

土地经济学

赵艳霞 蔡文柳 张晓凤 编著

 哈尔滨工程大学出版社

目 录

第一章 导论	1
第一节 土地的概念和特性	3
第二节 土地的功能和分类	6
第三节 土地经济学的研究对象和研究方法	12
第四节 土地经济学的产生和发展	14
第二章 土地的供给与需求	18
第一节 土地的供给	19
第二节 人口增长对土地的压力	23
第三节 土地的需求	27
第四节 土地的供求平衡	29
第三章 地价理论	36
第一节 地价的概述	37
第二节 地价的基本理论	41
第三节 地价的影响因素及分布规律	43
第四章 土地估价	52
第一节 土地估价的内涵和原则	52
第二节 国内外土地估价制度	58
第三节 土地估价方法概述	63
第四节 土地估价程序与估价报告	69
第五章 地租理论	76
第一节 地租概述	76
第二节 西方经济学的地租理论	80
第三节 地租理论的资本主义应用	84
第四节 地租理论在中国的应用	88
第六章 土地市场	93
第一节 土地市场的概述	95
第二节 中国土地市场体系	106
第三节 中国土地市场的管理	111
第四节 城镇土地市场	120
第五节 农村土地市场	126
第七章 土地税收	133
第一节 土地税收概论	134
第二节 中国土地税制的演变	137

第三节	中国土地税制存在的问题及改革措施	141
第四节	海外土地税制制度	143
第八章	土地金融	148
第一节	土地金融概述	149
第二节	中国土地金融的发展与运行现状	152
第三节	典型国家或地区土地金融发展经验	156
第四节	中国土地金融的完善思路与发展模式	161
第九章	土地制度	167
第一节	土地制度简述	168
第二节	土地产权及其权能构成	172
第三节	土地国家管理制度	175
第四节	中国现行土地国家管理制度	178
第十章	中国现行土地所有制和使用制	183
第一节	中国现行土地所有制的性质和形式	184
第二节	中国现行土地所有制的建立和发展	185
第三节	中国现行土地征收制度	192
第四节	中国现行土地所有制的完善	196
第五节	中国现行农村土地使用制	200
第六节	中国现行城市土地使用制	204
第十一章	国外现行土地制度概览	212
第一节	国外现行土地所有制	216
第二节	国外现行土地使用制	218
第三节	国外现行土地国家管理制度	219
参考文献		228

第一章 导 论

【内容提要】

本章主要包含以下内容:

1. 土地的概念和特性;
2. 土地的功能和分类;
3. 土地经济学的研究对象和研究方法;
4. 土地经济学的产生和发展。

“有土斯有财”“土地是财富之母”,东西方的名言都说明了土地的重要性,无论社会经济如何发展,土地都是人们的生活、生产不可或缺的资源。随着人类社会的不断发展,如何配置日益稀缺的土地资源显得愈发的重要。本章将从土地的几个基本概念入手,从而明确土地经济学的研究内容和研究方法。

【引导案例】

集体土地房屋拆迁小知识(以宁波市鄞州区为例)

1. 什么是土地征收?

《中华人民共和国土地管理法》第二条规定:国家为了公共利益的需要,可以依法对土地实行征收或者征用并给予补偿。征收土地是指国家为了社会公共利益的需要,依照法定程序将集体所有的土地转变为国有土地,并给被征地的农民集体和个人合理补偿和妥善安置的法律行为。征收土地是一种国家行为,是法律授予政府专有的权力,除了国家可以依法对农民集体所有的土地实行征收外,其他任何单位和个人都无权征收土地。

2. 征收土地的审批权限有哪些?

《中华人民共和国土地管理法》第四十五条规定:征收基本农田、基本农田以外的耕地超过35公顷的、其他土地超过70公顷的,由国务院批准;征收上述规定以外的土地的,由省、自治区、直辖市人民政府批准,并报国务院备案。土地管理法将这项权力集中于国务院和省级人民政府,改变了土地征收权分散行使的现象。

3. 土地征收的实施单位是谁?

土地管理法规定,国家征收土地由县级以上地方人民政府组织实施。国家征收土地是以国家强制力来实现土地所有权的依法转移,因此只有法定的政府机关才能行使这项权力,非法定的机关和单位是无权这样做的,比如企业、事业单位,都不是征收土地法定的组织实施工者。

4. 土地征收的补偿费用由几部分组成?是否可以按市场价买卖土地?

征收土地的,按照被征收土地的原用途给予补偿。征收耕地的补偿费用包括土地补偿费、安置补助费和青苗以及地上附着物的补偿费。

土地管理法明确规定,征收土地的,按照被征收土地的原用途给予补偿。这项规定和有关征收土地补偿标准的规定表明,这种补偿是由国家确定了标准的一种经济补偿,并不

是国家向农民买地的“市场价格”。价格是商品交换的产物,而在土地管理法中没有将征收土地视同为商品交换,即土地买卖。

5. 对未经批准非法占用耕地、倒卖土地使用权的行为人能够追究刑事责任吗?

