



影响地价的自然因素

郭贯成



影响地价的自然因素

教学目标： 正确理解有哪些自然因素影响土地价格，
以及这些因素如何影响土地价格。



影响地价的自然因素

影响地价的自然因素指的是由自然环境决定的因素，主要包括气候条件、地理变化和自然灾害等。具体来讲，包括肥力、地质、地形、地势以及地震、洪涝、台风等天然周期性灾害方面的因素。



影响地价的自然因素

一、肥力

肥力即土地肥沃程度，是土地提供植物生长、繁殖所需养分的能力。肥力对于农业是极为重要的，但对于其他产业并不重要。所以，肥力这个因素主要是与农地的价格有关。对于农地而言，显而易见，土地肥沃，地价就高；相反，土地贫瘠，地价就低。在农地价格的决定因素中，肥力甚至是最重要的因素。



影响地价的自然因素

二、地质条件

地质条件决定着土地的承载力。土地的承载力是指土地可负荷物品的能力，特别是指在保证地基稳定的条件下，建筑物的沉降量不超过允许值的地基承载能力。地价与地质条件关系的实质，是地质条件的好坏决定着建设费用的高低。建造同样的建筑物，地质条件好的土地，需要的基础建设费用低，从而地价高。



影响地价的自然因素

三、地形地势

地形是指同一块土地内的地面起伏状况。地势是指本块土地与相邻土地的高低关系，特别是与相邻道路的高低关系。由于地形、地势的平坦、起伏、低洼等影响到房地产的开发建设成本或利用价值，从而影响其价格。一般来说，土地平坦，地价较高；土地高低不平，地价较低。在其他条件相同时，地势高的房地产价格也高。



影响地价的自然因素

三、地形地势

地形、地势对土地价格的影响还表现在：在城市，如果人口剧增、工商业发展很快，土地需求增加，而土地向外发展受地形、地势的限制（如四面临山或有河流阻隔），致使城市土地的经济供给不能作适当比例的增加时，必然会使地价普遍高涨。



影响地价的自然因素

四、土地面积和形状

一般来说，凡是面积过于狭小而不利于经济使用的土地，价格较低。土地形状是否规则，对地价也有一定影响。形状规则的土地主要是指正方形、长方形（但长宽的比例要适当）的土地。由于形状不规则的土地一般不能有效利用，相对于形状规则的土地，其价格一般要低。



影响地价的自然因素

五、天然周期性灾害

凡是有天然周期性灾害的地区，如有天然周期性洪涝灾害的江、河、湖、海边，或者经常发生地震、台风等自然灾害的地方，土地利用价值低，甚至不能利用。如果勉强利用，一旦天灾袭来，人们的生命财产都无保障。因此，这类土地的价格必然很低。