

重庆城市土地置换问题研究

张 干¹ 夏 艺

(重庆工商大学社会发展学院, 重庆 400067)

【摘 要】:随着重庆城市经济的发展和城市结构的调整,对城市土地开发规划已成为市政府十分重视的问题。就重庆城市经济发展中所涉及的土地置换问题,用土地置换经济学机理,通过对重庆城市土地价格的分析,提出了对城市土地置换的一些建议。

【关键词】:重庆城市;土地置换;问题

【中图分类号】:F061.6 **【文献标识码】**:A

1 城市土地置换的经济学机理分析

早在 19 世纪就有许多经济学者重视土地开发问题的研究,西方古典经济学创始人威廉·配第在劳动价值论和工资理论的基础上首次提出了地租理论,随后的亚当·斯密、大卫·李嘉图、马克思,以及后来的马歇尔等经济学家都对地租理论进行了研究。第 2 次世界大战以后,尤其是 20 世纪六七十年代以来,国际研究文献中出现了一种依据新古典经济学理论探讨区位问题的趋势,涌现了新古典主义的地租模型,其中阿兰索、穆特和米尔斯等人提出土地使用竞标地租的方法最具代表性^[1]。

阿兰索的土地使用竞标地租法,是指城市土地地租曲线在完全竞争的条件下,城市土地在不同用途的使用者进行分配时,主要是遵循“最高租金原则”——即愿意支付最高租金者得之。城市土地不同的使用者,对于城市不同区位上的土地,所给出的竞标租金是不同的。从而使土地市场取得平衡的条件,即供求数量相等。由于使用者对区位的偏好,会因与市中心距离的增加而急剧减少。买价曲线斜率最大的用户因其竞争性强而取得城市中心的区位。在第一个使用者决定其土地消费量后,斜率次大的使用者将取得最靠近市中心的土地,一直外推出去,直到城市边缘最后一边际使用者为止(如农业使用者)(图 1)

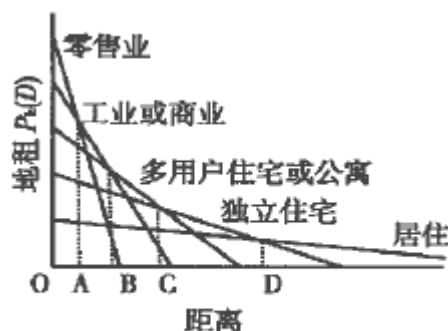


图 1 单中心的城市土地利用模式

¹收稿日期:2004-09-02;修回日期:2004-09-30。

作者简介:张干(1951-),男,重庆涪陵人,副教授,从事城市经济研究。

如图 1 所示, 将上述情况推广开来, 在拥有任意多个使用者的城市土地市场上, 地租曲线就是所有使用者的竞标租金曲线的网络线。可以看出, 如果按照这个原则进行城市土地的分配, 将会实现城市整体土地经济效益的最大化^[2]。

影响城市土地利用和地价变量很多, 人们首先要研究的是土地需求的来源, 即用于商业、工业、居住、农业、林业、服务业、城市环境等不同目的; 其次, 研究不同的需求中影响土地利用和地价的诸多因素: 如厂商对土地的需求 (引致需求)、土地资源质量、运输成本、生产需求、要素供求关系、生产技术等相关变量; 土地的服务和环境功能的需求, 涉及与距离有关费用、土地质量 (实地、邻里、区域环境、地貌)、影响土地供求的额外因素 (如建筑物状况) 以及需求特征 (包括工资率、家庭构成等) 等因素。最后, 土地利用和地租依据不同资源需求之间的竞争结果确定: 每块土地 (在一个竞争性土地市场中) 将分配给能够最大化租金的使用方上去。

随着现代城市经济的发展, 商业用地、商住房用地的价格已大大超过了城市工业用地的价位。使用者对区位的偏好, 会因与市中心距离的增加而急剧减少。因此, 政府在城市经营土地方面, 商业用地居于城市中心, 其地价最高; 其次为商住房用地、工业用地及其他用地、农业用地。如图 2 所示, 可反映商业因所处的土地用价的最高地位。

