

呼和浩特市旗县城镇基准地价 及影响因素比较分析

张裕凤¹, 李 静²

(1 内蒙古师范大学地理科学学院, 呼和浩特 010022;

2 东北农业大学资源与环境学院, 哈尔滨 150030)

摘要: 本文在介绍基准地价内涵的基础上, 采用比较分析法从自然条件、社会经济条件等方面对比分析呼和浩特市5个旗县城镇基准地价的特点, 阐述呼和浩特市城镇基准地价及其空间分异特征和城镇基准地价与其影响因素的关系。研究结论是城镇商业、住宅和工业用地的基准地价呈递减的趋势, 商业、住宅、工业用地的平均基准地价为4 22: 1 50: 1。商业用地的地价分布由于受到道路的影响, 临路形成较高的基准地价区域, 住宅用地基准地价由中心向外, 级别和价格呈较均匀递减的变化规律, 城镇规划因素在基准地价评估中具有重要作用。基准地价与区位的影响因素密切相关, 各因素相互作用共同影响地价的高低。各旗县应积极改善地价影响因素, 缩小基准地价的差距, 促进区域经济的发展。该项研究为今后呼和浩特市土地市场的发展, 引导土地合理、集约、高效利用, 充分发挥土地的潜在价值起到促进作用。

关键词: 呼和浩特市; 城镇基准地价; 空间分异; 影响因素; 比较分析

文章编号: 1000-0585(2007)02-0373-10

发达资本主义国家和地区的土地市场大多形成较早、发育完善, 地价管理体系成熟, 例如德国的公开参考价格(类似于我国的基准地价)是各州每隔一到两年, 由估价委员会对各地区分区域求算的平均价格, 并公布于众^[1]。我国基准地价领域已有很多研究成果, 主要集中在基准地价评估理论、测算评估方法和房地产及其环境评价、区位选择的分析方法等方面的研究^[2~8], 例如葛京凤等阐述容积率内涵, 分析容积率与地价、环境的关系, 探讨合理容积率的确定^[9]; 周生路等以江苏六合县为例, 对区域集镇基准地价体系建立方法进行了探讨^[10]。关于不同城镇间基准地价的可比性、基准地价体系及其影响因素的研究尚不多见, 本文以呼和浩特市为例, 进行旗县城镇基准地价及影响因素比较分析。

内蒙古自治区自1992年, 各城镇陆续开始基准地价评估工作, 至今大多数城镇(包括呼和浩特市各城镇)已完成基准地价的第二轮修编。开展城镇基准地价调查的意义是加强地价管理、推进土地市场建设, 实现土地信息社会化服务的需要。它对于及时、准确地反映土地市场行情, 充分发挥土地价格对土地市场的调控作用, 建立公开、公平、规范有序的土地市场具有十分重要的作用。呼和浩特市属于经济欠发达的少数民族地区, 地域辽阔, 但城镇土地利用集约度较低、土地资源配置较不合理、土地价值潜力没有得到充分发

收稿日期: 2006-10-18; 修订日期: 2006-12-08

基金项目: 内蒙古自然科学基金资助项目(200408020604)

作者简介: 张裕凤(1964), 女, 山东省烟台市人, 副教授。主要研究方向为土地资源调查与评价、经济地理学。

E-mail: zhangyufeng@imnu.edu.cn

挥, 土地市场有待完善。其所辖的 5 个旗县城镇自然和社会经济环境区域差异明显, 城镇间地价差异较大, 通过分析各旗县基准地价及其影响因素, 掌握旗县城镇地价体系规律, 为内蒙古自治区城镇土地分等提供依据和方法, 从而促进城镇土地市场的管理。

1 研究区概况和特征

呼和浩特市地貌单元主要分为北部大青山中低山地及其北麓丘陵、中部土默川平原、东南部丘陵及黄土丘陵沟壑, 位于东经 $110^{\circ}46' \sim 112^{\circ}10'$, 北纬 $39^{\circ}35' \sim 40^{\circ}51'$, 北依阴山, 南临黄河, 属中温带半干旱大陆性季风气候^[11], 总土地面积 17224 km^2 , 呼和浩特市共辖 4 个区、5 个旗县(土默特左旗、托克托县、和林格尔县、武川县和清水河县), 见图 1。呼和浩特市为内蒙古自治区的首府, 2004 年末总人口为 254.43 万人, 初步形成以轻型加工业为主, 以乳品、纺织、机械、电子、食品、烟草、电力、石化工业为支柱, 门类比较齐全的综合型工业城市。

呼和浩特市旗县城镇基准地价的主要影响因素为经济、社会因素和自然条件。经济状况主要包括国民收入状况、基础设施水平、产业结构等, 土地需求的变动趋势与经济循环趋势一致^[12]。人口状况对土地价格的影响主要表现在人口数量(人口密度)、人口素质等的影响。

