhan, Hubei 430074)

Abstract Selection of the land price factors is directly related to the rationalness of evaluation result of land price in small towns. The choosing rules of factors effecting the land price are described in detail, and the town inner factors of town regional position, scope, economic development levels and basic installation etc are analyzed systematically. The inner effecting factor system is set up and the way to standardize the factors is presented. It is suggested that the evaluation person should choose the factors that have most significant correlation to local land price, as possibility as it can.

Key words Small towns; Land price; Effect factors

当前, 我国小城镇土地市场正蓬勃发展起来。为了更好地引导小城镇土地市场的发展, 更加合理地配置土地资源, 必须建立起一套完整的地价评价体系, 而地价评价影响因素的选取将是首要的。根据马克思地租地价理论, 地价受区位、交通、自然条件等诸多因素的影响。

1 影响因素选取原则

城镇土地是自然、社会、经济的综合产物。城镇用地级别价格是由自然生产潜力和社会经济相互作用而形成的。影响城镇用地定级估价的因素很多。在选取因素时, 应考虑当地的实际情况, 按不同地类, 选择性质相对稳定的、相关性小、差异性大、并使得因素自身的变化对土地生产力产生明显影响的因素作为参评因素。一般来说, 在选取定级因素时应遵循以下原则。

1.1 系统性和全面性 城镇土地估价体系是一个完整的评价系统。在选取指标时应该按照系统论的观点, 系统全面地选取指标, 使得指标体系形成一个相互联系、完整、开放、稳定的系统。同时, 选取的指标应该从社会、经济、生态等角度反映出土地的实际价格程度。

1.2 稳定性和动态性 评价指标应该具有一定的稳定性。此外, 指标要具有动态性, 不但可以进行现时评价, 而且可以预测土地价格的发展趋势。

1.3 相关性和独立性 相关性是用来说明2个变量因子之间相关程度的概念。在选取指标时, 要尽量选取与目标相关性好的指标。评价指标与目标之间应该具有很好的相关性, 但是各个指标之间应该相互独立。

1.4 社会经济可行性 指标应该具有在实际的社会经济活动中的切实可行性。理论上完整可靠的指标在实际操作过程中会由于受到各个方面因素的影响而降低其可信度。所以, 在选取指标时应该尽量选取那些容易获得的稳定、连续的指标。

1.5 定量化和定性化 评价指标应该尽量以定量化指标为主, 以减少人为因素的干扰。但在必要时, 也要对难以定量化

的指标进行定性分析, 以增强评价指标实际应用的可操作性。

1.6 因地制宜 选取指标时要注意因地制宜原则。由于在不同的地区影响小城镇土地价格的因素也不同, 所以在评价指标体系建立的过程中, 要根据不同区域的实际情况选取评价指标。

2 影响因素

根据《城镇土地估价规程》, 一般将影响城镇地价的因素分为: 一般因素、区域因素和个别因素。一般因素主要包括地理位置、自然条件、人口、行政区划、城镇性质、城镇发展过程、社会经济状况、土地制度、住房制度、土地利用规划及计划、社会及国民经济发展规划等; 区域因素指城镇内部区域之间地价水平的商服繁华程度及区域在城镇中的位置、交通条件、公用设施及基础设施水平、区域环境条件、土地使用限制和自然条件等; 个别因素指宗地自身的地价影响因素, 包括宗地自身的自然条件、开发程度、形状、长度、宽度、面积、土地使用限制和宗地临街条件等。由于受到社会经济发展水平的限制, 对于规模较小的小城镇来说, 一般因素、区域因素和个别因素全部考虑在内是不可能的。该文选取的影响因子不但可以全面反映出城镇地价水平, 而且数据容易收集, 可操作性强(表1)。

表1 影响因素选取的项目

	因子	单位
城镇区位	距中心城市距离	km
	外联道路、等级; 铁路、等级; 机场	km
城镇规模	常驻城镇人口	人
	工农业总产值	万元
经济发展水平	财政收入	万元
	自来水普及率	%
城镇基础设施	固定电话装机量	部
	医院病床数	位
	学校	所

2.1 城镇区位 区位因素这一概念最早是由阿尔弗雷德·韦伯在分析工业布局时提出的。他认为, 区位因素是作为区位的经济原因而运行的力, 即区位因素是指经济活动不是发生在某个特定点或若干点上, 而是发生在其他点所获得的优势。对于城镇土地而言, 区位因素就是能使土地的利用效益最高, 潜力得到充分发展的交通、环境、地理位置

