导　论

一、城市土地经济学的产生与发展

土地问题是人类社会生存与发展的自然经济的基础。历史上，由于社会经济的发展使得土地的经济意义与日俱增，关于土地的使用和土地制度的问题便日益受到重视，许多政治家和经济学家为此进行了多方面的研究。比如早在 2000 多年以前,中国的管子就提出‘地者,政之本也,……地不平均和调,政不可正也。’在这以后的漫长岁月中，有关土地的论述不胜枚举。

资产阶级古典经济学家最早论述土地问题的是英国威廉·配第(1623～1687),他于 17 世纪末首先提出了级差地租的概念，并对级差地租、土地价格等做了初步的阐述。随后法国杜尔哥（1727～1781)初步揭示了地租与土地所有权的关系。英国亚当·斯密(1723～1790) 发现了绝对地租的存在。英国大卫·李嘉图(1772～1823)运用劳动价值论对级差地租作了完整而系统的研究。英国詹姆斯·安德森(1739～1808)对级差地租理论的基本特征作了早期的研究。马克思则在批判和继承资产阶级古典经济理论的基础上，创立了科学的地租理论，形成了马克思主义的土地经济理论。

但是,20 世纪以前的研究还基本上没有深入到城市内部的土地经济活动中去，而且也不是单独地进行的土地经济研究，大多是依附于政治经济学的。

真正地开始研究城市土地问题始自于本世纪初。当时由于城市人口的增长速度远远高于城市土地的增加速度，形成了对于城

需要全本请访问 www.ertongbook.com

市土地的巨大压力,产生了诸如住房拥挤、街道狭窄等‘城市病”,迫使人们去关心城市土地的合理利用问题。同时，由于城市土地的稀缺，因此在对城市土地的占有和使用上又产生了一系列经济问题。城市土地经济学的产生，就首先是从这两类问题的研究开始的。

表 1-1 世界人口居住在 5000 人以上城镇的数目与百分比

年　份	数目（百万）	百分比(%)
1800	27.4	3.0
1850	74.9	6.4
1900	218.7	13.6
1950	716.7	29.8

资料来源:《城市土地经济学》,M. 歌德伯戈与 P. 钦洛依合著,中国人民大学出版社 1990 年版,第 19 页。

1924 年，美国伊利和莫尔豪斯合著的《土地经济学原理》问世，被认为是土地经济学从政治经济学中独立出来的标志。同年，赫德发表了《城市土地价格原理》一文，这是最早专门研究城市土地经济问题的文章。1928 年,道若和辛曼在纽约合作出版的《城市土地经济学》一书，则把对城市土地经济问题分散研究的成果系统化了，它标志着还不算成熟的土地经济学中城市土地经济学分支的诞生。当时主要是围绕城市土地的合理利用问题展开的，对城市土地利用中的经济关系则被忽视了。 1940 年，美国伊利和魏万尔出版的《土地经济学》一书,针对二次大战结束以后,大量的军人和破产农民涌进城市，形成了空前的住房需求急待解决的事实，首次把城市土地及其改良物的生产、交换的研究提出来了。1949 年,美国拉特克利夫的《城市土地经济学》的出版，使得城市土地经济学真正从城市经济学、城市地理学和一般土地经济学中独立出来，形

成了较为完整的科学体系，并一直被西方的城市土地经济学界沿用下来。在这以后,有代表性的著作主要有[英]鲍尔钦和克威合著的《城市土地经济学》(1977)，[美]哥德拜格和钦朗合著的《城市土地经济学》(1984)等。

在中国，早在 20 年代初就成立了“ 地政研究会 ”,当时研究的内容中有很大一部分是关于城市的土地经济问题。这一时期是在介绍国外城市土地经济理论的基础上逐步创立中国自己城市土地经济学的初期阶段。

新中国成立以后，采取了诸如承认和保护城市私有地产主的合法权益，开征地产税和公地地租，加强对私有地产买卖管理等一系列政策。但在 1958 年以后,受极左思潮的影响,特别是随着城市私房改革运动的完成，许多人认为，城市土地的国家所有制的建立，城市土地经济问题就全部解决了。1958 年,大幅度地调低了地产税和地租， 1973 年则干脆取消了公地地租，形成了国有城市土地的无偿使用状态。城市土地经济问题的研究也基本上处于停止状况。