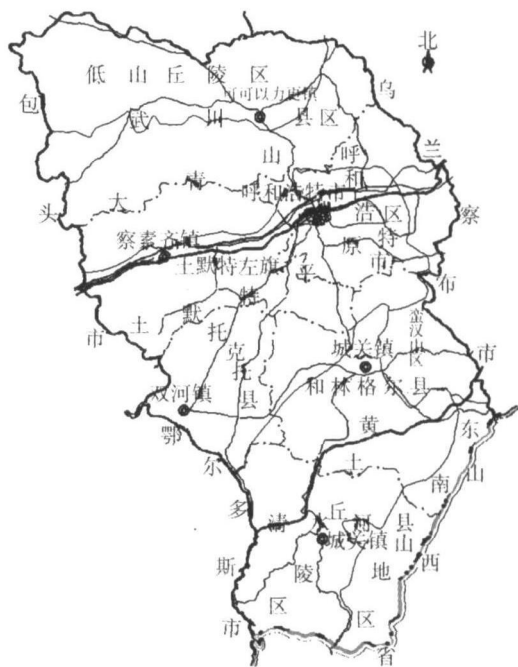


图 1 呼和浩特市区位图

Fig 1 Location map of Hohhot

2 呼和浩特市旗县城镇基准地价的价格和空间分异特征

2.1 旗县城镇基准地价比较

基准地价是指在城镇规划区范围内, 对现状利用条件的不同级别土地, 按照商业、居住、工业等用途, 分别评估确定的某一估价期日上法定最高年期土地使用权的区域平均价格^[13]。不同用途土地有其相应的用地要求和选择条件, 从而表现出各自的土地利用特点, 形成城镇内不同的土地收益和地价分布。呼和浩特市各旗县基准地价制定中, 在分析基准地价影响因素(商业用地: 商服繁华程度、交通条件等; 住宅用地: 环境质量优劣度、基本设施状况等; 工业用地: 对外交通条件、基本设施状况等)的基础上, 采用土地定级和收益还原法、剩余法、成本法等分级别、分用途确定的各旗县城镇基准地价见表 1。

从表 1 可看出各城镇基准地价的特点。无论是哪一级别、哪种类型的土地, 总体趋势都是土默特左旗、托克托县与和林格尔县的城镇基准地价要高于武川县和清水河县的价格水平, 例如土默特左旗察素齐镇平均基准地价、一级商业用地级别基准地价分别为 342.69 元/m^2 、 540 元/m^2 , 而清水河县城关镇分别为 144 元/m^2 和 360 元/m^2 , 二者相差较大; 托克托县各级别和各用途的城镇基准地价与土默特左旗接近, 这与该县近年来综合经济实力水平稳步提高相一致; 5 个旗县土地级别由一级到四级各用途级别地价有明显变

表 1 2004 年呼和浩特市各旗县驻地镇基准地价比较表 (元/ m²)

Tab 1 Comparison of reference land price of all the counties in Hohhot (2004) (yuan/ m²)

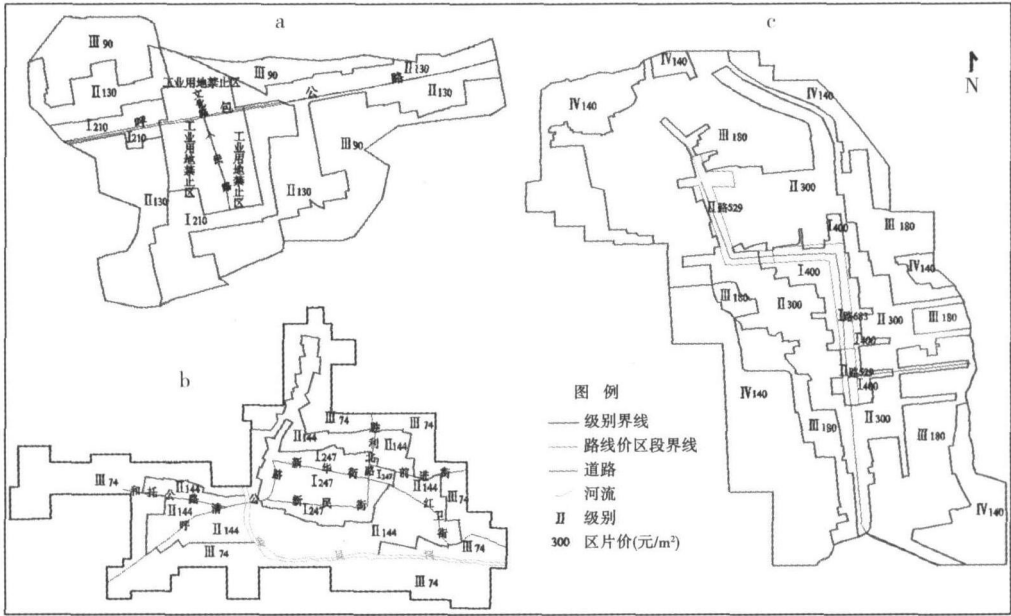
	土默特左旗	托克托县	和林格尔县	武川县	清水河县
商业 (路线价)	865	750	701	683	
商业 (路线价)	700	660	604	529	
商业 (路线价)	550				
商业	540	510	495	400	360
住宅	255	255	247	212	170
工业	210	200	123	95	90
商业	380	360	390	300	250
住宅	160	150	144	130	120
工业	130	125	81	65	70
商业	270	270	276	180	160
住宅	105	100	74	70	60
工业	90	85	46	43	50
商业	200		207	140	110
平均基准地价	342.69	315.00	282.33	237.25	144.00

