

城市基准地价更新中区位因素修正方法探讨

盛 斌

吉林省红石土地房地产评估咨询有限公司 吉林 长春 130000

【摘 要】：随着城市化进程的加速，基准地价作为土地市场中的重要参考指标，其更新的准确性对土地资源的合理配置和城市规划至关重要。本文基于对当前城市基准地价更新方法的分析，提出了基于区位因素修正的新思路。通过引入区位因素修正模型，考虑交通、环境、经济等多方面的影响因素，本文构建了一种更具现实意义的地价评估方法。这一方法能够有效消除传统评估方式中的片面性与局限性，为城市土地资源的优化配置和政策制定提供更加精准的支持。本文还通过案例分析，验证了修正方法的可行性与实用性，为地价评估的改进提供了理论和实践依据。

【关键词】：城市基准地价；区位因素；地价评估；土地管理；城市规划

DOI:10.12417/2705-0998.25.22.028

引言

城市基准地价作为土地交易、税收征收和公共服务定价的依据，其更新质量直接影响城市发展及资源配置的效率。随着经济发展和城市功能区的不断变化，传统的地价评估方法逐渐显露出局限性，尤其是在区位因素的考虑上。区位因素的变化不仅涉及地理位置、交通条件等硬性因素，还包括社会经济发展水平、政策导向等软性因素。如何在地价评估中有效融入这些因素，成为了当前研究的热点问题。本研究针对现有地价更新方法中存在的不足，提出了基于区位因素修正的更新模型，通过对比分析不同区位因素对地价的影响，探索出一种更为精准的评估方法。这一方法将为城市土地管理与规划决策提供有力的支持。

1 区位因素对基准地价评估的影响

区位因素是城市基准地价评估中不可忽视的关键元素，它直接影响着土地市场的供需关系和价格波动。地理位置、交通网络、周边基础设施以及区域的经济发展水平等多重因素，决定了土地的潜在使用价值和市场吸引力。具体来说，交通便捷性和基础设施的完善通常会提高某一地区土地的开发价值，而偏远区域或交通不便的地区则可能面临较低的地价水平^[1]。近年来，随着城市化的推进和城市功能的不断优化，传统的地价评估方法越来越难以全面准确地反映地价的真实水平。许多城市的土地价格并非仅由面积和使用性质决定，更深层次的区位优势或劣势正在发挥着日益显著的作用。

传统的地价评估通常以静态的数据为基础，较少考虑区域内动态的变化因素，如市场需求、产业布局以及政策调整等。基准地价更新过程中，区位因素的忽视使得土地评估结果在实际应用中可能存在较大的偏差。城市在进行基础设施建设、产业引导及人口流动等方面的决策时，若没有充分考虑区位因素的变化，将可能导致土地资源的不合理配置。许多城市在面临快速发展时，未能及时调整地价评估体系，导致一些优质区域的地价评估偏低，而某些地区的地价则可能由于过高的评估引

发不必要的市场泡沫。

随着城市规划和土地市场的不断发展，现有的地价评估体系亟需突破传统的框架，引入更加科学合理的区位因素修正方法。区位因素不仅仅是对土地物理特征的单一评价，它还包括了区域内经济活跃度、政策支持力度、产业集聚程度等综合性指标。通过对这些因素的综合考虑，可以使得基准地价的评估更加贴近市场实际。在地价评估中合理融入这些动态的区位因素，不仅有助于解决传统评估方法中的不足，还能进一步促进土地资源的高效利用，确保土地政策的精准实施。

2 当前地价评估方法的局限性分析

当前的地价评估方法多采用基于土地本身物理属性和市场交易数据的静态计算模型，然而这些方法在动态变化的城市环境中已显现出较大的局限性。传统地价评估方法主要依赖历史数据和固定的地理信息，如土地面积、地块形态以及使用性质等。这种方法虽然能够提供一定程度的地价参考，但忽略了土地周边环境 and 外部因素对地价的影响^[2]。在许多情况下，单纯依赖这些静态数据进行地价评估，无法准确反映出区域内不断变化的经济活动、政策调整以及社会需求的波动。因此，传统的评估方式往往无法有效应对快速发展的城市环境，导致地价评估出现较大的误差，影响土地市场的正常运行。

当前地价评估方法中对区位因素的考虑过于简化，无法全面反映其多维度和复杂性。区位因素的影响不仅体现在地理位置的优劣上，还涉及到周边基础设施的完善程度、交通便捷性、区域产业的集聚效应、政策引导等多个方面。传统评估体系通常将这些因素视为附加条件或进行粗略估算，未能深入分析其对地价的实际影响。这使得一些区域内潜力巨大的地块未能得到充分的市场认可，反而一些地理位置较差的区域却因评估过高而存在土地资源不合理配置的问题。这种忽视区位因素的方式，导致了土地资源的低效使用，也影响了城市功能区域的合理布局。