党的十一届三中全会以来，特别是随着城市经济体制改革的深入进行，城市土地合理分配与使用的经济问题引起了人们的重视，重新认识城市土地经济，探讨城市的地租、有偿使用及建立土地市场等问题。1984 年六届人大二次会议明确提出了要对国有土地开征土地使用费或税，并于 1983 年底开始在深圳、佛山、抚顺，广州等城市进行了试点，随后又在沿海城市开展了房地产使用制度的改革。这些政策规定和措施为研究中国城市土地经济学奠定了基础。随着城市土地经济体制改革实践的不断深化，城市土地经济理论的研究也日渐活跃。1981 年,成立了国土经济研究会,出版了《国土经济研究》(1982)、《国土经济学》(1986)等专著。 1982 年出版了伊利和莫尔豪斯合著的《土地经济学原理》中译本。1986 年北京土地经济研究会编印了《土地经济学初编》。近年来,国内出版

的有代表性的著作主要有：张熏华主编的《土地经济学》(1987年),李鸿昌、周治平主编的《城市土地经济学》(1988),于俊国著的《城市土地经济学》(1988),周诚主编的《土地经济学》(1989)和曹振良主编的《土地经济学》(1990),张跃庆、张连城所著《城市土地经济问题》等，这些理论著作自觉地运用马克思主义原理并结合中国实际分析了中国的土地问题，研究城市土地经济现象。这说明中国城市土地经济学的逐步完善与成熟。

二、城市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”①。城市土地经济学所研究的特殊领域及其特殊矛盾,即城市土地经济学的对象,究竟是什么呢？

人们无论从事何种生产劳动，都不可能离开土地，必须在一定数量的土地面积上进行。在农业生产过程中，人们只有利用一定数量的土地资源，才能生产出所需要的农产品，如棉花、粮食、蔬菜等。在城市经济建设中，人们只有利用一定数量的城市土地，才能建造住宅、商店、仓库、厂房,安装各种机器设备,生产各种工业品，满足人们的需要。无论土地是作为劳动对象或生产资料，还是作为条件（即场所）进入生产过程，它总是人们从事各种活动所不可缺少的、最基本的物质要素，因为土地在人的生产经营活动中起着劳动对象和劳动手段的作用。

土地与生产经营活动的密切关系，决定了人们在进行各项社会生产经营活动时，必须利用一定数量的土地。人们要利用土地，就是对土地进行必要的加工和改造，使之符合人们使用的要求。但人们在对土地资源进行加工和改造的劳动过程中，并不是彼此隔绝、孤立地进行，而是以各种社会联合体的形式共同进行的。正如

①《毛泽东选集》第二卷，人民出版社 1952 年版,第 75 页。

马克思提出的:“为了进行生产,人们便发生一定的联系和关系,只有在这些社会联系和社会关系的范围内,才会有他们对自然界的关系,才会有生产。”① 人们在对土地进行社会化利用的过程中,会产生土地与劳动力及其他生产要素在时间、空间及数量上如何相互配合、建立土地利用的合理结构和空间布局、土地投资的适合程度、投资结构等问题。正是由于在对土地进行社会化利用过程中会围绕土地的所有、使用、买卖、出租、抵押、课税和管理等而产生复杂的经济关系,才引起了经济学家的广泛注意,并在此基础上产生了土地经济学。

对于土地经济学的研究对象,不同的经济学体系有不同的看法。中国土地经济研究会编写的《土地经济学》(未公开出版)表述为“土地利用中的生产力组织和土地所有、使用、管理中的生产关系及其调节”。艾利把土地经济学的研究对象表述为“土地经济学的起点就是人与土地的关系,它解决人类对土地的利用问题,但更是那种关系,那种由人与自然资源的关系而导出的人与人之间的关系”(《土地经济学》1940年版),他在早些时候的表述是:“土地经济学是经济学的一个分支,在理论上与应用上研究作为一个经济概念的土地,并研究把土地当作财产时而产生的经济关系”(《土地经济学概念》,1922年版)。台湾学者张德粹先生在其所著的《土地经济学》(台湾国立编译馆1922年版)中,对土地经济学的研究对象作了较为完整的叙述,他写道:“土地经济学是研究人们利用土地时所应遵循的经济原理,亦研究因利用土地而发生的人与人之间的经济关系,并探求改善这些关系的原则和方法。”从以上表述中可以看到,他们对于土地经济学研究对象的认识是大致相同的。基本上可以归纳为两个方面的问题:一是人与土地的关系,也就是‘如何利用土地’或‘土地利用中的生产力组织’问题;二是由

