

城市土地综合评价的基本因素分析

张彦博, 王艳辉

(东北大学工商管理学院, 辽宁沈阳 110004)

摘要: 本文从社会经济、环境、人口、自然以及区位等方面, 分析了城市土地定级评价的因素, 提出了城市土地定级评价指标体系, 为全面、科学地管理土地, 合理地利用土地, 为有关部门制定规划和有偿使用土地提供依据。

关键词: 城市土地; 评价; 因素; 指标体系

城市土地综合评价是充分合理利用土地的基础。通过对城市土地使用效益及其在土地空间上分布差异状况进行评定, 建立城市土地等级体系, 有利于从空间上总体反映城市土地的各种要素对社会经济活动需求的满足程度; 可为城市土地估价提供基础, 为全面、科学地管理土地, 合理地利用土地, 为有关部门制定规划、计划和有偿使用土地提供依据。

一、城市土地评价的基本思想

城市土地的质量、收益等方面的差异是多种因素综合作用的结果, 具有十分复杂的因果关系。因此, 从原因入手, 通过分析影响土地质量优劣的因素因子体系, 用评分的方法划分城市土地等级, 便可达到预期的目标。

二、影响城市土地定级的因素分析

指标选择是城市土地经济评价的基础, 只有真正把握具有重要影响因素及其因子, 才能使评价结果更接近实际情况。影响市地质量的基本因素有:

(一) 市地区位

市地区位不应简单地理解为空间几何位置, 其主要内涵是指某地段与周围环境事物的相互关系。它是一个综合的概念, 是自然地理位置、经济地理位置和交通运输地理位置, 在空间地域上的有机结合。具体表现在: (1) 土地区位的通达性, 区位的通达性是把距离和时间作为一个统一的有机整体, 既要求通行的距离短, 以节省运费; 同时, 又要具备发达的交通道路系统, 把出行时间减少到最低限度。(2) 市地的集聚效益及互补性。某些城市职能按一定的原则组织在一起, 可以获得更多的收益, 其中又以商业的集聚最典型。一个由众多商店及服务设施组成的区位, 由于商品繁多, 项目齐全, 可供选择余地大, 顾客到此绝不只光顾一家商店, 而是“综合利用”, 他们在商业中心既能买到满意的物品, 又节省了时间和交通费用。这就是为什么商业集聚中心吸引的顾客及盈利, 要比分散布置的商店高得多的原因。在城市中, 绝大多数商业服务中心同时兼备通达性良好的区位。因此, 在评价因子选择时, 商业繁华程度和距离商业中心的远近便成为衡量区位优势的重要标志。

【作者简介】

张彦博, 女, 东北大学工商管理学院讲师; 研究方向: 城市经济与区域经济。

王艳辉, 女, 东北大学工商管理学院副教授; 研究方向: 财务管理。

（二）城市设施配套程度

处于自然状态的土地或农地，无法满足生产、生活等城市基本功能需要，只有按规划建设的要求，不断投入技术、资金和劳动，修建道路、交通、给水、排水、电力、电讯等城市基础设施，才能成为有效的建筑地基。在居住区建设中，仅有住宅，缺乏必要的学校、商店、医疗、文化娱乐等生活服务设施，也会给居民生活带来极大不便。这两类设施都具有为城市服务的共性，可统称为城市设施。城市设施的完善及配套程度，便成为直接反映投入市地物化劳动量的重要因素。

（三）环境质量

在工业化社会，生态环境问题困扰着城市的发展，危及居民切身利益，同时也直接影响土地使用。在生态环境因素中，环境污染表现得尤为突出，凡污染严重的区域环境质量普遍低劣，地价下跌。森林、绿地、水面也是城市生态因素的重要组成部分。开阔的空间，充足的阳光，清新的空气，广阔的水面和绿色的植物，为城市提供了优美的景观。即可以美化环境，陶冶情操，同时也赋予市地更高的使用价值。

（四）人口因素

人是城市的主体，人口分布状况主要体现在人口密度上，反映了人口集聚状况。一般来讲，经济越发达，生活条件越优越的地方人口密度越大。人口的相对集中有利于市场的形成和发展，更能充分利用公共服务设施。然而，也并非人口密度越大越好，人口密度超过一定限度会出现环境污染、交通拥挤、住房紧张、公共设施不足，城市生态平衡遭破坏等问题。因此，人口密度对于城市土地的合理利用有很大影响，人口分布的不均衡性在一定程度上反映了市地利用效率，土地区位繁华度以及环境质量的差异。

（五）自然条件因素

在城市建设中，自然条件的差异可以影响城市土地开发的难易程度及投资量，其中包括地基承载力、地形坡度、地下水埋藏深度、工程地质和水文地质等条件。如：在沿河地势低洼的软土层地带兴建房屋，需要修筑河堤，防止洪水淹没，同时还要加固地基，降低地下水位，从而增加了城市建设的投资量；相反，有利的自然条件可以缩减土地开发量，投资量，为城市各项建设提供方便。

