



高等院校土地资源管理专业
精品课程建设教材

土地经济学

黄贤金 张安录 主编



中国农业大学出版社

高等院校土地资源管理专业精品课程建设教材

土地经济学

黄贤金 张安录 主编

中国农业大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

土地经济学/黄贤金,张安录主编. —北京:中国农业大学出版社,2008. 11
ISBN 978-7-81117-564-6

I. 土… II. ①黄… ②张… III. 土地经济学 IV. F301

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 133159 号

书 名 土地经济学

作 者 黄贤金 张安录 主编

策划编辑 孙 勇

责任编辑 姚慧敏 冯雪梅 董 田

封面设计 郑 川

责任校对 王晓凤 陈 莹

出版发行 中国农业大学出版社

社 址 北京市海淀区圆明园西路 2 号

邮政编码 100193

电 话 发行部 010-62731190,2620

读者服务部 010-62732336

编辑部 010-62732617,2618

出 版 部 010-62733440

网 址 <http://www.cau.edu.cn/caup>

e-mail cbsszs @ cau.edu.cn

经 销 新华书店

印 刷 北京时代华都印刷有限公司

版 次 2008 年 11 月第 1 版 2008 年 11 月第 1 次印刷

规 格 787×980 16 开本 30.5 印张 554 千字

定 价 42.00 元

图书如有质量问题本社发行部负责调换

主 编 黄贤金 张安录

副 主 编 陈美球 杨钢桥 王德起 陈志刚 秦明周

编写人员	王 青	南京邮电大学
	王德起	首都经济贸易大学
	王霖琳	首都经济贸易大学
	乔荣峰	华中农业大学
	李望洲	复旦大学
	张安录	华中农业大学
	罗 浩	南京大学
	周丙娟	江西农业大学
	陈志刚	南京大学
	陈美球	江西农业大学
	杨钢桥	华中农业大学
	陕永杰	山西师范大学
	胡伟艳	华中农业大学
	高进云	华中农业大学
	秦明周	河南大学
	郭 熙	江西农业大学
	黄贤金	南京大学
	蔡银莺	华中农业大学
	闵 捷	天津工业大学

高等院校土地资源管理专业精品课程建设教材

编 委 会

顾 问 石元春 石玉林 林 培 程 烨 雷涯邻
林增杰 王万茂 韩桐魁 董德显

主 任 谢俊奇

副主任 朱道林 付梅臣 黄贤金

委 员 (按姓氏笔画排序)

孔繁文	王秋兵	尹 军	叶剑平	冯长春
付梅臣	白中科	曲福田	许 皞	朱道林
朱德海	刘耀林	师学义	张凤荣	张安录
邹晓云	吴次芳	吴克宁	吴顺辉	陈笑媛
林 坚	欧阳安蛟	郝晋珉	赵 明	赵庚星
郎文聚	洪亚敏	胡振琪	段建南	高敏华
黄贤金	雷国平			

总 序

土地是人类生存与发展的重要基础资源,人类社会发 展迄今为止所创造的一切财富,都源于对土地的利用,自古“有土斯有财”、“土地是财富之母”、“地者万物之本源,诸生之根苑也”等至理名言深入人心。因此,人类社会始终非常重视土地问题的研究。

土地作为自然资源,我们需要从资源科学角度研究其分布、类型、数量、质量、利用状况、利用潜力及其可持续利用等方面。但同时,考虑土地资源在人类投入利用过程中所产生的资源价值、资源产业、资源制度、资源配置等方面问题,又需要从经济学、管理学、法学乃至社会学等学科角度研究稀缺资源在人类投入利用过程中的制度体系、管理模式、产业发展及其对经济增长的影响等,并进而从资源可持续利用的角度研究社会制度、分配体系及资源配置等问题。而且,由于土地资源的区域特征,有关土地利用过程和管理活动及其研究工作还需借助现代技术手段,包括现代测绘技术、信息技术等。因此,土地资源管理学科是以土地资源及其利用过程为研究对象,以促进土地资源可持续利用为目标,运用资源科学、经济学、管理学、法学、社会学等以及有关技术科学的理论和方法,对土地资源条件、土地利用过程、土地产权制度等进行研究的学科。它是一个融自然科学与社会科学于一体的学科群,是以研究土地资源合理利用问题为导向的应用科学。

