

●王爱国

# 城市土地价格研究

城市土地是城市经济活动的基础，为了合理、有效、充分地利用和规划城市土地，我们必须研究城市土地价格。

## 一、作为研究对象的城市土地

城市自从有了手工业和商业这样的物质基础，又有了手工业者和商人这样的社会条件，就与乡村自然分离了。“城市连同属于它的土地是一个经济整体”。①从而城市土地和乡村土地也有了一定的区分标志。古代城市以周围的城墙和城楼以及城市中简易的马路、运河与水陆码头，确定了区别于乡村土地的城市土地。现代城市以众多配套的基础设施装备土地，确定了区别于现代乡村土地的现代城市土地。现代城市土地在物质形象上，已经和车站、港口、道路、桥梁、上下管道、电线电缆……构成了一个复杂的有机整体。本文所研究的城市土地，就是土地和基础设施结合为一体的现代城市土地。

## 二、城市土地价格的依据

城市土地为什么有价格？这是我们研究的起点。作为自然土地未开发为城市土地时，土地自然力对城市经济是没有意义的，它的价值近于零。我认为，城市土地之所以有价格，是因为它有价值，城市基础设施中的活劳动和物化劳动组成了它的价值。

各个国家的城市基础设施基本上是国有的，并由政府部门直接经营。基础设施的建设资金来源于“财政资金”（国外称之为“社会资本”，它区别于个别工商企业资本，本文袭用这个概念）。城市基础设施的建设以满足城市经济的发展需要为目的。城市不仅要建设有一定质量和数量的单项基础设施，还要建设有一定质量和数量的综合配套的各项基础设施。

基础设施的价值也可以分解为 $(C + V + m)$ 。基础设施的建设对个别企业资本来说是无利可图、甚至连简单再生产 $(C + V)$ 都难以维持的物质生产。对社会资本来说，它又恰恰是忽略了 $m$ 的物质生产。我们认为，基础设施的建设同样可以按不同的城市资金利润率来计算其投入产出价值：A城的资金利润率为70%，那么，A每投入到基础设施建设中100元，就能产出170元价值的基础设施；B城的资金利润率为35%，那么，B城每投入到基础设施建设中100元，就能产出135元价值的基础设施。

我们不计算基础设施价值中的 $(C + V)$ 未消耗量，仅就基础设施中的 $m$ 计算，每个城市每年都会有一定量的财富在积累。城市土地是只庞大的聚宝盆，每年都在聚集着基础设施的价值。由于基础设施更新缓慢，政府部门每年在保养和维修过程中不断投入 $(C + V + m)$ ，减少了基础设施原有价值的消耗。同时，城市经济的发展需要，又促使政府部门每年兴建一定量的基础设施，增加了基础设施原有的价值。从理论上讲，基础设施总价值 = 历年积累的基础设施价值 + 当年建设基础设施的投入 $(C + V)$ 和相应的 $m$  - 当年基础设施的消耗价值。也就是新旧城市基础设施的价值，成为城市土地价格的依据。

### 三、城市土地价格高低不等的依据

城市土地为什么有高低不等的价格？我认为，这是由新旧城市基础设施的价值总量在各个城市不同以及新旧城市基础设施的综合价值在各个地段上的有效分布。

“据统计：上海、天津、北京、沈阳、长春、哈尔滨、西安、兰州、重庆、武汉、广州、无锡、杭州、青岛、大连等15个中心城市，1983年其人口只占全国的9.6%，但工业总产值（按1980年不变价）却占了35.6%，工业税利占全国财政的20.5%”。<sup>②</sup>大城市比中等城市有更高的生产率，大城市政府部门能够从工商企业征收无论是绝对量、或者是相对量都比中等城市更多的税金。

任何政府部门都必须从税收中取出一定比例的社会资本投入到基础设施的建设中去。基础设施“是处于直接生产过程之外的生产过程的条件”。<sup>③</sup>“要增加1亿元产值，需要增加8700吨水，1810万度电，5.5辆公交车辆及其道路，职工21万人，年生活用水62~65万吨以及其它城市基础设施的服务量”。<sup>④</sup>城市增加了一定量的基础设施，就会有一定量的工商企业资本投入生产运行。