等因素的综合。小城镇作为小范围意义上的经济文化中心,不仅要向本区域人们输送商品、信息,更要从外部获得商品、信息。而在这种输出、输入的过程中,区位优势就彰显出来。交通便利、地理位置优越的城镇不但城镇规模 and 经济发展都优先于其他城镇,而且城镇土地的利用效益也会明显高出其他城镇。例如,湖北省黄陂区和蔡甸区同为武汉市下辖区,黄陂区地理优势明显,公路铁路交通便利,经济发展较快,地价水平较高,而蔡甸交通不便利,地价水平相对较低。

2.2 城镇规模 城镇规模是反映当前城镇发展现状的重要指标,更是预测未来城镇发展的重要指标。在反映城镇规模的指标中,城镇人口数量是较为可信且容易获得的数据。对于有着严格限制的城镇用地来说,人口数量将会直接影响土地的供给。人口多的城镇,土地需求必然旺盛,土地价格相应地会升高;反之,人口稀少的城镇土地价格则会由于供大于求而相应的低落。

2.3 城镇经济发展水平 城镇经济发展水平是城镇综合实力的表现。经济发展水平不但可以反映地价水平,而且可以直接影响地价。经济发展的快速发展将会拉动商业、金融业的快速发展,致使地价上升。一般来说,地价的变化趋势往往受到经济发展的影响。总体上说,经济发展水平高城镇的地价水平往往较高。例如,位于沿海的经济快速发展城镇的地价比中部城镇高2~3倍,比西部城镇高5~6倍。

2.4 城镇基础设施建设 城镇基础设施包括教育设施、医疗服务设施、环境绿化、防灾等系统设施,直接为生产和生活服务,是城镇经济发展、土地开发不可缺少的物质基础。城镇基础设施的完善程度和配套设施水平反映了国家对土地的投入强度。基础设施越完备,则城镇经济的运转效率越高,投入土地资本的收益也相应提高,由此产生的级差地租促进了地价的快速上升,由于各个城镇对基础设施的投入差异,致使城镇间基础设施的完善程度不同,从而导致城镇间土地价格分布的差异。

2.5 其他因素 土地价格是土地收益的综合。除上述因素

外,地价还受到政府土地管理政策法规、政府行为、市场供需、房地产开发商行为等因素影响。在我国城镇土地使用制度改革过程中颁布实施的一系列政策法规,对城镇土地价格有着直接的影响。为了保障国民经济的良好运行,政府会通过土地供给来宏观调控经济。而在这个过程中土地价格必然会因为供给而出现变化。城镇房地产业的迅速发展为城镇的土地利用注入了巨大的市场活力。相应之下,房地产商也就会因为自身利益而影响城镇土地价格。

3 因子分值标准化处理及计算

为了使指标具有可比性,需要对原始值进行指标的标准化。对于城镇对外辐射能力、城镇人口规模、供水状况、供气状况、通讯、医院、学校、居民储蓄额、工农业总产值等因子,采取极大值标准化;对于区位条件因子,采用极值标准化。

3.1 极大值标准化

$$Y_{ij} = 100 \times a_{ij} / \text{Max}\{a_{ij}\} \quad (1)$$

式中, Y_{ij} 为*i*城镇的第*j*项因子标准化分值; a_{ij} 为*i*城镇的第*j*项因子的实际值;*i*为城镇个数($i = 1, 2, 3, \dots$);*j*为因子个数($j = 1, 2, 3, \dots$)。

3.2 极值标准化

$$Y_{ij} = 100 \times (a_{\text{max}} - a_{ij}) / (a_{\text{max}} - a_{\text{min}}) \quad (2)$$

式中, Y_{ij} 为*i*城镇的第*j*项因子标准化分值; a_{ij} 为*i*城镇的第*j*项因子的实际值; a_{max} 为各城镇 a_{ij} 指标的最大值; a_{min} 为各城镇 a_{ij} 指标的最小值。

4 结语

影响城镇土地价格的因素较多,尤其是我国幅员辽阔,各地的经济发展水平、传统观念都有着巨大甚至是根本的差异。所以,估价人员应因地制宜地,尽可能地选取那些与当地土地价格相关性显著的因素进行估价。

参考文献

- [1] 鲁成树,吴次芳,白雪华.小城镇基准地价演变内在驱动因子分析——以温州市泰顺县为例[J].价格理论与实践,2003(2):50-51.
- [2] 华文,范黎,吴群,等.城市地价水平影响因素的相关分析——以江苏省为例[J].经济地理,2005,25(2):203-205,218.
- [3] 钱建平,周勇.基于DSR的城乡结合部土地价格影响因素体系的构建[J].地理与地理信息科学,2004,20(6):61-64.