

# 关于城市地价若干问题的思考

饶 会 林

## 一、地价的本质

研究地价，首先要研究地价的本质。它是理解复杂的土地交易现象的一把钥匙。地价的本质就是地租。地租的本质就是土地占有者与土地使用者（租赁者）之间的经济关系的体现。它是超额利润的转移。无论在农村或城市都是如此。

（一）土地作为地球上有限的、不可再生的资源，它的价格主要的不是决定于土地的价值。即使已有大量人类劳动凝固其中的城市土地，它的价格确定也不是以它的“成本 + 利润”水平为主要依据，而是视它被利用之后所可能获得的收益而定。即它的成交依据主要不是“向后看”的已完成的投入值，而是“向前看”的可能的产出值。它是在市场上由买卖双方依据各自的对产出的预期值讨价还价而成。而且在交易中，经济上升时期的土地由地租形成的地价在总地价中总是占主要比例。

（二）土地作为固定的、不可移易的不动产，它的价格形成与其区位所在有很大关系。城市土地区位对地价的决定作用比农业土地更广泛、更灵敏、更复杂，变化也更快。实际上，由于区位不同形成土地的级差收益、级差地租和级差地价，可分为三个层次：全国范围内的城市之间的级差（如南方城市地价高于北方，沿海高于内地）；城市内部地段之间的级差（如市中心至市郊依次递减）；城市地段内部地块之间的级差（如临街不临街的差别）。除第二层次级差与用地投入有一定关系外，其余两个层次的级差与用地投入基本没有多大关系。

（三）城市土地作为生产资料，既不象一般商品会在使用中磨损，也不象农村土地会出现地力功能减退报酬递减的问题。它恰恰相反，不仅不存在任何有形、无形的损失和消耗，而且还会增值，实际存在土地报酬递增的趋势和规律。这是土地卖方不肯以土地成本计划出让土地，土地买方愿意以高于土地成本加一般利润的价格购买土地的真正原因。

（四）土地上的任何追加投入，无疑要增加土地的成本和价值，卖方一定始终关注这些投入的回收和增值。但是任何成熟的精明的土地经营者决不会把这些投入仅仅估为一般商品生产经营的投入而只谋求一般平均利润。他的眼睛盯在一个附加值上，就是要把这些投入转化为级差地租Ⅰ而加以回收。他的这个愿望往往能够顺利实现。在一定限度内，这完全是土地市场上的正常现象，不是土地投机。城市土地级差地租Ⅱ大大高于农村，其性质仍然不变。

综上所述，土地价格不能视为一般商品的价格，它的形成机制迥然不同。城市土地价格与农业土地价格的形成也有不同的特点和丰富的内容。土地价格一般要高于土地的“成本 + 利润”许多，它是土地所有者凭借土地的垄断权向承租者攫取的一部分属于贡赋性质的超额利润。所以说，归根结底，土地价格“是一个不合理的范畴”（马克思语）。但是，它在社会主义市场经济社会里仍旧需要保留，并对国家调节经济发展起着有利作用。

## 二、城市土地价格的形成

城市土地价格的本质是隐藏着的，它的表现形式、形成过程和影响因素是复杂、多变的，但是可以认识，有规律可循，而且可以计量。

### （一）城市地价的形成过程

城市地价的形成是一个由地租资本化始，经由土地投入不断增加的价值媒体，最后实现更大的地租收入的经济运动过程。从我国现实情况看，有以下几个主要阶段：

起征地价。城市土地最早来源于农村土地的征用。起征地价即国家或单位取得农村土地所付出的“征地费”。这种征地费一般由历史演变或法律规定形成，它的量的规定性一般是农业地租的资本化，由地租除以利率形成。可用 $P_1 = R_1/i$ 表示（ $P_1$ 为起征地价， $R_1$ 为农业地租， $i$ 为利率）。

但是，现在国家征用农村土地，这个价往往买不下来，特别是一些开发区征地，农民知道你征过去以后的土地收益比农业收益要高得多，因此他要提价。这种提价实质是加大了 $R$ 量。这种加大量（ $\Delta R_1$ ）可以根据它的来源和实质定义为“城市土地征用后预期超额利润增长额”。因此，实际成交的地价应为： $P_1 = (R_1 + \Delta R_1)/i$