在上述条件的基础上，我们设：250万人口的大城市有10000个单位量的企业资本投入生产，资金利润率为50%；50万人口的中等城市有2000个单位量的企业资本投入生产，资金利润率为30%。我们又设：大城市的税收率为60%，中等城市的税收率为40%，参照英国的标准，两类城市都用税收的1/4作为社会资本投入基础设施的建设。我们还假定：政府部门将基础设施的营运收入，全部投入到基础设施的维修和保养中去，使基础设施的价值消耗等于零，并且一个单位量的企业资本投入生产，就需要1个单位量的基础设施的服务。我们列表计算如下：

城市发展规模序	企业资本额	资金利润率	利润总额	税率	征收总额	基础设施投入额 (税额×1/4)	基础设施产出额 (投入额×(1+资金利润率))	基础设施原值	基础设施现值 (原值+净值)
大 1	10000	50%	5000	60%	3000	750	1125	10000	11125
	2000	30%	600	40%	240	60	78	2000	2078
大 2	11125	50%	5562.5	60%	3337.5	834.38	1215.56	11125	12376.56
	2078	30%	623.4	40%	249.36	62.34	81.04	2078	2159.04
大 3	12376.56	50%	6188.28	60%	3712.97	928.24	1392.36	12376.56	13768.92
	2159.04	30%	647.13	40%	259.09	64.77	84.2	2159.04	2243.24
大 4	13768.92	50%	6884.46	60%	4130.68	1034.67	1549	13768.92	15317.92
	2243.24	30%	672.97	40%	269.19	67.3	87.49	2243.24	2330.73
大 5	15317.92	50%	7658.96	60%	7658.96	148.84	1723.27	15317.92	17041.19
	2330.76	30%	699.21	40%	699.21	69.92	90.9	2330.73	2421.63

根据表式再计算：

$$(一) \text{ 绝对量比较: } (1) 17041.19 - 10000 = 7041.19$$

$$(2) 2421.63 - 2000 = 421.63$$

$$(二) \text{ 相对量比较: } 7041.19 - 421.63 = 6619.56$$

$$(三) \text{ 年增长量比较: } (1) 1125/78 = 14.42 (2) 1251.56/81.04 = 15.44 (3) 1392.36/84.2 = 16.54$$

$$(4) 1549/87.49 = 17.7 (5) 1723.27/90.9 = 18.96$$

以上表式和算式证明：仅 5 年的时间，大城市基础设施绝对额增加了 7041.19 个单位，与中等城市基础设施增长的绝对额 421.63 相比多增加了 6619.56 个单位，大城市的基础设施建设和中等城市的基础设施年增长量对比是倍加速的。5 年中，大城市又增加了几个中等城市规模的基础设施。纽约华尔街的地价每平方米 3 万美元，东京市中心的地价每平方米 1100 万日元，那里的地价最高，是由于纽约和东京拥有最优秀、最庞大、最密集的基础设施，集中了基础设施最多的物化劳动和活劳动。

城市的各个地段，有着若干等级的地价。我们认为：同城的土地价格级差，形成于基础设施的综合作用程度，或者说是城市基础设施的综合价值有效分布所决定。城市土地价格沿市中心向城市边缘有规则地递减，由以下两方面的关系形成。一方面，基础设施质（数）量从城市总体布局看，城市中心区比较完全，比较密集，据说上海市中心的地下，已无数设管线之处；城市边缘区比较单调、比较稀疏，并且城市中心区的基础设施利用率相对高也是不言而喻的；另一方面，城市基础设施的作用，不是依据某些基础设施的某些作用，而是依据所有基础设施的综合作用，城市中心是所有基础设施综合作用的中点，并以此中点向外递减扩散的，这是城市土地价格有规律地分为若干等级的根本，也是城市土地级差规则分布的基础。

