引文格式：李梦巧,张安录,唐佳林,等. 城乡建设用地一体化定级路径研究[J]. 地理空间信息, 2026, 24(3): 54-60. doi:10. 3969/j.issn. 1672-4623.2026.03.012

城乡建设用地一体化定级路径研究

——以武汉市东湖新技术开发区为例

李梦巧[1]，张安录[1*]，唐佳林[2]，李　鑫[2]，陈一璐[2]，邹起鑫[1]
（1. 华中农业大学 公共管理学院，湖北 武汉 430070；2. 武汉市自然资源保护利用中心，湖北 武汉 430010）

摘　要：以武汉市东湖新技术开发区为研究对象，基于多因素综合评价法，结合农村集体建设用地的实际特点，分用途划分各类集体建设用地的土地级别，旨在为构建城乡统一的建设用地市场提供科学依据。结果表明：①集体建设用地中，高级土地主要集中在交通便利、产业集聚的区域，中级土地处于交通条件和基础设施相对完善的城乡过渡带，低级土地多分布于生态保护区与农村腹地；②土地级别影响因素包括交通条件、规划导向和经济活动。在充分考虑城乡差异的基础上，城乡建设用地一体化定级路径具有一定的可行性。

关键词：城乡一体化；国有建设用地；集体建设用地；定级；多因素综合评价法
中图分类号：TU982　　**文献标志码：**B　　**文章编号：**1672-4623（2026）03-0054-07

Research on the Integrated Grading Path of Urban and Rural Construction Land: A Case Study of Donghu New Technology Development Zone in Wuhan City, Hubei Province, China

LI Mengqiao[1], ZHANG Anlu[1], TANG Jialin[2], LI Xin[2], CHEN Yilu[2], ZOU Qixin[1]
(1. College of Public Administration, Huazhong Agricultural University, Wuhan 430070, China;
2. Wuhan Natural Resources Protection and Utilization Center, Wuhan 430010, China)

Abstract: Taking Donghu New Technology Development Zone in Wuhan City, Hubei Province, China as the research object, based on the multi-factor comprehensive evaluation method, combined with the actual characteristics of rural collective construction land, we divided various types of collective construction land into land levels according to their uses, aiming to provide scientific basis for building a unified urban and rural construction land market. The results show that ①in the collective construction land, high-level land is mainly concentrated in areas with convenient transportation and industrial agglomeration, while medium-level land is located in the urban and rural transition zone with relatively complete transportation conditions and infrastructure, and low-level land is mostly distributed in ecological protection areas and rural hinterlands. ②The influence factors of land levels include transportation conditions, planning orientation, and economic activities. Based on fully considering the urban and rural differences, the integrated grading path for urban and rural construction land has certain feasibility.

Key words: urban and rural integration, state owned construction land, collective construction land, grading, multi-factor comprehensive evaluation method

由于传统城乡二元分治的管理方式，城乡建设用地市场存在严重割裂。即使是区位条件相近、用途相同的土地，在实际规划条件、用地格局等方面也并不一致[1]。集体土地在流转、抵押等方面受到较多限制，而国有土地则较为自由[2]，这种权利差异进一步影响了集体土地的市场价值和利用效率，导致土地供给与需求的空间错配，引发了农村土地浪费与城镇用地短缺并存的“双边挤压”悖论。因此，城乡建设用地还未能真正实现“同价”[3-4]。2013年《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》提出建立城乡统一的建设用地市场，这是“同等入市、同权同价”第一次被写进中央文件。2019年新修订的《土地管理法》消除了“农地入市”的法律障碍，2022年中央全面深化改革委员会第二十七次会议审议通过了《关于深化农村集体经营性建设用地入市试点工作的指导意见》，强调要坚持同地同权同责，在符合规划、用途管制和依法取得的前提下，推进农村集体经营性建设用地与国有建设用地同等入市、同权同价。由于入市过程中的价格实现、权能架构等多方面限制，农村集体建设用地与城镇国有建设用地仍呈现明显的双轨化

第一作者简介：李梦巧（2000—），硕士研究生，研究方向为土地资源经济，E-mail：916164571@qq.com。
通信作者：张安录（1964—），博士，教授，研究方向为土地资源经济，E-mail：zhanganlu@mail.hzau.edu.cn。

