

中国城市土地有偿使用的地域差异 及分等研究

董黎明 李向明 冯长春 胡存智 廖永林

(北京大学城市与环境学系, 100871) (国家土地管理局, 北京 100081)

提要 城市土地的级差收益不仅存在于城市内部, 而且在城市之间也有反映。本文以级差地租理论和区位论为基础, 分析了影响城市土地收益地区差异的主要因素因子, 采用多因素综合评价的方法, 把全国的城市分为七个等级, 为国家制定土地有偿使用的宏观政策提供依据。

关键词 城市土地有偿使用 级差地租 城市区位 城市间土地分等

1 城市土地有偿使用改革所提出的新问题

近年来, 随着经济体制改革和对外开放政策的不断深化, 我国城市土地有偿使用的改革也从理论探讨转入了大规模的实践阶段, 主要标志是: ①从1988年11月开始, 国家对所有的市镇和工矿区开征土地使用税, 初步改变了土地长期无偿使用的某些弊端; ②我国许多城市已通过协议、招标、拍卖等形式, 有偿出让土地的使用权, 为运用经济杠杆全面调节土地使用打下了良好的基础。

我国自然、经济存在的明显地域差异决定了城市之间土地利用方式和地价的巨大差别, 因此, 各地城市土地有偿使用的税收、价格标准应与城市的等级和土地利用水平保持一致。问题在于, 目前因缺乏宏观的土地有偿使用调控政策, 各地自行规定土地有偿转让标准, 以致地价忽高忽低, 与实际相差悬殊, 不仅使属于国家的地租大量流失, 而且也会贻误土地开发的有利时机。解决这一问题的的重要途径之一是从研究我国城市土地利用的地域差异入手, 应用一定的理论方法, 把全国城市分为不同的等级。这样, 就可以据此制定宏观的税收、地价政策, 把城市土地有偿使用的改革引入科学的轨道。

2 城市间土地分等的理论依据

实行土地自由买卖的资本主义国家, 利用土地市场大量的信息资料, 不难揭示各地城市之间地租、地价水平的差异。我国情况有别, 50年代以来城市土地一直采用行政划拨、无偿使用的体制, 国家法律不允许买卖转让土地, 城市土地也就无价可言。近年我国部分城市虽将一些国有土地作价有偿转让, 但从全国范围看, 仍未形成完善的土地市场, 因而也就无法借鉴国外的方法分析城市之间土地收益和地价的差异。在此情况下, 划分城市

来稿日期: 1992年1月; 收到修改稿日期: 1992年8月。

土地有偿使用等级可运用地租理论和区位论的思想,建立评价城市间土地收益模型,通过多因素加权叠加的方法予以解决。实践表明,这一理论方法同样可以达到预期目标。

关于地租理论,早在资本主义的发展上升阶段,西方许多著名的经济学家如威廉·配第(1623—1687),亚当·斯密(1723—1790),大卫·李嘉图(1772—1823)等,都曾对地租作过大量研究,形成所谓古典的地租理论。马克思继承和吸收了上述古典经济学大师地租理论的有益部分,发展了科学的地租理论。时至今日,这一理论,特别是级差地租理论,对于分析评价土地质量和地租的差异以及制定土地有偿转让标准仍具有重要意义。

首先,马克思将地租从形式上分为绝对地租和级差地租。他认为级差地租“的条件不过是土地等级的不同”¹⁾,换言之,只要客观上存在着条件不同的各类土地,不论农地和城市中的不同建筑地段,都存在级差地租。那么,在一个较大的地域范围内,如果把每个城市的建成区视为一块土地,城市之间是否也存在地租的差异呢?虽然近代古典的地租理论和马克思都没有提到这个问题,但答案应该是肯定的。从我国的情况分析,受自然条件、资源、经济基础、劳动力等诸因素的影响,我国城市发展的条件和土地产出率存在明显的地域差异,根据1988年的资料,位于东部沿海苏、浙、沪的城市,单位城市用地二、三产业的国内生产总值、单位工业用地的净产值和城市百元资金创造的利税,分别是条件较差的甘、宁、蒙省区城市的3.5,2.75,1.9倍。由此表明,区域发展条件不同的各级城市客观上也存在着级差地租。

其次,级差地租又可分为级差地租Ⅰ和级差地租Ⅱ。如果将范围扩大到城市之间,是否也同样存在这两种级差地租的形式呢?