能。《中华人民共和国刑法》第二百二十八条规定了“非法转让、倒卖土地使用权罪”:以牟利为目的,违反土地管理法规,非法转让、倒卖土地使用权,情节严重的,处三年以下有期徒刑或者拘役,并处或者单处非法转让、倒卖土地使用权价额5%以上20%以下罚金;情节特别严重的,处三年以上七年以下有期徒刑,并处非法转让、倒卖土地使用权价额5%以上20%以下罚金。

《中华人民共和国刑法》第三百四十二条规定了“非法占用耕地罪”:违反土地管理法规,非法占用耕地改作他用,数量较大,造成耕地大量毁坏的,处五年以下有期徒刑或者拘役,并处或单处罚金。

6. 鄞州区新的征地补偿标准是什么?

根据鄞州区人民政府《关于调整征地区片综合价的通知》(鄞政发【2009】32号)文件精神,新的征地区片综合价包括土地补偿费和安置补助费两项,不包括青苗及地上附着物。其中各区片征收耕地及园地综合价调整为:一级区片每亩90 000元;二级区片每亩75 000元;三级区片每亩60 000元;四级区片每亩55 000元。征收耕地、园地以外其他农用地及未利用地的,一般不超过耕地补偿标准的1/2。征收建设用地的,参照耕地的补偿标准执行。另外,《鄞州区征收土地补偿安置办法》(鄞政发【2009】30号)文件具体规定了青苗及地上附着物的补偿标准。

7. 征收集体所有土地房屋拆迁的主要法律依据?

征收集体所有土地房屋拆迁的主要法律依据有《宁波市征收集体所有土地房屋拆迁条例》《宁波市征收集体所有土地房屋拆迁条例实施细则》《宁波市征收集体所有土地房屋拆迁评估办法》《宁波市鄞州区征收集体所有土地房屋拆迁若干规定》(鄞政发【2007】54号)。另外,《宁波市征收集体所有土地房屋拆迁条例》第五十一条规定,在2006年10月1日前已发布拆迁公告并开始实施拆迁的项目,仍按原规定处理。这些规定包括《宁波市城市建设征用集体所有土地房屋拆迁管理办法》《宁波市城市建设征用集体所有土地房屋拆迁管理实施细则》《宁波市鄞州区征用集体所有土地房屋拆迁若干规定》(鄞政发【2003】100号)。

8. 集体土地房屋拆迁是否可以强制拆迁?

可以申请法院强制拆迁。根据《宁波市征收集体所有土地房屋拆迁条例》第十六条规定:拆迁人和被拆迁人在拆迁公告确定的搬迁期限内经协商达不成拆迁补偿安置协议的,可以向所在地的县(市)、区人民政府申请裁决。裁决机关应当自受理裁决申请之日起30日内依法作出书面裁决。当事人对裁决不服的,可以依法申请行政复议或者向人民法院提起行政诉讼。当事人逾期拒不履行裁决确定的义务,又不申请行政复议或提起行政诉讼的,作出裁决的机关可以申请人民法院强制执行。实施强制执行前,拆迁人应当就被拆迁房屋的有关事项,向公证机构办理证据保全。

9. 征收集体所有土地房屋拆迁的安置方式主要有几种?

征收集体所有土地房屋拆迁的安置方式主要有三种:调产安置、货币安置和迁建安置。其中,迁建安置方式只能在县(市)、区人民政府确定的部分地区适用。鄞州区范围可实行迁建安置的地点,已由《关于公布征收集体所有土地房屋拆迁宜迁建安置地点的通知》(鄞政发【2007】45号)文件确定。

发布日期:2013-12-19 作者:政法毛教授

第一节 土地的概念和特性

一、土地的概念

土地经济学的研究客体是土地,因此,研究土地经济问题,首先要弄清楚什么是土地,明确土地的概念。

对于土地,古今中外有很多解释。两千多年前的以管仲思想为核心的作品集《管子》称:“地者,万物之本源,诸生之根苑也。”即土地是产生世界万物的根本,各种生物汲取营养的地方。东汉时期,许慎在《说文解字》中,对“土”的解释是:“土者,吐也。”意为“土地生万物”。国外学者对土地也有不同的解释,如马歇尔认为:“土地是大自然赐予人类的和有助于人类的在陆地、海洋、空气、光和热各方面的物质和力量。”^①伊利等人认为:“经济学上的土地是侧重于大自然所赐予的东西。”^②

一些机构也对土地作了定义。原国家土地管理局在其1992年编著的《土地管理基础知识》中这样定义土地:“土地是地球表面上由土壤、岩石、气候、水文、地貌、植被等组成的自然历史结合体,它包括人类过去和现在的活动结果。”^③联合国粮农组织对土地的定义为:“由土壤、地貌、地质、水文、气候、植被等要素组成的,同时还包括人类过去和现在生产活动成果的自然历史结合体。”^④

上述定义和理论从不同角度对土地进行了说明,具体来说,我们可以从物理属性、区位和产权三个方面认识土地。

(一) 物理属性

物理属性是土地的根本。土地的物理属性包括土壤、地貌、地质、水文、气候、植被、空间范围等。土地的物理属性影响着土地利用的适宜性。

(1) 土地即土壤,指陆地表面疏松的、有肥力的、可以生长植物的表层部分。

(2) 土地即地球的纯陆地部分,不包括陆地的水面。

(3) 土地即陆地及水面,也就是地球表面除了海洋之外的陆地,及其江河、湖泊、水库、池塘等陆地部分。

(4) 土地即地球表面,亦即地球的陆地部分和海洋部分都包括在内。

土地的物理属性使土地表现为一种自然综合体。正是由于土地的物理属性,使得人类可以在一定的空间范围内的土地上进行生产、生活,而人类活动的不断延续又使得土地成为一种历史综合体。