我们推论，城市土地价格的高低不是以某一地段上的基础设施的价值为依据，而是以所有基础设施的综合价值的有效分布为依据。城市规模愈大，所有基础设施的综合价值也愈多，有效性也愈高。举个例子论证，假定城市中心区为 A 区，城市中心区到边缘区之间为 B 区，城市边缘区为 C 区，我们不难想象，A 区在城市土地位置上的交通便利比 B 区优越，B 区在城市土地位置上的交通便利比 C 区优越，各个城市土地位置上的交通优势递减关系对城市工商企业来讲，无疑是所有基础设施综合价值或综合作用的递减关系。城市规模愈大，综合作用或综合价值的有效性反差就愈大。从而我们得出结论，城市基础设施的价值总量不同以及城市基础设施综合作用程度或者综合价值的有效分布不同成为城市土地价格高低不等的重要依据。

#### 四、城市基础设施的价值和使用价值由城市土地来表现

城市基础设施的价值和使用价值为什么由城市土地表现，这是因为在价值形态上，基础设施不具有永存的性质，而社会资本的连续投资却使基础设施的价值表现为永恒的增长，基础设施只有依附土地才能表现这种连续增长的价值；在实物形态上，土地是几何的面，而基础设施则是面上的点和线，社会资本的经营使城市土地面上的整体使用价值取代了基础设施点和线的单位使用价值。社会资本隔离了基础设施和工商企业的联系，城市土地掩盖了基础设施对工商企业的作用，因此，基础设施的价值和使用价值与工商企业的关系完全由城市土地的价值和使用价值与工商企业的关系所替代。工商企业只要占用了城市土地，也就占用了

基础设施。基础设施的价值只能通过城市土地交易来反映，基础设施的使用价值只能通过城市土地适合工商业的发展程度来反映。城市土地“从而产生出一种效果，产生出一种现实性，这种现实性只是设定起来的东西，却通过产生效果的过程而同时又是必然的东西”。⑤

城市土地价值由基础设施的价值转化而成，城市土地成为名符其实的、由社会资本经营的大产品，这种大产品由各项基础设施使用价值上的完整性和价值上的统一性所造成。城市土地是劳动创造的。城市土地能标有多样的价格，因为它本身有多样的价值。城市土地能交换货币，因为它本身是货币造就。大城市、市中心的土地能交换更多的货币，因为它本身是更多的货币造就。·

基础设施的价值转化为城市土地的价值有其历史必然性。19世纪以前，城市中的运河和马路支持手工业和小商业的发展，手工业和小商业所依靠的畜力车和木船还从属于个别企业资本，简易的码头和桥梁以及马路和运河足已成为城市土地不可缺少的基础设施，但由于社会化生产程度不高，还没有显著的作用。19世纪以后，蒸汽机和电的发明与运用，不但促进了生产的社会化，也促进了城市设施的基础化，城市中建设了宽广的水泥或沥青道路、电话、电报、电车等也为城市使用。到了20世纪，经济学家指出：一切促进和支持城市工商业发展的公共事业，都成为基础设施。据国外经济学家计算，当前条件下发展卫生事业的综合效果是200~400%，发展教育事业的综合效果是413%。诚然，每个城市除了建设道路、桥梁等等硬设施外，还要建设学校、医院、图书馆、科研所之类的软设施。试想一下，现代大城市如果没有良好的科技卫生、文化教育设施的支持和促进，这样的城市经济会不衰退吗？

现代大生产的发展已促进了基础设施的内容日益丰富和完善。现在我们已经看到，20世纪末叶，世界上出现了许多巨大的不夜城，城市向着高、大、全发展，基础设施的内涵也在发展。例如：地铁、光纤通迅这些科学技术上的最新成果也首先用来深化基础设施的内涵。这证明基础设施的价值在不断深化，历史需要基础设施的价值凝固在城市土地上。