特征[5-6]。目前部分学者从理论[7]、研究方法[8]、研究范围[9-10]等方面探索了集体建设用地定级，但多针对集体建设用地进行单独测算，并不适用于城乡一体定级。唐旭等[11]通过空间叠加分析，在集体商服用地的空间范围内提取可比的城镇商服用地网格均价进行对比，证实同等级别的集体土地与国有土地之间的地价比值普遍落在50%~70%的区间内。庞学珺等[12]从不同权属导致的土地权能差异入手，将原有国有建设用地基准地价内涵修正到与集体建设用地一致，再通过权能修正系数得到各级别集体建设用地基准地价，经对比与当地自然资源局评估结果基本一致。在城乡建设用地一体化层面，已有研究主要集中在产权制度[13-16]和市场机制[17-19]两个方面。目前关于城乡建设用地一体定级的研究仍显不足，尤其是在定级方法和实践应用等方面仍需进一步探索[20]。为构建城乡统一的建设用地市场价格体系，推动城乡建设用地实现同权同价同责，探索城乡建设用地一体定级的方法尤为关键。因此，本文选取武汉市东湖新技术开发区作为研究区，采用多因素综合评价法，通过构建既统一又体现差异的评价指标体系，探讨了利用城镇建设用地定级方法进行集体建设用地定级的可行性，以期为农村集体经营性建设用地入市和建立城乡建设用地统一市场提供借鉴。

1　城乡建设用地一体化定级理论分析

1.1　定级理论

1）基准地价理论。基准地价是一定时期内确定土地市场价格的标准，反映了土地市场中地价的总体水平和变化趋势，可为国家征收土地税收提供依据。基准地价是基于土地使用年限、地块大小、形状、容积率、微观区位等因子，通过系统修正进行综合评估而确定的，因此土地定级是评估其基准地价的前提[21-22]。基准地价遵循“以土地分等定级和均质地域划分为基础，以土地收益和价格为依据”的原则，将城市土地按照影响土地使用价值优劣的土地条件和区位划分为土地条件均一或土地使用价值相等的区域或级别。在同一土地级别或类型区域中，从土地使用者利用土地的收益、土地交易中的地租和市场交易价入手，测算得到不同行业用地在不同土地级别或土地条件均质区域上形成的土地收益或地价，进而评估基准地价，并建立相应的因素修正体系[23]。因此，采用同样的方法对集体和国有建设用地进行定级，不仅是实现城乡建设用地“同价”的一部分，也是确保土地市场公平、透明和高效运作的重要环节，有助于促进我国城乡土地市场的一体化，实现土地资源的合理配置和公平交易[24]。

2）空间分异与协同理论。集体建设用地分布分散，多数地块并不相连，且城镇地区的级别界限通常依据公路、铁路、权属界线、行政区划线等明显线状地物来划定。然而，农村地区的路网和基础设施建设相对滞后，使得集体建设用地界限变得模糊不清，进而限制了定级的准确性[25]。中估协发[2020]16号《农村集体土地价格评估技术指引》指出“位于城市市区以内的集体建设用地定级因素选择可以依照GB/T18507-2014《城镇土地分等定级规程》确定”，但集体建设用地主要分布在农村地区（即城镇开发边界外），因此不能完全照搬。然而，城乡之间能够依托各个结节点（商服、娱乐文体中心等）和线性通道（交通道路等）串联彼此[26]。同时，集体和国有建设用地同属于建设用地范畴，均是建造建筑物、构筑物的土地，具有许多共性，这也是城乡建设用地可以实行一体化定级的基础。从《农村集体土地价格评估技术指引》中可以看出，集体建设用地定级主要根据城乡在宏观区位、社会经济职能、建设形态与规模等方面的差异制定集体建设用地定级体系[16]，即更多是考虑城镇土地与农村土地在空间位置上的差异，而非二者的产权权属差异。总体来看，土地定级是指从自然、社会、经济等方面评价土地经济质量的过程，因此集体建设用地定级与城镇国有建设用地定级本质上是一致的。由于集体建设用地分等定级规程尚未出台，学术界也未形成统一认识。因此，本文参考城镇土地分等定级的基本内涵，结合我国集体建设用地的特征，认为集体建设用地分等定级是通过反映集体建设用地内部质量的地域差异，对集体建设用地使用价值进行分析，并评定集体建设用地级别的活动。

