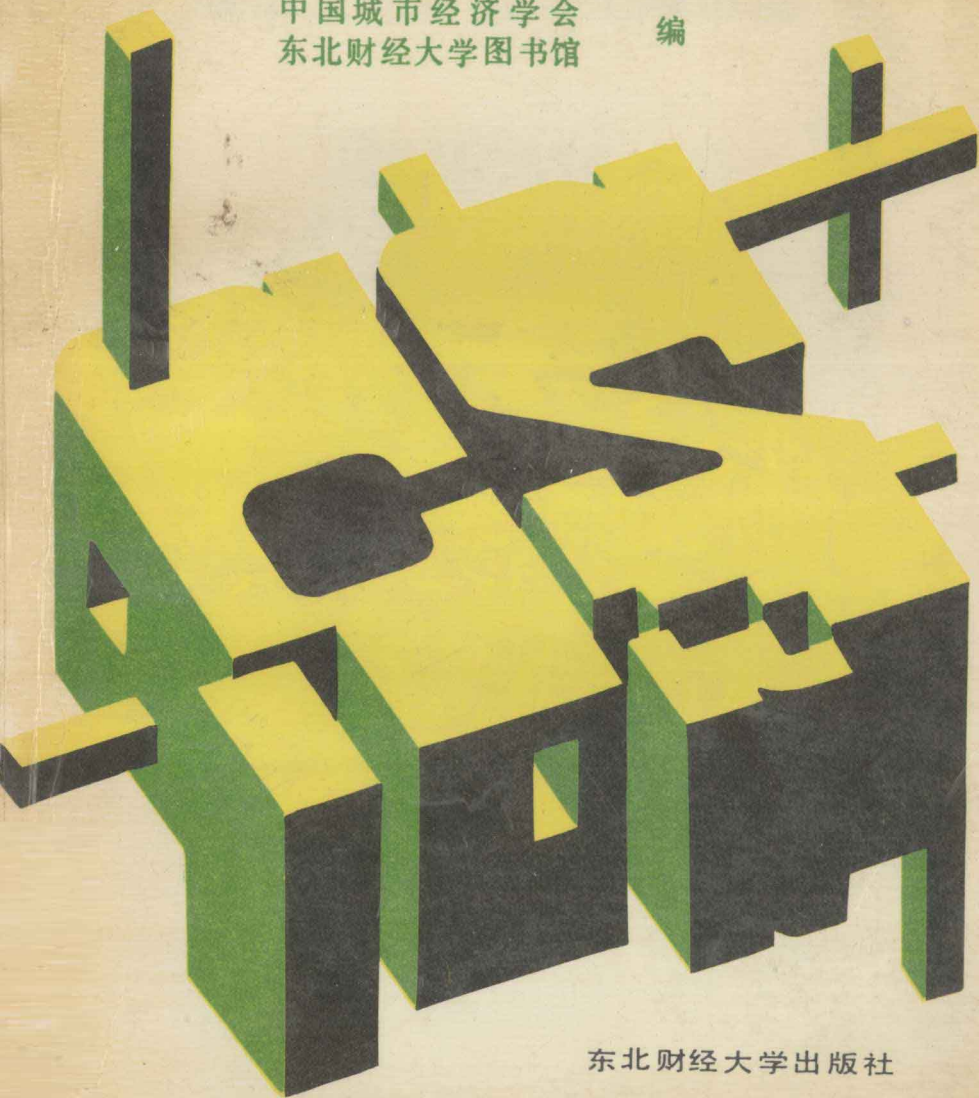


城市土地价格与 土地市场

中国城市经济学会
东北财经大学图书馆

编



东北财经大学出版社

城市土地价格与土地市场

中国城市经济学会 编
东北财经大学图书馆

东北财经大学出版社

城市土地价格与土地市场

中国城市经济学会 编
东北财经大学图书馆

东北财经大学出版社出版发行 (大连黑石礁)
海军政治学院印刷厂印刷

开本: 850×1168 1/32 印张: 7 5/8 字数: 196 000
1989年6月第1版 1989年6月第1次印刷

责任编辑: 隋 义 责任校对: 孙 苹

印数: 1—2 000

ISBN 7-8100-5252-7/F·181 定价: 3.50元

前 言

为了推动城市经济体制改革的深入，促进城市经济的繁荣和发展，为了给城市经济方面诸学科的研究人员和实际工作者提供系统的专题资料，推动研究工作的深入和满足实际工作上的需要，中国城市经济学会与东北财经大学图书馆共同编辑出版了《城市住房制度改革》和《中国土地的有偿使用经营与管理》两本专题资料，受到读者的普遍欢迎。