出让地价。国家或单位征地以后要开发，要进行平整土地、修路、供水、供电等一系列新的建设投资，这些投资与起征地价一起，在一定时期进行土地成片出让时，便共同构成土地出让的“成本”，可用 $P_1 + \Delta P_1$ 表示。但是，这两项成本的性质是不一样的： $P_1$ 属于原始地租（ $R_1 + \Delta R_1$ ）的转移， $\Delta P_1$ 是已经计息的追加投资，也就是该土地新增土地价值。这时候，作为土地投资者自然首先要考虑的是成本利润的实现，如令平均利润率为 $r$ ，则土地出让价格应不低于 $(P_1 + \Delta P_1)(1 + r)$ ，然而同时作为土地所有者所考虑的，必然不止于此，他还要求有一个新增的地租份额 $\Delta R_2$ 。把 $R_2$ 转化为新增的地价部分即为 $\Delta R_2/i$ 。这里的 $\Delta R_2$ 可以根据它的来源和实质定义为“城市土地出让后预期超额利润增长额”，它由市场调节，双方讨价还价形成。因此完整的出让地价 $P_2$ （暂假设为出售），应为：

$$P_2 = (P_1 + \Delta P_1)(1 + r) + \Delta R_2/i$$

由此可见，出让地价已不是单纯地价，即只包括地租在内的狭义地价，它已包含了土地新投入的固定资产的出让价在内。这时，我们把式中的 $(P_1 + \Delta P_1)(1 + r)$ 乘以 $i$ 便可赋予它广义地租的含义，如以 $R_2$ 表示，则有： $P_2 = (R_2 + \Delta R_2)/i$

转让地价。由国家手中长期承租过来的土地使用者，经过一番经营，再投资（ $\Delta P_2$ ）后，有可能再把土地和连同土地上面的建筑物全部转让给他人。这是一般房地产商的经常业务。同样道理，他既追求购地成本 $P_2$ 和追加投资的利润的实现，同时还要追求攫取一个新的地租份额 $\Delta P_3$ ，根据 $\Delta R_3$ 的来源和实质，可以定义为“城市房地产转让后预期超额利润增长额”。因而总的房地产价 $P_3$ ，应为：

$$P_3 = (P_2 + \Delta P_2)(1 + r) + \Delta R_3/i$$

这里转让地价也是广义地价，如将 $(P_2 + \Delta P_2)(1 + r)$ 乘以 $i$ 使其具有广义地租的意义，则有： $P_3 = (R_3 + \Delta R_3)/i$

如果继续转让下去，则有： $P_n = (R_n + \Delta R_n)/i$

从以上分析不难看出：第一，城市地价的形成始终是与原始地租和新增地租的积累分不开的；第二，城市地租、地价的增长与土地投资的增长也分不开，但后者是前者实现的条件

和传媒；第三，城市地价可以有两种表现形式：狭义地价（即地租地价）；广义地价（即地租加新增价值）。

## （二）城市地价的决定因素

从城市土地价格形成过程的分析中不难看出，出让和转让地价是由两个基本组成要素（地租和新增价值）交替起作用形成的。新增价值部分的成因是显而易见的，众所周知的，即它是  $C + V + M$  的总和，它的价格由价值决定。但是地租的成因比较复杂，直接地说，它是超额利润的转移，但是这些超额利润又是哪些因素决定的，有什么规律性呢？这是必须独立研究的。

1. 经济增长一般是地租地价增长的基本条件。根据国际资料，我们发现一个国家、一个地区或一个城市地价的增长率与该国家、地区、城市的GNP的增长率具有正相关关系，而且地价的变动幅度要高于GNP的变动。一般有以下描述：

$$Y = a + bx$$

$$Y \cdots \cdots \text{城市地价指数}, \quad x \cdots \cdots \text{GNP指数} \quad a > 1, b > 1$$