在破除城乡二元结构的背景下，建设用地一体化定级的核心在于建立兼顾国有建设用地和集体建设用地联系与差异的评价指标体系，指标选取体现共性与个性并存，使评价结果之间具有可比性[27]。例如，商服中心的辐射作用、公共交通便捷度、基础设施完善度和环境因素可视为国有和集体建设用地的同质性因素；而城镇相较于农村拥有更完善的地铁系统和区域规划，是国有建设用地的特有定级因素，农家乐等乡村特色因素则是集体建设用地独有的评价因素。因此，在构建评价体系时，需分别处理共性因素和差异性因素，以确保评价结果的准确性和科学性。

1.2 定级思路

由于集体建设用地分布呈现碎片化特征，其土地质量主要受区位条件和社会经济状况影响，因此直接对集体建设用地进行定级，不仅能更准确地反映土地的实际价值，而且能有效避免分等成果边界可能对定级工作带来的限制，从而确保定级结果的准确性与公正性[28]。建设用地城乡一体化定级流程主要包括资料收集整理、定级单元划分、定级因素选择与权重确定、定级因素量化、因素作用分值计算、级别划分与检验6个环节。

2 城乡建设用地一体化定级路径探析

2.1 研究区概况

武汉市东湖新技术开发区正式成立于1988年，坐落于武汉市东南部洪山区与江夏区的交界处，与东湖、汤逊湖和南湖相接；总面积为518 km^2，下辖关东、九峰、花山、左岭、豹澥、龙泉、滨湖和佛祖岭8个街道，并建有8个高水平专业园区，形成了明显的产业集群规模效应和完备的产业链。东湖新技术开发区在城乡融合方面展现出了较高的水平，在探索城乡建设用地一体定级工作方面具有显著的代表性。

2.2 数据来源

本文采用的具体数据来源见表1。为确保数据的准确性，采用多种手段进行资料搜集，并辅以实地调查补充可能存在的数据缺失。

表1 数据来源

数据产品	来源
各类商服中心POI点（2022年）	高德地图API
人口密度	国家地球系统科学数据中心
人均GDP	国家地球系统科学数据中心
土地利用数据	武汉市土地利用调查与年度变更数据（2019年）
公交站线、轨道交通站线、高速路口、火车站等POI点（2022年）	高德地图API
各级行政中心	高德地图API
各公共服务设施POI点（2022年）	高德地图API
绿化覆盖率	武汉市园林现状调查数据
DEM数据	地理空间数据云
城镇开发边界	武汉市“三线”划定成果

2.3 城乡建设用地定级因素指标体系与权重确定

2.3.1 定级因素选取

根据城乡一体化定级的核心原理，将定级影响因素分为两大类：①求同，即对国有和集体建设用地质量均有显著影响，且其影响机制具有相似性，对于这类因素可以统一量化，以确保评价的准确性和一致性；②存异，即城市或农村独有的因素，影响范围具有明显的地域特性，对于这类因素单独考虑，采取相应的量化修正方法，以反映不同区域间的差异性[29-31]。本文选取商服繁华度、社会经济、交通区位、基础设施、环境因素、区域规划和产业集聚效益7个因素层（表2）。由于定级因素在不同用途土地的主导性，需要将建设用地分为商业用地、商务办公用地、公共管理与公共服务用地、工业用地和住宅用地5种用途来分别确定各自的影响因素。

2.3.2 定级因素量化

通过收集整理定级影响因素资料，合理划分各因素层并计算其作用分值。

1）商服繁华度。将商服中心划分为3大类：①大型商业街、购物中心和百货商场，根据购物商场规模、利润额状况划分为3个等级；②酒店住宿，主要集聚在城镇中心，城郊地区主要是民宿类型；③写字楼，包括5A级、甲级和乙级3个级别。根据各商服中心数量，确定并计算各级中心功能分和影响半径。

2）社会经济因素。选取人均GDP、人口密度作为商业用地、商务办公用地、公共管理与公共服务用地和住宅用地的定级影响因素；建设用地占比作为商业用地、商务办公用地、公共管理与公共服务用地城镇外修正影响因素；宅基地占比作为住宅用地的修正影响因素；工业用地占比作为城镇外工业用地的修正影响因素。

