

浅析土地价格评估与城市规划

黄 涵

江苏苏北土地房地产资产评估测绘咨询有限公司 江苏 徐州 221000

摘要：随着城市化进程的加速，土地价格评估与城市规划之间的关联愈发紧密。土地价格评估不仅反映了土地的经济价值，更是城市规划的重要参考依据，影响着城市的空间布局与功能分区。合理的城市规划能够优化土地资源配置，提升土地利用效率，进而促进土地价格的合理形成。二者相辅相成，共同推动着城市的可持续发展。本文旨在浅析土地价格评估与城市规划之间的内在联系及其相互作用机制。

关键词：土地价格评估；城市规划；优化路径

引言：在城市化浪潮席卷的当下，城市发展日新月异，土地作为城市发展的核心资源，其价格评估与城市规划的重要性日益凸显。土地价格评估是衡量土地经济价值的关键手段，为土地交易、开发等提供科学依据；而城市规划则是对城市未来发展的蓝图描绘，引导着城市的空间布局与功能走向。二者虽各有侧重，却紧密相连，相互影响。深入探究土地价格评估与城市规划之间的关系，对于优化城市资源配置、促进城市可持续发展具有重要意义。

1 理论基础与文献综述

1.1 核心概念界定

(1) 土地价格评估的内涵与评估方法：土地价格评估是对土地权益价值进行科学测算的过程，核心是反映土地在特定市场条件下的客观价值。常用方法包括市场比较法，通过对比类似土地交易案例确定价格；收益法，基于土地未来预期收益折现估算价值；成本法，以土地开发所需各项成本累加为基础评估价格。(2) 城市规划的内涵与类型：城市规划是对城市空间资源合理配置的综合性部署，旨在实现城市有序发展。按层次可分为总体规划，统筹城市整体发展布局；详细规划，细化地块开发控制要求；专项规划，聚焦交通、生态等特定领域。

1.2 理论基础

(1) 土地经济学理论：地租理论揭示土地收益与价格的核心关联；区位理论阐明空间位置对土地价值的决定性作用；供求理论解释市场供需关系对地价波动的影响机制。(2) 城市规划理论：空间结构理论为规划布局优化提供支撑；公共政策理论明确规划作为公共政策对土地资源的调控属性；可持续发展理论指引规划兼顾经济、社会与生态效益。

1.3 国内外研究进展

(1) 国外研究：聚焦规划对土地价值的调控机制，

如英国绿色带政策对城市边缘地价的约束作用、美国区划法对不同功能地块价值的引导效应。(2) 国内研究：侧重规划指标与地价的量化关系，重点探讨容积率、绿地率等指标变动对土地价格的影响程度。(3) 研究评述：现有研究存在明显局限性，如对规划影响地价的动态性分析不足，难以反映长期时序变化；忽略区域发展差异，导致研究结论普适性受限。

2 城市规划对土地价格的影响机制分析

2.1 直接影响路径

(1) 规划指标约束：容积率、建筑密度、用途管制等核心指标直接决定土地开发强度与收益上限。容积率越高，土地可建设建筑面积越大，单位土地收益潜力越强，地价往往随之攀升；建筑密度管控通过限制建筑占地比例，影响土地利用效率，进而调节价值；用途管制明确土地商业、居住、工业等功能属性，不同功能用地因收益水平差异，形成显著地价分异。(2) 空间布局优化：交通规划与公共设施配套优化产生明显地价溢价效应。地铁站点、快速路网等交通枢纽周边，土地可达性大幅提升，人流、物流集聚效应显著，地价普遍高于非枢纽区域；优质学校、三甲医院等公共设施配套完善度，直接关联居住便利性与生活品质，是推动周边地价上涨的关键因素。(3) 环境品质提升：生态规划通过绿地、水系、公园等生态空间营造，提升区域居住舒适度与生态价值，进而产生正向地价效应。生态资源富集区域的居住用地，因满足居民对优质环境的需求，市场认可度更高，地价水平显著高于生态环境一般区域。

2.2 间接影响路径

(1) 市场预期引导：城市规划公示与相关政策信号，直接影响投资者与购房者的市场预期。利好规划（如新区建设、配套升级）发布后，市场会提前预判土地价值提升潜力，引发投资性需求增加，推动地价提前上涨；

负面规划则会抑制市场需求，导致地价波动。(2)城市品牌塑造：总体规划定位（如“国家中心城市”“区域经济枢纽”）通过提升城市知名度与影响力塑造城市品牌，进而长期提升区域土地价值。高定位城市更易吸引产业、人口集聚，扩大土地需求，形成地价长期上涨的良性循环，且核心区域与非核心区域的地价差距会随品牌价值提升进一步拉大。