所谓级差地租Ⅰ是指由于土地肥力和位置的差异,等量资本投在相同面积不同地块上产生的超额利润。对两块位置不同的农地来说,距农产品市场近的土地要比远离市场的另一块农地节省更多的运费,从而产生这一形式的级差地租。对城市而言,同样也存在原料产地、产品市场等方面的区位差异。许多西方学者正是通过对城市区位的大量研究,形成了一套完整的区位理论,例如本世纪初A. Weber发表的工业区位论,是以企业生产的最低运费为基本原则来选择厂址;以后A. Lösch又侧重从市场入手,以获取最大利润为基本原则确定企业最佳区位;著名的城市地理学家W. Christaller创立的中心地理理论,系统地分析了区域城镇体系各级中心地的分布格局与市场、服务门槛、交通网络、行政区划等多种区位因子的相互关系。由此可以看出,城市区位的内涵要比一块农地的位置更为广泛,它除反映城市与产品市场的空间关系外,还包括资源、劳动力、经济腹地、交通网络等多种因子。由城市区位差异产生的土地超额利润,显然属级差地租Ⅰ的范畴。

级差地租Ⅱ是在同一块土地上连续追加投资,使该土地具有更高的生产率所产生的超额利润。大量研究表明,我国城市之间在其它条件相同的情况下,投入强度的大小与城市土地经济效益呈正相关。因为对城市的投入愈多,一方面可以迅速改善城市发展条件如基础设施、生活服务设施、环境质量等等,从而提高劳动生产率,增加城市对外的引力;更重要的是可以加快城市的产业集聚,在单位土地上充分发挥规模经济的集聚效益。因此,城市土地通过连续不断投入产生超额利润,实际相当于级差地租Ⅱ的形式。

1) 马克思·恩格斯全集,第25卷,743页。

3 影响城市间土地分等的因素分析

影响城市间土地收益水平的因素十分复杂,概括起来,城市区位、集聚规模等 6 个因素最为重要,现分述如下:

3.1 城市区位

城市区位属于宏观区位的范畴,是指城市与周围地区的相互关系及其对外联系的通达性。作为一定地域的政治经济中心,城市总是与其依托的地区保持密切的社会经济联系。城市既需要从外部地区输入原料、能源、副食品和劳动力,又要依靠广大地区作其消费市场。因此,城市周围地区的状况不仅影响其性质规模,也决定城市土地的产出率和地租水平。还要看到,城市作为一个流动中心,它的对外联系强度在很大程度上取决于交通运输条件。便捷的交通网络可以缩短物品流通的时间,减少原料产品的运输成本,从而使单位城市土地获得更多的超额利润。例如,广州与北海均为我国沿海对外开放城市,前者依托经济高度发达、商品生产活跃的珠江三角洲地区,具有四通八达的交通运输网,为华南最大的经济中心,土地有偿转让的标准较高;相反,广西的北海市经济腹地相对贫困落后,城市至今尚未通铁路,港口年吞吐量不足 $1 \times 10^4 \text{t}$,这一区位条件迫使其地租水平相应降低。

从全国范围分析,沿海地区的城市处于对外开放的前沿地带,又是内陆城市通过海上对外联系的重要口岸,距海外原料产地和产品市场最近,因而成为海外投资的热点。这一区位优势在城市分等研究中应给予足够的重视。

3.2 城市集聚规模

由于城市中各产业之间、各社会群体之间相互依存、相互补充的性质,当人口和产业在城市集聚到一定程度,便可形成规模生产和经营,产生集聚效益。另一方面,城市本身又是一个劳动力市场和产品消费市场,城市规模愈大,可以形成齐全的城市设施和巨大的商业购物中心,吸引更多的流动人口,在金融、流通、消费领域中也产生集聚效益。例如表 1 中日本的东京、大阪、名古屋三大都市圈的土地面积只占全国总面积 10%,但集中了 45% 的人口,55% 的工业,70% 的商品批发额。这一城市地区因经济高度集中,就业机会多,职工平均收入高,用地需求激增,地价水平居全国之首,反之,北海道人口稀少,城市规模小,地价亦低。