基础设施的使用价值转化为城市土地使用价值也有其现实统一性。人类对基础设施的建设，表现为对自然环境或生存环境的改造，基础设施不依附于城市土地就难以证明自身对自然环境的改造效果。例如重庆长江大桥，国家投资6800万元，建成后，重庆80%以上的工厂受益，每年增收节支1093万元。大桥对自然环境的改造效果，由城市土地上的工厂效益来体现。如果大桥远离城市土地，也无所谓基础设施，对城市经济也无明显的效果。况且城市经济的效益不仅依据某项基础设施的作用，还要依据其它各项基础设施的配合作用。1983年来，天津实有铺装道路972公里，实有公共汽（电）车3789辆，但以上交通设施在天津的各项基础设施中具体发挥多少比例的作用是难以确定的。而且没有其它各项基础设施的配合作用，以上交通设施的作用也会减弱。在城市基础设施的建设过程中，政府部门则根据城市经济的发展需要来判定各项基础设施的建设规模和建设标准。城市给排水设施不足，增加给排水设施的建设；城市通讯设施不足，增加通讯设施的建设；大城市需要宽广的马路、高大的车站、专业齐全的学校、医院、科研所，大城市就建设宽广的道路、高大的车站、专业齐全的学校、医院、科研所；如此等等。根据国外经济资料分析，工业布局合理，一般可以节约工业用地10~20%，交通运输缩短20~40%，工程管线减少10~20%。其实商业也需要合理的布局。这证明基础设施的作用难以把握，现实需要基础设施的使用价值概括在城市土地上。

由于城市基础设施的价值和使用价值由城市土地来表现，所以我们可以将基础设施的综

合价值或综合作用当作是城市土地的价值和作用，进而研究城市土地价格。

## 五、城市土地价格的形成及其作用

现代化的直接生产过程要有生产过程的现代化条件，这个现代化条件就是城市土地。城市土地作为城市经济的基础，标志着城市经济和乡村经济的区别。我们用 $l_m$ 表示城市土地价值，那末，城市经济的价值公式就是 $\Sigma (C + V + m) + \Sigma l_m$ 。 $\Sigma l_m$ 作为劳动产物而不作为自然产物，这是城市经济特有的部分。囿于工商业向高空发展的有限性，城市土地就成为工商企业争夺的对象。在（有计划的）商品经济社会中，表现为城市土地交易，或者有偿使用等。城市土地作为不动产，又有着连续增殖的性质，强化了城市土地交易间的竞争。但因为城市基础设施是政府部门用社会资本投资建设的，城市土地交易在任何国家都表现为地产使用权的交易，城市土地在国家有关城市土地法规限定的范围内交易，工商企业无权处置城市土地上下的基础设施，城市土地价格天生是城市土地租赁价格。国家和工商企业的土地交易是出租交易，工商企业和工商企业的土地交易是转租交易。工商企业既购买不到完全商品意义上的城市土地，也购买不起完全商品意义上的城市土地。城市土地价格自诞生的那天起，就意味着政府部门参与了城市经济的经营。城市土地价格是城市土地租赁价格，它不依据于产品的全部价值，而是依据于对产品的实际消耗价值，或者象亚当·斯密所说：根据实际使用情况。城市土地市场开放后，整个城市土地实际价格交易额必然近似工商企业对城市土地价值的实际消耗额。

城市土地是工商企业经营活动的必要物质条件。工商企业除了购置生产设备或销售设备和劳动力以及生产原料或货物之外，还需购置与本行业经营内容相适应的一定面积或一定规模的房地产，才能从事经营活动。房产可以租赁，也可以销售，它有明确的价格，而地产仅可以租赁。地产定价的随机因素较多。造几座同样规模，同样结构的房屋造价是一样的，然而造在城市的各个地段上，销价却大不一样。这里，地价起着显著的作用。上海对1161户商业企业调查结果表明，每平方米创造的年利润，最高为3081元，最低为127元，级差为24倍。工业用地也是这样。上海几个加工钢坯和线材的生产车间，每年可节约二、三百万吨的往返运输量，而工厂愈是位于市中心，这样节约就愈明显。香港市中心九龙尖沙嘴的地价每平方米2万港元，而香港边缘区的地价每平方米才2000港元。城市土地价格差距如此之大，决定政府部门不能将地产混同于其它财产。所以，工商企业不等价占用城市土地，或者无偿占用城市土地，一方面表示了工商企业对城市土地价值的浪费，另一方面表示了政府部门轻视自己的经营成果。政府部门只有重视了 $\Sigma l_m$ 在城市经济中的作用，才能科学地规划和利用城市土地。