① [英]阿弗里德·马歇尔:《经济学原理》,廉运杰译,121页,北京,华夏出版社,2005。

② [美]伊利、莫尔豪斯:《土地经济学原理》,藤维藻译,19页,北京,商务出版馆,1982。

③ 国家土地管理局:《土地管理基础知识》,上册,3~4页,天津,天津人民出版社,1993。

④ 热拉尔·希巴里斯:《多语种土地词汇手册》,中文版,204~205页,北京,中国财政经济出版社,2005。

(二) 区位

从宏观层面看,土地覆盖了整个地球表面。对于承载具体人类的活动的土地而言,每一块土地都具有一个固定的空间位置。因而,对于具体土地的认识,还需要从区位上进行把握。区位不单反映土地的空间位置,由于土地是历史的综合体,还反映出这一区位与其他人类活动地点的相互关系及人类在此区位的经济活动状况。区位的优劣反映了该区位积累的人力资本、社会资本和经济资本的多寡。

(三) 产权

从经济学角度看,产权具有三个方面的含义:第一,产权是一种排他性的权利,属于上层建筑的范畴;第二,产权是规定人们相互行为的一种规则,它强调相关人的权利、义务与责任;第三,产权是一组权利的组合。从法律角度看,产权即财产权,是指权利人对其所有的财产享有的占有、使用、收益和处分的权利。

具体到土地,产权则是指土地权利人对其所有的土地享有的占有、使用、收益和处分的权利,它由三个要素构成:①土地产权主体,即土地产权的拥有者,包括个人、组织、国家等;②土地产权客体,即土地财产关系客体,也即土地产权本身,包括所有权、使用权等;③土地产权束,即土地产权的整体组成以及不同产权的主体所拥有的产权客体的具体组成。

综上所述,我们可以说土地是由地球陆地一定高度和深度范围内的土壤、岩石、矿藏、水文、大气和植被等要素构成的自然综合体。

二、土地的特性

土地具有一系列与其他物质相区别的特性。正确认识并把握土地的特性,对于学习与研究土地经济学,合理利用和管理土地具有十分重要的意义。伊利就曾指出:“成功的土地利用是以对土地特性的认识为基础的。”^①

土地的基本特性包括自然特性和经济特性。土地的自然特性是土地自然属性的反映,是土地所固有的,与人类对土地的利用与否没有必然的联系;土地的经济特性是在人类对土地利用过程中产生的,在人类诞生以前尚未对土地进行利用时,这些特性并不存在。

(一) 土地的自然特性

土地是自然历史形成的,存在以下四个自然特性。

1. 位置固定性

土地的空间位置是固定的,不能移动。在地球发展史上,虽曾出现过大规模的“沧海桑田”的变迁,但这早已成为历史的陈迹。目前,大陆漂移、岛屿隐现等对陆地面积和位置的影响,即使在几十年、几百年间也是微不足道的,没有很大的实际意义。从人类的生产活动看,虽然从理论上说部分土地表层的移动也是有可能的,但这不仅数量有限,而且代价高昂,因而也没有很大的实际意义。所有这些变化都不能从根本上改变土地位置固定性的特点。土地位置的固定性要求人们就地利用各种土地。

^① [美]伊利等:《土地经济学原理》,30页,北京,商务印书馆,1982。

2. 面积有限性

地球是自然历史形成的,其面积具有不可再生性。人类可以改良土地,提高土地质量,改变土地形态(由丘陵变成平原,由贫瘠变为肥沃),但一般不能扩大(或缩小)土地面积。因此列宁说:“土地有限是一种普遍的现象”^①。土地面积有限,迫使人们必须节约、集约地利用土地资源。

3. 质量差异性

土地自身的条件(地质、地貌、土壤、植被、水分等)以及相应的气候条件(光照、温度、雨量等)的差异,造成了土地之间巨大的自然差异性。这种差异性不仅存在于一个国家或一个地区的范围之内,在一个基层生产单位内也同样存在着。随着生产力水平的提高和人类对土地利用范围的扩大,这种差异性会逐步扩大,而不是趋于缩小。土地的自然差异性土地级差生产力的基础。土地的自然差异性要求人们因地制宜地合理利用各类土地资源,确定土地利用的合理结构与方式,以取得土地利用的最佳综合效益。

4. 功能永久性

任何生产资料都会在使用中磨损,最后报废。然而,土地作为一种生产要素,“只要处理得当,土地就会不断改良。”^②在合理使用和保护的前提下,农用土地的肥力可以不断提高,非农用土地可以反复利用,永无尽期。这已为人类发展的长期历史所充分证明。土地的这一自然特性,为人类利用和保护土地提供了客观的要求与可能。

(二) 土地的经济特性

土地的经济特性,是以土地的自然特性为基础,在人类对土地的利用中产生的。

1. 土地供给的稀缺性

在人类出现以前,没有人类对土地的利用和需求,当然也就无所谓土地供给的稀缺性。当人类出现以后,由于人口的不断增加和社会经济文化的发展,人类对土地的需求不断扩大,而可供人类利用的土地又是有限的,因而便产生了土地供给的稀缺性。

