

土地经济学



阿朗索地租模型

冯淑怡

南京农业大学



前提

- 均质地表
- 不同地点的土地质量相同
- 土地可以自由买卖



假设

- 阿朗索假设了这样一个城市：平原上有一个**单一核心的城市**，各个方向的交通不受阻碍，空间距离和时间距离具有同一性，城中的土地都**可以直接用于开发，并在市场上自由交易**，交易双方均为经济人，双方对土地市场均有充分的了解，都希望其愿望得到最大程度的满足。



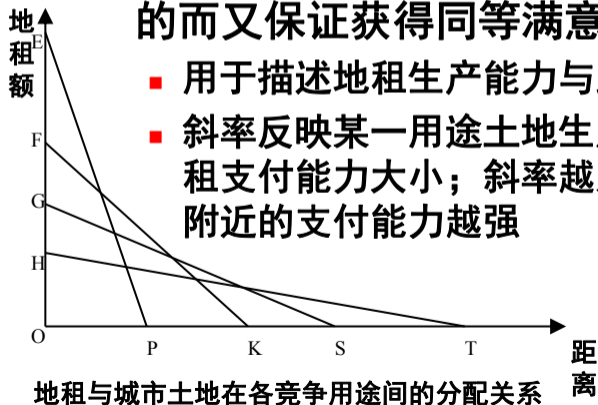
竞标地租

- 解释了金融业和商业、住宅、工业和郊区农业等各类用地在城市空间内形成的模型，作出了**城市租金梯度曲线和同心圆上土地利用模式图**
 - 城市中各种活动的区位取决于他们支付地租的能力；
 - 在市场竞争中，各种活动会通过土地供给和土地需求的市场价格变化，在与自身土地收益的比较中选择各自的最佳区位。

地租梯度曲线

- 是指一组土地使用者在不同的距离内都有能力支付的而又保证获得同等满意度的地租曲线

- 用于描述地租生产能力与距城镇中心距离之间相互关系
- 斜率反映某一用途土地生产效率对区位的敏感程度和地租支付能力大小；斜率越大表明该用途土地在城镇中心附近的支付能力越强





举例

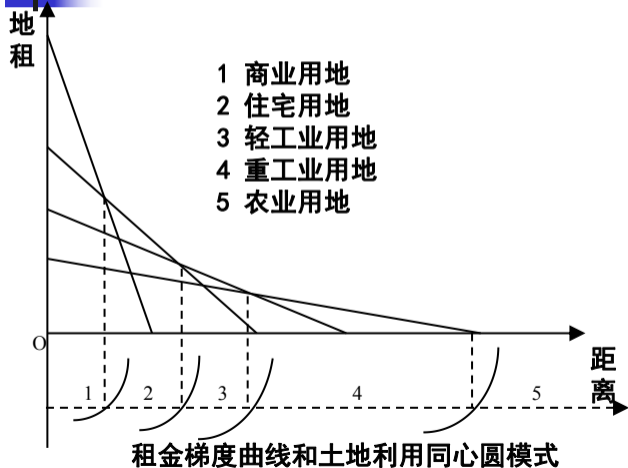
- 现代中心商务区一般在大城市比较核心的中心区域内，集中了大量的金融、商务等服务机构。可以看出，城市中心汇集的是收益较高、支付能力强的商业。而相对于商业区的位置，工业区一般位于靠近河流、铁路公路等交通便利的城市外边缘，便于原料的输入和产品的输出，也有利于企业降低成本，保护城市环境。



举例

- 由于土地面积的有限性，对于特定地块的用途只能取决于地块用途的竞争结果。在供小于求的状态下，土地供给价格和地租水平呈上升态势，于是收益差、支付能力弱的行业将退出竞争，到那些它有足够能力与其他利用方式竞争的位置，在这一区位收益好、支付能力强的行业将支配该土地用途。

土地利用空间组织特点



- 城市土地以第二、三产业用地为主
- 城市土地利用由城市中心向郊区依次分布为商业用地、住宅用地、工业用地、农业用地
- 商业占据城市土地的最佳区位，呈现出同心圆状的土地利用模式，如南京新街口



小结

- 不同用途土地支付地租能力不同
- 同一区位条件下，商业用途地价>住宅用途地价>工业用途地价>农业用途地价