3.3 城市基础设施

城市基础设施包括能源、水源、交通、通讯、环境绿化、防灾等系统,它是城市发展、土地开发不可缺少的物质基础。城市基础设施的完善程度和设施水平反

映了国家对土地的投入强度。大量的事实表明,基础设施越完备,城市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 II 是促使地价上升的重要因素。在城市开发区中,通常把拥有齐备基础设施的土地称为熟地,无任何城市设施的土地

表 1 日本几个地区城市土地价格(日元/ m^2)
Tab. 1 The prices of land in some cities in Japan

地区	住宅用地	商业用地	工业用地
东京圈	96 300	444 900	44 400
大阪圈	82 200	362 800	60 100
名古屋圈	39 300	140 600	27 900
北海道	23 600	116 400	13 500

资料来源:《国土利用白皮书》[日],178 页。

属生地。在其它条件相同的情况下,生地与熟地的价格往往相差数倍甚至十多倍。

3.4 城市用地潜力

城市化的过程也是大量土地转化为城市用地的过程。由于土地属于紧缺的不可再生的资源,城市的用地潜力实际上取决于城市郊区土地资源的数量和人口密度。人均耕地水平直接影响土地市场的供给状况从而也影响地价的高低。日本是发达国家中人口密度最高、人均耕地面积最少的国家之一,地价普遍高于美、英、德等国。1990年东京银座商业区的公布地价每平米25.8万美元,创世界地价最高记录。

我国同属人多地少的国家,由于各地自然条件和社会经济条件的不同,人均耕地和占用城市土地的指标相差颇大,亦造成征地费用和土地有偿转让金的巨大差别。例如温州和大连均为沿海开放城市,单位城市用地提供的国民收入又基本相同,因温州是我国人口密度最高、土地资源最紧缺的城市之一,市域农业人口平均耕地面积不到0.033ha,只及大连市平均水平的1/3,1989年温州出让的6块生地价格在1683元/m²—2235元/m²之间;同期大连经济技术开发区出让的9块熟地的价格却都在350—525元/m²之间。两市有偿出让的地价如此明显的差异也许还有其它因素的影响,但城市用地潜力是一个不可忽视的因素。

3.5 城市产业结构

我国是以计划经济为主的国家,资金、劳动力等生产要素在行业之间缺乏流动性,加之价格体系的倾斜,轻工业产品和第三产业的劳务产品价格通常高于重工业和原材料生产行业,不能形成行业之间的平均利润,从而影响了城市工业用地的产出率。再者,因行业特点不同,在土地使用集约性方面也有巨大的差异,例如服务性行业和轻纺工业具有占地少、投资回收快的特点;石油工业和化学工业具有资金密集、利润率高的特点。以上两类企业均能产生更多的地租,而以煤炭等原材料生产为主的城市则正好相反,许多占地面积大的矿山甚至支付不起土地使用税。

3.6 政策因素

首先,国家宏观的区域和城市发展政策直接影响基本建设投资导向。50年代和60年代,国家从均衡分布生产力和国防安全的角度出发,投资主要放到内地和边远地区,减弱了沿海地区的区位优势。改革开放以来,国家的经济政策向沿海地区倾斜,不仅使该区获得大量建设资金,而且通过对经济特区、沿海开放城市的各种优惠政策,吸引了大批海外投资和技术设备,使其经济和房地产业获得迅速发展。

其次,城市不仅是经济中心,也是一定地区的政治中心。在现实生活中,不同行政等级的城市在社会经济上享受不同的待遇。城市行政等级愈高,通常单位土地获得的建设资金愈多,城市基础设施的水平也高,这在一定程度上影响城市的级差地租。

4 城市间土地分等的评价指标体系

目前,多因素综合评价方法已广泛用于我国城市内部的土地定级工作。若将其推广到城市等级的划分,两者运用这一方法最大的差别反映在选取的因素因子评价指标体系方面。为此,本文舍掉多因素综合评价方法的一般环节,侧重讨论城市间土地分等的评价