土地供给的稀缺性,不仅仅表现在土地供给总量与土地需求总量的矛盾上,还表现在由于土地的位置固定性和质量差异性导致的某些地区(城镇地区和经济文化发达、人口密集地区)和某种用途(如农业用地)土地供给的特别稀缺上。

土地供给的稀缺日益增强,土地供求矛盾的日益尖锐化,导致了一系列土地经济问题的产生。土地供给稀缺性是引起土地所有权垄断和土地经营垄断的基本前提。由于土地供给稀缺,在土地私有,自由买卖、出租的条件下,常常出现地租、地价猛涨,土地投机泛滥等现象。

2. 土地利用方式的相对分散性

由于土地位置的固定性,对土地只能就地分别加以利用,因而土地の利用方式相对分散。这一特点在农用土地上表现得尤为明显。农业(种植业)利用绿色植物从土地中吸取营养物质,将太阳的光、热能转化为生物能,生产农产品。没有一定面积的土地就不能转化一定量的光、热能,也就不能生产足够人们需要的农产品。因此,农业生产必须分散在大面积的土地上进行。在非农产业中,土地利用方式可以相对集中,但由于土地的固定性,不能将其重叠起来利用,只能分别加以利用,因而相对来说也是分散的。

^① 《列宁全集》,中文2版,第5卷,101页,北京,人民出版社,1986。

^② 《马克思恩格斯全集》,第25卷,880页,北京,人民出版社,1974。

土地利用方式相对分散这一特性要求人们在利用土地时要进行区位选择,并注意搞好地区间的交通运输联系,以提高土地利用的综合区位效益。

3. 土地利用方向变更的困难性

土地有多种用途,且当土地已经投入某项用途之后,欲改变其利用方向,一般来说是比较困难的。首先,土地利用方向受土地的自然条件制约,如在我国北方寒冷地区不能改种热带和亚热带植物(如橡胶、柑橘等),在海拔几千米并缺乏水源的地区不能建设现代化工厂等,因为这些地区不具备作这种用途的自然条件。其次,在工农业生产上变更土地利用方向往往会造成巨大损失。在农业生产中,由于农作物生长周期较长,在生长周期没有结束时,改种其他作物或作其他用途,势必造成巨大经济损失;林木等多年生植物,生长周期更长,投入的资金和劳动更多,任意改变土地用途经济损失会更为巨大。在建筑业和其他非农产业中,建筑物和其他设施的使用周期也很长,如果在建成后随意改变土地利用方向,其经济损失是十分巨大的。

土地利用方向变更困难这一特性,要求人们在确定土地利用方向时,一定要进行详细勘察,作出长期周密的规划,绝不能朝令夕改,任意改变土地用途。

4. 土地报酬递减的可能性

土地供给的稀缺性要求人们集约地利用土地。由于“土地报酬递减规律”的存在,在技术不变的条件下对土地的投入超过一定限度,就会产生报酬递减的后果。这就要求人们在利用土地增加投入时,提高土地利用的经济效果,防止出现土地报酬递减的现象。

5. 土地利用后果的社会性

土地是自然生态系统的基础因子,土地互相连接在一起,不能移动和分割,因此,每块土地利用的后果,不仅影响本区域内的生态系统和经济效益,而且必然影响到邻近地区甚至整个国家和社会的生态系统和经济效益,产生巨大的社会后果。如在一块土地上建设一座有污染的工厂,就会给周围地区带来环境污染;在一个城市中心的繁华地段建设一座占地很多而单位面积收益不高的仓库、运动场等,不仅使该地段的土地收益不能充分发挥,而且还影响城市繁华地段综合效益的提高。

土地利用后果巨大的社会性,要求任何国家都要以社会代表的身份,对全部土地进行宏观的监督和管理。

6. 土地投资的增值性

土地是一种不同于其他一般商品的特殊商品。一般商品随着使用时间的推移,其价值会不断的折旧直至报废。而土地则不一样,一般来说,随着社会生产力的发展,人口的增加,产业的兴旺,人类生活水平的提高,人们对土地的需求也会不断增加,特别是在面积、条件好的地段的条件下,土地的价值具有保值增值的现象。

7. 土地合并分割的可能性

每一宗土地都具有特定的所有者和使用者,但随着社会经济的发展,土地会因买卖、交换、赠予、继承、征用等行为而合并或分割。

第二节 土地的功能和分类

一、土地的功能

土地物理属性、区位、产权等方面的特点决定了土地具有以下功能。

(一) 生产功能

土地具有生产能力,可以生产出粮食、蔬菜、药材、果品等满足人类生活的物品。从“粮”的繁体“糧”来看,左侧的“米”字代表粮食作物,右侧上部的“日”字表示太阳及气候(空气),下部分的“里”表示地面的田地及土壤。它充分地解释了农作物生长与土地等因素之间的关系。

(二) 承载功能

土地是人类生产、生活的空间,人类获得各种所需的建筑物、构筑物都要落实在具体的土地之上。土地的承载功能具体表现在具有居住、交通、工业、水利设施等各种建设用途的建筑上。

(三) 仓储功能

土地孕育着丰富的金、银、铜、铁等矿产资源;石油、煤、水利、天然气等能源资源;沙、石、土等建材资源。人类视土地为仓库,像一座宝藏,里面储存着许多的资源,为人类的生活、生产提供必不可少的物质基础。

