

【经济与管理】

容积率对地价的影响规律分析

单胜道, 尤建新

(同济大学 经济与管理学院, 上海 200092)

摘 要: 容积率对地价的影响具有区域性规律, 城市规模、土地区位或土地用途不同, 容积率对地价的影响程度也不同。容积率对地价的影响遵循报酬递增递减原则。

关键词: 容积率; 地价; 土地利用 率

中图分类号: F293. 2 文献标识码: A 文章编号: 1671-6248(2003)01-0052-03

The Affection regularity of Ratio of Building Area to Land Area to Land Price

SHAN Sheng-dao, YOU Jian-xin

(School of Economics and Management, Tongji University, Shanghai 200092, China)

Abstract The affection of ratio of building area to land area to the price of land has territorial regularity. The degrees of affection are different with regard to different city scales, land locations and land uses. The affection of ratio of building area to land area to the price of land follows income increase and decrease principle.

Key words ratio of building area to land area; land price; ratio of land use

土地是一个三维立体空间,就城市建设而言,提高土地利用的集约度,主要是开发利用土地的立体空间。在地表之上,可以兴建居住、办公、商业和其他用途的多层甚至高层楼宇;在地表之下,可以开发地下商场、地下停车场、地下铁路和其他用途的地下空间。但是土地空间的开发也并非无限制的,要受到技术水平的制约、城市规划的控制、经济条件的约束及居住观念的影响。尤其是在市场经济条件下,地价是土地利用的指南,而容积率是影响地价最重要的因素之一。容积率是指建筑总面积与用地面积之间的比例关系,它的变化可导致地价成倍上升或下降。容积率越高,说明单位用地面积上的建筑面积越大,土地利用的效率越高,容积率正是通过影响土地利用效率从而影响地价。在此就容积率对地价的影响问题作一些探讨。

一、容积率对地价影响的区域性规律分析

由于土地位置的固定性,在地区性市场之间不

能互相调节,市场供求状况具有明显的区域性,由此形成了地价随容积率变化的区域规律。一般情况下,土地市场规范、区域经济活跃、土地需求量大、供求矛盾突出的区域,容积率对地价影响程度越大。相反,土地需求量少、供求矛盾不突出的区域,容积率对地价的影响程度越小。这一区域性规律可从城市规模、土地区位和用地类型三个方面加以分析。

(一)城市规模不同,容积率对地价的影响程度也不同

城市规模越大,容积率对地价的影响程度越大。象杭州这类较大城市繁华地段的地价往往符合或接近单纯的土地收益机制形成的地价与容积率同步变化的规律,故这类城市往往用楼面地价来反映城市地价水平(如杭州市区基准地价的标准就是以楼面地价的形式公布的)。计算具体容积率水平下的地价,有时直接以容积率乘以楼面地价。相反,规模小的城镇(如诸暨市枫桥镇),容积率对地价的影响程度很小,许多小城镇土地出让、转让时根本没有容

收稿日期: 2002-06-04

作者简介: 单胜道(1969-),男,浙江温州人,同济大学经济与管理学院副教授,博士,主要从事博士后研究工作。

率这个控制指标,故计算楼面地价在许多小城镇没有实际应用意义。

容积率对地价的影响与城市规模呈正相关,这一规律的形成原因很多,首先是不同规模城市需求层次的差异。大城市人口密度大、交通、供电、供水、供暖及邮电通讯系统设施水平高,投资者数量多,市场发展潜力大,相应的各类用地需求量大,容易形成卖方市场。许多买主的竞争,迫使开发商盈利水平向社会平均投资利润靠近,容积率增加产生的经济剩余以地价形式表现出来,归土地所有者所有。小城镇则相反,由于土地需求不足,往往形成买方市场,容积率增加产生经济剩余往往落入开发商之手,土地所有者无法以地价形式实现其对这部分收益的收益权。因而,容积率对地价实际形成的作用程度较小。

其次,从土地供给方面看,城市规模越大,土地供给计划相对比较完备,政府对土地市场的调控力度相对较大,有利于保护土地所有者的权益,使土地利用的经济剩余能在地价中显示出来,增强容积率对地价的作用程度。在小城镇则往往对土地供应控制不严,容积率在地价形成中的作用很难得到体现。

