

土地经济学



土地供需平衡

唐焱

南京农业大学



土地供需平衡

■ 主要内容

- 土地供求关系变动规律
- 农业用地的供需平衡
- 非农业用地的供需平衡



土地供需平衡

土地市场的供需平衡状态由土地供给和需求共同决定，是理想状态下土地供求关系变动的结果。理论上来说，当土地市场达到供需平衡的状态后，其供给和需求就不会再发生变化，但事实上，土地的供给和需求总是上下波动的，从而对土地供求关系产生影响。



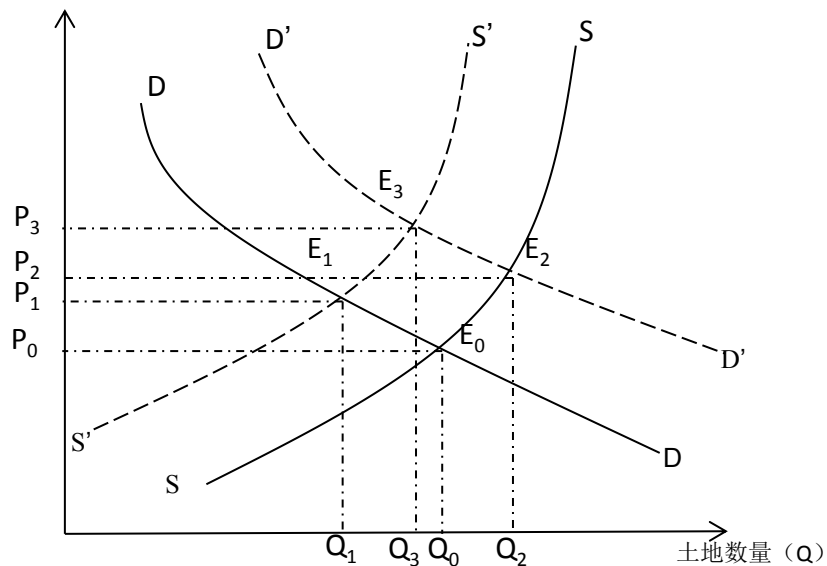
土地供需平衡

一、土地供求的变动规律

(一) 土地供求的一般变动规律

- 土地供求关系既受一般商品供求关系的制约，又有其特殊性
- 土地的供不应求往往是绝对的和普遍的，供过于求往往是暂时的和个别的
- 长期看，土地价格总是呈上升趋势

地价 (P)



图中表示的是土地供求关系的一般变动规律，**SS**表示土地供给曲线，**DD**表示土地需求曲线，当土地供需平衡时，**SS**与**DD**相交于**E₀**点，此时的均衡数量为**Q₀**，均衡价格为**P₀**。