化，即商业用地、住宅用地、工业用地的基准地价呈递减的趋势，且商业用地价格远高于后两者。据调查，城镇居民住宅大多为自筹资金兴建或翻建，单位和个人的承受能力偏低，商品房市场不发达，镇内大部分工业企业亏损，再发展能力较差，所以造成住宅和工业用地地价偏低。例如托克托县 级商业、住宅和工业用地基准地价之比为 102/ 51/ 40，武川县 级商业、住宅和工业用地基准地价之比为 60/ 26/ 13。呼和浩特市旗县商业、住宅、工业用地的平均基准地价比为 4. 22：1. 50：1，符合阿兰索关于区位边际平衡和区位边际收益的空间经济学理论^[14]。

2 2 呼和浩特市城镇基准地价的空间特征

(1) 以土默特左旗察素齐镇、和林格尔县城关镇和武川县可可以力更镇为例，做出呼和浩特市部分旗县驻地镇商业、住宅和工业基准地价图（见图 2），从图中可见，土地级别高，基准地价高；土地级别低，基准地价低，两者呈正相关关系，反映了城镇内部土地区位条件和利用效益的差异。各级别中各类用途地价随着土地区位不同呈现出明显变化，体现出地价由中心向外逐渐递减的变化规律，这主要由于区域内繁华程度、公用设施以及交通条件的差异等原因直接造成的，同时也受市场因素的直接影响。一般情况下，同一城镇商业用地、住宅用地和工业用地基准地价的各自的级别界限不同，这是因为各影响因素的作用程度不同。

(2) 商业用地的基准地价分布由于受道路的影响，一般临近主要街道，形成较高的基准地价区域，尤其是主要街道两侧形成路线价区段，经济越发展的地区，路线价区段的数量越多，例如土默特左旗察素齐镇形成三级路线价，武川县可可以力更镇、和林格尔县城关镇、托克托县双河镇形成二级路线价区段（见图 2c），清水河县城关镇未划出路线价区段，说明清水河县商服业的发展程度低。武川县可可以力更镇的文化西街和新东、西街、和林格尔县城关镇的新华街、土默特左旗察素齐镇的呼包公路中段和人民路地价最高；商业用地从中心向外围随距离的变化的基准地价变化量最大，也体现在商业用地级别数量大于住宅用地，更大于工业用地的数量。例如清水河县城关镇商业、住宅、工业用地的级别



a 土默特左旗察素齐镇工业用地基准地价图; b 和林格尔县城关镇住宅用地基准地价图;
c 武川县可以力更镇商业用地基准地价图

图 2 呼和浩特市部分旗县驻地镇基准地价图

Fig. 2 Reference land price of some towns in Hohhot

数量分别为 4、3 和 2 级，这与商业用地收益高且对土地区位条件反映敏感性强相吻合。

(3) 住宅用地高级别地价出现在高级区域中心。在高级区域地段中住宅用地基准地价同商业用地基准地价之间差异较大，随土地级别的降低，这种差异会明显减小，例如和林格尔县城关镇 级住宅用地区域（级别价为 247 元/m²，见图 2b），包含了商业用地的 、 级路线价和 级区域和小部分 级区域（基准地价分别为 701、604、495、390 元/m²），这是由于商业用地对区位条件的要求远高于住宅用地。住宅用地基准地价由中心向外，级别和价格呈较均匀递减的变化规律，从中心向外围随距离变化的基准地价变化量呈商业、住宅、工业用地递减的状态，工业的地价变化量最小。