3）交通区位因素包括区位条件和交通条件。区位条件通过到市中心距离、区中心距离和街道中心距离来衡量。交通条件通过对外交通便利度、道路通达度和公共交通便捷度来衡量。需要注意的是，由于农村地区没有固定站点，公共交通便捷度（如城市轨道交通和公交站点）已包含在道路影响中[16]。

4）基础设施完善度主要考虑供水、供电、供气、排水4个方面，根据设施的质量、覆盖范围、供应稳定性等指标进行评估。

5）公共设施完善度。公共设施分为学校、银行、医卫设施、集贸市场、公园广场、文体设施、老年活动站所、农家乐和农业专业合作社9大类，其中农家乐和农业专业合作社属于修正性因子[30]。根据类型、占地面积、人流量等指标将各因子划分为多个级别，确定其功能分和影响半径，利用直线衰减公式计算其作用分值。

6）环境因素。选用绿化覆盖率、风景名胜区和地形起伏度作为主要定级因子，其中地形起伏度按负

表2　城乡建设用地一体化定级因素与指标体系

因素层	城镇建设用地定级因素因子		集体建设用地定级因素因子		备注	因子类型
	一级因子层	二级因子层	一级因子层	二级因子层		
商服繁华度	商服繁华影响度	商服中心	商服繁华影响度	商服中心	城乡一致	点状
社会经济	经济条件	人均GDP	经济条件	人均GDP	城乡一致	面状
	–	–	土地利用状况	建设用地占比	城镇范围外选择	面状
	人口状况	人口密度	人口状况	人口密度	城乡一致	面状
交通区位	区位条件	距城镇距离	区位条件	距离城镇距离	城乡一致	面状
	交通条件	道路通达度	交通条件	道路通达度	城乡一致	线状
		公共交通便捷度		–	城镇范围内选择	点状
		对外交通便利度(客运)		对外交通便利度(客运)	城乡一致	点状
		对外交通便利度(货运)		对外交通便利度(货运)	城乡一致	点状
基础设施	基础设施完善度	供水	基础设施完善度	供水	城乡一致	面状
		供电		供电	城乡一致	面状
		供气		供气	城乡一致	面状
		排水		排水	城乡一致	面状
		学校		学校	城乡一致	点状
		医卫设施		医卫设施(含诊所)	城乡一致	点状
		银行		银行	城乡一致	点状
	公共设施完善度	集贸市场	公共设施完善度	集贸市场	城乡一致	点状
		公园广场		公园广场	城乡一致	点状
		文体设施		文体设施	城乡一致	点状
		–		农家乐(含采摘园、农场)	城镇范围外选择	点状
		–		农业专业合作社	城镇范围外选择	点状
		老年活动站所		老年活动站所	城乡一致	点状
产业集聚效益	产业集聚度	产业园核密度值	产业集聚度	产业园核密度值	城乡一致	点状
环境因素	环境质量	绿化覆盖率	环境质量	绿化覆盖率	城乡一致	面状
	旅游景观条件	风景名胜区	旅游景观条件	风景名胜区	城乡一致	点状
	环境质量优劣度	地形起伏度	环境质量优劣度	地形起伏度	城乡一致	面状
区域规划	规划条件	城镇规划影响度	–	–	城镇范围内选择	面状

向指标进行标准化处理。

7）产业集聚效益通过产业园的核密度值来表达。

8）区域规划。按照不同片区的功能定位，赋予不同的影响度分值。

根据定级因素因子对集体建设用地的作用方式，将其分为点状、线状和面状因素。对于不同性质的定级因素因子，分别采用特定的量化处理方法[32]。点状因素因子的计算公式为：