现在我们分析城市土地价格在工商企业经营活动中的具体作用。工商企业的产品价值由 $(C + V + m) + l_m$ 组成。 $l_m$ 为个别企业对城市土地价值的具体消耗额， $l_m$ 的外部形式为 $l_c$ ，即直接生产过程中的地产资本。我们知道，不同的经济效益，调节着人们对物资的利用方式和利用程度。某块城市土地是用来办工厂？还是用来开商店？这是利用方式的不同。上海、天津人均占地30平方米，工商企业拥挤，这是城市土地利用程度的提高。所以，工商企业对城市土地的利用方式和利用程度是值得探索的。城市土地价值和具体工商企业的地产投资关系，就是 $l_m$ 决定 $l_c$ 的投资方向和投资量， $l_c$ 决定工商企业对经营内容和经营形式的选择。根据 $l_c$ 投资量的调节，在城市土地交易中A行业愿意投资高地价排斥B行业，B行业愿

意投入较高地价排斥C行业；同行业中，经济效益高的愿意投入高地价排斥经济效益较低的，经济效益较高的愿意投入较高地价排斥经济效益更低的。

现代工商企业的竞争，不仅表现为企业劳动生产效率的竞争，还要表现为企业争夺生产过程的条件的竞争。个别企业只能在较小变量内将C的价值转移到产品中去，却能在较大变量内将 $l_c$ 的价值转移到产品中去。一个正确的信息能够导致一批企业腾飞，这就是现代城市经济给以工商企业的启迪。由于地产投资的高低，城市土地交易表现了各行各业工商企业获利水平的较量。较量结果，城市土地租赁关系得到合理的调整，城市土地价格在调整过程中得到合理的提高。调整结果，一些工商企业从较好地段迁移到较差地段上去；一些工商企业从较差地段迁移到较好地段上去；一些新的工商企业在适合本经营内容和经营形式的地段上建立。总而言之，它迫使各个工商企业建立在适合它生存和发展的城市土地上，所以各个企业要重视 $l_c$ 在企业生产中的作用，使 $l_c$ 的投入有较多的产出。

## 六、城市土地价格公式

现代城市经济由于 $\Sigma l_m$ 举足轻重的作用，已经成为国家和企业合作经营的经济了。国家作为直接生产过程之外的生产过程的条件的投资者，以自己的经济实力决定城市经济的发展；企业作为直接生产过程的投资者，以自己的经济实力决定城市经济的发展。城市土地交易，是两者的结合部，城市土地价格典型地反映了两者的作用。一方面，城市土地价值 $l_c$ 决定工商企业 $l_c$ 的投入量，即 $l_c = l_c$ ；另一方面，利润 $m$ 决定工商企业 $(C + V)$ 的投入量，即 $m = C + V$ 。两者综合得 (1)  $l_m/l_c = l_c/(C + V)$  或 (2)  $l_c/l_c = m/(C + V)$ ，①式反映了 $l_c$ 在 $m$ 中的比例权衡着 $l_c$ 在 $C + V$ 中的比例，反映了社会资本对工商企业的作用；②式反映了等量土地价值由等量地价获得，权衡着等量利润由等量资本获得，反映了个别企业资本对工商企业的作用。我们整理后得 $l_m = (l_c/(C + V))m$ ，公式中的 $l_c$ 在 $C + V$ 中的比例反映了地产成本在全部生产成本中的比例，这个比例乘以实现的利润所得结果，等于城市土地价值的实际消耗额，它外化为城市土地实际价格。城市土地实际价格公式就是 $l_m = l'_c = (l_c/(C + V)) \cdot m$

