

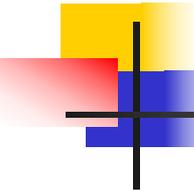
土地经济学



土地市场的价格机制

唐焱

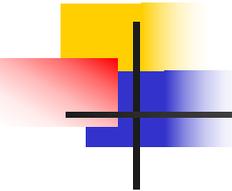
南京农业大学



土地市场机制

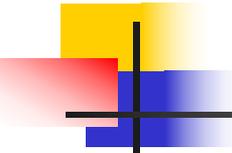
- 主要内容

- 土地市场机制的概念
- 土地市场机制的内容



土地市场机制

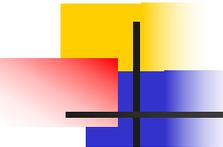
土地市场运行机制是指土地市场中各要素间相互联系、相互依赖、相互作用以及运动发展的内在机理，由**价格机制、供求机制和竞争机制**等构成，其中，价格机制和供求机制是土地市场运行机制的核心。



土地市场价格机制

一、土地市场价格机制的概念

- **土地市场价格机制**：是指在土地市场竞争过程中土地价格变动与土地供求变动之间的有机联系和相互作用。
- **包括**：土地市场的价格形成机制、价格运行机制、价格约束机制和价格调控机制。
- 价格形成机制是核心。



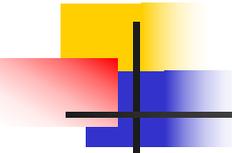
土地市场价格机制

二、土地市场价格机制的内容

(一) 土地市场的价格形成机制

- 土地价格由土地的供给和需求决定，当市场上的土地价格持续上升时，土地的供给量将会增加，而需求量减少，从而最终导致土地市场上的供给量大于需求量，使得土地价格下降；反之，当市场上的土地价格持续下降时，土地的需求量将会增加，而供给量减少，从而最终导致土地市场上的需求量大于供给量，使得土地价格上涨。如此循环往复，在供给和需求的共同作用下，某一价格下的土地供给量和需求量将达到一致，既没有过剩也没有短缺，实现市场均衡，此时的价格即为市场均衡价格。

。

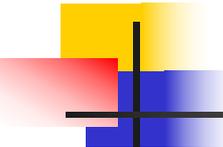


土地市场价格机制

二、土地市场价格机制的内容

(二) 土地市场的价格运行机制

- 土地价格的运行伴随在土地价格的形成过程之中。
- 完全竞争的市场中，通过“供求—均衡—供求”过程中完成自我调节。
- 我国土地市场的价格运行机制有其特殊性：一级市场国家垄断，二级市场体现较为明显。不同用途类型土地市场价格运行机制不同。

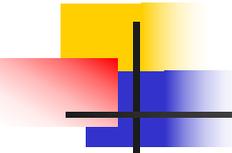


土地市场价格机制

二、土地市场价格机制的内容

(三) 土地市场的价格约束机制

- 概念：指通过经济立法对市场上非法勾结、合谋操纵以及价格歧视等行为实行限制和惩罚，确保各种市场活动有法可依、有章可循，为土地市场竞争和价格机制的运行提供保障。

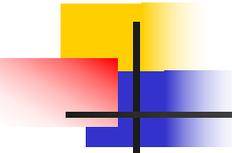


土地市场价格机制

二、土地市场价格机制的内容

(三) 土地市场的价格约束机制

- 土地市场存在市场失灵、土地投机等现象。
- 如，土地优先购买权等。《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第二十六条规定，土地使用权转让价格明显低于市场价格的，市、县人民政府有优先购买权。