(四) 生态景观功能

土地的构成与形态包括了各种气候条件和自然景观,因此各类绿地、林地、风景旅游区用地等土地对于所在区域就具有了生态保护和景观功能。

(五) 投资功能

由于土地数量的有限性和供给的稀缺性,土地自然而然地具有了保值增值的特点,成为一种较好的投资品。对土地进行科学合理的开发,其改良物会为投资者带来巨额的收益。

(六) 社会保障功能

中国农村实行集体所有制,土地可以为农民提供基本的生活保障、养老保障、失业保障和医疗保障。土地是农民工作、生活的重要场所和生存基础,可以为农民提供基本的衣食保障,这也使得农民可以放心地从事非农业(如在城市打工)工作,而不用担心失业的风险。因为只要保有一份土地,农民在事业遭遇挫折时,就可以退而务农,使自己的劳动价值得以延续。而村集体可以通过集体土地流转获取一定的收益,用于村集体成员的养老保障、医疗保障的资金,从来源看,来自土地的收入占了相当大的比例。

二、土地的分类

土地分类是指在研究、分析各类土地的特点及它们之间的相同性和差异性的基础上,划分土地类型。分类的目的是如实反映土地的利用现状,分析在土地利用的方面存在的问题,为科学的管理提供依据,其成果可直接用于生产和土地科学的研究。

我们前面已经介绍过,土地不仅具有自然特性,还具有社会经济特性。根据土地的特性及人们对土地利用的目的和要求不同,形成了不同的土地分类系统。我国主要采用三种

土地分类系统:土地自然分类系统、土地评价分类系统和土地利用分类系统。土地自然分类系统主要依据土地自然特性的差异性分类,也可以依据土地的某一自然特性分类,还可以依据土地的自然综合特性分类;土地评价分类系统主要依据土地的经济特性分类;土地利用分类系统主要依据土地的综合特性分类。我国城镇土地的分类是根据土地用途的差异、利用的方式、经营的特点和覆盖的特征等因素来进行的。

土地的分类标准有很多种,不同的分类标准满足不同的分类需要。依照地貌特征,可以把土地分为山地、高原、丘陵、盆地、平原;按照土壤质地,可以分为黏土、壤土、沙土等;按照土地(农用地)生产能力,可以分为高产田、中产田和低产田;按照土地权属性质,可以分为国有、集体所有、私人所有等;按照土地的实际用途,可以分为农用地、建设用地、未利用地等。

关于中国土地利用现状分类标准,1981年7月中国农业区划委员会和土地资源调查专业组提出了《土地利用现状分类及其含义(草案)》。经过几年实践,于1984年7月进行修改与完善,并作为一章纳入了全国的《土地利用现状调查技术规程》。由于近年来城乡经济的迅速发展,这一技术规程已经不能完全适应实际工作的需要。经过研究与修订,国土资源部于2001年8月21日以国土发[2001年255号文]印发了新的《土地分类(试行)》标准,并于2002年1月1日在全国试行,如表1-1所示。

表 1-1 第二次全国土地调查分类和编码

一级类		二级类		含义
编码	名称	编码	名称	
01	耕地			指种植农作物的土地,包括熟地,新开发、复垦、整理地,休闲地(含轮歇地、轮作地);以种植农作物(含蔬菜)为主,间有零星果树、桑树或其他树木的土地;平均每年能保证收获一季的已垦滩地和海涂。耕地中包括南方宽度<1.0米,北方宽度<2.0米固定的沟、渠、路和地坎(埂);临时种植药材、草皮、花卉、苗木等的耕地,以及其他临时改变用途的耕地
		011	水田	指用于种植水稻、莲藕等水生农作物的耕地,包括实行水生、旱生农作物轮种的耕地
		012	水浇地	指有水源保证和灌溉设施,在一般年景能正常灌溉,种植旱生农作物的耕地,包括种植蔬菜的非工厂化的大棚用地
		013	旱地	指无灌溉设施,主要靠天然降水种植旱生农作物的耕地,包括没有灌溉设施,仅靠引洪淤灌的耕地
02	园地			指种植以采集果、叶、根、茎、汁等为主的集约经营的多年生木本和草本作物,覆盖度大于50%和每亩株数大于合理株数70%的土地,包括用于育苗的土地
		021	果园	指种植果树的园地
		022	茶园	指种植茶树的园地
		023	其他园地	指种植桑树、橡胶、可可、咖啡、油棕、胡椒、药材等其他多年生作物的园地

表 1-1(续)