第三,城市有比较系统的城市规划资料,如总体规划、分区规划、详细规划等。大城市的土地开发受规划控制比较严,容积率作为土地利用强度控制的重要指标,其重要性容易得到体现,容积率高的地块往往成为开发商追逐的目标。而小城镇容积率确定

往往具有随意性,许多地方往往没有容积率这个指标限制,往往鼓励建筑物向空中发展,越高越好。因此,城市规划也是导致城市规模越大,容积率对地价影响程度越大,城市规模越小,容积率对地价影响程度越小的一个原因。

第四,大城市一般是商品性开发,建筑面积多少直接影响开发利润及地价的支付能力,而小城镇房地产开发自用的占一定比重,买卖土地许多情况是作为积累财产考虑,作为买家最关心的是土地面积的多少,而非现时能够建造的建筑面积的多少。

(二)区位不同,容积率对地价的影响程度也不同

在同一城市中,若城市中心区位条件优越,土地利用集约程度、土地利用收益、土地需求量、土地稀缺程度、规划控制制度等方面均高于其他区域,特别是城市边缘区,在激烈的市场竞争中,开发商就必须以最高的开发强度才能获得最大收益,从而有能力支付最高地价,使地价与容积率的变化幅度保持或接近按土地收益机制作用下的地价随容积率变化的规律;而在其他地区,则随着土地利用收益、土地需求量及稀缺程度的降低,容积率的影响程度随之下降。因而,容积率对地价在同一城市影响程度表现为从中心向外逐渐减弱。

由表 1 可知,同一用地类型在不同土地等级下,容积率对地价的影响敏感度存在着差异,其中Ⅲ级地容积率对地价的影响比Ⅴ级地明显。

表 1 杭州市商住综合用地不同级别下容积率修正系数对照表

土地级别	容积率													
	2.5	3.0	3.5	4.0	4.5	5.0	5.5	6.0	6.5	7.0	7.5	8.0	8.5	9.0
Ⅲ	1.00	1.09	1.14	1.18	1.22	1.26	1.30	1.34	1.37	1.40	1.44	1.47	1.50	1.53
Ⅴ	1.00	1.07	1.13	1.17	1.21	1.25	1.29	1.32	1.36	1.39	1.43	1.45	1.48	1.52

注:各级用地的不同容积率下的修正系数有所不同,表 1 中的数据根据杭州市区基准楼面地价标准(容积率>2.5)中的Ⅲ、Ⅴ两级用地有关数据推算所得。

(三)用地类型不同,容积率对地价影响程度也不一样

商业用地地价对区位条件反应最敏感,商业用地布局只能在少量区位条件优越的沿路区域,土地稀缺程度、供求矛盾比商住综合、住宅、工业用地突出,众多用地者的竞争促使容积率增加的收益以地价的形式表现出来。商住综合用地地价对区位条件反应敏感程度次之,住宅用地地价比商业用地和商住综合用地弱但比工业用地强。工业用地很多情况下没有容积率的限制。因此,在同一城市中容积率对地价影响程度依次排列为商业、商住综合、住宅、工业用地。

由表 2 可见,同一等级的不同用地类型的土地,容积率对地价的影响程度存在着差异,商住综合用地容积率对地价的影响往往比住宅用地敏感。

二、容积率对地价的影响遵循报酬递增递减原则

所谓报酬递增递减原则是指在其他生产要素固定不变,增加某一生产要素的单位投入量时,纯收益随之增加,但达到一定数量后,如继续追加这一生产要素的单位投入量,其纯收益就不再随追加投入的增加而增加,反而有可能减少。这一规律体现在容积率对地价的影响上就是:假设土地面积、土地区位条