2.3 案例分析

(1)典型城市规划调整案例：以某省会城市新区规划变更为例，原工业主导型规划调整为产城融合型规划后，新增商业综合体、优质教育配套规划，短期内周边住宅用地地价上涨30%以上，工业用地因功能置换，地价实现翻倍增长，直观体现规划调整对地价的显著影响。(2)不同规划类型的地价差异分析：同一城市内，商业区因集聚效应与高收益潜力，地价水平最高；居住区依托居住舒适度与配套完善度，地价次之；工业区因收益水平较低、环境约束较强，地价最低。如某城市核心商业区地价为周边工业区地价的8-10倍，居住区地价为工业区的3-5倍，凸显规划功能定位对地价的决定性作用。

3 土地价格评估中城市规划因素的量化方法

3.1 传统评估方法的局限性

(1)市场比较法中忽略规划变量的偏差：传统市场比较法核心依赖交易案例的区位、面积等基础属性匹配，未将城市规划因素纳入对比维度。而规划指标差异（如容积率、用途管制）会导致同类区位地块价值产生显著分异，忽略该变量易造成评估结果偏离真实价值，尤其在规划频繁调整区域，偏差更为明显。(2)收益法中未来收益预测的规划不确定性：收益法通过预判土地未来收益折现评估价值，但传统模式未充分考量规划变动风险。城市规划调整（如功能区重新划分、开发强度限制）会直接改变土地收益潜力，导致原收益预测失效，进而使评估结果失真，难以精准反映土地的长期价值潜力。

3.2 改进评估模型构建

(1) Hedonic价格模型：将城市规划指标作为核心自变量纳入模型。选取容积率、建筑密度、交通可达性（如距地铁站点距离）、绿地率等规划相关变量，结合土地自身属性（面积、地形）与市场环境变量，构建多元回归模型，量化各规划指标对土地价格的边际影响系数。(2)空间计量模型：针对规划因素的空间关联性，引入空间计量模型弥补传统模型的不足。通过空间权重矩阵设定，捕捉邻近地块规划类型（如商业配套规划）、开发强度等因素对目标地块价格的空间溢出效应，精准刻画规划影响的空间传导机制，提升评估结果的空间适配性。(3)

情景模拟法：基于不同规划方案设定模拟情景，量化规划变动的地价影响。例如对比TOD（以公共交通为导向）开发规划与普通商业开发规划、生态保护规划与工业开发规划等不同情景下，通过参数调整模拟土地收益与价格变动幅度，为规划方案优化与地价精准评估提供依据。

3.3 实证研究设计

(1)数据来源：构建多维度数据体系，核心数据包括土地交易数据库（含成交价格、地块属性等）、城市规划文本数据库（总体规划、详细规划及指标参数）、GIS空间数据库（交通网络、公共设施分布、生态空间格局等），同时收集区域社会经济数据（GDP、人口密度、产业结构）作为辅助变量。(2)变量选择：被解释变量为土地成交单价；核心解释变量为规划指标（容积率、交通可达性、绿地率等）；控制变量包括区位特征（距城市中心距离）、社会经济变量（人口密度、人均GDP）及土地自身属性（地块形状、面积），确保模型覆盖影响地价的关键维度。(3)模型检验：采用多重检验保障结果可靠性，一是通过稳健性检验（替换核心解释变量、调整样本区间）验证模型结论的稳定性；二是开展异质性分析，按城市规模（大城市/中小城市）、区域类型（核心城区/郊区）分组回归，探究规划因素量化影响的区域差异特征。

4 政策建议与规划优化路径

4.1 规划编制层面

(1)强化地价评估的前置参与，建立规划-地价联动机制：在城市规划编制的初期阶段，便将土地价格评估纳入核心考量环节，打破规划编制与地价评估相互割裂的现状。通过组建跨部门专项工作组，整合规划、自然资源、物价等部门资源，实现规划方案编制与地价影响预判同步推进。具体而言，在总体规划的功能分区划定、详细规划的地块指标设定等关键节点，提前开展地价模拟评估，量化不同规划方案可能引发的地价波动幅度，将评估结果作为规划方案优化的重要依据。同时，建立常态化的规划-地价联动反馈机制，定期跟踪规划实施过程中的地价变动情况，及时对规划指标进行动态微调，确保规划实施与地价稳定运行相适配。(2)优化规划指标设定，平衡开发收益与社会福利：摒弃传统单一化、刚性化的规划指标管理模式，推行弹性化、多元化的指标体系设计。在容积率设定方面，引入弹性容积率机制，根据地块所在区域的发展阶段、交通承载能力、公共服务配套水平等因素，划定合理的容积率浮动区间，既保障开发商的合理开发收益，又避免因开发强度高导致的交通拥堵、公共资源紧张等问题。在用地性质规划上，