2. 城市规模大小是地租地价高低的制约因素。一般来说，大城市地价高于中等城市，中等城市地价高于小城市。

3. 与经济高位区的距离是城市区位级差地租地价形成的重要因素。就一个城市而言，市中心是全市的经济高位区，距离愈远，地价愈低。就一个区域而言，该区域的经济中心城市就是该区域的经济高位区。我国沿海城市地价高于内地，与它们距离国外发达国家和地区较近是相关联的。就城市内部一个局部地段而言，市的副中心、繁华地段与街面是相应地段的经济高位区，距离它愈近，地价愈高。

4. 主要由城市基础设施条件决定的城市承载能力和服务能力的大小优劣是地租地价形成的重要外部因素。基础设施及其相关的服务投入较多，服务较好，引起投资者的青睐，地租地价必然升值。

5. 产业的性质是决定具体地块价格的直接因素。赚钱多少最易从产业的性质和规模中辨别，因而最易获得应收地租多少的最初概念。根据国际国内经验，一般说，商业用地价格高于工业，工业用地又高于住宅和其他企事业单位用地。不过由产业性质因素所产生的超额利润要排除技术提高因素，不能全部视为地租的来源。

6. 供求关系是地价波动的随机因素。土地供求关系是一个很复杂的问题，它同一般商品供求关系的形成机制有不同的特点。总的说，它与土地的供给总量与需求总量的对比有直接关系。供大于求地价要落，求大于供地价要涨。但是，土地的供给并不像机器生产的商品那样具有质量标准要求和生产周期的严格限制，因而具有数量的刚性。土地的需求量也不象人们需要吃饭、穿衣、住房那样具体直接而有仔细的和可靠的计量。就是说，其中夹杂着较多人的主观认识和估计，影响着土地供求关系的实际平衡和价格的涨落。其中最突出的有两个因素：政策因素和信息导向因素。例如，什么地方一决定建“开发区”，不管到底能否开发起来，地价首先涨起来；或者为了“引凤筑巢”，大开优惠之门，而使地价跌至它的价值以下。利用先进的传媒或社会舆论，过分渲染，刺激投机，不断抬价，促成炒地皮热潮，也是常见的现象。

## （三）城市地租增值的经济原因

从前面的过程分析中可以看出，每次土地出让和转让总有新增地租  $\Delta R$  形成。那么，新增地租这部分超额利润从何而来？它是天上掉下来的吗？不。它有着深刻的经济原因和丰富

的内容。

**外部效益。**现代经济学家早已看到和重视由于现代生产不断在空间的聚集，经济实体之间互相产生了有益对方的外部效益。城市基础设施的外部效益最为明显。不通路或运输不畅的地方，生产十分困难，效益低下，一旦通路或运输通畅、快速，它们的效益便马上提高。这种提高的效益是来自外部，而不是自身原因所获得。企事业之间也互有不可忽视的外部效益。外部效益就是城市区位级差地租形成的主要来源。外部效益也可比喻为是一种溢出效益或辐射效益。因而可以认为任何辐射面的一块土地的受益程度（即可能提供超额利润的强度）具有这样的规律性：它与外部效益源的经济势能成正比，而与其距离的平方成反比。

**结构效益。**结构效益是系统内部各个要素相结合形成的功能效益。经济系统的任何子系统的变化都会引起母系统的功能相应变化。而且“整体功能大于局部功能之和”。所以，只要城市内部各个经济实体有序、增量发展，都会促成城市整体效益的犬大提高，也会产生  $1 + 1 > 2$  的效应。这种“大于”部分反过来会使各经济实体受益，但都不是各经济实体自己所创造，因而可以成为超额利润的来源。