指标体系。

如前所述,城市间土地质量等级是上述 6 个主要因素共同作用的结果。这些因素相互影响,每个因素又包含有多个因子,构成有序的层次结构体系。根据统计资料与影响因素的相关性和资料的易获性,我们选择了 6 个方面共 17 项指标,建立了多因素综合评价指标体系。

从图 1 可以看出,城市区位、集聚规模、城市基础设施、城市用地潜力等 4 个主要因素均有相应的评价指标。至于城市产业结构,因目前我国尚缺乏完整的二、三产业分行业的资料,无法直接量化,但通过一些间接评价指标,仍可在一定程度上反映其影响程度,例如我国煤矿工业城市,由于工业品价格体系的扭曲,城市用地产出水平明显低于轻纺工业城市。此外,政策因素的影响也难以用现有的统计指标衡量,本文采用的单位用地基本建设投资 (x_{15}) 和单位用地外商投资 (x_{16}) 旨在从经济的角度反映政策的导向,根据我国当前的对外开放政策,特区城市、对外开放城市、省会城市由于得到较多的政策优惠,无论国家基本建设投资和外商投资都要比一般城市高。

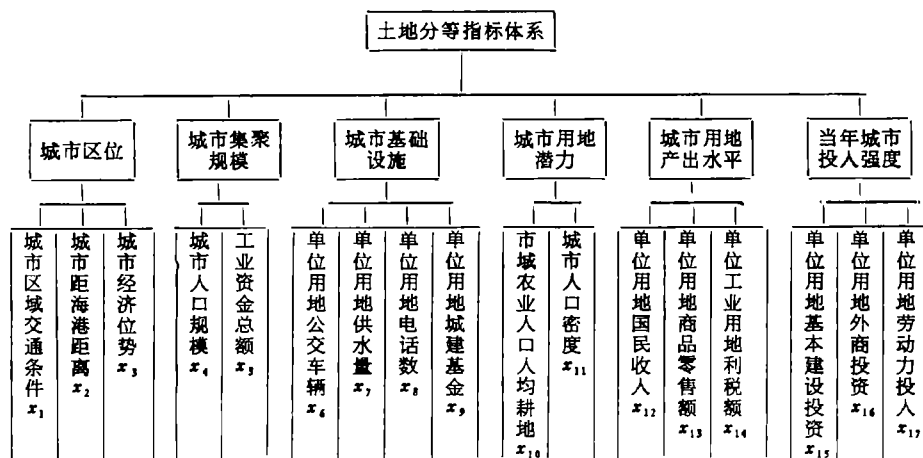


图 1 城市间土地分等的指标体系

Fig. 1 Index system for grading the urban land between cities

在采用的 17 个评价指标中,绝大部分指标含义明确,并直接来自城市统计年鉴,只有反映城市区位条件的三项指标需要解释:

(1) 区域交通条件指数 (x_1): 综合反映城市对外交通的便捷度,其评分值根据各种交通方式的效率和地位给分,即城市每有一个方向的铁路干线得 1 分,支线 0.5 分;每一方向干线公路 0.5 分;年吞吐量 $3 \times 10^7\text{t}$ 以上的港口得 4 分, $1 \times 10^7 - 3 \times 10^7\text{t}$ 得 3 分, $5 \times 10^6 - 1 \times 10^7\text{t}$ 得 2 分, $1 \times 10^6 - 5 \times 10^6\text{t}$ 得 1 分,小于 $1 \times 10^6\text{t}$ 得 0.5 分;航空运输则按航空港的级别分别赋 3、2、1、0.5 分。将各种交通方式得分累加,便得到城市区域交通条件的评分值。

(2) 城市距最近海港的距离 (x_2): 我国港口众多,只有吞吐量大的港口才具有广阔的腹地和区位优势。据此,我们选取了全国年吞吐量超过 $1.0 \times 10^7\text{t}$ 的海港作为起点,