(4) 工业用地基准价格低于商业用地和住宅用地，这是因为工业用地收益远低于商业用地和住宅用地，且工业用地对区位条件要求较低。各城镇对城镇规划因素考虑的程度不同，例如，土默特左旗察素齐镇的中心区域专门划分出工业用地禁止区（见图 2a），说明城镇规划因素在基准地价评估中具有重要作用。除规划区外，高级别工业用地分布于交通便利、道路通达度高、基础设施完善的区域。例如清水河县城关镇工业用地 级区域主要分布于永安大街、209 国道南北两侧约 100 米和 109 国道、金都巷东西两侧约 80 米的范围内。

3 影响呼和浩特市城镇基准地价的因素比较

3.1 呼和浩特市城镇基准地价与自然条件之间的比较分析

土地质量的高低影响土地价格的高低，因而自然因素是评价土地质量、进而评估土地价格的基础。自然条件主要包括区域的地形地貌、气候、水文等，并不是孤立作用于土地

价格的高低, 而是相互作用、共同影响的。呼和浩特市 5 旗县主要的自然条件指标见表 2。

表 2 2004 年呼和浩特市各旗县主要的自然条件指标比较表

Tab 2 Comparison of main nature index in every county of Hohhot (2004)

旗 (县)	年平均气温 (℃)	年降水量 (mm)	平均海拔 (m)
土默特左旗	6.3	398.7	1560.0
托克托县	7.3	362.0	1000.0
和林格尔县	5.6	417.5	1522.0
武川县	2.4	300.0	1623.0
清水河县	7.1	413.8	1373.6

土默特左旗的地形是从北部大青山山地急骤降至南部土默川平原, 山地和平原的比高在 200~ 1200m, 东高西低, 自东北向西南倾斜。山地以侵蚀构造中低山为主, 沿山麓有不明显的丘陵过渡地形, 并残留有侵蚀构造湖积阶地的痕迹, 山地海拔 1300~ 2200m, 察素齐镇位于土默特平原区; 托克托县地处大青山南麓, 黄河北岸的土默特平原, 双河镇距自治区首府呼和浩特市约 73km; 和林格尔县位于内蒙古自治区中部, 主要属于黄土丘陵区 (见图 1), 城关镇距呼和浩特市 47km, 以丘陵和丘间河谷平原为主; 武川县位于低山丘陵区, 境内山区约占土地总面积的 47%, 主要山脉为阴山山脉的中段—大青山, 北部和中西部平缓起伏, 形成一个未封闭的盆地—武川盆地, 整个地形呈簸箕状, 可以力更镇位于武川盆地中; 清水河县地处内蒙古高原和黄土高原交接地带, 地质构造属山西台背斜与内蒙古地轴相接的过渡带。岩石平缓, 黄土覆盖较厚, 地势由东南向西渐次低下, 境内以山地最多, 滩川地甚少, 整个地形是山、川、沟相间, 山峦起伏, 大体分为低缓丘陵区、低山丘陵区、丘陵沟壑区、土石山区和冲积平原五大类型^[11], 城关镇属丘间河谷地形, 其形状因受地形条件影响, 沿路呈东西长条状。

从表 2 可以看出, 武川县年平均气温、年降水量和平均海拔与其余旗县相比条件较差, 这是导致武川县基准地价较低的主要限制因素, 而其余 4 个旗县无论是年平均气温、年降水量还是平均海拔都相差不是很大, 其中托克托县平均海拔最低, 年平均气温最高; 呼和浩特市所辖的 5 个旗县中清水河县的地形地貌条件较差, 其次是武川县, 处于比较劣势地位的自然因素是导致两个旗县基准地价较低的基础。

3.2 呼和浩特市城镇基准地价与社会因素之间的比较分析

社会因素主要包括人口状况、城市化水平、基础设施和公共设施完善程度等, 从不同角度影响着地价水平。以人口状况为例, 呼和浩特市各旗县城镇人口密度见表 3, 可以看出, 各旗县城镇人口密度情况是土默特左旗、托克托县、和林格尔县、武川县, 在正常的竞争条件下, 地价与土地供给成反比, 与土地需求成正比^[12]。城镇人口密度越小, 土地需求量越少, 从而导致城镇基准地价有跌落的趋势, 尤其对城镇住宅基准地价影响较大。

表 3 2004 年呼和浩特市各旗县城镇人口密度和主要经济指标表

Tab 3 Population density and economy index in each county, Hohhot (2004)

项 目	土默特左旗	托克托县	和林格尔县	武川县	清水河县
城镇人口 (人)	43844	30422	23902	30100	32000
城镇用地面积 (公顷)	14217	13110	11940.08	18157.47	10566.6
城镇人口密度 (人/公顷)	3.0839	2.3205	2.0010	1.6577	3.0284
国内生产总值 (亿元)	52.0	42.7	44.1	15.71	11.7
财政收入 (亿元)	2.30	5.60	3.45	0.53	0.61