**规模效益。**它是外部效益、结构效益的一种综合表现形式。经济实体越密集，规模越大，其接受外部效益的量自然越大，其进行结构优化的可能性也越大，即越容易形成功能齐全的经济系统，因而获得较多超额利润。

**管理效益。**管理技术是广义技术的内容，技术水平的提高，自然也应包括管理技术水平的提高。这里讲的管理效益，主要是指由于城市整体管理的质量和技术的改进使城市所有单位受益而获得的新效益。

所有以上效益的获得，都不是获益者自身投入的增加，自身工作的改进创造的，而是无形增值，额外所得，但它的形成都与城市空间有关，与土地的位置与用量、用法有关，所以，土地所有者要争，土地承租者也较易于让，达成土地交易。自世界城市化以来，科学技术总在不断进步，经济实体总在进行聚集、不断重新组合、优化结构，城市规模在原有基础上都在不断扩大，城市管理不断改进，因此，上述无形增值也有增无已。这就是城市土地增值有增无已的经济根源。

### 三、城市土地价格的计量

土地价格的研究，关键是要把价格的定量分析搞好。现在土地交易中出现问题，不外两方面：价格偏低或价格偏高。地价偏低或偏高都对经济发展不利。解决这个问题，必须找到一个公允的、公平的、合理的、科学的、便于操作的价格制定方法和计量模型。

现在国内外已有计量城市地价的各种方法和模型。土地出让或转让的主体不同，其所关心的计量方法也有所不同。学术界对此也见仁见智。公认的成熟的方法和模型还没有。

我所关心的是，作为国家对于城市土地价格应有一个统一的指导意见和计算方法，因此有以下建议：

#### （一）在全国范围内测定城市土地级差效益

每个城市测定自己的土地级差效益已有先例和比较成熟的方法，<sup>①</sup>这对一个城市内部级差地租和地价的确定有指导意义，但是不便于全国比较。我认为有必要按单位面积上的土地收益统一确定全国各城市的土地级差效益，确定统一的土地效益等级和级差系数，并根据实测，绘制成地价等高线地图。每年或定期调整修定一次。为了便于具体操作可以分三个层

次：宏观划等（指全国各城市之间划等），中观分级（指城市内部各地段分级），微观定位（指城市各地段的具体地块定位）。无论哪个层次的土地级差效益经过回归分析都必须满足以下模型的要求：

$$Y_n = A(1+r)^n$$

其中， $Y_n$ 为 $n$ 等级的城市土地效益， $A$ 为常数， $r$ 为级差系数， $n$ 为土地等级。

（二）根据土地全国划等所测得的级差效益确定宏观级差地租的分成比例与归属

从理论上说，城市土地效益的性质就是地租，土地是国家所有，似乎所测得的土地效益应全部划归国家。但实际不可能。马克思所说追加投资转化为级差地租Ⅰ是在土地收回之后进行再租出的时候形成的。国家对每个城市进行了土地划等，并不等于城市土地就收归国家重新出租。城市对于国家等于是一个连续“承租者”，永没有“归还”不租的时候。同时，城市土地级差效益的产生和增加与城市自身的创造有很大关系，因而城市自身自然应该首先受益。但是国家一点不收也不对，因为第一，国家是土地所有者，其不能因为土地连续出租而放弃提高租金的机会和权力，放弃自己的所有权；第二，土地是国家的财富，对土地收租是国家财政的主要来源之一，是与城市和全民的利益一致的；第三，国家在城市也有自己的投资，与城市的投资一起起着改变城市结构、扩大城市规模的作用，从而提高城市结构效益和规模效益，这部分贡献国家应该收回；第四，国家向城市收取地租有助于促进城市用地节约，有助于城市之间的平等竞争。

问题仅仅在于如何确定国家收取已经测出的土地级差效益的比例。如令前式为国家土地划等效益模型，则国家向城市单位土地面积收租金额应为： $R_n = \alpha Y_n$ （ $R_n$ 为 $n$ 级城市的土地收租单价， $\alpha$ 为分成比例， $Y_n$ 为划等为 $n$ 的城市土地效益）。于是，国家从 $n$ 等城市应收地租总金额为 $SR_n$ （ $S$ 为城市国有土地总面积）。不管城市土地利用内部有何变化，国家每年照征不误。