土地供需平衡

一、土地供求的变动规律

(二) 土地供求关系的几种形式

- 供给驱动型变动
- 需求引致型变动
- 双重驱动型变动

土地供需平衡

一、土地供求的变动规律

(二) 土地供求关系的几种形式

供给驱动型变动：指土地需求不变、因土地供给改变引起的土地供求关系变化。

当土地供给量减少时，供给曲线由SS移动至S'S'，需求曲线DD不变，此时的供需均衡点由E₀移动至E₁，均衡数量由Q₀减至Q₁，均衡价格由P₀增至P₁。

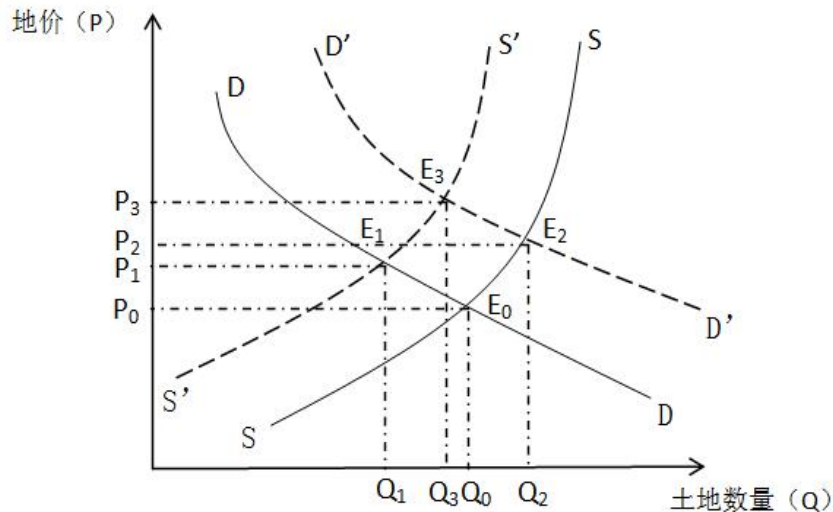


图 3-1 土地供求关系

土地供需平衡

一、土地供求的变动规律

(二) 土地供求关系的几种形式

需求引致型变动:是指土地供给不变、因土地需求改变引起的土地供求关系变化。

当土地需求量增加时，需求曲线由DD移动至D'D'，供给曲线SS不变，此时的供需均衡点由E₀移动至E₂，均衡数量由Q₀增至Q₂，均衡价格由P₀增至P₂。

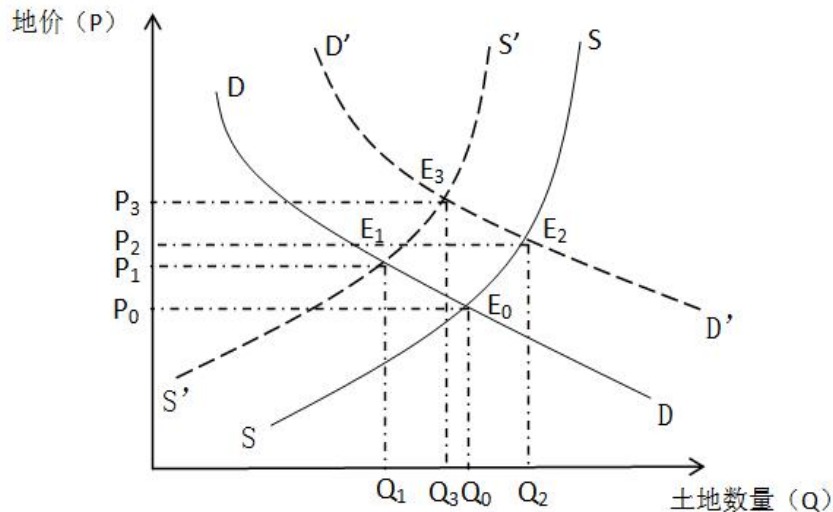


图 3-1 土地供求关系

土地供需平衡

一、土地供求的变动规律

当土地供给量减少，需求量增加时，供给曲线由SS移动至S'S'，需求曲线由DD移动至D'D'，此时的供需均衡点由E₀移动至E₃，均衡数量由Q₀移至Q₃，均衡价格由P₀移至P₃。

(二) 土地供求关系的几种形式

双重驱动型变动:是指土地供给和需求同时改变而引起的土地供求关系变化。

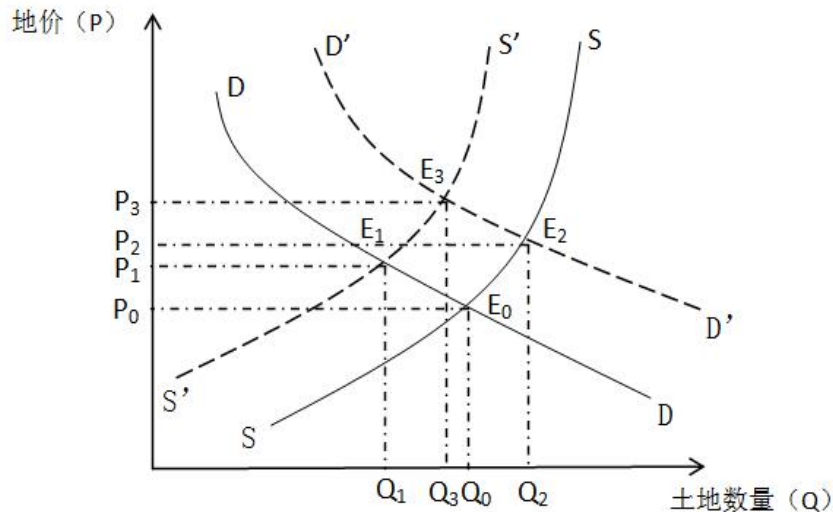


图 3-1 土地供求关系



土地供需平衡

- 由于农产品的供求弹性较小，农用地的买卖频率较低，针对农用地的投机行为较少发生，因此对农业用地供需平衡关系的研究应从实物形态着手。



土地供需平衡

一、农业用地的供需平衡

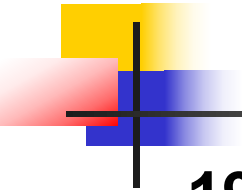
首先，农业用地供求关系的变化主要受居民对农产品的需求及其满足程度的影响。



土地供需平衡

一、农业用地的供需平衡

首先，农业用地供求关系的变化主要受居民对农产品的需求及其满足程度的影响。



1984年，我国的人均粮食产量接近**400公斤**，超过了人均粮食需求，粮食暂时相对“过剩”，至此以后，农业用地尤其是耕地面积被抛荒和占用的面积逐渐增加，用于耕种的农业用地面积日益减少，农产品的供给量由相对“过剩”变为相对“不足”，粮食安全问题日益严重。