呼和浩特市 5 个旗县城镇人口密度与 Ⅰ级住宅用地基准地价的比较见图 3, 可以看出, 城镇人口密度大的旗县所对应的 Ⅰ级住宅用地基准地价也较高, 而清水河县虽然城镇人口密度在五个旗县中处于第二位, 但是由于受到其它主导因素的限制作用, 如自然因素中的比较差的地形地貌条件、经济综合实力等导致该县 Ⅰ级住宅用地基准地价处于较低水平。

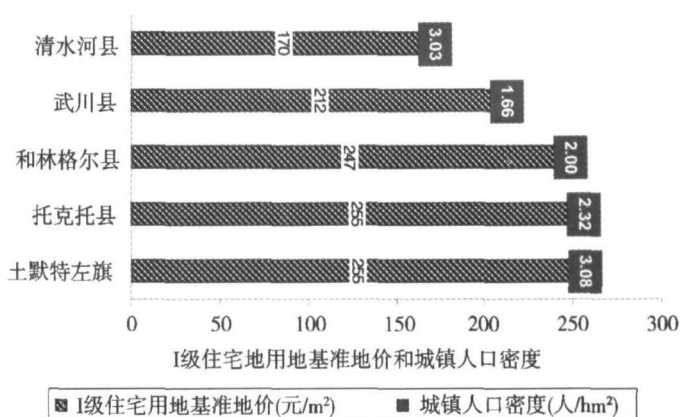


图 3 呼和浩特市 5 个旗县城镇人口密度与 Ⅰ级住宅用地地价的比较图

Fig 3 Comparing of population density in the town and the price of residence land of the first degree in five counties, Hohhot (2004)

公共设施的完善也是各旗县提高地价、引导土地高效集约利用、促进地区经济发展的主要途径之一。例如土默特左旗积极努力加大对邮电、农村电力设施等的投入, 全年农村电力累计投入资金 1300 万元, 完成 94 个村的线路改造, 邮电设施进一步优化, 邮电业务总量 1481 万元。已完成旗政府大楼、科技、教育、财政、扶贫办的布点安装、线路连通、科技局中心平台到政府大楼、财政局的光缆架设, 网络平台建设等工程, 共设置终端 50 个, 总投资 27.5 万元。察素齐镇人均公共绿地面积 3.82m^2 , 建成区绿化覆盖率 1.79%。水冲公厕比率 18.18%。

托克托县双河镇已逐步配套了给排水及一街一景的照明设施, 不断扩大了绿化美化面积, 人均公共绿地面积 17.65m^2 , 建成区绿化覆盖率 16.78%, 水冲公厕比率 57.14%, 初步形成了布局合理、功能齐全的小城镇; 邮电通讯迅捷便利, 全县 9 个乡镇和 120 个行政村、160 多个自然村全部接通程控电话; 供电供水能力充足; 商贸服务业较繁荣; 加强教育投资, 建设了托一中、云中文化宫等一批文化教育设施; 在内蒙古旗县中率先开通了国际互联网服务^[15]。和林格尔县城关镇人均公共绿地面积 0.56m^2 , 建成区绿化覆盖率 2.5%, 水冲公厕比率 7.69%。公共设施条件越优越, 即提供的环境越具有竞争能力, 从而导致地价水平的提高。

3.3 呼和浩特市城镇基准地价与经济发展之间的比较分析

地价的变化与经济发展之间具有明显的相关性, 经济条件是影响地价高低的关键因素, 地价在受到经济发展的影响后, 其反映最为敏感, 也最为深刻。经济发展促进对土地需求的增加, 从而导致地价抬升。同时, 历史资料表明, 地价的变化周期与经济发展周期基本一致, 而且一般情况下, 地价的变化幅度较经济增长率的变化幅度大。

3.3.1 呼和浩特市城镇基准地价与主要经济指标的关系 本文在选择衡量城镇经济发展的主要指标中采用了城镇国内生产总值和财政收入, 经济指标越高意味着该城镇经济实力越雄厚, 呼和浩特市各旗县主要经济指标见表 3, 可见无论是城镇国内生产总值 (GDP), 还是财政收入, 土默特左旗、托克托县与和林格尔县综合经济实力都高于同期其它两县的平均水平, 如托克托县近年来经济发展迅速, 2004 年 GDP 达到 42.7 亿元, 实现财政收