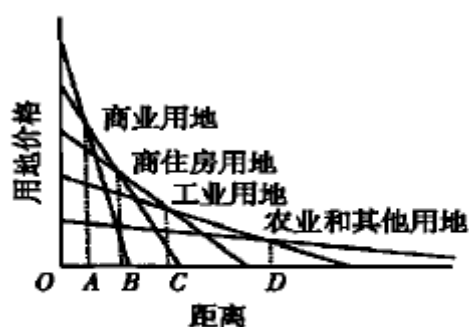


图 2 现代城市地价模式

2 重庆城市土地开发使用现状

重庆是西部地区重要的工业城市, 过去城市土地的使用都是政府土地管理部门根据城市各部门的需要划拨, 重庆主要用地有: 政府部门单位用地、国防用地、工厂用地、商业集中供给地、城市居民地、交通用地等。

改革开放以来, 特别是重庆直辖以后, 政府对城市土地的使用进行了多项改革, 取得了成绩。但由于过去城市工业用地所占比重大, 短期调整十分困难。据资料显示主城区工业用地仍占 30% 左右, 商业和住房用地 30% 左右, 土地利用效果仍然较差。

随着重庆城市经济的发展和城市结构的调整, 重庆主城区的商业区和住房区的不断扩大, 城市土地利用和经济效益也逐渐显露出来。从重庆城市土地 2001 年地价表中显示, 商业、居住房的用地价格远远高于工业用价, 从表 1 中 1 级用地价格看: (1) 城市商业用地: 基准地价、出让金、净地价分别高于城市工业用地基准地价、出让金、净地价 697.39%、90.9%、949.38% (7 倍、1 倍、9 倍); (2) 城市住宅用地: 基准地价、出让金、净地价分别高于城市工业用地基准地价、出让金、净地价 133.68%、34.09%、230.78%, 可见城市的商业和住宅用地远远高于工厂用地价值 (注) 2。

² (注) 重庆城市土地 2001 年地价表资料来源: 重庆市外经委、国家统计局重庆市企业调查队《重庆主要生产要素价格比较研究》2002-12。

表 1 重庆城市土地用地价格比较

级别	商业用价			住宅用价			工业用价		
	基准地价 (A)	出让金 (A ₁)	净地价 (A ₂)	基准地价 (B)	出让金 (B ₁)	净地价 (B ₂)	基准地价 (C)	出让金 (C ₁)	净地价 (C ₂)
1	11 953	840	11 113	3 503	590	2 913	1 499	440	1 059
2	9 977	660	9 347	3 078	500	2 578	1 204	300	904
3	7 499	530	6 969	2 206	420	1 786	711	170	541
4	5 957	450	5 507	1 777	310	1 467	460	150	310
5	4 822	380	4 442	1 237	270	967	350	130	220
6	4 334	330	4 004	959	250	709	286	120	166
7	3 993	290	3 703	841	210	631	220	90	130
8	3 109	260	2 849	737	160	577	185	80	105

根据竞标地租经济模型分析重庆土地利用效果,主要是从 1 级用地价看城市商业用地、住房用地和工业用地的基准地价、出让金、净地价。对它们进行比较分析,就可以看出利用效益的差别。

重庆城市土地用价表中的 8 级基准价显示:1 级土地基准地价为商业、住房、工业基准地价比较看,商业用地的基准地价高于住房用地价 3 倍、工业用地价 7 倍左右,同时从折线图 3 可以反映出三者各级基准价的差距。

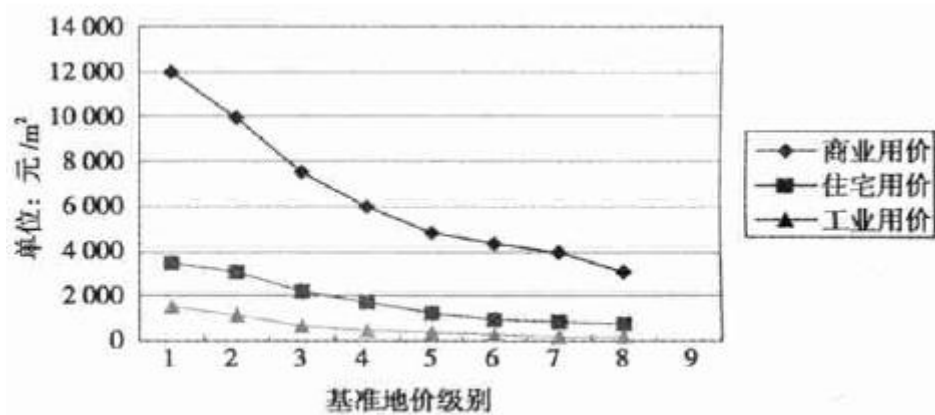


图 3 按商业、住房、工业基准地价比较

重庆城市土地用价表中的 8 级出让金显示:从 1 级出让金土地价为商业、住房、工业出让金地价比较看,商业用地的出让金地价高于住房用地价 1.5 倍、工业用地价 2 倍左右。同时从图 4 可以反映出三者各级出让金的差距。