以全国 434 个城市为基点,用最短路径原则逐个求出城市距最近海港的距离。

(3) 城市经济位势 (x_3): 反映某个城市与城镇体系中其它城市相互作用强度和城市周围地区的经济发展水平,计算公式为

$$x_3 = \sum_{i=1}^n \frac{NI_i}{D_i} \quad (1)$$

式中, NI_i 是第 i 个城市的国民收入; D_i 是某城市到 i 城的距离; $n = 434$, 代表城市数量。该式的含义是, 如果某市附近拥有经济实力强大的另外一些城市, 通过城市的辐射作用, 该市的经济发展必然具有较大的潜力, 并有利于提高城市土地的产出率。反之, 经济落后、城镇体系不完善的地区, 城市的影响力和发展潜力就小, 这种差异主要是由城市区位引起的。

5 中国城市间土地有偿使用分等结果

用以上评价指标和相应的方法, 我们计算出资料齐备的 336 个城市的得分。按分数高低的位序排列, 分数最高的前 10 位城市是上海、杭州、北京、南京、无锡、苏州、青岛、福州、广州、沈阳, 它们全为分布在沿海地区的大城市。反之, 分值最低的阿勒泰、畹町、阿图什等市都是位于偏远地区的小城市。评分结果与前面理论分析基本一致。据此, 按分值高低将我国城市初步分为七个等级。

也要看到, 由于行政区划和统计口径等因素的影响, 也有少数城市的得分与相应的等级不完全相符。例如天津市得分偏低, 主要是统计年鉴计算市区的范围, 除中心区外还包括塘沽、汉沽等郊区, 由于后者土地利用效率低, 使天津市单位用地的各项指标偏低。此外, 我国的特区城市建成区扩展迅速, 流动人口占有很大比重, 单用 1988 年的统计资料难以概括其全貌, 评分结果普遍低于上海、北京等市。针对统计指标的某些误差, 我们按实际情况或用其它资料校核, 对少数得分与等级明显不符的城市进行调整, 并用类比的方法将资料不全而未能定量评价的城市(多数为近年新设的县级市)分别并入相应的等级, 得出全国 434 个城市土地有偿使用分等的初步结果。

第一级 北京 天津 沈阳 大连 上海 南京 无锡 苏州 杭州 厦门 青岛 广州
深圳 汕头

第二级 石家庄 长春 哈尔滨 徐州 常州 南通 宁波 温州 绍兴 福州 泉州
南昌 济南 郑州 洛阳 武汉 长沙 佛山 东莞 成都 重庆 西安

第三级 太原 鞍山 抚顺 本溪 丹东 锦州 吉林 连云港 扬州 镇江 嘉兴 湖州
金华 合肥 芜湖 蚌埠 漳州 淄博 烟台 潍坊 安阳 新乡 宜昌 襄樊 韶关
珠海 江门 湛江 中山 南宁 梧州 贵阳 昆明 咸阳 兰州 乌鲁木齐

第四级 唐山 秦皇岛 邯郸 邢台 保定 承德 大同 营口 辽阳 盘锦 锦西 延吉
大庆 牡丹江 淮阴 盐城 常熟 义征 江阴 衢州 马鞍山 阜阳 南平 枣庄
东营 济宁 泰安 黄石 沙市 株洲 衡阳 岳阳 肇庆 潮州 柳州 桂林 海口 泸州

第五级 张家口 沧州 涿州 廊坊 阳泉 长治 榆次 侯马 呼和浩特 赤峰 阜新 铁岭
朝阳 海城 四平 通化 泰州 张家港 丹阳 东台 兴化 宜兴 椒江 余姚 舟山

瑞安 萧山 慈溪 淮南 淮北 铜陵 安庆 涂州 莆田 三明 邵武 景德镇 萍乡
九江 新余 上饶 宜春 威海 新泰 临沂 菏泽 莱芜 胶州 莱阳 开封 平顶山
焦作 许昌 三门峡 南阳 十堰 鄂州 枝城 湘潭 邵阳 益阳 郴州 茂名 惠州
北海 玉林 钦州 贵港 三亚 自贡 德阳 绵阳 内江 宜宾 达县 遵义 宝鸡