（三）根据城市土地分级所测得的级差效益确定中观级差的地租分成比例与归属

根据本文的设计，土地分等在城市之间进行，而等中分级则在每个城市内部进行，土地分等的地租即是等中分级地租的平均数，分等的平均地租总量与等内分级的地租总量二者之间应该相等。与国家不能全部提取城市土地效益的道理一样，城市也不能全部提取各级土地的效益。这些效益是城市整体与各级经济实体共同创造的，因此也应该公平加以分割。我们假定这个分割的比例为 $\beta$ ，剩下的部分为 $r$ ，于是有 $\alpha + \beta + r = 1$ ，由于 $\alpha$ 部分已为国家收走，城市应为之代收，因而，城市向用地单位实收租金比例应为 $\alpha + \beta$ 。以下式表示： $R_{ni} = (\alpha + \beta) Y_{ni}$ （ $R_{ni}$ 为 $n$ 等城市 $i$ 级土地租金单价， $Y_{ni}$ 为 $n$ 等城市 $i$ 级土地实测效益， $\alpha + \beta$ 为分成比例）。

收取这部分租金有一个技术问题不好处理：城市土地分级地段与城市的行政管理层次（区、街）往往不一致，城市向谁去总收这笔钱？这有待进一步研究解决。

（四）根据实测定位的土地级差效益最后收缴微观地租

以上两个层次的土地级差效益和租金份额都是通过回归分析方法获得的平均数，不是具体向交租单位收取的实数。到这个层次，才最后将第二层次平均数分解定位落实到每个单位。如何“分解”？按产业性质分解是一个办法。还有没有其他“分解”办法可以进一步研究。如何“定位”？按距离繁华地段的远近计算是一个办法。但其中有千差万别、千变万化的情况，绝对准确，难矣哉。最好“手工业”操作，一户一户细评细品为宜。随便“一刀

切”，随意减、缓、免，弊多利少。

按以上方法分层次确定的地租，可以按年收缴。

#### (五) 土地批租

所谓城市土地价格，实际就是土地批租价格。土地批租是土地所有权不变，土地使用权长期出租，也就是国家出让土地。批租出让土地价格的模型已是公认的：

$$P_n = R/i [1 - 1/(1+i)^n]$$

$P_n$ 为批租 $n$ 年的价格， $R$ 为地租， $i$ 为利率， $n$ 为批租年限。

要使这个模型真正具有可操作性，关键是 $R'$ 值要具体量化，具有可操作性。

首先，要按以上说明和办法，确定 $R$ 的实际份额，而将 $R$ 换为 $R_n i$ ，用 $R'$ 表示，则有

$$P_n = R'/i [1 - 1/(1+i)^n]$$

其次，要按照地租增值的规律对 $R$ 进行修正。上式的设计思想是出租期内的 $R$ 或 $R'$ 值每年都是相等的。显然不对，不能实际应用。由于地租增值与GNP增值有着正相关关系，所以一般应按这种关系进行修正。从理论上讲，在经济发展上升时期，GNP的增长具有指数上升趋势，因而地租的上升也应具有指数上升趋势。根据经济预测搞出一个指数模型再逐年估算 $R$ 或 $R'$ 值也是不难的。但是现在的土地批租期限一般长达半个世纪，做这样长时期的模型推算，就近乎滑稽了。如果我们将租价调整期缩短，则批租价格可以通过以下方式得到近似解决：

根据土地出让前一定时期GNP每年增长速度进行线性回归分析，求出年平均增长速度 $K$ ，作为今后若干年地租预期增长速度，假令利率的变化可以忽略，则有

$$P_n = R' \left[ \frac{1+K}{1+i} + \frac{(1+K)^2}{(1+i)^2} + \frac{(1+K)^3}{(1+i)^3} + \dots + \frac{(1+K)^n}{(1+i)^n} \right]$$

$$\text{令 } \frac{1+K}{1+i} = \lambda, \text{ 则有:}$$

$$\lambda = 1 \text{ 时, } P_n = nR'; \quad \lambda \neq 1 \text{ 时, } P_n = \lambda R' \frac{1 - \lambda^n}{1 - \lambda}$$