一级类		二级类		含义
编码	名称	编码	名称	
03	林地			指生长乔木、竹类、灌木的土地,及沿海生长红树林的土地。包括迹地,不包括居民点内部的绿化林木用地、铁路、公路征地范围内的林木,以及河流、沟渠的护堤林
		031	有林地	指树木郁闭度 ≥ 0.2 的乔木林地,包括红树林地和竹林地
		032	灌木林地	指灌木覆盖度 $\geq 40\%$ 的林地
		033	其他林地	包括疏林地、未成林地、迹地、苗圃等林地
04	草地			指生长草本植物为主的土地
		041	天然牧草地	指以天然草本植物为主,用于放牧或割草的草地
		042	人工牧草地	指人工种植牧草的草地
		043	其他草地	指树木郁闭度 < 0.1 ,表层为土质,生长草本植物为主,不用于畜牧业的草地
05	商服用地			指主要用于商业、服务业的土地
		051	批发零售用地	指主要用于商品批发、零售的用地。包括商场、商店、超市、各类批发(零售)市场,加油站等及其附属的小型仓库、车间、工场等的用地
		052	住宿餐饮用地	指主要用于提供住宿、餐饮服务的用地。包括宾馆、酒店、饭店、旅馆、招待所、度假村、餐厅、酒吧等
		053	商务金融用地	指企业、服务业等办公用地,以及经营性的办公场所用地。包括写字楼、商业性办公场所、金融活动场所和企业厂区外独立的办公场所等用地
		054	其他商服用地	指上述用地以外的其他商业、服务业用地。包括洗车场、洗染店、废旧物资回收站、维修网点、照相馆、理发美容店、洗浴场所等用地
06	工矿仓储用地			指主要用于工业生产、物资存放场所的土地
		061	工业用地	指工业生产及直接为工业生产服务的附属设施用地
		062	采矿用地	指采矿、采石、采砂(沙)场、盐田、砖瓦窑等地面生产用地及尾矿堆放地
		063	仓储用地	指用于物资储备、中转的场所用地
07	住宅用地			指主要用于人们生活居住的房基地及其附属设施的土地
		071	城镇住宅用地	指城镇用于生活居住的各类房屋用地及其附属设施用地。包括普通住宅、公寓、别墅等用地
		072	农村宅基地	指农村用于生活居住的宅基地

表 1-1(续)

一级类		二级类		含义
编码	名称	编码	名称	
08	公共管理与公共服务用地			指用于机关团体、新闻出版、科教文卫、风景名胜、公共设施等的土地
		081	机关团体用地	指用于党政机关、社会团体、群众自治组织等的用地
		082	新闻出版用地	指用于广播电台、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、出版社等的用地
		083	科教用地	指用于各类教育,独立的科研、勘测、设计、技术推广、科普等的用地
		084	医卫慈善用地	指用于医疗保健、卫生防疫、急救康复、医检药检、福利救助等的用地
		085	文体娱乐用地	指用于各类文化、体育、娱乐及公共广场等的用地
		086	公共设施用地	指用于城乡基础设施的用地。包括给排水、供电、供热、供气、邮政、电信、消防、环卫、公用设施维修等用地
		087	公园与绿地	指城镇、村庄内部的公园、动物园、植物园、街心花园和用于休憩及美化环境的绿化用地
		088	风景名胜设施用地	指风景名胜(包括名胜古迹、旅游景点、革命遗址等)景点及管理机构的建筑用地。景区内的其他用地按现状归入相应地类
09	特殊用地			指用于军事设施、涉外、宗教、监教、殡葬等的土地
		091	军事设施用地	指直接用于军事目的的设施用地
		092	使领馆用地	指用于外国政府及国际组织驻华使领馆、办事处等的用地。
		093	监教场所用地	指用于监狱、看守所、劳改场、劳教所、戒毒所等的建筑用地
		094	宗教用地	指专门用于宗教活动的庙宇、寺院、道观、教堂等宗教自用地
		095	殡葬用地	指陵园、墓地、殡葬场所用地
10	交通运输用地			指用于运输通行的地面线路、场站等的土地。包括民用机场、港口、码头、地面运输管道和各种道路用地
		101	铁路用地	指用于铁道线路、轻轨、场站的用地。包括设计内的路堤、路堑、道沟、桥梁、林木等用地
		102	公路用地	指用于国道、省道、县道和乡道的用地。包括设计内的路堤、路堑、道沟、桥梁、汽车停靠站、林木及直接为其服务的附属用地
		103	街巷用地	指用于城镇、村庄内部公用道路(含立交桥)及行道树的用地。包括公共停车场、汽车客货运输站点及停车场等用地

表 1-1(续)

一级类		二级类		含义
编码	名称	编码	名称	
10	交通运输用地	104	农村道路	指公路用地以外的南方宽度 ≥ 1.0 米、北方宽度 ≥ 2.0 米的村间、田间道路(含机耕道)
		105	机场用地	指用于民用机场的用地
		106	港口码头用地	指用于人工修建的客运、货运、捕捞及工作船舶停靠的场所及其附属建筑物的用地,不包括常水位以下部分
		107	管道运输用地	指用于运输煤炭、石油、天然气等管道及其相应附属设施的地上部分用地
11	水域及水利设施用地			指陆地水域、海涂、沟渠、水工建筑物等用地。不包括滞洪区和已垦滩涂中的耕地、园地、林地、居民点、道路等用地
		111	河流水面	指天然形成或人工开挖河流常水位岸线之间的水面,不包括被堤坝拦截后形成的水库水面
		112	湖泊水面	指天然形成的积水区常水位岸线所围成的水面
		113	水库水面	指人工拦截汇集而成的总库容 ≥ 10 万立方米的水库正常蓄水位岸线所围成的水面
		114	坑塘水面	指人工开挖或天然形成的蓄水量 < 10 万立方米的坑塘常水位岸线所围成的水面
		115	沿海滩涂	指沿海大潮高潮位与低潮位之间的潮浸地带。包括海岛的沿海滩涂,不包括已利用的滩涂
		116	内陆滩涂	指河流、湖泊常水位至洪水位间的滩地;时令湖、河洪水位以下的滩地;水库、坑塘的正常蓄水位与洪水位间的滩地。包括海岛的内陆滩地,不包括已利用的滩地
		117	沟渠	指人工修建,南方宽度 ≥ 1.0 米、北方宽度 ≥ 2.0 米用于引、排、灌的渠道,包括渠槽、渠堤、取土坑、护堤林
		118	水工建筑用地	指人工修建的闸、坝、堤路林、水电厂房、扬水站等常水位岸线以上的建筑物用地
		119	冰川及永久积雪	指表层被冰雪常年覆盖的土地,指上述地类以外的其他类型的土地
12	其他土地	121	空闲地	指城镇、村庄、工矿内部尚未利用的土地
		122	设施农用地	指直接用于经营性养殖的畜禽舍、工厂化作物栽培或水产养殖的生产设施用地及其相应附属用地,农村宅基地以外的晾晒场等农业设施用地
		123	田坎	主要指耕地中南方宽度 ≥ 1.0 米、北方宽度 ≥ 2.0 米的地坎
		124	盐碱地	指表层盐碱聚集,生长天然耐盐植物的土地
		125	沼泽地	指经常积水或渍水,一般生长沼生、湿生植物的土地
		126	沙地	指表层为沙覆盖、基本无植被的土地。不包括滩涂中的沙地
		127	裸地	指表层为土质,基本无植被覆盖的土地;或表层为岩石、石砾,其覆盖面积 $\geq 70\%$ 的土地

