

探讨中国城市土地价格的评估

Discussion on the Evaluation of Urban Land Price in China

孙倩¹ 刘志伟² 黄红玉³

Qian Sun¹ Zhiwei Liu² Hongyu Huang³

1. 济南新旧动能转换先行区管委会 中国·山东 济南 250110

2. 东明县自然资源和规划局 中国·山东 济南 250110

3. 山东国建土地房地产评估测绘有限公司 中国·山东 济南 250110

1. Management Committee of Jinan New Kinetic Energy Conversion Pilot Zone, Jinan, Shandong, 250110, China

2. Natural Resources and Planning Bureau of Dongming County, Jinan, Shandong, 250110, China

3. Shandong Land Real Estate Surveying and Mapping Co., Ltd., Jinan, Shandong, 250110, China

摘要: 在经济社会生活中, 土地价格促进了土地资源的开发利用, 显化了大量国有土地固定资产, 支持了许多国有企业改制, 论文就城市土地价格的特征以及相关的影响因素进行了分析和探究, 以供相关研究参考。

Abstract: In the economic and social life, land price promotes the development and utilization of land resources, shows a large number of state-owned land fixed assets, supports the reform of many state-owned enterprises, this paper analyzes and explores the characteristics of urban land price and the related influencing factors, for the reference of relevant research.

关键词: 土地价格; 评估策略; 城市土地

Keywords: land price; evaluation strategy; the urban land

DOI: 10.12346/etr.v3i3.3536

1 城市土地价格的特征

1.1 市场性

目前, 房地产开发占用了中国大部分的城市土地资源, 因此房地产行业对促进城市土地资源的合理开发与综合利用有着决定性的推动作用。而城市地区土地的市场价格主要是由土地市场的各种供求关系所决定的。若由于城市土地经济社会发展迅速, 城市土地规模不断加大扩建, 城市土地的实际供给量远低于用地市场的实际需求, 那么城市土地价格就可能因此呈上升趋势; 反之, 若由于城市土地经济发展滞后, 城市土地规模不需要进一步加大扩建, 用地市场需求远低于城市土地的实际市场价格供给, 城市就可能会因此出现大量的、难以可持续利用的城市土地建设资源, 整体来说城市土地的市场价格也可能会因此呈现持续下降趋势。

1.2 非成本性

城市土地价格与土地资源开发综合利用二者间的成本关

系并不是完全同步的, 如住房的价格高低, 这并非一定是因为有利于土地的具体开发成本因素决定的, 更多的情况是取决于其对土地上的所有权或土地使用权的一种垄断。决定城市地区土地价格的主要影响因素之一是城市地理中心位置。土地资产属于显性流动资产, 具有巨大不可逆的移动性, 在周围地自然、社会等多种环境因素的共同影响作用下, 形成不同的具有自然差异性的地理区域, 致使不同地理区域上的同类土地产业所可以获得的具体经济经营利益也可能会有显著性的差异, 不同的产业在相同的地理空间位置也可能获得不同的经济收益, 正是这种自然差异性直接决定了不同资产类型、不同地理区域的大型城市住宅土地的整体商业价值和经济效益分配情况。

1.3 可增值性

地价的综合可持续增值主要体现在以下几个方面:

一是土地属于集约开发利用的增值。也就是说, 国有企

【作者简介】孙倩(1990-), 女, 中国山东临沂人, 本科, 助理工程师, 从事土地资源管理、土地利用及评估等研究。

业或其他个人直接以土地使用投资的原始生产形式价值进行投资,从而间接导致土地劳动生产价值的大幅提高,以土地投资整体收益增值的形式出现。这也算是鼓励土地使用资本流动增值的一种。

二是区位优势环境不断优化产业增值。区位优势时期即该发达地区的实体经济显著快速增长,人、物以及社会信息的快速流动也随之显著增加。

三是土地合理利用规划可以带来的土地增值。即随着土地的综合利用优化程度不断增加以及土地用途面积增多而直接带来的资产增值。

四是土地市场供给通过调控让利增值。即通过国家建设工程用地开发规划的具体需要以及国家财政政策或其他金融等手段作用来有效调控中国土地开发市场的实际土地开发供应需求总量^[1]。