最后，应该指出，上述公式在应用时，还会碰到以下两个情况而必须加以调整和灵活运用。一种情况是，国家刚刚征收过来的开发不久或开发很少的地，它没有前期GNP增长数据。这时就只能用邻近市区的GNP增长值作参考，根据经济外部效益和辐射效益的原理加以估算和评定。另一种情况是，开发较久的市区，除了地租以外，还有大量地上投资，但这时求出的 $P_n$ 地价，只是狭义地价。如欲包括地上固定资产投资与其周围相关的配套的基础设施价值在内，则上述公式还必须充实为广义地价公式，也就是要加上由 $\Delta P_n$ 形成的地价。由于固定资产与土地性质不同，它是每年都要损耗折旧的，租让半个世纪以后，绝大部分价值不复存在，所以，再用出让公式没有意义。况且，有不少地上建筑，承租方租得土地后是会拆迁重建的，更不宜用“租”的形式处理。因此，广义地价应等于土地出让使用权租价加地上投资建筑物卖价之和。

#### 四、城市土地价格的实现

城市土地价格计量方法的完成，不等于土地收益就会按这个计算方法自动实现，还必须创造条件，进一步解决有关认识、法制、机制、体制、措施诸方面的问题。

(一)要研究地租在社会主义市场经济条件下的地位、作用和规律。地租不是“贬义词”，是社会主义城市经济学中一个重要的范畴。它在社会主义城市建设中不但没有消极作用，而且有积极作用。弄清城市地租存在必然性与演变规律，科学计量地租，是彻底弄清城市地价存在的理由和演变规律，科学计量地价的前提条件。

正确对待地租，是解决土地有偿使用，加强土地管理，发挥土地效益的重要内容，但不是全部。与地租相关的还有两种土地有偿使用和进行土地管理的经济杠杆形式，即土地使用费和土地税。三者互相联系又互有区别，不能互相代替。

地租所反映的是土地所有者与使用者（租赁者）之间的经济关系，是通过契约实现和转移的超额利润；土地使用费所反映的是土地经营服务者与用户之间的经济关系，是通过商品交换的形式，对投资的回收；土地税所体现是土地使用者与由国家代表的社会公众之间的利益关系，是通过法制规定强制实现的调节性收入。三者性质不同、实现方式不同、作用不同，价值来源不同。但是相辅而相成，共同组成土地经济运行的完整体系。

(二)要把土地产权的研究提到非常重要的议事日程。地价的计量方法的确定和它的实现不是单纯技术问题，它与土地产权及与产权相联系的收益分配有密切关系。产权明晰，责利明确，分配公平，谁都会来关心地价的正确计算和收取，这个问题就会很快解决。土地产权首先要明确的是国有土地产权究竟由怎样的法人来代表，由谁来管？国家这么大，是否需要分层次管理，如何分层管理？城市政府在其中是怎样的地位和作用？其次是土地的使用权、经营权、处分权的内容和界限是什么？土地部门所有制和单纯行政管理的弊病应如何转变？土地的出让权、转让权应如何实现？对所有这些问题都必须作出正确回答，而且应有法律的、制度的保障。为此，还必须加强城市地政地籍的管理，加强国有土地和集体土地的清理，防止出现漏地、“三不管”地和土地私有。

(三)要把土地价格的市场调节和计划指导有机结合起来。要不断完善土地市场，减少行政干预。在一级市场中，协议、招标、拍卖的形式要根据市场发育状况结合使用，但要逐步提高招标形式和拍卖形式的比重。在二级市场中，要多发挥土地评估和咨询公司的作用。所有土地交易要有公开性和透明度。全国要不断扩大土地交易信息的交流与传播。要把土地级差效益的实测调查工作进一步科学化、制度化，使所获得的结果真正可以作为计算级差地租、地价的依据。国家应在此基础上进一步制定出城市土地指导价格和土地价格政策。城市土地指导价格（指狭义地价）的基本形式可以是前面求出的 $P_n$ 值，但是还应有一个可以上下浮动的幅度，它的上限应不高于 $(P_{n-1} + P_n) / 2$ ，它的下限不低于 $(P_{n+1} + P_n) / 2$ （如令 $P_{n-1} > P_n > P_{n+1}$ ）。指导价格应是定期调整的公示价格，可作为土地实际成交的参考。此外，公示价格还应包括有代表性有示范性的宗地市场价格。要通过市场调节和计划指导使土地投机不能成风，国有土地资产不致流失，土地行情不致大起大落。