适当提高混合用地比例,鼓励商业、居住、办公、公共服务等功能混合布局,提升土地利用效率的同时,增强区域的综合活力。此外,在指标设定中明确生态保护、公共服务配套等强制性要求,将社会福利最大化目标融入规划指标体系,实现开发收益与社会公共利益的平衡。

4.2 土地市场调控层面

(1) 将规划溢价纳入土地出让底价测算,防止国有资产流失:建立科学的土地出让底价测算体系,明确将城市规划带来的土地增值(即规划溢价)作为底价测算的核心组成部分。通过前文构建的规划因素量化评估模型,精准核算不同规划条件下土地的规划溢价额度,避免因忽视规划溢价导致出让底价偏低,造成国有资产流失。在具体测算过程中,结合地块的规划功能、开发强度、配套设施等核心规划指标,参考区域同类地块的市场交易价格及规划溢价水平,制定差异化的底价测算标准。同时,加强对底价测算过程的监管,引入第三方专业评估机构进行独立审核,确保测算结果的客观性与公正性。(2) 通过规划调整引导土地市场理性预期:针对土地市场可能出现的过热或低迷现象,借助规划调整精准释放调控信号,引导市场形成理性预期。在市场过热阶段,可通过优化规划布局,增加住宅用地、公共服务用地的供应规模,或适当降低热点区域的开发强度,缓解市场供需矛盾,稳定地价走势;在市场低迷阶段,可推出优质地块的利好规划,如完善交通配套、提升容积率等,增强市场信心。同时,积极推行“限地价、竞配建”“限房价、竞地价”等复合型土地出让政策,通过规划约束与价格管控相结合的方式,既限制地价过快上涨,又保障住房供给与公共服务配套的完善,实现土地市场的平稳健康发展。

4.3 公众参与与透明度提升

(1) 规划公示阶段引入地价影响评估,增强决策科学性:在城市规划公示环节,除公开规划方案的核心内容外,同步公示规划方案对应的地价影响评估报告。评估报告应清晰说明规划方案可能对区域土地价格产生的影响范围、幅度及传导路径,让公众充分了解规划实施

的经济影响。同时,建立公众意见征集与反馈机制,通过线上留言、线下听证会等多种形式,广泛收集公众对规划方案及地价影响评估的意见建议。相关部门对公众意见进行系统梳理与分析,将合理建议纳入规划方案优化过程,提升规划决策的科学性与民意基础。(2) 建立规划-地价数据共享平台,促进市场信息对称:依托大数据、GIS等信息技术,构建集城市规划数据、土地交易数据、地价评估数据于一体的公共数据共享平台。平台应公开规划文本、地块规划指标、土地成交价格、地价动态监测数据等核心信息,为开发商、购房者、评估机构等市场主体提供便捷的信息查询服务。同时,定期发布规划实施进展与地价变动分析报告,解读规划政策对土地市场的影响,引导市场主体合理判断市场走势。此外,加强对平台数据的动态更新与管理,保障数据的真实性、准确性与时效性,打破信息壁垒,促进土地市场的公平竞争与理性运行。

结束语

土地价格评估与城市规划犹如城市发展之双翼,缺一不可。科学的土地价格评估为城市规划提供经济标尺,保障规划落地不偏离经济轨道;合理的城市规则赋予土地新的价值内涵,引导土地价格合理变动。二者紧密配合,共同塑造城市空间与功能。展望未来,我们需持续强化两者联动,以更精细的评估、更科学的规划,推动城市向着宜居、繁荣、可持续的方向稳步迈进。

参考文献

- [1]王瑞珍.浅析土地价格评估对城市规划的作用[J].建筑设计及理论,2021,(11):124-126.
- [2]梁英华.浅析土地价格评估对城市规划的作用[J].政治经济学,2025,(01):50-51.
- [3]朱润.浅析城市规划对土地价格的影响[J].建筑设计及理论,2020,(12):77-79.
- [4]黄廉锋.阐述城市规划对土地价格的影响[J].建筑设计及理论,2020,(11):108-110.
- [5]刘植文.浅谈我国城市土地价格与评估[J].建筑设计及理论,2020,(09):86-87.