$$d=\sqrt{s/n\times\pi} \tag{1}$$

$$f_i=M_i\times(1-r) \tag{2}$$

$$r=d_i/d \tag{3}$$

式中，d 为因素影响半径；s 为区域面积，n 为某级城镇数量；f_i 为因素分值；M_i 为规模指数；d_i 为实际距离；r 为相对距离。

当定级单元同时受多个同级城镇功能影响时，取其中的最高分值；存在多级功能城镇影响时，对各级功能城镇的分值仅取值一次，并进行加和。

线状因素的计算公式为：

$$f_i=M_i^{(1-r_i)} \tag{4}$$

$$r=d_i/d \tag{5}$$

$$d=s/2L \tag{6}$$

面状因素的计算公式为：

$$f_i=100(X_i-X_{\min})/(X_{\max}-X_{\min}) \tag{7}$$

式中，$X_{\min}$、$X_{\max}$、X_i 分别为指标的最小、最大和某级因素指标值。

根据专家打分表，确定其他定级因素因子分值，并对定级因子进行标准化处理，使因子之间具有可比性。

2.3.3　定级因素权重的确定

本文采用特尔菲法与熵值法相结合的主客观综

合赋权法确定各定级因素的权重。首先通过专家咨询获取初始权重，再利用熵值法对因素指标的信息量进行客观修正，最后采用线性加权法将特尔菲法与熵值法的权重进行综合。通过专家咨询和数据分析，本文确定主观权重系数为0.6。为体现城区内外的土地差异性，本文还对城乡不一致的因子进行了修正，在此基础上形成各类用地因素作用总分值修正体系。

2.4 集体建设用地定级分值计算与级别划分

1）定级分值计算。首先对城乡一致性因素进行统一量化处理，通过加权求和的方式，计算每个定级单元中各定级影响因素的原始总作用分值。因素原始总作用分值表示各因素在单元内对土地质量产生的作用程度。将各单元各因素分值录入ArcGIS属性表中，利用栅格计算器功能求出各单元定级单元作用分值。然后针对城乡差异性因素，对原始作用分值分区域进行量化修正。由于城镇和农村修正因素反映的级别差异性的侧重点不同，修正方式也不一致。城镇开发边界内采取与原始分值加和的方式进行修正，计算公式为：

$$S_i = H_i + \sum_{i=1}^{n}(F_{ij} \times W_j) \tag{8}$$

式中，S_i、H_i 为单元 i 修正后、修正前的作用总分值；F_{ij} 为单元 i 第 j 个修正因素作用分值；W_j 为第 j 个修正因素的权重；n 为修正因素数量。

城镇范围外采取加权修正的方式，计算公式为：

$$S_i = 0.7H_i + \sum_{i=1}^{n}(F_{ij} \times W_j) \tag{9}$$

2）定级级别划分。土地级别由总分频率曲线法确定。根据土地定级单元分值，统计各分值的频率；再绘制频率直方图，选择其曲线突变处作为等别界限；最终形成划分结果。在初步划分级别的基础上，校检定级单元划分的合理性、定级因素选取的准确性和定级计算结果的正确性，进行级别调整并确定最终的级别。集体建设用地级别调整与校验方法为：①对于不合格的定级单元，需按定级程序重新计算；②详细记录调整过程，并与原有计算资料一并整理，建立数据库；③将级别边界落实到大比例尺现状图上，并核实相应土地利用类型和权属单位。

2.5 定级结果与检验

1）定级结果确定。东湖新技术开发区各类建设用地定级结果见图1，可以看出：①商业用地、商务办公用地、住宅用地划分为9级，公共管理与公共服务用地划分为7级，工业用地划分为6级；②商业用地、商务办公用地主要受商服繁华度、交通区位、基础设施和社会经济的影响，公共管理与公共服务用地、住宅用地主要受基础设施、交通区位和商服繁华度影响，工业用地主要受交通区位、产业集聚效益、社会经济和基础设施影响；③商业用地、商务办公用地、住宅用地级别分布较一致，高级别占比较少，集中在关东街、佛祖岭街和九峰街南部，低级别主要集中在南部的龙泉街和滨湖街，公共管理与公共服务用地、工业用地级别分布较一致，高级别集中在关东街、佛祖岭街、九峰街南部、豹澥街和左岭街中部；④关东街各种用途定级结果最高，其次是九峰街南部、佛祖岭街西部，再次是花山街、豹澥街、左岭街，龙泉街和滨湖街级别最低。