在中国悠久的历史长河中,土地问题研究始终非常受重视。早在夏商周时期,就有所谓“井田制”,解决土地分配、土地税赋等问题,《诗经·大雅·北山》有云:“溥天之下,莫非王土;率土之滨,莫非王臣”,这反映了当时的基本土地制度。从这个意义上说,中国是土地科学理论研究与实践探索的发源地之一。

然而,现代土地资源管理学科研究和教育开始于 20 世纪 50 年代。在 50 年代初期,主要侧重研究土地资源开发和土地利用规划问题,进入 80 年代以后,由于国民经济开始快速发展,人地矛盾日益紧张,尤其随着国家经济体制的变革,土地使用制度和土地管理制度也必须进行改革,由此引起一系列新的土地资源利用与管理问题,相应土地问题研究也逐步由过去的侧重资源学研究,转向资源与资产、利用与管理并重研究上来。在这期间,我国的土地管理教育也发生了相应的变化。1993 年在国家《普通高等学校本科专业目录》中,分别在经济学中设

“土地管理(020119)”专业,在工学中设“土地规划与利用(081405)”专业。1998年国家教育部进行专业调整,将上述两个专业合并组成“土地资源管理(110304)”专业,隶属于管理学门类公共管理学科,授管理学或工学学士学位。并规定其培养目标是,培养具备现代管理学、经济学及资源学的基本理论,掌握土地管理方面的基础知识,具有测量、制图、计算机等基本技能,能在国土、城建、农业、房地产以及相关领域从事土地调查、土地利用规划、地籍管理及土地管理政策法规工作的高级专门人才。

土地资源利用及其管理实践尚在不断发展中,相应的土地资源管理学科和土地资源管理教育也需要不断探索和发展。尤其是近年来土地资源及其利用问题日益突出,要求土地资源管理研究和教育工作应不断探索和创新。为适应土地资源管理教育对教材和教学参考资料的需要,不断探索回应土地资源利用及其管理实践中的问题,反映国内外土地资源及其利用与管理领域研究的最新成果,中国农业大学出版社组织有关专家编写了这套“高等院校土地资源管理专业精品课程建设教材”。本套教材共16本,包括按照《普通高等学校本科专业目录》中“土地资源管理(110304)”专业培养要求确定的7门主干课程和各有关高校土地资源管理专业本科生教学计划确定的9门必修的专业课和专业基础课。

本套教材力求体现如下特色:①系统完整,基本涵盖了土地资源管理专业教育的主要专业知识领域;②反映国内外土地资源及其利用与管理领域的最新信息、资料及相关研究成果;③反映土地资源管理专业本科生培养的特点,力求理论与实践相结合,重视应用性,注重基础知识教育和能力培养。

尽管土地问题研究历史悠久,但现代土地资源管理科学仍是一个新兴的学科,随着实践的发展,有关教育教学改革也将逐步推进,我们组织编写这套教材希望能为促进土地资源管理教育的发展做出贡献,同时也希望能得到更多实践工作者和科研教育界的同仁的支持,希望有更多的有识之士参加到本套教材的编写中来。

祝愿我国的土地管理事业蒸蒸日上!祝愿土地科学研究与教育硕果累累、人才辈出!

高等院校土地资源管理专业精品课程建设教材编委会

2007年2月

目 录

第一篇 土地经济学基础

第一章 绪论	(3)
第一节 土地的概念、特征与功能	(3)
第二节 土地经济学的研究对象及产生与发展	(11)
第三节 本书的内容体系	(15)
第二章 土地经济学方法论	(17)
第一节 土地经济学方法论的含义及层次	(17)
第二节 实证主义、规范主义与实用主义	(18)
第三节 土地经济学的分析方法	(21)
第四节 土地经济学的研究过程	(23)
第三章 土地资源的需求与供给	(29)
第一节 土地资源的需求	(29)
第二节 土地资源的供给	(35)
第三节 土地资源的供求关系	(45)

第二篇 土地资产经济分析

第四章 地租理论	(53)
第一节 地租理论概述	(53)
第二节 马克思主义地租理论的主要内容	(60)
第三节 地租的影响因素	(69)
第五章 地价理论	(74)
第一节 土地价格的内涵	(74)
第二节 土地价格的特征与类型	(75)
第三节 影响土地价格的因素	(80)
第六章 土地市场 I	(85)
第一节 土地市场的含义与基本特征	(85)
第二节 土地市场的基本结构与模式	(91)