城市土地价值被表现为城市土地市场价格时，是有量的差异的，这是因为 $l_c$ 和 $l_c$ 的比例是1:1，而 $m$ 和 $C + V$ 的比例是1:2（假定社会平均资金利润率为50%）。两者的综合比例是1:1.5。如果 $l_m$ 的权重大，综合比例趋于1:1；如果 $m$ 的权重大，综合比例趋于1:2。再加上城市土地价值转移时的节约和浪费，使城市土地价格扑朔迷离。城市土地价值用什么样的市场价格表示，对城市土地价值没有关系，两者只要等比就可以了。有关系的只是增加我们认识城市土地价格的难度。要认识事物的本质，只有分解事物的现象。我们辨别了城市经济的特殊性，再辨别了城市土地价值的特殊性，才能确定城市土地价格的本质，最终理解城市土地市场价格。理论上说明城市土地价值和城市土地市场价格的量差是为了给城市土地价格确定一个合理的弹性范围。城市土地市场价格长期高于城市土地价值或者城市土地实际价格，是由城市土地供少需多所决定的。

城市土地租赁关系第一次成立时，城市土地市场价格确定的随机因素较多，某种意义上讲取决于城市土地租赁的随机竞争程度。各个租赁方都根据经验知识判定 $l_c$ 的投入量，谁认为该地能获得利润多，谁就愿意投入较高的地产资本来租赁该地。假定投入最高地产资本的租赁方认为：该地计划投入50万元的 $(C + V)$ ，计划产出30万元的 $m$ ，根据当时的社会平

均资金利润率50%计算，约有5万元的 $l_m$ ，又根据等量利润要由等量资本获得以及等量土地价值要由等量地价获得的综合作用， $l$ 的随机变量范围在5万元到10万元之间。但一般情况下，租赁方式对 $m$ 的估算都比较保守，从而城市土地市场价格也偏于保守。出租方对于城市土地市场价格的预报偏低，是为了便于随行就市，不足计较，例如福州市，4.63亩土地以458万元成交，而当时所报低价只有180万元。所以第一次确定的城市土地市场价格不能正确反映城市土地实际价格，它需要在工商企业经营后再调整。在调整过程中，城市土地市场价格不断反映不断增长的城市土地实际价格， $l_m$ 的增加也自然地表现了 $m$ 的增长，最终依靠新的 $l$ 来实现新的平衡，我们将 $l'_c = (l_c/C + V)m$ 加以推导，就成为城市土地实际价格 = [原单位城市土地价格(或原市场价格)/C + V]  $m$

城市土地实际价格公式反映了工商企业迁移到城市较好的地段上去，或者经过若干年经营后，城市土地价格重新调整时的实际价格。这表现了工商企业投入同量的 $C + V$ ，所获得的 $m$ 却相对多了， $m$ 中的 $l$ 增长应该由新的 $l$ 表示出来，它表示为原有的 $\Sigma l$ 加上新增的 $l$ 所得的 $l$ ；如果工商企业迁移到城市较差的地段上去，或者某个地段上的基础设施综合价值正在逐步丧失，城市土地实际价格公式也能反映出来，这表现了工商企业投入同量的 $C + V$ ，所获得的 $m$ 却相对少了， $m$ 中的 $l$ 减少部分应该由新的 $l$ 表示出来，它表现为原有的 $l_m$ 减掉失去的 $l_m$ 所得的 $l$ 。总之，通过城市土地实际价格公式的计算，新的 $l$ 由新的 $l$ 来体现。

城市土地交易每进行一次，都会有一定的期限，或者说是地价合理调整期限。假定这个一定的期限为5年，那末城市土地长期价格公式便成立。我们将租赁期定为 $x$ ， $x = 6 \sim \infty$ ，再将城市土地实际价格增长率定为 $y$ ， $y > 0$ ，那末，城市土地长期价格 = [(原单位城市土地价格/C + V)  $m$ ]  $(1 + y)^{x/5}$ 。城市土地长期价格不是实际的城市土地长期价格，它表示租赁方先预付一部分地价，到 $x$ 年后才成为实际的城市土地长期价格。