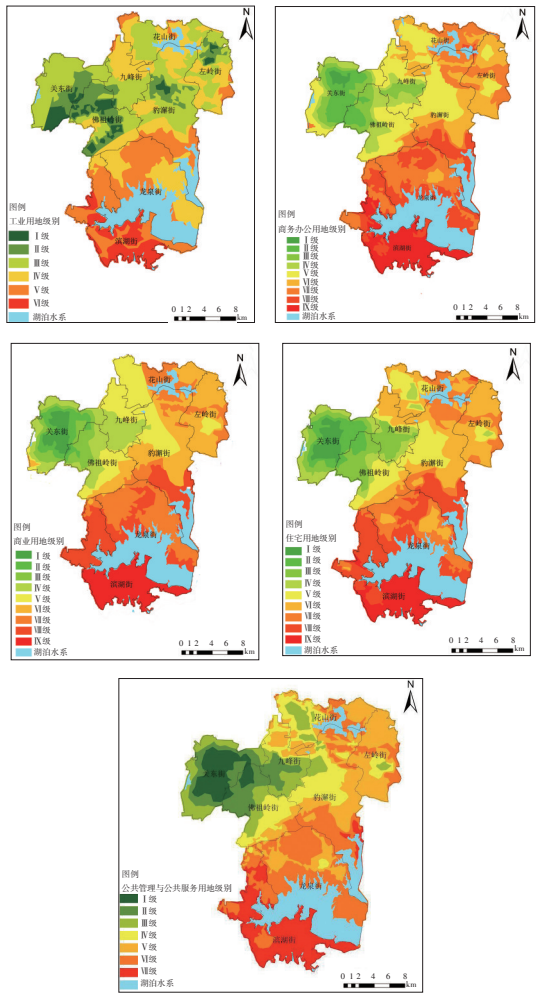


图1 各类集体建设用地级别图

审图号：GS(2019)1822

2）定级结果验证。本文通过搜集市场交易案例对定级结果的合理性进行验证。大量研究表明，地价与定级分值具有较好的正相关性[33]。实地调查发现，东湖新技术开发区内大部分农村土地已通过土地征收

转为国有，集体建设用地数量较少，流转交易案例也相对稀缺。因此，针对集体建设用地交易样点不足的区域，借鉴已知的国有建设用地交易样点数据[34]，采用市场比较法测算样点地价。基于已知的交易样点数据，建立数学回归模型，推导得到全域范围内土地级别与基准地价分布情况。

本文收集了近4年国有建设用地出让样点数据共118条，其中商业用地7条、商务办公用地6条、住宅用地32条、工业用地73条，交易方式均为挂牌出让。数据内容包括位置、用途、面积、成交价格和成交时间。在利用市场比较法评估城镇开发边界内国有建设用地基准地价前，需修正研究对象与选取的比较实例之间的差异，主要包括交易情况修正、交易日期修正、区域因素修正和个别因素修正。通过构建定级分值、地价之间的回归模型，对有效样点进行一元指数回归，最终模型关系拟合见表3。

表3　样点地价一元指数模型

类别	地价建模
商业用地	$Y=618.58\,e^{0.038\,5x}$（R^2=0.966 4）
商务办公用地	$Y=1\,370.9\,e^{0.020\,0x}$（$R^2$=0.995 8）
住宅用地	$Y=937.85\,e^{0.031\,1x}$（R^2=0.878 2）
工业用地	$Y=271.14\,e^{0.020\,1x}$（R^2=0.764 6）

注：x为定级分值，Y为基准地价。

在ArcGIS中将商业用地、商务办公用地、住宅用地和工业用地的定级综合分值栅格数据转为点数据，根据上述指数模型计算各样点地价对应的土地定级分值，并将其划分为相应的级别；再与本文定级结果进行比对。结果表明，交易样点的级别分布情况与本文结果基本一致，证明了本文定级结果的合理性。

3　结　语

根据定级结果，可以得出以下土地级别分布规律：①高级别土地（Ⅰ~Ⅲ级）主要沿轨道交通线和产业园区集聚，分布在关东街、佛祖岭街和九峰街南部，这些区域是东湖高新区的核心地带，交通便利、商服繁华度、产业集聚效应显著。与国有建设用地级别的空间分布基本相似，印证了“交通导向发展”理论，符合区位理论和地价分布规律[31]。②中级别土地（Ⅳ~Ⅴ级）主要分布在花山街、豹澥街和左岭街中部，这些区域处于城乡过渡带，交通条件和基础设施相对完善，但商服繁华度和产业集聚效应较弱。③低级别土地（Ⅵ级）多分布于生态保护区与农村腹地，主要在龙泉街和滨湖街，这些区域位于东湖高新区的边缘地带，交通条件较差、基础设施滞后、经济活动较弱。