第三节	土地市场发展的一般趋势	(97)
第四节	中国土地市场的发展历程	(100)
第七章	土地市场Ⅱ	(106)
第一节	土地市场运行对经济增长的影响	(106)
第二节	土地市场化进程及其空间特征	(111)
第三节	土地市场运行规模的经济驱动机制	(116)
第四节	中国土地市场建设的目的与目标选择	(121)
第八章	土地资产管理	(129)
第一节	土地资产管理的概念与特征	(129)
第二节	土地资产管理的必要性和基本原则	(137)
第三节	土地资产管理的主要内容	(141)

第三篇 土地资源经济分析

第九章	土地资源价值理论	(165)
第一节	土地资源价值及其构成	(165)
第二节	土地资源价值评估	(168)
第三节	土地资源价值评估案例	(183)
第十章	土地报酬规律与土地集约利用	(197)
第一节	土地报酬规律	(197)
第二节	土地集约利用的内涵	(202)
第三节	不同类型土地的集约利用	(208)
第十一章	土地保护与可持续利用	(217)
第一节	土地保护的经济含义	(217)
第二节	土地可持续利用的内涵	(220)
第三节	土地可持续利用的制约因素	(225)
第四节	中国土地可持续利用战略	(232)
第十二章	土地生态经济学	(244)
第一节	土地生态经济学的发展与研究内容	(244)
第二节	土地生态经济系统的结构、特性	(250)
第三节	土地生态经济系统的评价内容与方法	(256)
第十三章	土地用途转换的经济学分析	(263)
第一节	农地内部流转	(263)

第二节	农地城市流转	(268)
第三节	城市土地用途转换	(279)

第四篇 土地经济制度与政策

第十四章	土地产权及其制度变迁	(289)
第一节	土地产权及其结构	(289)
第二节	土地所有制度比较	(297)
第三节	德姆塞茨产权演进模型与中国土地产权制度改革轨迹	(307)
第十五章	土地政策实施的福利经济学分析	(318)
第一节	政策与土地政策	(318)
第二节	土地政策的福利经济学分析:理论与方法	(325)
第三节	基于福利经济学的土地政策改革	(343)
第十六章	土地政策参与宏观调控	(346)
第一节	宏观调控与宏观调控政策工具	(346)
第二节	土地政策参与宏观调控的背景、特点和理论依据	(349)
第三节	土地政策参与宏观调控的可能性与基本前提	(352)
第四节	土地政策参与宏观调控的实践运作	(356)
第十七章	土地金融	(366)
第一节	土地金融及其特征与功能	(366)
第二节	我国土地金融的发展与运行现状	(369)
第三节	典型国家或地区土地金融发展经验	(373)
第四节	我国土地金融的完善思路与发展模式	(388)
第十八章	土地税收	(398)
第一节	土地税收的概念、特点与功能	(398)
第二节	土地税收对土地利用的影响	(406)
第三节	我国现行的土地税制	(409)
第四节	我国土地税收的改革思路	(419)
第十九章	土地督察	(425)
第一节	土地督察及其经济学内涵	(425)
第二节	土地督察特征及其效果	(434)
第三节	土地督察的博弈分析及制度改进	(438)

第二十章	土地伦理及其经济问题	(444)
第一节	土地伦理及其内涵	(444)
第二节	土地伦理的基本原则与实践途径	(458)
第三节	土地伦理中的经济问题	(462)
后记		(476)

第一篇

土地经济学基础

第一章 绪 论

土地经济学首先是由美国威斯康星大学教授 Richard. T. Ely 在 1892 年美国举行的土地资产研讨会上提出来的,该次研讨会也成了土地经济学研讨的最初尝试。而土地经济学作为一门独立的学科,其标志有两个,一是 1919 年美国在其农业部(USDA)中设置土地经济处,二是随着进行土地利用调查研究的积极开展和 1922 年 Richard. T. Ely 关于土地经济学的著作即《土地经济学大纲》的出版。到此时,一般认为土地经济学形成了该学科较完整的体系^①。土地经济学学科的发展深受理论经济学、生产经济学、福利经济学、区位经济学、发展经济学、产权经济学、制度经济学等经济学科发展的影响,并逐步形成完善的学科理论与方法体系,其研究内容也因社会经济发展对土地资源的压力不断加重,导致土地问题更为复杂多样而深化和拓宽。当前土地经济学已经成为土地学科体系中的基础学科,为土地资源管理实践提供了重要的理论与方法支撑。

