



地价的特征

郭贯成



地价的特征

教学目标： 正确理解土地价格的特征。从根本上看，土地是一种特殊的商品，其价格有着与一般商品价格不同的特征。



地价的特征

- 土地价格实质上是土地权益的价格

土地不具移动性，可转移的并非土地本身，而是该土地的权利和收益。谁获得了土地权益，谁就可以从这块土地收获产品和服务，这种产品和服务的获得都是以土地权利的限定为基础。因此，土地交易实质上是土地权益的交易，土地价格是土地权利和收益的购买价格。同一块土地，可能因为土地权益的不同而产生很大的价格差异。



地价的特征

- 土地价格不由生产成本决定

土地价格不是土地成本的货币表现，不依生产成本定价。一般商品都是人类劳动的产品，具有劳动价值，其交换价格是其价值的货币表现。因此，人们可以根据其生产成本确定其价格。



地价的特征

- 土地价格不由生产成本决定

由于土地首先是一种自然物，不是人类劳动的产物，自身无所谓生产成本，所以没有价值；并且人类长期的土地利用过程中所固化在土地中的劳动，不足以表现其价格，现实中土地的开发成本，主要是土地的投资与回收及其应得投资收益，实质是地价的附加。因此土地价格不由生产成本决定。



地价的特征

- **土地价格主要由土地需求决定**

一般商品的价格是由市场的供给与需求共同决定。在需求不变的情况下，当某一商品的供给增加，其价格就会下降；反之，在需求不变的情况下，当某一商品的供给减少，其价格就会上升。土地的自然供给是一定的，没有弹性，而社会经济发展和人口增加引致对土地的需求会不断变化。从长远和总体上看，需求是影响地价的主要方面。



地价的特征

- 土地价格呈上升趋势

首先，随着社会经济的发展和人口的不断增加，由于土地的稀缺性，其供给弹性很小，对土地的需求总是持续增加的，致使地价不断上涨；

其次，随着社会经济的发展，资本要素对经济发展的贡献度日趋缩小，资本化率有下降的趋势，从而使地价呈上升态势。



地价的特征

- 土地价格具有明显的地域性

因为土地位置的固定性，土地无法像其他商品那样可以到处移动，致使地价具有明显的地区性特征，各地域土地市场之间，很难相互影响，难以形成统一的市场价格。即使在同一城市内，土地的位置差别也对土地价格产生很大的影响。所以，土地价格一般是在地域性市场内根据其供求关系，形成各自的市场价格。