第六级 任丘 晋城 忻州 临汾 包头 通辽 瓦房店 兴城 辽源 白城 桦甸 龙
井 齐齐哈尔 佳木斯 阿城 宿迁 淮安 丽水 临海 海宁 江山 义乌 东阳 奉化
黄山 宿州 巢湖 宣州 龙岩 永安 石狮 宁德 临川 吉安 赣州 德州 聊城 日
照 青州 龙口 诸城 莱州 滕州 文登 荣成 鹤壁 商丘 周口 驻马店 信阳 孝
感 丹江口 仙桃 安陆 广水 常德 冷水江 资兴 永州 梅州 汕尾 河源 阳江
清远 攀枝花 广元 遂宁 乐山 万县 涪陵 南充 华蓥 雅安 江油 广汉 都江堰
安顺 都匀 凯里 个旧 开远 曲靖 铜川 延安 汉中 渭南 商州 天水 西宁 银
川

第七级 南宫 辛集 定州 泊头 衡水 沙河 武安 运城 古交 朔州 乌海 集宁
二连浩特 海拉尔 满州里 乌兰浩特 牙克石 东胜 扎兰屯 锡林浩特 临河 霍林郭
勒 铁法 北票 开原 浑江 公主岭 图门 敦化 梅河口 洮南 扶余 珲春 集安
大安 九台 鸡西 鹤岗 双鸭山 伊春 七台河 绥芬河 绥化 肇东 安达 黑河 北



图2 中国城市土地等级图(初步方案, 不包括台湾)

Fig. 2 The map of China's urban land grading and zoning

安 五大连池 同江 富锦 铁力 尚志 双城 密山 兰溪 六安 亳州 贵池 鹰潭
井岗山 丰城 樟树 滨州 临清 曲阜 乐陵 濮阳 漯河 义马 汝阳 济原 禹州
辉县 卫辉 邓州 荆门 老河口 随州 恩施 咸宁 应城 蒲圻 石首 麻城 利川
洪湖 天门 武穴 枣阳 潜江 当阳 醴陵 湘乡 耒阳 津市 娄底 冷水滩 怀化
洪江 吉首 大庸 涟源 汨罗 沅江 凭祥 合山 百色 河池 通什 西昌 峨眉山
六盘水 铜仁 兴义 东川 大理 昭通 玉溪 楚雄 保山 畹町 拉萨 日喀则 韩城
榆林 安康 嘉峪关 金昌 白银 玉门 平凉 临夏 武威 张掖 酒泉 西峰 敦煌
格尔木 德令哈 石嘴山 吴忠 青铜峡 克拉玛依 石河子 吐鲁番 哈密 昌吉 奎屯
伊宁 塔城 阿勒泰 博乐 库尔勒 阿克苏 阿图什 喀什 和田

对图 2 和表 2 的结果进行初步分析,可以看出我国城市的地租等级具有明显的地域差异。此外,它还与城市的集聚规模有较密切的关系。

如果以沿海地区、内地、边远地区三大地带作为宏观的地域单元,按各等级的城市分布频率计算,则沿海地区的城市在较高等级的分布频率高于内地,而内地又高于边远地

表 2 各等级的城市在三个地带和不同规模组的分布*

Tab. 2 Distribution of cities with different grades in the three belts and in the different groups of sizes

等 级	地 带	城市数量(个)	城市人口规模组(10 ⁴ 人)			
			>100	50—100	20—50	<20
I	沿海	14	9	3	2	
	内地					
	边远					
II	沿海	12	2	4	4	2
	内地	10	9	1		
	边远					
III	沿海	22	2	5	12	3
	内地	12	2	3	7	
	边远	2	2			
IV	沿海	26	1	2	18	5
	内地	12		3	8	1
	边远					
V	沿海	101		2	71	28
	内地	38		1	24	13
	边远	2		1	1	
VI	沿海	34			2	32
	内地	51	1		10	40
	边远	5		2	3	
VII	沿海	37			4	33
	内地	75		3	5	67
	边远	45			4	41

* 本文采用国内传统划分三个地带。内地包括黑、吉、晋、陕、湘、鄂、皖、赣、川、云、贵诸省;边远地区包括内蒙、新、藏、甘、青、宁诸省区。

区。例如位于最高等级的 14 个城市全部分布在沿海地区；次一等级的 22 个城市，有 12 个在沿海，10 个在内地，边远地区为零。相反，低等级的城市的分布频率由西向东递减，如边远地区竟有 80% 以上的城市属于最低一等，而内地、沿海地区的频率分别为 38% 和 20%。由此可见，我国城市土地等级的地带性是与我国人口、经济分布规律基本一致的。