根据土地级别分布规律，结合东湖新技术开发区实际情况，可以得出影响土地级别的具体因素为：①交通条件的改善显著提升了土地的可达性和开发潜力，形成了土地价值的空间分异，如关东街和佛祖岭街的轨道交通站点周边土地级别普遍较高，而龙泉街和滨湖街因交通条件较差，土地级别较低；②规划导向的引导作用，如关东街和佛祖岭街作为东湖高新区的核心区域，其高级别土地的集中分布反映了规划导向对土地价值的提升作用，而龙泉街和滨湖街因规划定位为生态保护区，土地级别普遍较低；③经济活动的拉动作用，产业园区和商服中心的集聚效应显著提升了周边土地价值，如九峰街南部的产业园区吸引了大量高新技术企业，带动了周边土地级别的提升，这种“产业—土地”联动机制体现了经济活动对土地价值的拉动作用。

本文定位结果与已有研究一致，均表明交通条件、规划导向和经济活动可以增强土地可达性和开发潜力，是影响土地级别的主要因素[31]。此外，东湖新技术开发区近年来经济水平的快速提升、基础设施的不断完善以及产业集聚效应的增强，共同推动了土地价值的显著增长，不仅反映了区域经济发展的活力，也为未来土地资源的优化配置提供了重要参考。

总体来看，参照城镇土地定级技术路线，综合考虑集体建设用地与国有建设用地的异同，再对其进行定级的方法具有一定的可行性。构建城乡建设用地一体化定级体系，可为合理确定集体经营性建设用地基准地价提供科学依据。通过建立统一的定级标准和完善的管理机制，推动集体建设用地与国有建设用地在权能实现、价格形成和规划管理上的对等，促进土地市场的公平、透明和高效运行，为构建城乡统一的建设用地市场提供理论与实践支撑。城乡统一的土地市场是促进乡村振兴与城乡融合发展的关键枢纽，也是充分实现土地权能与价值、促进土地资源合理配置的重要渠道。因此，本文提出以下政策建议：①完善权能对等机制，试点集体土地抵押权能与国有土地对等化，打破集体土地入市的法律障碍，推动城乡土地市场的深度融合；②建立跨区域地价监测平台，实现城乡土地市场数据的实时共享与动态更新，为土地市场一体化提供数据支撑；③优化交通网络，加强轨道交

通和主要交通干道建设，提升边缘区域的土地可达性，促进土地价值的均衡分布；④强化规划协同，建立城乡规划“一张图”系统，统筹交通、产业和基础设施布局，确保核心区域与边缘区域的协同发展，避免土地价值的过度分异；⑤完善基础设施，加大对边缘区域基础设施的投入，改善供水、供电、供气等条件，提升土地开发潜力。

参考文献

[1] 高圣平,刘守英. 集体建设用地进入市场:现实与法律困境[J]. 管理世界,2007,23(3):62-72

[2] 刘洪彬,曲福田. 关于农村集体建设用地流转中存在的问题及原因分析[J]. 农业经济,2006(2):39-41

[3] 王林梅,段龙龙. 农村集体建设用地入市改革:基本导向、认识误区与未来趋势[J]. 财经科学,2018(12):29-40

[4] 盖凯程,于平. 农地非农化制度的变迁逻辑:从征地到集体经营性建设用地入市[J]. 农业经济问题,2017,38(3):15-22

[5] 孔祥智,李愿. 新时代集体经营性建设用地入市改革:阶段特征、现实进展与政策建议[J]. 南京工业大学学报(社会科学版),2024,23(2):93-108