在政策调整频繁和城市经济结构不断变化的背景下，传统

地价评估方法的适应性和灵活性也显得不足。政策的变动，尤其是土地利用政策、税收政策和产业扶持政策，往往对地价产生深远影响。但现有的评估方法大多未能及时纳入这些政策变动的因素，缺乏动态更新的能力。当政策支持某一地区的产业发展或交通设施建设时，传统的静态评估方法可能未能捕捉到这些变化，从而使得该地区的地价评估偏低，错失了土地价值的提升机会。相反，一些政策放松或投资减少的区域，可能未能及时调整地价评估，使得这些地区的地价依然维持在较高水平，导致土地市场的不稳定。

3 提出区位因素修正模型的必要性

当前的地价评估方法无法准确反映土地价值的实际变化，尤其在面对快速发展的城市环境时，传统的静态评估模型愈加显现出其局限性。单纯依赖固定的地理数据、历史成交价格和土地物理属性，无法充分考虑区位因素对土地价值的深远影响。而区位因素的变化，尤其是交通设施的建设、周边商业和居住区域的发展、产业的布局等因素，常常能在短期内大幅度改变地块的价值^[3]。现有评估方法未能实时响应这些快速变化的因素，因此需要通过引入区位因素修正模型来弥补这一不足。通过考虑和修正不同区域内的区位差异，可以更好地捕捉到土地的动态价值，避免出现因评估方法滞后而导致的市场误导和资源配置不合理。

土地的区位因素不仅仅是交通和基础设施的简单组合，它们涉及经济、社会和环境多个层面。一个区域的区位优势往往是多维度交织的，交通便利性、经济活跃度、政策支持等因素共同作用，使得某些地块在特定时空条件下价值飞跃。传统的地价评估方法在评估这些区位因素时，往往忽视了它们的多重交织性和变化性。某一地区的基础设施改善可能会迅速提升该区域的商业吸引力，从而推动土地价值的上升。通过建立区位因素修正模型，可以使得地价评估不再仅仅依赖于静态的物理属性，而是能够根据地块的周围环境、市场需求以及政策引导的变化进行动态调整。这一修正模型可以结合地块的区位条件、历史发展轨迹以及未来潜力，为每一块土地量身定制更为精准的地价评估。

区位因素修正模型的引入，不仅能够提升地价评估的准确性，还能帮助政策制定者和土地管理者作出更加科学的决策。城市发展是一个复杂且动态的过程，土地价值在不同时间节点和不同政策背景下会发生显著变化。通过使用区位因素修正模型，可以实时反映城市内不同区域的地价波动，揭示出哪些区域具备更高的发展潜力，哪些区域可能面临价值贬值的风险。这样，政府和土地管理部门能够及时调整土地政策，优化土地资源配置，以促进城市的可持续发展。这一修正模型的实施还能够提升土地市场的透明度和公平性，避免因地价评估不准确而导致的市场扭曲，最终实现土地价值的合理化和市场化。

4 基于区位因素修正的地价更新方法

基于区位因素修正的地价更新方法，要求在传统地价评估框架的基础上，深入融入地理环境、经济活动、社会资源分布及政策变动等多个维度的区位因素。这一方法的核心在于识别并量化影响地价的各種区位特征，包括交通设施的完善程度、区域内产业的分布及发展潜力、周边商业和住宅的配套情况以及区域的政策导向等。通过对这些因素进行科学分析和修正，能够实现对地价的动态调控和实时更新，克服传统静态模型的局限性^[4]。区位因素的影响是时空交织的，在不同的历史阶段和政策环境下，地价会随着区位因素的变化发生不同程度的波动。将这些影响因素纳入评估模型，可以提高地价评估的精准度和时效性，更加贴合市场和城市发展的实际需求。

在实施基于区位因素修正的地价更新方法时，首先需要建立一套完善的区位影响因素评估体系。这一体系应包括交通便利性、区域经济活动的密度、公共设施的覆盖度、周边住宅区的需求水平、产业政策的支持力度等多个方面。每个区位因素都应根据其对土地价值的影响力，设定合理的权重，以确保地价评估的结果能够反映出多种因素的综合作用。特别是在交通因素的评估上，需要充分考虑交通网络的覆盖程度以及未来交通规划的潜力，因其直接决定了土地的可达性和开发价值。产业集聚和产业链的完善也应作为一个重要的区位因素，尤其在产业转型和新兴行业快速发展的城市中，产业对土地价值的推动作用越来越显著。