第一节 土地的概念、特征与功能

一、土地的概念

关于土地的概念,在不同的时期、不同的学科门类、不同的研究目的有不同的理解。它一直是学者们争论不休的焦点和难点,但同时它又是不少新兴学科的突破口与试金石。这是由土地本身的复杂多样性决定的,同时也是土地的内涵不断深化和拓展的结果。总结前人研究的成果,土地的概念归纳起来主要有以下 3 类不同的观点:即平面观、立体观与综合观。

(一)土地的平面观

土地概念的平面观是从土地的横向跨幅即水平幅度着眼的,其界定的显著特征是由窄到宽。其不足之处则在于缺乏立体感,流于表面,无法展示土地概念

^①朱奉圭,权光男译.土地经济学.北京:法律出版社,1991:1.

的全面的、动态的整体内容^{①②}。

对于土地的平面观,主要有以下4种观点^③:①土地即土壤。这是一种传统的看法。从农业生产角度看,土壤是指具有肥力,能够生长植物的疏松陆地表层。将土地视为土壤,最显著的特点是将水系排除在土地之外。不仅海洋水域不属于土地,甚至内陆的河流、湖泊、水库、塘等也都不是土地。②土地即陆地,这种观点认为,土地是地球上区别于海洋的部分,除包含第一种观点,还包括内陆的江、河、湖泊、水库、坑塘、滩涂等^④;不仅包括具有肥力、能够生长作物的疏松土壤,还包括难以生长或不能生长作物的裸岩、石砾、荒漠、冰川等“不毛之地”。③土地即地球表层^⑤。这种观点认为,土地既包括陆地,也包括海洋。随着科技的进步和经济的发展,海洋日益发挥着陆地的作用。既然可将陆地水域包括在土地之内,海洋水域也应该可以包括在土地之内。④土地就是指自然,它包括一切自然生成的及其生成源泉的环境因素。

(二)土地的立体观

土地概念的立体观是从土地概念的纵向跨幅即垂直幅度着眼的,其界定的显著特征是由上到下。其不足之处则在于对土地的上下延伸幅度的科学界限没有历史的概念,而且是否要划分为地上层、地表层与地下层3个层次也值得商榷,同时将土地的垂直幅度限制在生物圈内似乎也不尽情理。

对于土地的立体观,主要有以下4种观点^⑥:①土地是一个垂直剖面,它所包括的范围向上或向下,是无限的,以至包括地上和地下的每一样东西,从而认为土地是天上地下的一切自然物质和力量。②地壳底至大气屋顶^⑦。这种观点认为:土地的地上部分包括整个大气层,地下部分包括整个地壳。就空中而言,整个大气的变化与生物圈的气象有直接或间接的联系。大气层以外属于外层空间,不属任何国家所有。从地下看,地壳是地表生物圈的承载者,地壳中蕴藏的矿物、能源、浅层地下水、深层地下水都是与人类休戚相关的资源。③土地的垂直剖面分3层:地上层、土地层与地表层,包括地貌、土壤、植被的全部,以及直接

①姜爱林.论土地的概念与特征.国土资源科技管理,2000,17(3):10-15.

②刘胜华.土地管理概论.武汉:武汉大学出版社,2005.

③陆红生,韩桐魁.土地管理.北京:农业出版社,1983:1.

④林增杰,严星.土地管理原理与方法.北京:中国人民大学出版社,1986:2.

⑤陆红生.土地管理学总论.北京:中国农业出版社,2002:2.

⑥刘胜华.土地管理概论.北京:中国农业出版社,2005.

⑦陈百明.土地资源学概论.北京:中国环境科学出版社,1996:3.

影响它的地表水、浅层地下水、表层岩石和作用于地表的其他条件。④生物圈的上下边界。这种观点认为:土地的边界即生物圈的边界,是指上至地球的大气层,下至地下存在着生物的圈层。这是从广义的人类生存及农业生产的环境和条件出发的一种认识。

(三)土地的综合观

土地概念的综合观是从土地的自然、经济、历史等综合的角度着眼的,其界定的要点是强调“综合”二字。其不足处则在于这些概念虽然进行了尝试,却并未能从其本质及人们的需要方面做出一个令人满意的答案:有的缺乏综合性,有的缺乏历史性,有的缺乏自然性,有的缺乏经济性等。