1996年提出“耕地总量动态平衡”、**18亿亩**和“耕地非粮化”



土地供需平衡

二、农业用地的供需平衡

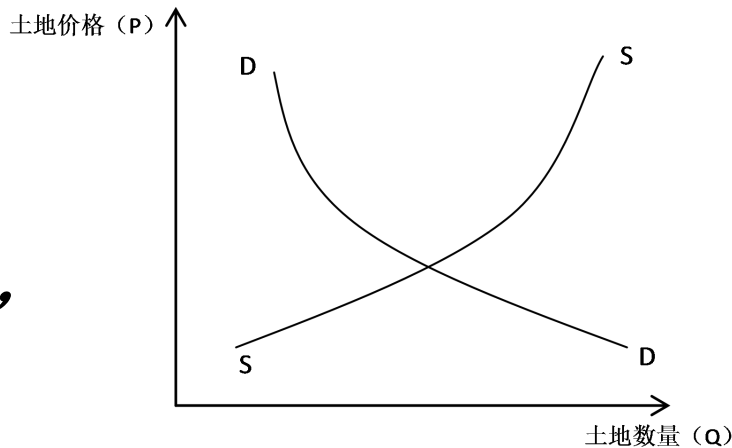
其次，农业用地的经济供给量会因农业技术进步导致的单位面积产出提高而增加。

土地供需平衡

三、非农业用地的供需平衡

(一) 非农业用地变动的一般规律

- 与一般商品遵循同样的供求规律：当地价上升时，土地的供给量增加，需求减少；当地价下降时，土地的供给量下降，需求增加。

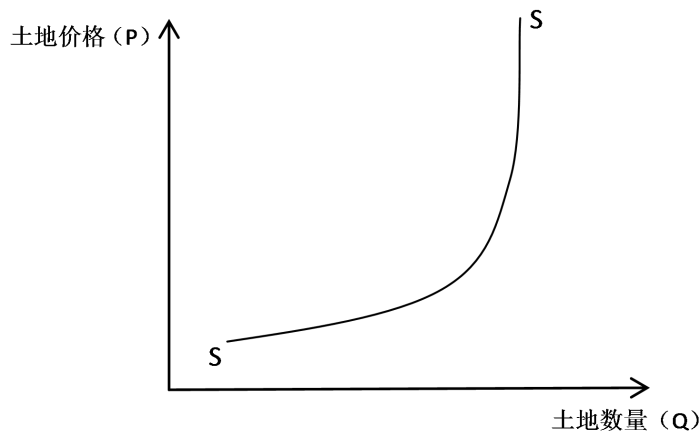


土地供需平衡

三、非农业用地的供需平衡

(二) 非农业用地变动的特殊规律：两种情况

- 在一定范围内遵循一般规律，但是，受土地自然供给有限性的制约，土地价格升高，土地的供给量也不会增加。

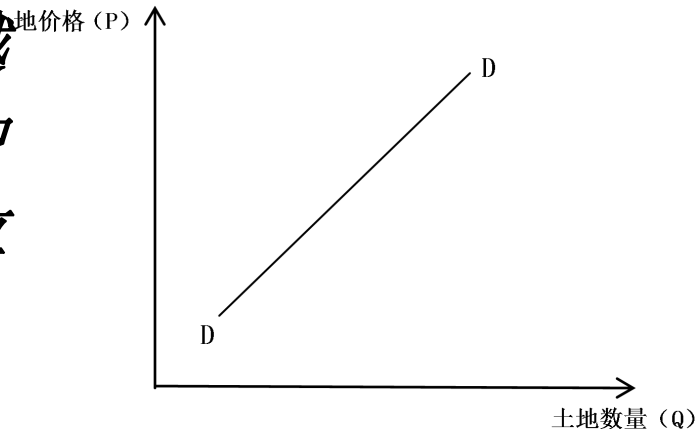


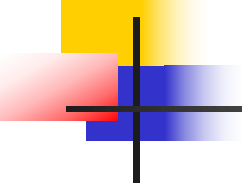
土地供需平衡

三、非农业用地的供需平衡

(二) 非农业用地变动的特殊规律：两种情况

- 存在土地投机时，土地价格越高，土地需求量越大，如市中心的繁华地段等具有垄断区位优势的土地。





对于投机者而言，他们购买土地的目的是为了卖出去，并尽可能地从中获取更多的收益。价格很低的土地在短时间内难以卖出好价钱，从中获利的可能性较低，故无人购买；价格高涨的土地，比如市中心的繁华地段，容易出售，并从中获利，即使其价格较高，只要社会经济形势相对稳定，也会有很多人购买。