(四)加速地价评估系统工程的组织与完成。地价计算，往往不是一个机械运算过程，也不象一般商品计价那么简单，它实际是一个评估试调过程，而且动态性很强。其中有许多定量分析因素既需要全国上下结合，也需要各城市各部门的配合，共同测算和认定。例如，土地投资平均利润率的认定，地租归属划分中的国家、城市与企业之间的分成比例的确定，一定时期GNP增长速度的计算与选择，土地出租年限与地租调整年限的规定等都不是少数人的智力所能胜任的。既要有中央、地方、企业管理部门的参与，也要有土地部门、房产部门、房地产公司、金融系统和物价部门之间的配合。国家应该牵线组织，（下转第49页）

盖面，尤其要积极设法将社会保险向农村普及；进一步培植广大居民的金融意识，提供更多的均等化的金融投资机会，建立社会自我积累机制，从而抑制居民消费需求的过快增长。

### 三、投资与消费的综合分析

上面分别设计了投资系统与消费系统的两大模型监控体系，在新的一年里国民收入形成之后，宏观监控的任务就是如何平衡和协调新的投资需求和消费需求之间的恰当比例，两者最终通过积累额与消费额来实现，任何一方的扩大都会限制另一方的规模，如果进出口额净额无力弥补这一缺口，则会对国民经济产生严重影响。

投资消费与财政、信贷有着千丝万缕的联系。投资的来源渠道中有财政和信贷这两个投放口子。消费也是如此，国民收入分配和再分配如果向个人倾斜，财政支出中其他项目中的开支就会受影响，而居民的结余购买力的一部分会转移成储蓄，信贷的活动余地就更大。银行存款包括企业存款、储蓄存款、农村存款和财政性存款四种。从发展趋势看，企业这部分准备金和积累金会有大幅度增加，稳定性会随之加强，加上银行今后经营自主权的扩大，企业存款在信贷资金来源中的地位必将进一步提高。储蓄存款可用下列计量模型测量：

$$SA = 17.8 \times PMC^{1.88} \times PIR^{-2.45}$$

$$(2.32) \quad (29.03) \quad (-4.50)$$

$$\bar{R}^2 = 0.99 \quad D.W. = 2.007 \quad F = 295.3$$

$$SA = SA_{-1} + 0.216PMC$$

$$SA = SA_{-1} + 0.5(PMC - CM)$$

储蓄倾向为0.216，非消费用途货币的自持率与储蓄率平均为0.5，这一数值会受储蓄利率、物价变化的影响，也与投资渠道多样化有关。

从对国民收入增长的目标出发，来分析可安排的投资与消费之间是否存在缺口，如有缺口能否通过调剂财政、信贷的总量或调整投放结构来加以解决，或是通过其他途径，如进出口、物价波动来弥补。如果最终无法平衡，则只有对这一总体增长目标加以修改。

（上接第17页）发挥核心作用。现在民间的以营利为目的的评估公司，只是市场调节的散兵游勇；每个城市的或部门的各自为战的官方评估工作只是计划指导的杯水车薪，二者都不能最终解决这项系统工程任务。这方面工作正可谓任重而道远。

①一般有两种方法：

a 单位土地面积上的总效益减去非土地因素效益，然后按以下模型进行回归分析

$$Y_n = A(1+r)^n \quad Y_n \text{ 为 } n \text{ 级土地收益, } A \text{ 为基数, } r \text{ 为系数, } n \text{ 为等级}$$

b 用因素回归分析方法直接求土地级差效益，其模型为：

$$Y = B_0 + B_1X_1 + B_2X_2 + B_3X_3 + R \quad Y \text{ 为土地总利润, } B_1X_1 \text{ 为土地因素形成的利润, 其他为非土}$$

地因素形成的利润。