入 5.6 亿元，其中来自工业的税收占 80% 以上，农民人均纯收入达到 4055 元，综合经济实力进入全区各旗县区前列，全县经济实现了从农业主导型向工业主导型转变。地区经济稳定发展，一方面吸引大量人口，增加了对各种用地的需求，这种供求关系促进了土地价格的提高；另一方面，经济增长速度的提高还有助于改善公共基础设施等投资环境，对于增强竞争机制、吸引房地产投资等有重要的作用，可见经济因素对于地价的影响是不容忽视的。进行城镇国内生产总值、财政收入与基准地价的相关关系分析，模型为：

$$r_{xy} = \frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})(y_i - \bar{y})}{\sqrt{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2} \sqrt{\sum_{i=1}^n (y_i - \bar{y})^2}} \tag{1}$$

式中， \bar{x} 和 \bar{y} 分别表示两个要素样本值的平均值。 r_{xy} 为要素 x 与 y 之间的相关系数，它是表示两要素之间的相关程度的统计指标，其值介于 $[-1, 1]$ 区间。 r_{xy} 的绝对值越接近于 1，表示两要素的相关关系越强；越接近于 0，表示两要素的关系越弱^[12]。一般认为， r_{xy} 的绝对值在 0.5~0.8 之间，为显著相关，如在 0.8 以上，则表示高度相关^[16]。

将各旗县国内生产总值、财政收入和平均基准地价及Ⅱ级商业用地基准地价值代入公式 1 中进行计算，国内生产总值与平均基准地价、Ⅱ级商业用地基准地价的相关系数分别为 0.951 和 0.903，为高度相关；财政收入与平均基准地价和Ⅱ级商业用地基准地价的相关系数分别为 0.718 和 0.654，为显著相关，得出各旗县城镇基准地价高低与主要经济指标的水平呈现高度相关关系。

3.3.2 呼和浩特市城镇基准地价与城镇居民可支配收入的关系 一般而言，房地产市场在很大程度上依托于居民购买力水平的高低，即建立在居民购买能力的基础上，地价作为房地产市场中重要的表征指标，同样受到购买力水平高低的影响，特别是住宅用地基准地价与城镇居民可支配收入紧密相关^[17]。呼和浩特市各旗县城镇居民可支配收入与住宅用地基准地价比较见图 4（以Ⅱ级住宅用地基准地价为例）。由图可见，人均可支配收入水平与基准地价监测范围内地价水平呈一致趋势，土默特左旗、托克托县以及和林格尔县的城镇居民人均可支配收入都在 6800 元以上，人均可支配收入越高，就意味着地区经济越发展，人们买房以及对住房的投资力度就会加大，这是物业增值最根本也是最直接的原因，从而引起土地市场供不应求的供求关系，这必将导致土地价格的升高。武川县和清水河县的基准地价水平在呼和浩特市旗县中处于较低水平，与地价水平呈正相关的城镇居民人均可支配收入水平也远低于土默特左旗等 3 个旗县。

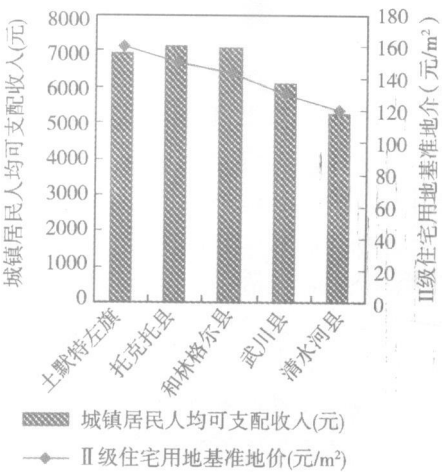


图4 呼和浩特市各旗县城镇居民人均可支配收入与Ⅱ级住宅用地基准地价比较图

Fig. 4 Comparison of disposable income per capita of town residents and basis land price of the second degree of residence land in each county, Hohhot(2004)

3.4 呼和浩特市城镇基准地价与交通条件的关系

旗县交通网络的发展与城镇内部的交通条件关系密切,城镇作为交通枢纽,向周围辐射,连接并促进旗县交通网络域面的形成和发展。2004年土默特左旗公路通车里程1206km。察素齐镇的对外交通主要依托铁路和公路。京包铁路横贯镇区南部,110国道东西穿过镇区中北部,与呼和浩特市和包头市相连,汽车客运北站形成该镇至呼和浩特市客运线,带动了公路两侧商业经济的发展。呼包高速公路在境内有察素齐出口与110国道连接。镇内目前已建成主次干道14条,道路总长度21.0km,干道密度 $1.52\text{km}/\text{km}^2$,城镇人均道路面积 7.63m^2 ,道路体系形成了方格网式布局。该镇独特的地理位置和交通条件,造成了其商业、住宅和工业用地基准地价较高的特点。

托克托县境内公路交通发达,已形成连接城乡的交通网络,现有四条主要公路干线,十多条县乡公路贯通县内各乡村,全县公路通车里程584km。双河镇东距103省道约15km,镇内文化路、新建路、双河路等全部为沥青柏油或水泥路面,城镇人均道路面积 3.39m^2 ,路网密度 $2.75\text{km}/\text{km}^2$ 。