这个新的《土地分类(试行)》,将原有两级分类变成三级分类,在一级分类中将全国土

地利用现状分为三大类,即农用地、建设用地和未利用地。这与《中华人民共和国土地管理法》衔接了起来。

但这个新的《土地分类(试行)》标准,在实际操作中也遇到了两个问题:一是将原标准的河流和湖泊占地划入未利用土地。而在实际生活中,大部分河流和湖泊目前都同时发挥着航运、灌溉、发电和旅游观光等作用,将其都划入未利用土地,与实际利用现状并不相符。二是将原城镇居民点用地类别取消,细分为住宅用地、商服用地、公共设施用地及公共建筑用地。这不仅易与交通用地交叉,而且在土地分类的实际操作中难度也很大。目前正在就这些问题进行调研,以进一步修订完善这个新的土地利用现状分类标准。

我国土地资源十分广阔,土地利用现状千差万别,因此要制定一个十分科学、实用的土地利用现状分类标准绝非易事,需要一个反复调研和实践的过程。要制定土地利用现状分类标准,就必须遵循科学准确、符合实际、便于操作的基本原则,并依据实践发展的需要及时进行修订完善。

第三节 土地经济学的研究对象和研究方法

一、土地经济学的研究对象

“对于某一现象的领域所特有的某一种矛盾的研究,就构成某一门科学的对象。”那么,土地经济学所研究的特殊领域及其特殊矛盾,即土地经济学的对象究竟是什么呢?

土地经济学的研究领域包括三个方面,即土地资源利用、土地财产制度和土地资产流转。

土地资源利用是指土地资源在国民经济各部门的分配与使用,具体包括土地资源的勘察、技术经济评价、土地资源利用的规划与计划、土地集约利用、土地区位利用、土地规模利用及土地可持续利用等方面的经济问题。所研究的是人与土地之间的经济关系问题。

土地财产制度是指土地财产的权属制度,具体包括土地所有制、土地使用制,以及土地国家管理制度的建立、演变及其实施等方面的问题。所研究的是土地利用中发生的人与人之间的经济关系问题。

土地资产流转是指土地作为资产其权属的市场流转和随之产生的土地收益分配问题,具体包括土地市场的建立及其供求关系、土地使用权流转中使用者向土地所有者支付的地租、土地作为商品买卖形成的价格、以土地资产作为担保标的物形成的债务抵押关系以及国家参与土地收益分配的具体形式——土地税收等。土地资产流转所研究的也是土地利用中产生的人与人之间的经济关系问题,但它所涉及的仅是土地资产流转和土地收益分配中产生的人与人之间的经济关系问题。

以上三个方面是互相联系的有机整体。合理利用土地资源,满足人类社会生存与发展的基本需要,这是研究土地经济问题的根本目的;土地资源作为生产力的基本要素投入生产过程,必须在一定的财产制度下进行,因此,建立并维护适应经济发展需要的土地财产制度,是土地合理利用的根本保证;人们在土地利用中,必然发生土地资产流转及土地收益分配问题,因此,正确确定土地资产流转的条件与形式,合理分配土地收益,协调好土地所有者与使用者之间的利益关系,是保证土地合理利用的重要手段。

从土地经济学的研究领域来看,土地经济学的对象可归结为两个方面,即土地利用中

的人与土地的关系和土地利用中形成的人与人的关系问题。

就土地利用中的生产关系而言,这种关系包括一切与土地有关的土地所有者、使用者围绕土地所有、使用、买卖、出租、抵押、课税和管理等而发生的经济关系。任何社会都要依据生产力的发展和整个社会经济制度的要求,建立一定的土地关系,并在该社会制度所允许的范围内,采取必要的措施对土地关系进行适当的调节,以保证其协调与巩固,促进土地的合理利用与生产的发展。当然,在一切剥削阶级统治的社会中,各剥削阶级之间,剥削阶级与被剥削阶级之间,由于根本利益的对立,在土地关系上矛盾是无法从根本上进行调和的。尽管如此,统治阶级仍然要在最大限度内采取措施缓和协调土地关系,以巩固其特定的土地制度。在社会主义制度下,国家要保障全体人民的根本利益和长远利益,必须正确处理社会各阶级、阶层在土地利用中发生的经济关系,以巩固与发展社会主义土地公有制。调动各方面的积极性,切实管好用好社会主义公有土地。