[6] 钱忠好. 农村土地承包经营权产权残缺与市场流转困境:理论与政策分析[J]. 管理世界,2002,18(6):35-45

[7] 赵松. 集体建设用地基准地价体系建设的特征[J]. 中国土地,2018(9):12-14

[8] 耿槟,朱道林,梁颖. 农村集体建设用地级别划分与管理研究:以铁锋区为例[J]. 中国农学通报,2013,29(11):78-82

[9] 陈立定. 基于县域空间尺度的集体建设用地定级方法思路探讨[J]. 农村经济与科技,2022,33(7):48-51

[10] 揣小伟,黄贤金,许益林. 农村集体建设用地基准地价初步研究:以安徽省良玉村为例[J]. 经济地理,2012,32(2):121-126

[11] 唐旭,朱梦圆,罗明霞,等. 集体建设用地基准地价评估方法及实证研究[J]. 测绘地理信息,2023,48(2):86-91

[12] 庞学珺,陈英,谢保鹏,等. 集体建设用地地价评估方法研究:基于心理账户理论的分析[J]. 中国国土资源经济,2021,34(6):36-43

[13] Deininger K W. Land Policies for Growth and Poverty Reduction: Vol. 1 of 2 [M]. Washington DC: World Bank Group,2003:80-93

[14] Gershon F, Akihiko N. The Benefits of Land Registration and Titling: Economic and Social Perspectives [J]. Land Use Policy,1998,15(1):25-43

[15] Daniel W B. Formalising Property Relations in the Developing World: The Wrong Prescription for the Wrong Malady[J]. Land Use Policy,2009,26(1):20-27

[16] 崔宇. 集体建设用地定级估价核心技术问题探讨[J]. 中国土地科学,2013,27(2):67-72

[17] UN-Habitat. Urban-rural Linkages: Guiding Principles[R]. Nairobi: United Nations Human Settlements Programme, 2020:18-23

[18] 谢向向,汪晗,才振,等. 基于农用地发展权的城乡建设用地价格衔接机制研究[J]. 土地经济研究,2018(1):95-109

[19] 钟苏娟,黄贤金. 城乡建设用地市场一体化测度及实证分析[J]. 中国土地科学,2023,37(8):62-72

[20] 钟苏娟,黄贤金,陈志刚,等. 县域城乡建设用地市场融合模式及分异机制:基于浙江省德清县与广东省南海区的案例比较分析[J]. 中国农村经济,2024(11):23-41

[21] 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,2019,17(2):75-78

[22] 强真,朱道林,毕继业. 城市基准地价合理性判别方法研究[J]. 中国土地科学,2005,19(1):56-61

[23] 刘卫东. 新时期城市基准地价更新与应用问题研究[J]. 经济地理,2003,23(2):255-258

[24] 靳相木. 集体与国有土地“同权同价”的科学内涵及其实现[J]. 农业经济问题,2017,38(9):12-18

[25] 杨杰,任绍敏. 集体建设用地基准地价评估的若干问题探讨[J]. 安徽农业大学学报(社会科学版),2010,19(4):34-38

[26] 崔垚,杨剩富,张鹏,等. 城乡融合背景下建设用地一体化定级方法研究[J]. 中国土地科学,2021,35(4):35-43

[27] 马倩雲,张安录. 农村集体经营性建设用地市场风险及处理策略研究[J]. 土地经济研究,2016(2):65-90

[28] 胡存智. 中国农用土地分等定级理论与方法研究:兼论《农用地分等规程》总体思路及技术方案设计[J]. 中国土地科学,2012,26(3):4-13

[29] 王成量,周丙娟,陈美球,等. 农村集体经营性建设用地价格影响因素的实证分析:基于江西省余江县179份交易案例[J]. 中国农业资源与区划,2018,39(12):211-217

[30] 陈梦. 资本互动与农村合作社的兴起:以湖北省河峰村农民专业合作社为例[D]. 武汉:华中师范大学,2019

[31] 齐鲁,李源,李淑杰. 集体建设用地定级与基准地价评估研究:以珲春市为例[J]. 东北师大学报(自然科学版),2022,54(3):123-130

[32] 陈芳,杨叶,姚德波,等. 城乡融合背景下建设用地基准地价评估体系构建:以常州市武进区礼嘉镇为例[J]. 国土资源情报,2019(11):43-48

[33] 胡石元,陈卉,唐旭,等. 等级价统一模型支撑的合浦县城镇土地基准地价评估[J]. 测绘地理信息,2023,48(4):84-89

[34] 蒋芳,朱道林. 基于GIS的地价空间分布规律研究:以北京市住宅地价为例[J]. 经济地理,2005,25(2):199-202