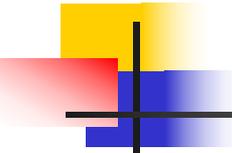


土地市场价格机制

二、土地市场价格机制的内容

(四) 土地市场的价格调控机制

- 概念：指国家通过调整土地这一基本生产要素的价格来调整土地供需关系和生产要素使用成本，以规范国民经济运行的措施，是国家调节经济总体和经济结构的重要手段。



土地市场价格机制

二、土地市场价格机制的内容

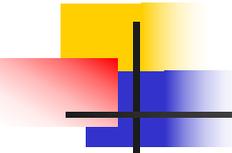
(四) 土地市场的价格调控机制

- 我国土地市场价格调控手段

- (1) 建立基准地价、标定地价定期公布制度

- (2) 国家对出让国有土地使用权采取最低限价，2006年年末，《全国工业用地出让最低价标准》

- (3) 政府对土地使用权的转移有优先购买权

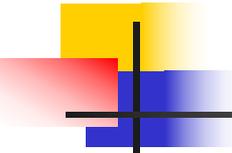


土地市场供求机制

一、土地市场供求机制的概念

土地市场供求机制是指在土地市场运行过程中，土地供给与需求关系的变化同其他市场要素之间的相互联系和相互作用。

土地市场的供求机制与价格机制是相互联系、密不可分的，土地市场的供需平衡过程就是土地价格的形成过程，且土地市场的供需平衡总是在一定价格水平下的平衡。



土地市场供求机制

二、土地市场供求对土地市场价格的影响

土地市场的供求机制的作用主要表现为土地市场供求关系的变化对土地市场均衡价格的影响。

1. 土地供给变化对地价的影响

某类用途土地供给的变化会通过土地市场供求机制的作用表现到该类用途土地的市场价格上，从而进一步引起土地供求关系的变化，对土地市场上不同用途间的土地资源配置产生影响。

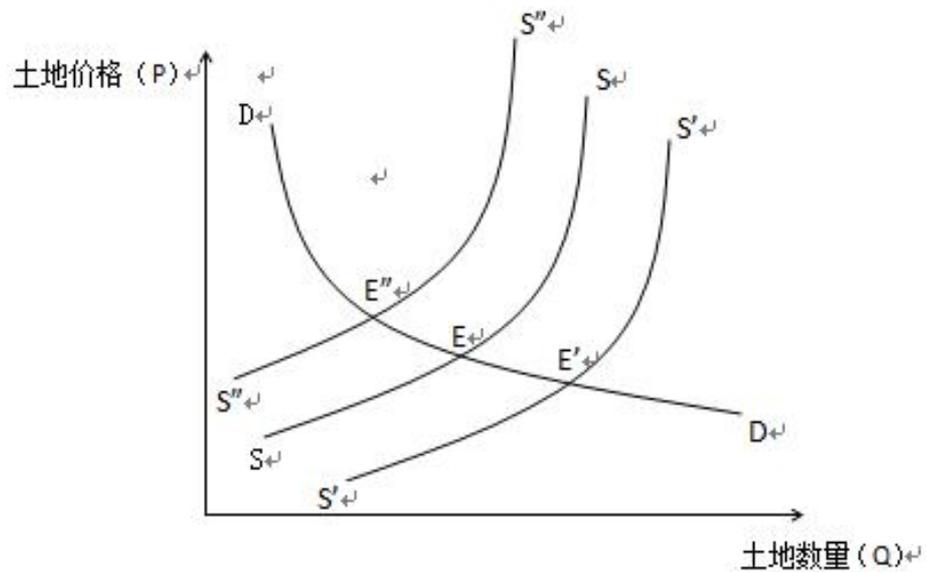
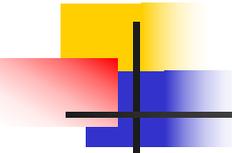


图 3-5 土地供给变化对地价的影响

土地供给与土地价格间呈反方向变动趋势，当土地供给增加时，供给曲线右移，由**SS**移至**S'S'**，土地市场的均衡点由**E**移至**E'**，土地价格下降；当土地供给增加时，供给曲线左移，由**SS**移至**S''S''**，土地市场的均衡点由**E**移至**E''**，土地价格上升。