2 影响土地价格评估的因素分析

一般客观因素价格是泛指影响中国土地价格的一般、普通、共同的客观因素,是在一般性的社会经济条件方面对中国土地价格市场总体水平能否产生直接影响,从而逐渐成为直接决定各个区域土地具体市场价格的重要基础。一般影响因素主要分为包括政府行政管理因素、人口流动因素、社会环境因素、经济发展因素、国际贸易因素等。

2.1 行政因素

行政干预因素主要定义是广泛指影响国家土地政策对城市土地价格的行政干预。国家从全人类社会共同利益和中国宏观经济社会发展规律角度综合出发,制定完善有关土地政策,或依法推动某类土地的限制转移,或依法限制某类类型土地的综合利用等,从而达到不断提高某类土地综合利用经济效益的根本目的。这种政策干预,对中国土地价格战的影响至关重要。

2.2 人口因素

土地巨大需求的本质原因即中国人口快速增长对国有土地的巨大需求。人口劳动增长率可分为自然劳动增长率和生产机械劳动增长率。人口自然净差增长指数一般是指在一定历史时期内,由于自然出生和法定死亡的自然增长和自然减少而导致的死亡人口数量的持续增长或自然减少,即出生人数和法定死亡人数之间自然净差的平均值。迁出人口增长率是指迁入人口与同时迁出人口的净差额之比。人口数量增长引起房地产的市场需求不断增加,导致城市土地综合利用管理程度不断提高及城市土地利用需求量不断增大,最终可能造成城市地价大幅波动。

2.3 社会因素

社会政治发展状况和安定发展状况对城市地价涨幅有很大程度影响,主要表现有社会政治安定发展状况、社会治安稳定状况、房地产市场投机和新型城市化建设进程等四个主要影响方面。土地的非固定成本性和易见的投机性也促使其

在土地资本市场中的价格不仅可以极大地完全脱离土地成本,甚至还可以极大地完全脱离其在实物经济层面的市场供求关系。在当前市场经济发展条件下,由于中国土地的市场特殊性,往往直接决定中国土地价格市场实际价格的并非绝不是地方政府实际供给多少钱的土地,或者也就是土地需求者实际收入需要多少钱的土地,而是当今社会普遍的一种土地价格市场预期。

2.4 经济因素

人均国民收入是衡量中国经济社会发展全局的重要经济指标之一。国民收入的持续增长,意味着中国经济繁荣,就业机会增加,物价和工资继续处于有利于中国经济社会发展的稳定状态,社会生产总投资继续增加,而市场对中国土地的总需求持续扩大,带动中国地价持续上涨。从当前各国、各省区经济社会发展和中国土地市场需求结构变化趋势来看,土地市场需求结构变动发展趋势大体与中国经济持续循环发展趋势一致。

2.5 国际因素

地产开发市场的快速发育与不断完善等也是非常离不开各种国际市场环境的共同影响的。国际的社会政治、经济发展状况对商品低价的实际影响主要是通过通过对中国的社会政治、经济发展状况的实际影响而间接地被反映表现出来而达到。2008年以来国际金融危机对当前中国市场经济直接影响的一些重要国际政治因素,如当前世界政治经济运行状况、国际竞争变化状况、政治经济对立变化状况等对中国土地开发市场销售价格都可能不同较大程度的直接影响^[2]。

3 结语

综上所述,城市经济是构成人类进行生产服务生活的重要聚集地,而城市土地经济是构成城市全体居民进行生产生活经营及服务生活的重要载体。在中国土地资源有限的实际情况下,要积极探索运用土地市场的价格调节联动机制,合理均衡分配与综合利用中国土地资源,以进一步有效控制中国土地的市场价格,保证中国土地资源市场的顺利健康运行^[3]。因此,对中国土地价格的基本特性以及其直接影响它的因素问题进行深入研究分析是十分非常有必要的。除此之外,据以上的因素综合分析,在对城市土地价格走势进行综合评估时,要多种微观因素综合进行考虑,而不能仅仅是依靠一些单方面的因素。

参考文献

- [1] 蒙川. 探讨中国城市土地价格的评估 [J]. 华东科技 (综合), 2019 (5): 1-2.
- [2] 张春轶. 解析城市土地价格及土地评估 [J]. 城市建设理论研究 (电子版), 2015(23): 4793.
- [3] 吕林. 试论城市土地使用权出让价格的评估方法 [J]. 南方国土资源, 2005(7): 23-24.