## 七、城市土地价格公式的证明

现在，我们证明城市土地价格公式的正确性。

假定某城市新辟一块城市土地为工商企业用地，靠近市中心的为E级，略远些为F级，再远些为G级，由于工业向高空发展比商业困难，商业向高空发展比金融业困难，城市土地交易竞争的结果：银行用高价租赁了2亩E级用地；商店用中等价格租赁了4亩F级用地；工厂用低价租赁了6亩G级用地。银行用地少，建造了高层建筑经营金融业；商店用地中等数量，建造了多层建筑经营商业；工厂用地多，建造了低层建筑经营工业。银行流动资金多，固定资金少；工厂流动资金少，固定资金多；商店两类资金适中。又假定当时的社会平均资金利润率为50%，我们列表如下(单位：万元)：

土地级差	经营行业	土地亩数	房产投资	固定资产	流动资产	工资	估计利润	估计地产投资
E	银行	2	35	20	30	15	60	$10 < l_c < 20$
F	商店	4	35	25	25	15	60	$10 < l_c < 20$
G	工厂	6	35	30	20	15	60	$10 < l_c < 20$

城市土地租赁关系第一次建立时，一方面租赁方对 $m$ 的估算都偏于保守，另一方面由租

货方之间的交易竞争又使估算的1亩租价偏高，银行的2亩土地，商店的4亩土地，工厂的6亩土地，都以20万元成交，经过若干年经营后，银行的实际利润达到80万元，商店的实际利润达到70万元，工厂的实际利润达到60万元，城市土地价格进行调整，各由城市土地实际价格公式计算出：

$$\text{银行用地实际价格} = \frac{20}{20 + 85 + 15} \cdot 80 = 13.3$$

$$\text{商店用地实际价格} = \frac{20}{20 + 85 + 15} \cdot 70 = 11.6$$

$$\text{工厂用地实际价格} = \frac{20}{20 + 85 + 15} \cdot 60 = 10$$

银行用地市场价格在13.3到26.6万元之间，以25万元成交，商店用地市场价格在11.6到32.2万元之间，以20万元成交，工厂用地市场价格在10到20万元之间，以18万元成交，经过调整后，城市土地实际价格近似反映了城市土地价值的实际消耗额，虽然成交的城市土地价格是市场价格，但它还原为等比的实际价格还是合理的。又经过若干年经营后，银行的实际利润达到100万元，商店的实际利润达到90万元，工厂的实际利润达到80万元。各再由城市土地实际价格公式计算出：

$$\text{银行用地实际价格} = \frac{25}{25 + 85 + 15} \cdot 100 = 20$$

$$\text{商店用地实际价格} = \frac{20}{20 + 85 + 15} \cdot 90 = 15$$

$$\text{工厂用地实际价格} = \frac{18}{18 + 85 + 15} \cdot 80 = 12.2$$

银行用地市场价格在20到40万元之间，商店用地市场价格在15到30万元之间，工厂用地市场价格在12.2到24.4万元之间，又经过调整后，城市土地实际价格更近似反映了城市土地价值的实际消耗额。事实上，城市土地又投入市场竞购，银行用地就会以40万元或接近于40万元的市场价格出租，商店用地就会以30万元或接近于30万元的市场价格出租。工厂用地就以24.4万元或接近于24.4万元的市场价格出租，所以工商企业城市土地的自然序列，由城市土地价格所调节，大银行、大证券公司、大工商业公司能够占用城市中心的土地，是因为它们能充分利用各项基础设施的综合价值，充分发挥各项基础设施的综合作用，从而也愿意投入更多的地产资本。经济效益低的企业被挤到城市土地的边缘地段上，是在于它们没有能力充分利用各项基础设施的综合价值，只能用少量的地产资本从事经济活动。

我们再将银行假定为A级地段上的大银行，商店仍为F级地段上的中等商店，工厂假定为m级地段上的小工厂，那末，三类企业的利润比例是4：2：1，我们重新列表如下（单位：万元）：