①《马克思恩格斯全集》第4卷,第436页。

需要全本请访问 www.ertongbook.com

此而产生的人与人的经济关系，或土地利用中的生产关系，也可以称之为土地关系。

就土地利用中的生产力组织问题而言，在土地经济学中，并不是把土地作为一种自然资源，对其物理的、化学的、生物学的和地理学的性质和特征进行研究，因为这些研究是地质学、土壤学、土壤化学和土壤生物学等自然和技术科学的任务。在这里，土地是生产力的一个基本要素，是在一定的社会生产关系下就其投入生产过程之后所发生的一系列经济问题而开展的研究。

就土地利用中的生产关系而言，土地经济学所要研究的是如何依据社会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，促进土地合理利用与生产的发展。总之，土地经济学所研究的客观对象是人类在社会化的土地利用过程中的社会方面问题。

城市土地经济学是土地经济学的一个分支，它研究城市土地利用的过程及方式，以及在城市区域内因利用土地而引起的人与人之间的经济关系，并研究对于这种经济关系的调节手段及调节过程。

城市土地经济学的研究内容，主要包括四个方面，即城市土地一般理论；土地利用经济；土地制度；土地权属转移及收益分配中的经济问题。

城市土地一般理论主要是说明土地及城市土地的特性、城市土地的作用、城市土地的供求等。

土地利用经济所研究的是城市土地在国民经济各产业部门之间的合理分配与有效使用问题。具体包括土地资源的勘察、技术经济评价、土地规划、土地开发利用、保护等等经济问题。其本质是人与地及各类用地之间的相互关系。

土地制度是指土地所有制、土地使用制度及土地管理制度的

形成、演变和运行等方面的问题。其研究的中心是在城市土地有偿使用的过程中人与人之间的经济关系问题。

土地权属转移及收益分配是指土地权属转移的条件、形式和土地收益分配的具体形式。如地价的理论构成及表现形态；地租的来源及其城市地租的特点，实现方式等；土地收益的实现条件及土地收益的具体分配——土地税收等问题。研究的目的旨在剖析城市土地利用过程中所发生的人与人的经济关系。

三、城市土地经济学的研究方法

城市土地经济学是综合应用多学科成果，内容涉及到自然科学和社会科学许多方面的应用学科。诸如政治经济学、资源经济学、财政信贷学、货币金融学、市场学、法学等一系列学科。因此对城市土地经济问题，必须以马克思辩证唯物主义原理为指导，采用多种研究方法进行研究。

(一)系统分析方法

土地是综合性的经济要素，有关人地关系和因利用城市土地而引起的人与人的关系等都是综合性的，因而必须将其纳入整个城市自然生态系统和社会经济系统中进行系统全面地研究与分析，从中找到各系统要素之间的内在联系，探索其规律及运行机制。要科学地解释城市土地经济现象、正确地提出解决城市土地经济问题的方法，必须借助于系统分析方法。

系统分析方法，就是从系统论的观点出发，着重从整体与部分、整体与外在环境之间相互联系、相互作用中，有机地、综合地观察研究对象。即立足于整体，把整体作为确定目标的出发点，着眼于综合，以达到最优化的目标。系统分析方法应用于城市土地经济学，一般要求依据以下的原理和方法：

1. 根据“整体功能大于部分功能”即“非加和”原理，着眼于整体和全局，实行整体到部分的分析方法。比如，在评价城市土地利

用现状和制定其合理利用决策时，要依据城市土地的区位和地形特征,按照社会需要,考虑多种土地利用方式,选择最佳利用方式。同时，在进行城市总体土地利用规划时，又要本着使城市总体功能最大的原则，从全局出发，合理地安排城市土地利用结构，既要使各类土地用途之间保持均调均衡的关系，又要防止和克服单一利用土地的不合理现象。

2. 根据系统结构的多层次及其相互联系的原理，采用综合方法。系统综合分析方法,就是从一个综合体的成份、结构、功能、相互结合方式、形成和演变过程等方面，进行综合观察分析，以揭示整个系统的内在联系和运动规律。土地经济学研究的对象、内容，涉及到不同类别和层次的系统，如城市土地等级的综合评价以及城市土地的综合开发，都存在着自然因素和社会因素、系统内外多种因素与系统结合配比和平衡关系，其中一个因素或局部因素的变化，常常会使其相关因素乃至整体发生相应的变化，因此在考察和评价土地及其利用时，就要求从综合　益和综合利用进行分析研究,而不能片面、孤立地从单因素来考虑。