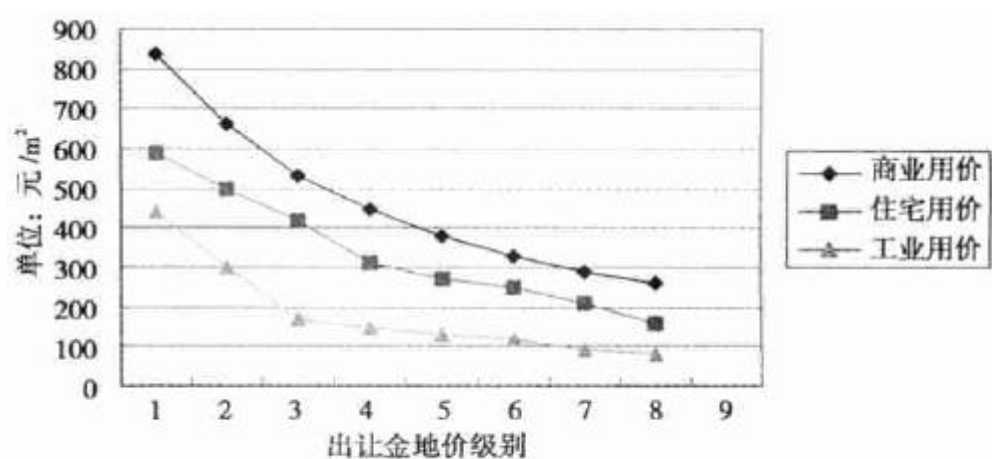


图 4 按商业、住房、工业出让金比较

据重庆城市土地用价表中的 8 级净地价显示:从 1 级净土地价为商业、住房、工业净地价比较看,商业用地的净地价高于住房用地价 4.5 倍、工业用地价 10 倍左右。同时,从图 5 可以反映出三者各级净地价的差距。

通过上述分析,要改变重庆市土地利用效果较差的局面,只有采用城市土地置换的方式,逐步将重庆主城区的工业用土置换为商业用地或住房用地,从而提高重庆城市的土地利用率。

3 实施重庆城市土地置换的对策建议

对重庆如何开展城市土地置换工作,提高城市土地利用效益,推动城市商业经济的发展。在此提出以下建议:

(1) 加快城市产业结构调整的步伐,对城市产业布局总体规划

利用土地置换的方式对重庆城市土地进行实质性布局规划,应对各项用地地块进行经济、社会、环境三个方面的综合量化评估,用系统工程的理论和方法使重庆城市土地分配的达到最优化。

(2) 在优化产业的土地配置工作中,推行产业用地置换办法,把那些不适宜继续留在城市中心内的与城市最佳功能布局相违背的土地使用者,实施迁出合并压缩其用地规模,通过土地置换的方式为第三产业的发展“让地”

通过采用土地置换方式解决工厂转产和投资难的问题,从“经营城市”的角度进行土地的配置与调整,取得经济效益、社会效益与环境效益^[3]。

(3) 政府应加快制定相关政策来推动城市土地置换工作的开展

一是对参加政府规划作为土地置换的区域不论是外资和内资投资者给予在税收上和土地使用上优惠政策;二是对主城区内主动搬迁的企业给予在项目上和投资支持;三是凡是参与城市环境改造、城市基础设施建设的投资者不论是外资和内资一律给予税收、用地、项目及贷款等方面优惠政策支持。这样使政府政策有利于土地置换工作的开展,对城市产业调整,促进土地开发利用,提高土地使用效率起到积极作用。

参考文献:

- [1]张洪, 马龙军, 曾光初. 城市土地评价理论与方法[M]. 北京: 经济管理出版社, 2002
- [2]曹建海. 中国城市土地高效利用研究[M]. 北京: 经济管理出版社, 2002
- [3]于天义. 关于经营城市的基本思路与思考[M]. 贵州社会科学, 2002(6): 6-8