再把城市按人口规模分为特大城市、大城市、中等城市、小城市四个规模组，统计各级城市在这四组中的分布。总体上看，特大城市大多分布在前三个级别，小城市则集中于低级别，其中在第七等级占到 50% 以上。这一现象，实际反映了由于城市集聚规模不同，在城市基础设施、土地使用的集约程度和土地产出水平等方面的差异。需要指出的是，由于城市区位等因素的影响，也有一部分大城市和特大城市分属较低的等级，而处于东部沿海的中小城市中的佼佼者，则分布在较高的 2—4 等级内。

综上所述，城市之间土地质量的差异是地域分异和城市集聚效益两种规律共同作用的结果。因此，我国城市土地的有偿使用也必须遵循这一规律。

6 结 语

以上，我们结合中国国情，应用级差地租理论和区位论的思想，采用多因素分析评价方法，初步揭示了影响我国城市地租、地价的因素及其地域差异。为检验城市分等成果的科学性和可靠性，使之具有广泛的应用价值，笔者又通过有关部门广泛征集了十余个省市的意见。反馈的信息表明，各地对这一成果持肯定态度，同时也对少数城市的等级提出了有益的建议。

即便如此，我们仍然认为，由于我国地域辽阔，运用统计分析的方法获得的结果很难完全反映城市之间土地质量的差别，因此这一成果还需要经过改革实践的验证。

参 考 文 献

- 1 董黎明，冯长春。城市土地综合经济评价的理论方法初探。地理学报，1989，44(3)：323—333。
- 2 杨吾扬。区位论原理。北京：科学出版社，1989。
- 3 陆大道。区位论及区域研究方法。北京：科学出版社，1988。
- 4 周诚。土地经济学。北京：农业出版社，1990。
- 5 国家统计局城市社会经济调查总队编。中国城市统计年鉴(1988)。北京：中国统计出版社，1988。
- 6 国家统计局城市社会经济调查总队编。中国城市统计年鉴(1989)。北京：中国统计出版社，1989。
- 7 Rhind D, Hudson R. Land Use. New York: Methuen 1984。

A STUDY ON REGIONAL DIFFERENCE OF CHINA'S PAID URBAN LANDUSE SYSTEM AND GRADING

Dong Liming Li Xiangming Feng Changchun

(Peking University, 100871)

Hu Cunzhi Liao Yonglin

(State Land Administration Bureau, Beijing, 100081)

Key words Paid urban landuse system; Differential rent; Urban Location; Grade urban land between different cities

Abstract

At present, paid urban landuse system is one of the most important economic reform in China. In the other words, landuse right can be transferred and land users must pay the rent to the state according to the quality of land. It is necessary to apply the theory of rent and location to the economic appraisal of urban land.

China is vast in territory. It's geographical condition and economic development vary from place to place, so does the urban land value. In order to reveal the difference of land value between different cities, the following method is used. (1) Analysing the factors and elements that affect the quality of urban land. Six factors including 17 elements were selected in this paper: macrolocation of a city, benefit of urban aggregation, infrastructure investment, output value of urban land, potential of urban land, and investment intensity. (2) Deciding the weight and value of each factor. (3) Appraising each element separately. (4) Accounting the value of all factors and getting the total appraisal score of each city. (5) Grouping the 430 Chinese cities into seven categories according to the appraisal values.

The result shows that all the cities in the category with the highest land output values are in the coast belt, whereas most cities in the inland and outlying areas are belong to the category with low rank. For example, 87% of the cities in the outlying regions are belong to the lowest rank. Although there are some relationship between the size of cities and urban land rank. Generally speaking, the larger the city, the higher the urban land rank. In fact, the locational condition is the most important factor which influences the rank of urban land.

作者简介

董黎明,男,1938年生,副教授。1961年于北京大学地理系经济地理专业毕业后,留校工作至今,主要从事城市规划与国土规划研究。曾发表《2000年我国城镇体系空间战略设想》、“城市土地综合评价的理论方法初探”等论文和专著。