3. 根据最优化原理及最佳化目标，用最优化方法进行优化设计，为城市土地评估和土地利用作为决策，提供科学的优化方案。所谓最优化方法，从宏观管理的角度说，就是要依据城市土地的供给与需求,理顺人地关系,把宏观经济效益、生态(环境)效益和社会效益三者的最大综合效益作为总目标，作出最优化方案，使方案达到定性,定量和优化。

(二)定性分析与定量分析相结合的方法

城市土地经济学研究人地关系，要求对土地及利用决策找出质和量的规定性，因而须采用定性分析和定量分析结合的方法。

所谓定性分析，就是确定其质的规定性，所谓定量分析，就是把握数量比例及其变化。只有通过定性分析找出事物的本质及其内在的必然联系，才能揭示出事物的发展规律；而要使质的把握精

确，就要通过定量的概念。例如，城市土地的质量等级及其合理利用的适宜程度，没有量度就难以确定它们的界限，因而必须把定性分析与定量分析结合起来。定性与定量相结合的方法，是唯物辩证法分析事物发展由量变到质变规律的重要方法之一。在定性分析基础上进行定量分析，就是利用数学方法揭示其数量表现、数量关系和数量变化。现代西方学者非常注重运用数量分析的方法来研究人地关系及城市土地结构的数量变化。比如，经常被用来评价城市土地利润的‘费用——效益”关系数学模型，就是一个非常成功典型。但也有一些西方学者总是喜欢把定量分析与定性分析割裂开来，甚至以定量分析取代定性分析，抹煞不同生产方式下人地关系和人与人关系的不同性质和矛盾，则是不足取的。

(三)静态分析与动态分析相结合的方法

对于城市土地经济问题的研究，常常借助于大量的统计资料和实际调查材料，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研究方法。所谓静态分析，就是对某一特定时间或时期人地关系和城市土地利用状况的分析。其目的往往在于确定人地关系和土地利用的合理性及其效益的大小，具有一定的阶段性和相对的稳定性。例如：静态分析使用人地比率，各种用地结构、土地生产率、地租、地价等指标来反映一定时间的人地关系和土地利用与分配状况。而动态分析，则是对某一历史阶段或整个历史长河中人地关系和城市土地关系所发生的变化的分析，目的在于研究其演变和发展过程。比如,某一时间的静态指标为基础,加进时间变动因素,用增长率、增长速度或变化状况的指标进行对比研究，以反映其发展过程和变动的方向和趋势。

唯物辩证法认为：任何事物运动都是绝对的、无条件的，而静止是相对的、有条件的。任何事物的前进和发展都是运动和静止的对立统一。所以把静态分析和动态分析结合起来，对于揭示人地关

系变化规律具有广泛的实用性。

(四)宏观分析与微观分析相结合的方法

所谓宏观分析，是就研究的出发点和领域的宏观整体性而言的。一般理解为从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全过程，研究社会经济因素对人地关系的制约作用。所谓微观分析，是指研究的出发点和领域，从组成城市总体中的局部小范围地区或个别街道为对象，研究人地关系和土地关系。把宏观分析与微观分析结合起来，既可以从发展国民经济的全局考察人地关系，又可以从局部或家庭经济考察其变化。同时，还可以研究人地关系和土地利用中人与人、地与地关系中存在的国家、集体与个人三者利益中的经济效益、生态(环境)效益与社会的效益的结合问题。

此外，城市土地经济学的研究还经常采用抽象法和综合法。所谓抽象法，就是对复杂的社会经济现象和事物发展过程中存在的客观规律的研究是在大量调查研究作出定性分析后，舍去不重要的变量因素，把注意力只集中在主要决定事物发展本质的一些关键变量因素上的研究方法。如研究城市地租时，就是先舍掉已了解到的大量的非决定性的影响因素后，仅就其中土地用途和区位的垄断性特征进行深入研究的。所谓综合，就是把土地利用与分配中的经济问题，视为一个相互矛盾的综合体，对其中多因素的矛盾统一进行综合分析。比如，在城市内部的任一块土地都存在多种利用方式。有的利用方式之间是并列或互补关系；而有的则是竞争型的：一种利用方式取代其它利用方式，在市场经济社会中，常常是高效率和高效益的土地使用方式战胜其它的土地利用方式。在这种情况下，必然要求在多种利用目的中权衡轻重缓急，区分主要矛盾与次要矛盾，以便对各种复杂因素的相互联系与矛盾区分权重，作出最优选择。 因此,我们研究城市土地问题,除应用微观经济学的这一综合方法外，则要求更加重视宏观经济效益的分析。