表 2 杭州市商住综合、住宅两用地类型容积率修正系数对照表

土地级别	容积率													
	2.5	3.0	3.5	4.0	4.5	5.0	5.5	6.0	6.5	7.0	7.5	8.0	8.5	9.0
综合	1.00	1.09	1.14	1.18	1.22	1.26	1.30	1.34	1.37	1.40	1.44	1.47	1.50	1.53
住宅	1.00	1.07	1.13	1.17	1.21	1.25	1.29	1.32	1.36	1.39	1.42	1.45	1.48	1.51

注:各种用地类型的不同等级土地容积率修正系数有所不同,表 2 中的数据根据杭州市区基准楼面地价标准(容积率> 2.5)中的Ⅲ级用地有关数据推算所得。

件等要素保持不变,当追加建筑投资,增加建筑面积,提高土地容积率时,单位地价也随之提高,但当容积率提高到一定程度时,容积率和其他固定要素之间的组合比例就会开始失调,这时单位地价虽然还有可能继续上升,但单位地价的增加量则开始减少。当继续增加建筑投资以继续增加容积率,单位地价就不再增加甚至下降,这时的地价为最高地价。容积率对单位地价的影响关系见表 3

表 3 绍兴市某市郊地段容积率对住宅用地单位地价影响关系表

容积率	土地面积 /m ²	建筑面积 /m ²	总地价 /万元	单位地价 /元·m ²
0.2	100	20	2.1	210
0.4	100	40	4.2	420
0.8	100	80	8.4	840
1.2	100	120	9.0	900
1.6	100	160	11.2	1 120
2.4	100	240	10.8	1 080
3.6	100	360	12.7	1 270
4.2 ^A	100	420	11.1	1 110
6.3	100	630	13.9	1 390
8.4 ^B	100	840	13.5	1 350

* A 容积率为 4.2 时,增加了电梯,加固了基脚及增加了防震设备等,从而提高了单位建筑面积的房屋造价,房屋功能改善也相应地提高了房地价。

* B 当容积率为 8.4 时,再次由于工程技术的提高,提高了单位建筑面积的房屋造价,房屋功能基本没变,房地价没变。

根据表 1,我们不难得出如下结论:

(一)地价是一定容积率下的地价

同一地块不同容积率下的地价是不同的,有时甚至差异很大。如容积率为 0.8 时,地价为 840 元 /m²;容积率为 2.4 时,地价为 1 080 元 /m²;容积率为 6.3 时,地价为 1 390 元 /m²。因此,离开一定的容积率谈地价的高低是不科学的。理解地价是一定容积率下的地价,这为正确理解旧城改造的地价变化提供了钥匙,因为旧城改造主要是改平房为楼房,提高单位土地面积上的建筑面积,提高了土地容积率,相应地也提高了地价。所以,旧城改造区的地价评估一定要以规划容积率或最佳容积率为前提,否则就不

能准确地评估其地价。

(二)容积率对地价的影响非正线性关系

容积率越高,地价并不一定越高,只有在适当的容积率下才是最高地价,容积率对地价的影响遵循低→中高→中低→高→低的模式。正确地理解容积率对地价影响的这种模式,对规划部门确定最佳容积率,合理利用土地空间及地价的楼面分摊,具有重要的指导意义。

(三)容积率对地价的影响在低容积率下有可能呈正比关系

如表 3 所示,容积率为 0.2 时,单位地价为 210 元 /m²,总地价为 2.1 万元;容积率增加一倍为 0.4 时,单位地价也随着增加了一倍为 420 元 /m²,总地价为 4.2 万元;当容积率再翻一翻为 0.8 时,单位地价也翻了一翻,为 840 元 /m²,总地价为 8.4 万元。由此可见,在低容积率下,容积率对地价的影响呈正相关的直线变化还是有可能的。

(四)容积率对地价的影响受建筑经济和建筑工程技术的制约

从表 3 中可以看出,容积率提高时,建筑工程技术难度加大,并呈跳跃性。如容积率提高到 4.2 时,由于需要加固基脚,增加电梯和防震设备等,单位建筑面积房屋造价将有所提高,建筑单价由于功能和效用增强也略有增加,但房屋造价增幅比建筑售价大,故单位地价略有下降,为 1 110 元 /m²。当容积率提高到 6.3 时,由于建筑面积快速增加,而单位房屋造价基本不变,地价总额增大,单位地价增加到 1 390 元 /m²。当容积率提高到 8.4 时,这时建筑造价再次提高,建筑经济不合算,土地利用的空间效益不能继续提高,这时地价为 1 350 元 /m²。所以说,容积率对地价的影响受到建筑经济和建筑工程技术的制约。