综上所述,概括地说,土地经济学的对象是土地利用中的生产力组织和土地所有、使用与管理中的生产关系及其调节。因此,土地经济学就其性质来说,是一门研究人与土地及土地利用中人与人的关系的科学,是经济科学的一个独立分支。

二、研究方法

土地经济学是一门跨度很大、综合性很强的学科,涉及诸多领域,因此对土地经济问题必须采用多种方法进行研究。

(一)抽象思维方法

抽象思维又称为抽象逻辑思维或逻辑思维。抽象思维就是利用概念借助言语符号进行思维的方法。其主要特点是通过分析、综合、抽象、概括等基本方法的协调运用,揭露事物的本质和规律性联系。从具体到抽象,从感性认识到理性认识,必须运用抽象思维方法。运用抽象思维方法研究土地经济问题,就是深入调查土地利用和土地经济关系的实际,运用抽象思维能力进行分析加工,由此及彼、由表及里,从中找到土地经济问题发展变化的规律。

(二)系统分析方法

就自然特征而言,土地隶属于地球这个大的生态系统;就经济和社会特征而言,土地经济又属于社会经济系统的基本子系统。因此,研究土地经济学应该采用系统的方法而不能将土地孤立于地球、人类社会进行单独研究,必须将其纳入整个自然生态系统和社会经济系统中进行系统全面的分析,从中找出土地与整个自然生态系统和整个社会经济系统的内在联系,并探索其经济规律以及运行机制,这样才能找到解决土地问题、合理利用土地的具体方案和正确途径。

(三)定性与定量相结合的方法

所有事物都是质和量的统一,分析事物的本质特征,不但需要通过观察和抽象思维得出定性的结论,同时也不能忽视量化分析方法。研究和解决任何一个土地经济问题都必须同时研究它的质和量两个方面,在定性分析基础上进行定量分析,也就是利用数学方法揭示其数量规律、数量关系和数量变化。

(四) 静态与动态相结合的方法

进行土地经济问题的研究,常常借助于大量的统计资料 and 实际调查材料,运用前人已有的研究成果,进行历史、现状分析和对未来的预测,这就需要采用静态分析和动态分析相结合的分析方法。所谓静态分析,就是对某一特定时间或时期的人地关系和土地利用状况的分析。这种分析方法的特点,在于承认人地关系和土地利用的合理与否及其效益的大小,具有一定的阶段性和相对的稳定性。所谓动态分析,则是对某一历史阶段或整个历史长河中的人地关系和土地关系所发生的变化分析,以研究其演变和发展过程。这两种分析方法是互为前提、互为补充的,应结合运用,不能偏废。

(五) 宏观与微观相结合的方法

土地经济问题既有宏观方面的问题又有微观方面的问题。所谓宏观分析,指研究的出发点和领域是针对宏观整体性而言的,一般理解为整个社会或国民经济总体上研究人地问题和土地关系形成与发展的过程,研究社会经济因素对人地关系的制约作用。所谓微观分析,指研究的出发点和领域是以组成国土总体中的局部小范围地区或个别农场为对象,研究人地关系和土地关系。宏观要以微观为基础,微观要受宏观的制约。因此,研究土地经济问题,既要从宏观角度进行分析,又要从微观角度进行分析,并把二者很好地结合起来。

(六) 比较分析

不同时期、不同地区,由于文化、历史、社会经济发展水平等因素的影响,土地经济问题也呈现出不同的特点,但也有共性问题。因此,应积极采取比较分析的方法,通过纵向和横向两个维度具体分析面临的土地问题。

此外,在土地经济学中,还应用了土地信息学的成果。土地信息学是陈述、采集、存储、管理、分析、处理、表达、应用和传播土地信息的理论和方法。它是以土地空间数据库为基础,采用土地分析模型和方法,提供多种空间的和动态变化的土地信息,为土地利用研究和土地利用决策服务的计算机技术系统。土地的空间属性使得土地经济问题呈现出明显的空间特征,利用土地信息学的成果可以更直观、更形象地展示土地问题、分析土地问题,是解决复杂土地问题的重要途径。

上述研究方法应结合具体的土地问题使用,既可以综合应用,也可以分别采纳。

第四节 土地经济学的产生和发展

20 世纪 20 年代,土地经济学成为一门独立的学科。但在此之前,一些西方古典经济学家,就对土地经济的若干问题先后进行了研究。17 世纪末,西方古典经济学家威廉·配第首次提出级差地租的概念,并对级差地租、土地价格等作了初步的阐述。尔后,杜尔阁(A. R. J. Turgot)、亚当·斯密(A. Smith)、大卫·李嘉图(D. Ricardo)等人相继对若干土地经济问题进行了探讨。其中,李嘉图对级差地租理论作了完整系统的研究,为现代西方土地经济学的建立奠定了理论基础。到了 19 世纪中叶,马克思、恩格斯在批判地继承古典经济学理论的基础上,创立了科学的人口理论和土地肥力理论及地租地价理论,这实际上成为了马克思主义土地经济理论的核心部分。其后,列宁的土地国有化理论等,进一步完善和丰富了马克思主义的土地经济理论。