第一章

土地及城市土地经济

第一节　土地及土地经济

一、土地是一个自然物质综合体

土地是一种天然形成的自然产物。具有化学的和物理的各种特性，是一个十分复杂和综合的物质。因此可以从各个不同的方面，从各种不同的学科加以研究，从不同的方面给它下定义。

研究土地的学科很多，关于土地的概念也很繁多，对它的论述也各不相同。对土地研究的这种状况，不仅说明了土地的复杂性，而且也说明了对土地研究的不断深化。关于土地的定义，大体有以下一些观点：

就土地的性质来说，有的强调土地是自然之物。他们认为，土地是自然的物质和能力，是自然界的产物，是自然的一种综合体。很清楚，这种观点着重强调土地是不依赖于人类而存在的客观自然物。有的是从社会历史过程方面考察土地的，他们强调土地是人类社会生产的一种生产资料。是任何生产过程，既无论是第一产业，还是第二产业，以及第三产业的生产和经营所必需的要素或条件。有的则强调人与土地之间的相互作用。他们认为，土地虽然是自然界的产物，是不依赖于人类而存在的，但是土地的演变却是受到人类的影响。土地是人类过去和现在的生产劳动的产物，人类不

需要全本请访问 www.ertongbook.com

仅在利用土地，而且也在改变着土地。

从土地的物质构成方面来考察，就土地包括的范围来说，有的认为,土地应当包括地表以下的土壤、岩石、植物、水和空气。很清楚，这种观点把土地只看作是地球的表层。有的则认为，土地不仅应该包括地球的表层，应该把土地看作是一个垂直面，所以，土地应当包括地球表层以上的大气以及地球表层以下的土壤。

就土地的功能来说，大多数人都认为，土地在人类生活中，首先起着‘基地’和‘场所’的作用。因为人类生产和生活,都是以土地为承载体的,抽掉土地,就抽去了人类立脚之‘点’。同时,土地在人类的生产中，也起着生产资料和生产要素的作用。

把土地作为一个自然存在物，作为一种自然客体，就它的物质构成来考察，对它的理解也存在着很大的分歧。如果从横的方面，即从平面来考察土地，有着以下几种不同的看法：土地即土壤；土地是地球上的陆地，不包括地球上的水面；土地是地球表面，即包括地球的陆地，也包括地球上的水域。如果从垂直面来考察土地，则有以下几种不同的看法：认为土地是由地球上的陆地、水、空气、光、热等物质和力量构成的；认为土地是由各种自然资源组成的；认为土地是由地貌、土壤、水文、气候、植被等组成的自然综合体。

究竟给土地下一个什么样的定义才是科学的，才为各方面所接受,还有待于作进一步的探讨研究。但是,如果从土地的利用、从土地的管理等方面考察，应当把土地看作是由地球的表层及其附属物构成的。就是说，土地是地球表面上空一定的高度以及地球表面地下一定的深度组成的,土地是一个垂直面,是由空气、土壤、水域、植被、岩石、矿藏等构成的整个物体。从土地利用方面来看,土地不仅有其自然特性，而且有其经济特性。

二、土地的自然特性

土地的自然特性是土地自然属性的反映。土地的自然特性主

要表现在以下几个方面。

1. 土地位置的不动性或固定性。土地是自然生成物，总是固定在地球表面的某个经纬度上。虽然在地球的发展史中，曾经出现过大规模的‘ 沧海桑田 ’的情形。但是不论是‘ 沧海桑田 ”,还是大陆漂移，最多只是使这块土地的表层覆盖另一块土地的表层，原来的土地既没有被搬走，也未消失。

2. 土地的肥沃程度和土地位置的优劣的差异性。土地的肥沃程度,主要是由土壤的构成、温度、日照时间、地温、地形等因素,以及这些土地适宜生产各种不同的农作物决定的。科学技术发展虽然可以将土地肥沃程度的差别缩小，但是实践证明，科学技术的进步，又使它们的差异更加扩大了。土地位置是由土地距离市场的远近以及运输状况等条件决定的。随着交通业的发展，虽然会使位置的相对距离缩小，但是，即使运输非常发达，土地位置之间的差别是始终不会消失的。