三、结 语

1. 容积率对地价影响具有区域性规律。一般情况下,城市规模越大,容积率对地价影响程度越大,

(下转第 58 页)

证主要目标的实现。如在 1994~1995年间,市场存续问题成为深交所面临的重大问题。当时,进行深股交易的人数大幅减少,证券商开通深股交易的热情随之降低,市场步入了交易量小,股价波幅小,投资人不愿参与,证券商不愿开通席位,交易量不断萎缩的恶性循环之中。在这种情况下流动性目标当然就优于其他一切目标。但随着 1996年证券市场的火爆以及 1997年证券市场风险教育的开展,稳定则成为重要目标,同时亦需要一定的活跃性以支持国有企业改革任务的完成^[5]。

其二,临界点原则。指的是结合本国证券市场对某一问题所能承受的程度,找出临界范围以设计交易制度目标。如把市盈率及价格波动幅度划在一定的倍数范围,如市盈率和价格波幅高于一定倍数,就以稳定性和透明性作为主要目标,如低于一定的倍数,就以流动性和有效性为主要目标。

其三,轮番突出原则。即根据不同时期的市场状况,着眼于突出不同的目标取向,轮番采取不同类型的制度工具,以达到各目标的互利和市场长期绩效的最大化。轮番突出和相机抉择的区别在于,前者是着眼于解决市场的现实问题,属被动应对型的制度设计,而后者则着眼于市场的长期发展,建立在科学

预测之上,相对比较主动。

与此同时,必须强调的一点是,尽管不存在被各个市场普遍认同的唯一政策目标,但一般认为,应把市场透明化作为制定交易制度的基本政策目标,这也被国际证券管理组织所认可。事实是,提高透明度有利于主管机关的监督与管制,以降低异常交易的可能,减少谣言对股价的影响,达到建立公平市场的目标。

参考文献:

- [1] 何杰.论证券交易制度目标设计[N].证券市场导报,1999,(1).
- [2] 杨之曙,吴宁玫.证券市场流动性研究[N].证券市场导报,2000,(1).
- [3] Fama E F. Efficient Capital Markets: A Review of theory and empirical work. Journal of Finance, May 1970.
- [4] 刘波.资本市场结构—理论与现实选择[M].上海:复旦大学出版社,1999.
- [5] 何杰.证券交易制度论[M].经济日报出版社,2000.
- [6] 袁东.证券市场上做市商制度的运作机理分析[N].证券市场导报,1997,(2).

(上接第 54页)

城市规模越小,容积率对地价影响程度越小;容积率对地价在同一城市的影响程度表现为从中心向外逐渐减弱;在同一城市中,容积率对地价的影响程度依次为商业、商住综合、住宅、工业用地。

2. 容积率对地价的影响遵循报酬递增递减原则。地价是一定容积率下的地价,容积率对地价的影响总体上不是正线性关系,只有在低容积率下,才有可能呈正比关系。容积率对地价的影响还受建设经济和建筑工程技术的制约。

3. 最佳容积率所对应的地价不一定是最高价,只有为增加单位容积率而需增加单位投资等于总房地价的增加量时的容积率,才是最佳容积率,才是最

经济的容积率

参考文献:

- [1] 林之兴,王靖.土地空间价值之评估[A].海峡两岸土地学术研讨会论文集[C].中国土地学会,
- [2] 李百冠.土地空间价值的评估与开发[J].土地与经济,1995,(4).
- [3] 秦雪光.论容积率对地价之影响[J].中国地产市场,1997,(6).
- [4] 张福友.浅论立体区位对地价的影响[J].中国土地科学,1997,(3).
- [5] 单胜道.城市化的过程未必是土地利用率提高的过程——对某些观点的商讨[J].村镇建设,1999,(1).