土地市场供求机制

二、土地市场供求对土地市场价格的影响

2.土地需求变化对地价的影响

作为土地市场供求机制中的另一主体，土地需求也是通过地价的传导来实现对土地市场调节作用的。

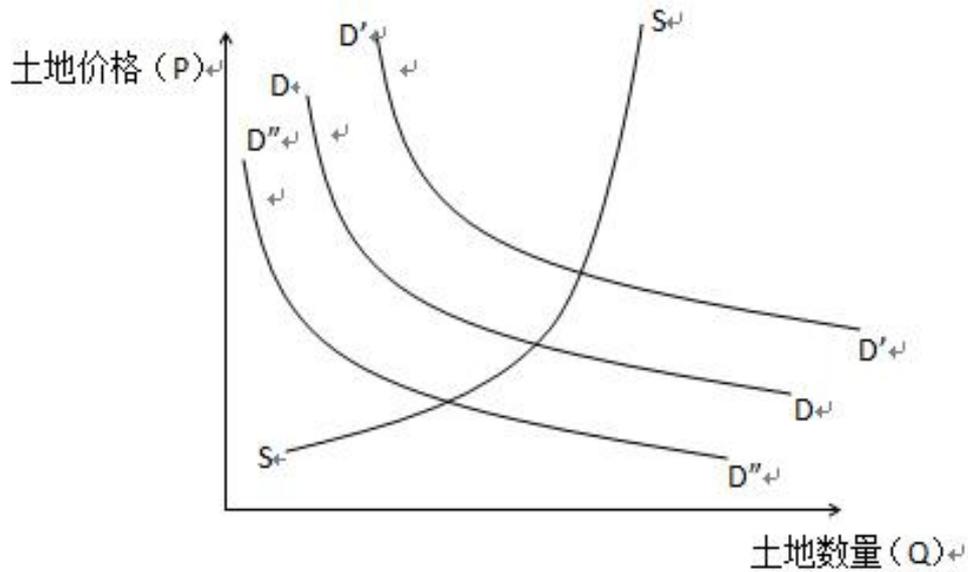
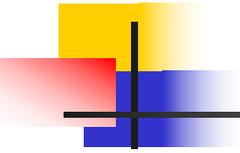
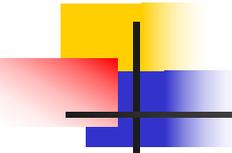


图 3-6 土地需求变化对地价的影响

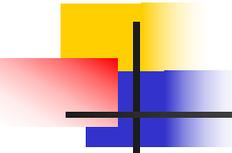
土地需求与土地价格间呈同方向变动趋势，当土地需求增加时，需求曲线右移，由 DD 移至 $D'D'$ ，土地市场的均衡点由 E 移至 E' ，土地价格上升；当土地需求减少时，需求曲线左移，由 DD 移至 $D''D''$ ，土地市场的均衡点由 E 移至 E'' ，土地价格上升。



土地市场竞争机制

一、土地市场竞争机制的概念

土地竞争机制是指土地市场上交换主体间的物质经济利益关系，是土地市场正常运行的动力。通过竞争，可以实现优胜劣汰，从而确保土地资源利用效用的最大化，实现土地资源的最优配置。

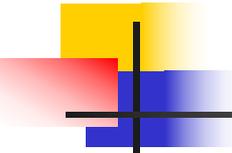


土地市场竞争机制

二、土地市场竞争机制类型

1. 双方的议价竞争

在土地交易过程中，一方面土地供给者希望尽可能以更高的价格出让土地；另一方面土地需求者则希望尽可能压低所需土地的价格，这样交易双方就会展开“讨价还价”，最终达到一个双方都可接受的均衡价格，即成交价。



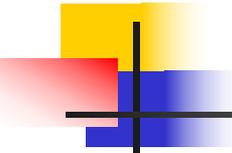
土地市场竞争机制

二、土地市场竞争机制类型

2. 供给方之间的竞争

土地市场供给方之间的竞争是指多个土地供给者期望向同一需求者提供土地时产生的竞争。当某一土地需求方提供的条件非常优厚，将土地出让给该需求者能给供给方带来较大的收益时，能满足其对所需土地条件要求的多个供给者就会争相供给其土地，从而造成土地供给者之间的竞争。例如，若某一企业具有较好的发展前景，能对地方经济（GDP、利税、就业等）产生很大的拉动作用，那么在此企业选址时，各地政府为了本地区地方经济的发展就会争相向该企业供地。

产业同构现象严重的根源之一。



土地市场竞争机制

二、土地市场竞争机制类型

3.需求方之间的竞争

- 土地市场需求方之间的竞争是指多个土地需求者期望获得同一地块时产生的竞争。以我国土地一级市场上的土地出让为例，在政府发布某一块土地的出让消息后，市场上的土地需求者就想要获取这块土地，就要在该块土地招、拍、挂的过程中同其他需求者进行竞争。
- 土地用途和区位间的竞争
- 同一区位不同用途土地间的收益不同，同一用途的土地在不同区位的收益状况也存在差异。对于土地需求者而言，总是希望能以土地的最佳区位和最适用途进行生产经营，这样一来，必然会导致土地用途和区位间的竞争。