3. 土地使用的耐久性或土地使用价值的永久性。无论是生产资料，还是生活资料，它们都会在使用中丧失其使用价值，然而土地则能始终被人类使用，永远不会丧失它的使用价值。而且，土地在正确地使用和保护下，肥力还会不断得到改良和提高，已耕地总是比荒地能够生产更多的粮食。非农业用地也是越反复使用，就越合乎使用的目的。马克思说“:在农业中,各个连续的投资是会有成果的。因为土地本身是作为生产工具起作用的。而就工厂来说，土地只是作为地基，作为场地，作为操作的基地发生作用，所以情况就不是这样，或只是非常狭小的范围内才是这样。当然，和分散的手工业相比，人们可以在一个狭小的空间内集中巨大的生产设施，大工业就是这样做的。但是，在生产力发展的一定阶段上，总是需要有一定的空间，并且建筑物在高度上也有它一定的实际界限。生产的扩大超过这种界限也就要求扩大土地面积。投在机器等等上的固定资本不会因为使用而得到改良，相反地，它会因为使用而受

到磨损。新的发明在这里也会引起一些改良，但在生产力的一定发展阶段上，机器只会日益陈旧。在生产力迅速发展时，全部旧机器必然会被更有利的机器所取代，也就是说，必然会丧失作用。与之相反,只要处理得当,土地就会不断改良。土地的优点是,各个连续的投资能够带来效益，而不会使以前的投资丧失作用”。① 另外,即使土地的肥力丧尽，土地还可以改作他用。所以，土地的使用价值是永远不会丧失的。

4. 土地面积的有限性。土地是自然产物，具有不可再生的性质,因此,它的面积总是有限的。人类虽然能够移山倒海,但不能从根本上改变土地面积有限性这种特性。

三、土地的经济特性

土地的经济特性，是以土地的自然性为基础和前提的。土地的经济特性，是人们在使用土地时引起的经济关系。主要表现在以下几个方面：

1. 土地的有限性以及由此引起的土地经营的垄断。土地的有限性，从经济学上说，不只是指土地的总量是有限的，主要是指某一地区，用于某种特定目的的土地的数量是有限的，是不能满足所有的人对它的需要的。在现代的大城市中，土地供不应求的状况十分严重。在土地是商品的情况下,地租、地价就会直线上升,甚至达到“寸土寸金”的程度。解放前中国的上海滩每亩土地白银 36 万两,土地价格高得惊人。北京王府井,是北京商业的一个中心地区,在王府井开设商场是非常合算的。但是王府井地区的面积是有限的。既然百货大楼和东安市场已经占据了这块地方，别的企业就无法再在这里开业，从而形成了土地经营的垄断。土地经营上的垄断性,是由土地自然特性,即土地的不动性、土地肥力的差异性,以及

① (《马克思恩格斯全集》第 25 卷第 879～880 页)。

土地在位置上的差别性，还有在一定技术条件下产生的土地报酬(收益)递减律决定的。如果土地位置可以任意移动,土地不存在肥力和位置上的差别，土地报酬就不会递减，土地也就不会产生供应上的稀缺和经营上的垄断。

2. 在一定条件下，土地报酬具有递减的可能性。在技术不变或在技术一定的条件下，在同一块土地上连续投资，可能引起土地报酬(收益)的递减。这是以自然力作用为基础的,本质上是一种自然规律。当然,它与经济有着密切的联系,所以,也可以把它看作是一个经济规律。在农业生产中，连续在一块土地上投资，报酬递减是很明显的。在制造业方面也有这种情况。此外，在城市土地使用中,例如,在建筑业中,报酬递减也很明显。美国 1992 年 9 月 11 日刊登在《全国不动产杂志》上的《办公大楼经济高度》一文中指出，在美国中西部的某城市，曾经做过这样一种研究，在一块 160 英尺×172 英尺的价值 150 万美元的一块土地上，建筑一座 5 层大楼的投资利润是 4.36% 建筑一座 10 层大楼的投资利润是 6% 建筑一座 15 层大楼的投资利润是 6.32% 建筑一座 20 层大楼的投资利润是 7.05% 建筑一座 25 层大楼的投资利润是 6.72% 建筑一座 30 层大楼的投资利润是 5.65%。这清楚地表明，建筑物超过 20 层，建筑利润就会递减。土地报酬递减，是由土地使用的自然特性及一定时期的技术水平决定的，这就为节约使用土地的原则提供了理论基础。