和林格尔县公路通车里程560km。对外交通主要依托公路,209国道纵贯南北,与呼和浩特市和山西省相连,是以过境和客运为主的交通干线。镇内目前已建成主次干道12条,道路总长度17.4km,道路密度 $1.76\text{km}/\text{km}^2$,城镇人均道路面积 6.01m^2 ,道路体系形成了自由式布局。东西向道路有新华街、新民街、红卫街、红旗街,南北向道路有胜利路、盛乐街等,为城镇的发展奠定了交通基础。

武川县公路交通方便,全县公路通车里程511km。城镇人均道路面积 5.08m^2 ,路网密度 $1.12\text{km}/\text{km}^2$,初步形成以可可以力更镇为中心,向四方辐射的公路网络,连接呼—锡公路、集—固公路,是产品的重要中转站。镇内汽车站是达尔罕茂明安旗和四子王旗出入境的承接站,目前已建成主次干道18条,道路总长度14.63km,干道密度 $2.26\text{km}/\text{km}^2$ 。南北向道路有青山路、工业南街、南大街等,东西向道路有文化街、健康街、公安街、工业东西街等。

清水河县对外交通主要依托公路,109、209国道横穿境内,全县公路通车里程637km。城关镇内形成永安大街、河滨大街等主干道和逸夫巷等次干道,道路长度11.8km,城镇人均道路面积 9.81m^2 ,路网密度 $2.12\text{km}/\text{km}^2$ 。全县公路建设提出“一横二纵八支”的建设框架。完成109国道清水河城关镇0~4.1km段改造工程,使城关镇永安街交通拥挤的状况明显改观。对109国道山西平鲁至清水河城关镇一段和清喇公路进行了三级油路改造,清平、清喇三级油路的开通,结束了清水河与外界联系不畅的历史^[15]。

交通运输条件的便利程度是衡量地区经济发展速度的重要指标之一,优越的交通运输条件加强了对外经济联系,从而促进了地区经济快速发展,有助于基准地价的提高。由上述比较可见,虽然呼和浩特市5个旗县都加大了交通运输的投入力度,但考虑到交通运输条件的基础差异,土默特左旗、托克托县与和林格尔县交通发达程度与武川、清水河县相比,仍处于较高水平,所以交通运输条件与基准地价的变化趋势也是一致的。

4 结论

本文从自然、社会和经济条件三大方面对比分析5个旗县城镇基准地价的特点,阐述城镇基准地价与其影响因素的关系,通过分析得出以下几点启示:

(1) 城镇商业、住宅和工业用地的基准地价呈递减的趋势,体现出各用途基准地价

由中心向外逐渐递减的变化规律, 符合阿兰索关于区位边际平衡和区位边际收益的空间经济学理论。一般情况下, 同一城镇商业、住宅和工业用地的基准地价级别界限不同。商业用地基准地价分布由于受道路的影响, 临路形成较高的基准地价区域。住宅用地高级别基准地价出现在高级区域中心, 由镇中心向外, 级别和价格呈较均匀递减的变化规律。城镇规划因素在城镇基准地价评估中起到重要的作用。

(2) 各城镇基准地价的主要影响因素中, 自然条件主要包括地形地貌、气候、水文条件等, 社会条件主要包括人口状况、公共基础设施完善程度等, 经济条件主要包括城镇国内生产总值、财政收入、人均可支配收入和交通条件等, 它们从不同角度影响着地价水平, 且不是孤立作用, 而是相互作用共同影响地价的高低, 并且这些因素与土地价格呈一致的变化趋势。具体到本文所探讨的呼和浩特市所辖的 5 个旗县来说, 土默特左旗、托克托县以及和林格尔县的各种自然、社会条件都处于优势地位, 经济投资力度与武川县、清水河县相比也较大; 这 3 个旗县的基准地价位于前三位, 应更加完善基准地价的各影响因素, 从而增强区域经济实力。

(3) 从比较中可以看到武川县和清水河县, 无论是自然条件、社会状况还是经济投入都远不如其他 3 个旗县, 基准地价也较低, 这就要求武川和清水河这两个发展比较落后的县根据自身的实际情况, 积极改善基准地价的影响因素, 取长补短, 改善投资环境、加大经济技术的投资力度、制定有效的政策和措施等, 促进土地资源合理布局, 引导土地合理有效利用, 充分发挥和提高土地资源的经济价值, 有效地促进呼和浩特市经济的发展。

参考文献:

- [1] 全国土地估价师资格考试委员会. 土地估价理论与方法. 北京: 地质出版社, 2004 579~ 580.
- [2] 张雅杰, 唐旭, 祝国瑞. 城市基准地价评估回归模型分析与改进. 武汉大学学报·信息科学版, 2004, 29(6): 551~ 554.
- [3] 王庆改, 郑新奇, 闫弘文, 等. 城镇基准地价平衡研究. 地理科学, 2004, 24(1): 37~ 41.
- [4] 杨健, 黎勇, 胡坚. 城镇宗地地价影响因素指标在地价评估中的应用研究. 西南农业学报, 2004, 17(1): 97~ 101.
- [5] 马仁会, 田凤雅, 李强. 河北省城镇基准地价结构比率变动分析. 地理学与国土研究. 2002, 18(3): 61~ 65.
- [6] 吴宇哲, 吴次芳. 基于 Kriging 技术的城市基准地价评估研究. 经济地理, 2001, 21(5): 584~ 588.
- [7] 孟斌, 张景秋, 王劲峰, 等. 空间分析方法在房地产市场研究中的应用——以北京市为例. 地理研究, 2005, 24(6): 753~ 762.
- [8] 王茂军, 张学霞, 张文忠. 大连市城市内部居住环境评价的空间结构——基于面源模型的分析. 地理研究, 2002, 21(6): 753~ 762.
- [9] 葛京凤, 黄志英, 梁彦庆. 城市基准地价评估的容积率内涵及其修正系数的确定——以石家庄市为例. 地理与地理信息科学, 2003, 19(3): 98~ 108.
- [10] 周生路, 吴文红, 彭补拙. 区域集镇基准地价体系建立研究. 自然资源学报, 1999, 14(2): 187~ 189.
- [11] 赵明, 苏根成, 张裕凤, 等. 呼和浩特市城市土地价格调查. 呼和浩特: 内蒙古人民出版社, 2004. 1~ 4.
- [12] 艾建国, 吴群. 不动产估价. 北京: 中国农业出版社, 2002 15~ 24; 158~ 159.
- [13] 中华人民共和国国土资源部. 城市土地价格调查与动态监测. 北京: 地质出版社, 2003 116~ 119.
- [14] 严星, 林增杰. 城市地产评估. 北京: 中国人民大学出版社, 1993 32~ 34.
- [15] <http://www.hhboftec.com/hhb/new/qxqgk/helin-1.htm> 呼和浩特市商务局.
- [16] 徐建华. 现代地理学中的数学方法. 北京: 高等教育出版社, 2002 37~ 38.
- [17] 周诚. 土地经济学原理. 北京: 商务印书馆, 2003 371~ 379.

Comparative analysis about reference land price and its influencing factor of the towns in Hohhot

ZHANG Yir feng, LI Jing

(1 Geography Science Institute, Inner Mongolia Normal University, Hohhot 010022, China;

2 Resource and Environment College, Northeast Agricultural University, Harbin 150030, China)

Abstract: On the basis of introducing the connotation of the reference land price(RLP) and by adopting the comparative and analysis method, this paper analyzes the characteristics of RLP of the town in five counties of Hohhot from the aspects of nature, society and economy. The regional distribution of RLP and the relation between RLP of the towns and its influencing factors is expatiated. The conclusion is that no matter what level and what type of land, the direction is that the town RLP of Tumd Left Banner, Togtoh County and Horinger County is higher than that in Wuchuan County and Qingshuihe County. If the land level is high, the RLP is high, which shows their positive correlative connection of each town and reflects the difference in land locational condition and land use benefit. The RLP of land for business, housing and industrial purposes presents a decreasing trend, with an average ratio of 4.22: 1.50: 1. The distribution of RLP of business forms a higher price area because of facing primary road. The RLP for housing purpose becomes lower with distance accretion from town center. The RLP for industrial purpose is lower than that of land for business and housing, because benefit from industrial land use is much lower than the latter two and its locational request is relatively low. Town layout factor has important function in the evaluation of RLP of the towns. The RLP of the towns is closely related with the locational factors. Of the influencing factors of the town RLP, the natural condition mostly includes landform, climate, hydrology, the social condition mostly includes population status, perfect degree of public infrastructure and the economic condition mostly includes per capita GDP data, financial earning, per capita disposable income, traffic condition, etc. They collectively affect the RLP from different aspects. They show an identical changing trend with land price. The influencing factors should be improved to reduce difference of the RLP and promote development of regional economy. The research will play a stimulative role to develop land market of Hohhot in the future, guide reasonable, intensive and efficient exploitation of the land, and bring into play the land potential value, and afford gist and method for the grading of the urban land in Inner Mongolia. It will accelerate management of land market.

Key words: Hohhot; basis land price of towns; spacial difference; influencing factor; comparative analysis