对于土地的综合观,主要有以下3种观点:①土地的自然综合体观^①。这种观点认为土地是指地球陆地表面(包括内陆水域和沿海滩涂),是由土壤、气候、地貌、岩石、动植物和水文等因素组成的自然综合体,同时也包括人类过去和现在生产活动的成果。②土地的自然历史综合体观^{②③}。这种观点认为,土地是地球陆地表面上的地貌、土壤、岩石、水文、气候和植被等要素在自然因素、经济因素、制度因素综合作用下形成的,具有特定结构和功能,并随时空做动态变化的自然历史综合体,同时也包括过去、现在人类活动成果。③土地的自然经济综合体观^{④⑤⑥⑦}。土地是地球的陆地(包括内陆水域、海涂)表层范围内,由土壤、岩石、矿藏、水、气候、地质、地貌,以及人类活动对上述要素产生的种种结果所组成的自然—经济综合体。

从以上对土地概念不同观点的讨论与评价,可以得出这样的结论:①土地指地球表面的某一区域;②土地的内涵不仅包括三维空间,还包括人类过去、现在和将来活动对土地的影响;③可以从不同的角度对土地的内涵进行考察。可以从平面的角度、立体的角度、时间的角度,也可以从不同学科如自然的角度、经济的角度、社会的角度、法律的角度等;④土地不仅受自然因素的影响,还受经济、社会、时间因素的影响;⑤土地的概念在不断地发展,而且随着时间的推移和科

① 马歇尔. 经济学原理. 北京:商务印书馆,1964:157.

② 陈百明. 土地资源学概论. 北京:中国环境科学出版社,1996:4.

③ 傅粹. 土地学导论. 北京:中国环境科学出版社,1998:1.

④ 曹振良,郝寿义,袁世明. 土地经济学概论. 天津:南开大学出版社,1989:6.

⑤ 毕宝德. 土地经济学. 4版. 北京:中国人民大学出版社,2001:3.

⑥ 朱德举. 土地学导论. 北京:中国农业科技出版社,1995:3.

⑦ 周诚. 土地经济学. 北京:农业出版社,1989:6.

学技术的发展,土地概念的广度和深度会不断拓展。

综上所述,土地是生产要素、资本、消费、自然、空间、财产等的统一体^①,可将土地的概念表达为:土地是地球表面受自然要素(Nature)、经济要素(Economy)、社会要素(Society)和时间要素(Time)影响的四维空间综合体。其表达式为: $L=f(N,E,S,T)$ 。

(四)土地:资本与服务的统一

通过上述分析可以看出,作为资本,其是经济生产的要素,也是重要的资产;作为服务,其提供了生态、环境、景观的服务。作为资本是具有排他性,作为服务则有些具有非排他性。例如,作为农业生产的土地,其可以取得价值,其产权、收益具有排他性;但土地在农业利用过程中,对调节气候、改善环境、涵养地下水等方面的功能以及所体现的人文价值则具有非排他性。

正如英国经济学家马歇尔认为:“土地是指自然为辅助人类而自由给予的陆、水、空气和光热等各种物质与能力”^②,这是其所提供的服务;这种服务一旦可以为私人所垄断或赋予产权,就成为资本。

由此可见,土地是劳动对象、人工生态环境和最基本自然资源。这是因为人类出现后,人的生存、繁衍和人类社会发展使人与自然、人与土地结为不解之缘,作为自然物的土地是逐渐由人类生存和发展的最基本生态环境要素转化为人的劳动对象和劳动资料,日益作为人类生活和生产活动的自然资源宝库,而成为一切生产资源和生产资料的源泉和依托;并使自然资源和生态环境要素的土地转变为人工自然资源和人工生态环境要素,而成为自然经济综合体^③。

(五)土地与地产

纵观人类社会发展的历史,在原始社会的时期,没有私有财产、阶级和国家,虽然存在土地的占有,但由于地广人稀、生产力水平低下,土地可以被无限制地占有和自由利用,因此,不存在土地所有制关系,自然也就谈不上把土地作为资产的地产问题,土地所体现的只是其资源特性,即作为万物存在的基地和生育的源泉,并成为一切生产的元素和原动力,由于土地制度必然随着社会生产发展及社会生产方式和人地关系中人与人关系的变化而产生和发展,地产则必然也是

①韩乾.土地资源经济学.台中:沧海书局,2001:7-9.

②张德粹.土地经济学.台北:正中书局,1981:1.

③刘书楷,曲福田.土地经济学.北京:中国农业出版社,2004:2.