以上五个评价基本因素分别从经济、环境、人口、自然以及区位等方面反映城市土地的性状，而且存在密切的内在联系。在对城市土地进行评价过程中，采用多因素综合分析的方法，才能综合、完善、切合实际地对土地进行评价。

三、城市土地综合评价指标体系的建立

一切评价工作都基于指标体系的建立，指标体系的研究是评价的重要环节。因此，使评价指标科学化合理化显得尤为重要。

城市土地综合评价指标体系是定量反映城市土地综合评价诸因素间相互联系、相互制约的数字整体。指标体系的确定是进行深层次评价的关键步骤，直接影响着评价结果。

根据上述分析确定城市土地定级评价的具体指标体系。定级因素分三个层次（见表1），即一级因素、二级因素、三级指标。

表1 城镇土地定级评价表

一级因素		商业繁华度		交通通达度			人口因素		城市设施配套程度		自然条件		生活环境	
二级因素	距市级商业中心距离	距区级商业中心距离	公交线路	公交站点	交通流量	人口密度	教育方便程度	医疗卫生便利度	生活服务设施便利度	文化娱乐设施便利度	地基承载力	环境质量优劣度	绿地覆盖度	
三级指标							视具体城市（镇）选择指标							

三级指标是指仅对一些城镇的土地有影响的因素,如地形坡度、洪水淹没情况、环境污染情况等因素。在平原地区的城镇,地形坡度的影响几乎不存在,而洪水淹没情况则可能对土地的影响很明显,前者无须考虑,后者就必须强调^[2]。

四、结 语

城市土地是稀缺的不可替代的有限资源。它不仅是城市多功能复杂系统的载体,而且是城市大系统中的—个子系统,其自身功能的发挥直接影响着城市总体功能。而城市土地合理利用是城市土地功能发挥的基础。运用多因素综合分析法,从自然、社会、经济角度出发,既考虑市地的经济效益,又考虑社会、环境因素对市地的综合作用。采用多因素、综合、定量与定性相结合的方法,揭示市地区位的差异,可以为城市土地有偿使用提供依据。而实行城市土地的土地有偿使用是城市土地合理利用的有效途径,它可以调节城市土地利用结构,抑制土地浪费,使城市土地始终保持最佳使用状态,并可为城市建设、改造和发展提供资金来源。

参考文献:

- [1] 王霞, 尤建新. 城市土地经济学[M]. 上海: 复旦大学出版社, 2004.
- [2] 张洪等. 城市土地评价理论与方法[M]. 北京: 经济管理出版社, 2002.
- [3] 张菁, 陈智高. 基于神经网络的城镇土地分等定级评价[J]. 科技管理研究, 2005 (11).
- [4] 孔垂思等. 土地资源评价的研究进展. 中国农学通报[J], 2006 (1).

(责任编辑: 陆军香、闰渺)

(上接第 29 页)

为确保审计信息的真实、可靠,客观上就要求注册会计师能以客观、公正的态度发表审计意见。独立于利益相关各方则是意见公允的基本保证。由于审计信息的使用者不仅仅是委托人、代理人,它是有着较强外部性的信息产品,具有公共产品的特性。如果注册会计师偏向任何一方,将会误导广大的审计信息使用者,阻碍信息畅通的渠道,使社会资源优化配置的杠杆严重扭曲。再者,注册会计师所提供的审计服务还是一种商品,凝结着审计人员的劳动,是活化劳动和物化劳动的结合体,具有价值。价格大于成本,其价值才能得到实现。为获得该商品,信息使用者可以通过二种方式:(1)每个信息使用者均独立委托一次审计。由于重复劳动成本高昂,这显然是不现实的,也是不符合审计产品的信息化而具有共享的特性。(2)相关信息使用者联合起来委托审计。尽管这种做法避免了重复劳动,但是组织工作又将花费大量的费用。由此带来的另外一个问题是信息垄断,对于信息这种有着较强外部性的特殊商品,这样做不符合社会角度的成本——效益原则。显然,联合委托也不是一个好办法。由凌驾于各利益集团之上的注册会计师为社会上的信息使用者提供信息成了唯一选择,独立于各利益集团则是其超然凌驾的基础。因此,注册会计师只有保持独立性,才能确保审计信息使用者取信于不可观测的审计产品,发挥审计产品的外部正效应,使其成为引导社会资源合理配置的灵敏器,审计产品的信息化价值才能真正得到体现。

参考文献:

- [1] 林钟高等. 独立审计理论研究(第一版)[M]. 上海: 立信会计出版社, 2002.
- [2] [德]柯武刚等. 韩朝华译. 制度经济学——社会秩序与公共政策[M]. 北京: 商务印书馆, 2001.
- [3] 雷光勇, 崔文娟. 现代审计产权论[J]. 审计与经济研究, 2001 (4).

(责任编辑: 裴中华、陆军香)