土地级差	经营行业	土地亩数	房产资本	固定资产	流动资产	工资	利润	原地价	每亩现地价
A	大银行	2	35	20	30	15	240	20	$20 < 1c < 40$
F	中等商店	4	35	25	25	15	120	20	$5 < 1c < 10$
m	小工厂	6	35	30	20	15	60	20	$1.66 < 1c < 3.32$

由城市土地实际价格公式计算出：

$$\text{每亩银行用地实际价格} = \left( \frac{20}{20+85+15} \cdot 240 \right) \div 2 = 20$$

$$\text{每亩商店用地实际价格} = \left( \frac{20}{20+85+15} \cdot 120 \right) \div 4 = 5$$

$$\text{每亩工厂用地实际价格} = \left( \frac{20}{20+85+15} \cdot 60 \right) \div 6 = 1.66$$

城市土地价格公式的上述计算对城市经济是科学的，无论国内还是国外的城市都有若干级差地价的城市土地，这是众所周知的事实，我们对上述各个地段上的城市工商企业的利润比例作上述假设也是合理的，既可以看作是同行业的利润竞争，又可以看作是各行业的利润角逐，还可以看作是城市土地价值增加引起企业利润的动态变化。

我们再证明一下城市土地长期价格公式的正确性：

设某城F级地段上有块商业用地出租，租赁期为40年，城市土地现在实际价格每亩5万元，每5年城市土地实际价格增长1万元，增长率为20%，代入城市土地长期价格公式：每亩城市土地实际价格 =  $5 \times (1 + 20\%)^{40/5}$ ，又等于  $5 \times 4.2998 \approx 21.5$  万元，城市土地长期价格公式的上述计算也是科学的，城市土地实际价格公式所计算的地价趋于1:2的市场价格出租，城市土地长期价格公式所计算的地价趋于1:1的市场价格出租也是通情达理的。

综上所述，城市土地价格是个值得研究的问题。现代城市经济中，城市土地价格有着举足轻重的意义，无论政府部门，或者工商企业都应该重视它的作用。如果谁还沉溺以往的经济理论，谁就不理解现代城市经济的实践，因为现代城市经济缩小了工商企业获得活劳动价值量的差异，加大了工商企业获得物化劳动价值量的差异。如果谁不知道城市土地价值的巨大作用，谁就不会有效、合理、充分地利用城市土地或地产资本，而要认识城市土地价值的巨大作用，就得开放城市土地交易市场，让城市土地价格充分发挥力量，为政府部门积累更多的社会资本，用以创造工商企业大发展的新局面。

①《马克思恩格斯全集》第46卷，第481页。

②《中国社会主义城市经济学》第213页，朱林兴主编。

③《马克思恩格斯全集》第46卷，第16页。

④《中国社会主义城市经济学》第122页，朱林兴主编。

⑤《小逻辑》第316页，黑格尔著。

#### · 书讯 ·

### 潘洪萱、娄尔行、张为国三教授的一篇学术论文获好评

上海市涉外会计法律工作研讨会最近在上海文艺活动中心举行。市府副秘书长卢莹辉、市外资委常务副主任杨志华和市府有关主管部门等各方面专家、学者约200余人出席会议，交流学术论文40余篇，深入交流了涉外会计法律工作的经验，并借鉴国际惯例，探讨进一步推动上海涉外会计法律工作协调发展的良策。上海财经大学会计学系副主任张为国教授在会上作了题为《关于促使我国会计进一

步适应改革开放需要的若干建议》的学术报告，提出了关于宏观理财思路、会计在决策控制中的作用、关于会计准则、发展注册会计师事业、关于人才培养和建立决策咨询机构等重要建议，受到与会者的普遍重视和好评。这篇重要论文是张为国教授和我校党委书记潘洪萱研究员和我校会计学系名评主任娄尔行教授合作撰写的，即将在有关学术刊物上公开发表，并由立信会计图书用品社正式出版。（王）