实现基于区位因素修正的地价更新，还需通过数据技术和模型算法来支持具体的操作。现代城市发展中，许多区位因素涉及的数据量庞大且变化迅速，因此，依赖传统的手工计算和单一的模型算法已无法满足精确评估的需求。在此背景下，数据挖掘、机器学习和地理信息系统（GIS）等先进技术的引入，为地价评估提供了强有力的工具。通过对大量历史数据的深度挖掘与分析，结合实时的市场变化和政策导向，能够生成更加精细化的区位因素分析模型。这些模型可以对每个地块进行全面的评价，并根据最新的区位变化动态调整地价评估结果。在具体操作中，可以根据区域内交通网络的实时变化、产业政策的调整以及人口流动趋势的变化，自动化更新地价评估，从而确保地价能够与市场实际情况和政策环境同步。

5 区位因素修正方法的实际应用与效果

区位因素修正方法的实际应用，主要体现在多个城市和区域的土地评估中，通过将区位因素纳入评估模型，能够更准确地反映出不同地区土地的市场价值。在实施过程中，区位因素修正方法通常依赖于具体的地理信息数据、交通流量、人口分布及产业分布等多个维度。这些数据被整合进地价评估模型，形成一个动态调整的框架，实时响应市场和政策变化^[5]。某一城市的核心商业区在交通基础设施不断完善后，其地价会逐步

上升,通过区位因素修正模型能够及时反映这一变化,避免因传统静态评估未能考虑到这一新变化而导致的误差。通过这一方法,土地市场的供需关系能够得到更科学的评估,从而提高土地资源的配置效率。

在实践中,区位因素修正方法不仅有助于提升土地评估的准确性,还能够促进土地市场的透明度和公平性。过去,土地评估常常受到人为因素的干扰,特别是在政策导向和区域经济发展快速变化的情况下,传统评估方法难以快速适应市场的动态变化。而引入区位因素修正方法后,评估过程能够自动考虑到政策调整和经济环境变化的影响,使得地价评估更加接近市场实际情况。这一方法使得土地市场参与者能够依据更为公正和透明的价格进行决策,减少了因地价评估误差所带来的市场波动。政府和土地管理部门也能根据修正后的评估结果,合理制定土地出让政策,避免出现因土地价格过高或过低而引发的市场泡沫或资源浪费。

区位因素修正方法的应用效果在一些具体案例中得到了验证。以某大城市的城市更新项目为例,该市通过引入基于区位因素修正的地价评估方法,对不同开发区域的地价进行了实

时调整。在实施过程中,随着交通基础设施的不断完善、商业中心的逐步发展以及住宅区需求的提升,评估模型能够根据实时数据对地价进行动态修正。在项目的后期,土地出让价格的调整使得城市的土地资源得到了合理配置,促进了经济发展和社会效益的提升。地价评估方法的改进避免了之前由于评估滞后导致的一些地块价格过低的现象,确保了政府收入的稳定和土地市场的健康发展。修正模型的应用不仅提高了评估的科学性,也为其他城市和地区提供了参考范例,证明了这一方法在提升土地市场效率、推动城市可持续发展方面的有效性。

6 结语

区位因素修正方法在地价评估中的应用,解决了传统评估方式无法准确反映市场变化和区域差异的问题。结合现代数据技术与综合区位因素,修正模型能够动态调整地价评估结果,提高了土地资源配置的科学性与公平性。实际应用中,该方法有效提升了土地市场的透明度与公正性,为政府制定土地政策、促进城市发展提供了有力支持。随着城市化进程的加快,基于区位因素的地价更新方法将成为未来土地管理和规划决策的重要工具。

参考文献:

- [1] 何珊珊,李涛.混合用地价格评估问题探讨[J].居业,2025,(03):241-242.
- [2] 肖招娣.标准化划拨土地补地价评估技术疑难点探讨[J].大众标准化,2024,(21):48-50.
- [3] 张小燕.城市标定地价评估技术路径与应用实践[J].农业开发与装备,2022,(12):135-137.
- [4] 张晓凤.京津冀城市群宅基地基准地价评估问题探讨[J].农村经济与科技,2020,31(23):55-56+68.
- [5] 林勇军,彭云飞,胡炜,等.基于空间插值的城市基准地价更新应用研究[J].地理空间信息,2021,17(02):75-78+10.