3. 变更土地使用方向的困难性。土地有许多不同的用途，但是，变更土地的用途往往是困难和缓慢的。在农业中，调整不同作物的栽种，会遇到许多困难。因为不同的农作物有不同的生长季节,有不同的土壤和气候的条件。所以,在农业用地中,变更土地的使用方向，使它适应人们的需要和市场价格变动的需要，是困难和缓慢的。林木用地更是这样。森林、果树是多年生的植物，要想随时改变林木用地的使用方向，不仅是不容易的，甚至是很不合算

的。至于把农业用地改变为城市用地，把城市用地再改为农业用地，则更加困难。因为在城市土地上，各种建筑物和构筑物是和土地结合在一起的，土地和建筑物与构筑物不仅是不能移动的，而且也很难把它们改作别的用途。在澳洲有一个产铜的市镇，由于铜矿被采完，在这个市镇建设起来的厂房、设备、住宅以及一切社会和服务设施,既无法搬走,也无法改作他用,只好闲置起来,从而失去了它的一切价值。

4. 土地所有权的排他性和垄断性。土地是人们重要的生产和生活资料，在人类社会发展中，它总是要采取一定的所有制形式。比如原始社会中的土地公有制形式；奴隶社会中的奴隶主土地所有制形式；封建社会中的封建地主土地所有制形式；资本主义社会中的资本主义土地所有制形式；社会主义社会中的社会主义土地所有制形式等。但是,不管那种土地所有制的形式,“土地所有权的前提是，一些人垄断一定量的土地，把它作为排斥其他一切人的，只服从自己个人意志的领域”。① 土地所有制的形式决定了土地的使用制度和土地在经济上实现的形式，如劳役地租、产品地租、货币地租、绝对地租、级差地租,农产品价格的决定,土地价格的决定等。由于土地在社会生活中的重要性以及土地的有限性和土地报酬递减的可能性，决定着在一切社会中以国家和社会的其他代表者对土地实行社会化管理的必要性。

第二节　土地生产力和土地经济关系

土地和人类有着极其密切的关系，由于土地有多种属性，因此，它可以满足人类多方面的需要，使人类得以生存和发展。土地对人类的作用虽然是多种多样的。但是，就它和人类的关系来说，

① （《马克思恩格斯全集》）第 25 卷第 695 页）。

大体表现为两个方面：一方面表现为人类利用土地，生产人类生活所需要的各种物质资料，这就是土地的生产力；另一方面则表现为人们在利用土地时所发生的人与人之间的关系，这就是土地经济关系。

土地在人类从事物质资料生产中的作用，或者说土地的生产力，主要包括以下几个方面的内容：

1. 土地是人类生存的基础，是人类生存和发展的载体。在当代，虽然社会生产力有了很大的发展，人类可以离开地球，登上月球，但是，人类迄今仍不能永远离开地球这个基地。科学表明，地球发展史、地球生物发展史、人类发展史，是三个相继发生的过程。地球发展史和地球生物发展史是人类发展史的基础和人类发展的物质前提条件。人类的出现，并没有导致地球发展史、地球生物发展史的终结，而是在前两个发展阶段上出现的新的物质形态。科学证明，地球发展史、地球生物发展史、人类发展史这三个发展阶段是互相促进、互相制约的。现在，尽管生产力有了长足的进步，但并没有使人类摆脱对自然界的依赖。不管未来社会怎样发展，人类始终必须生活在土地上，土地始终是人类生存的基地。

2. 土地是人类生活和生产资料的原始仓库。在人类社会的初期，由于生产力水平很低，人们过着简单的采集和渔猎的生活，人类的衣、食、住、行都是依靠大自然的赐予，人们对天然物质的依赖程度很大。即使到了现在，人类社会生产力虽然有了很大的发展，但是也没有减轻人类对自然的依赖。人类生活和生产的原始物质资料，仍然是来自自然界，来自土地。马克思曾经很深刻地指出："土地是他的原始的食物仓，也是他的原始的劳动资料库。例如，他用来投、磨、压、切等等的石块就是土地供给的"。① 马克思多次指出，土地是一个未经人类协力的天然的自然产物，他说到采矿时，

① （《马克思恩格斯全集》第 23 卷第 203 页）。

需要全本请访问 www.ertongbook.com