为适应我国地产业的发展和满足实际工作者的需要，我们根据我国理论界近几年对城市土地价格及土地市场方面的研究成果，编辑了这本《城市土地价格与土地市场》专辑，从理论结合实际的角度，重点搜集了“城市土地价格形成因素、土地价格现状及土地市场”方面的精华。可以说，它是《中国土地的有偿使用经营与管理》的续篇。本书具有理论性、实用性、资料性特点。能为推动城市土地的有偿出让、转让、建立和发育地产市场，提供了较完善的理论、经验和原则，因此，对科研工作者、实际工作者、房地产各部门的领导，以及大专院校的师生均有参考价值。

本书根据研究的进展状况和实际工作上的要求，刘维新同志先提出思想框架，并列出具体的纲目，由卢忠武、赵秀坤同志搜集大部分资料，最后由刘维新、卢忠武同志主编。本书除较系统编辑了城市土地价格与市场方面的最新成果外，还编辑了一部分地

产业比较发达国家和地区的土地管理资料。读者可以结合我国的实际情况进行比较研究和借鉴。该书在编辑出版过程中，得到了东北财大图书馆领导及有关同志的大力支持，在此一并表示感谢。

由于时间仓促与我们知识面和水平的局限，不足和错误在所难免，欢迎广大读者批评指正。

编 者

1989年5月10日

目 录

第一章 土地价格的形成	(1)
第一节 土地价格理论研究的方法	(1)
第二节 土地价格构成及其影响因素	(6)
第三节 土地价格确定的原则与计算方法	(20)
第二章 土地价格的作用与特点	(37)
第一节 土地价格的作用	(37)
第二节 地租与土地价格的特点	(38)
第三节 地价发展趋势	(42)
第四节 世界地价与名词解释	(44)
第三章 土地使用权价格与所有权价格的区别	(53)
第一节 土地使用权价格同土地所有权价格 有何区别	(53)
第二节 怎样认识深圳地价测算公式	(56)
第三节 怎样看待供求关系对土地使用权价格 的影响	(59)
第四节 我国土地使用权价格应掌握在什么水平上	(63)
第五节 转让土地使用权与旧中国“租界”的 本质区别	(66)
第四章 建立与开放城市土地市场	(70)
第一节 建立土地市场的必要性和可行性	(70)
第二节 城市土地市场的结构模式	(82)

第三节	城市土地市场结构模式特征·····	(86)
第四节	逐步建立符合我国国情的城市土地 市场模式·····	(92)
第五节	城市土地市场构成要素·····	(95)
第五章	城市土地市场的各种经济关系 ·····	(99)
第一节	如何理顾客观存在的市场关系·····	(99)
第二节	城市土地市场的放与管·····	(103)
第三节	地产市场管理和利益分配问题·····	(106)
第四节	广州与珠海的土地收益分流状况·····	(107)
第五节	深圳土地市场的概况和类型·····	(113)
第六章	现阶段城市土地市场的特征 ·····	(124)
第一节	我国现阶段的城市土地市场及其特征·····	(124)
第二节	城市土地市场与城市土地使用权·····	(128)
第三节	城市土地市场和城市土地使用权价格·····	(132)
第四节	土地转让过程中应注意的问题·····	(137)
第五节	城市土地出让期与炒卖地皮问题·····	(143)
第六节	国有土地使用权转让的运行机制·····	(145)
第七节	土地出让、转让的性质区别·····	(147)
第七章	土地使用权有偿转让的微观放开与宏观控制 ·····	(155)
第一节	土地使用制度改革的关键是土地使用权的 自主选择 and 自主支配·····	(155)
第二节	土地使用制度改革迫切要求深化土地宏观 管理法律制度的相应改革·····	(157)
第三节	土地使用权有偿转让必须加强宏观控制·····	(158)
第四节	土地投机与抑制的途径·····	(161)
第五节	抑制土地投机对策的选择·····	(166)
第八章	城市土地市场的立法 ·····	(168)
第一节	我国城市地产市场立法的必要性·····	(168)

第二节	我国城市地产市场立法的原则	(170)
第三节	城市地产市场立法的主要内容	(171)
第四节	土地经营权的法律含义	(173)
第五节	国有土地产权代表及管理职能	(177)
第九章	房地产市场的信息	(182)
第一节	房地产市场信息的作用	(182)
第二节	房地产市场信息的分类和收集	(184)
第三节	房地产市场信息的分析和处理	(185)
第十章	出让土地使用权是城市财政收入的重要来源	(188)
第一节	出让土地使用权是城市建设的资金来源	(188)
第二节	港英政府在土地上的收入	(193)
附件:		
一、	新加坡土地管理情况	(201)
二、	加拿大政府对土地的管理	(203)
三、	美国土地管理机构、制度与特点	(208)
四、	香港土地所有制的特点	(222)
五、	香港的土地管理体制和法律制度	(227)

第一章 土地价格的形成

第一节 土地价格理论研究的方法

土地在人类的生产和生活中起着十分重要作用，因此，对于土地价格理论的研究历来是经济学研究的重要领域。各种经济学派、众多经济学家都从不同角度对此进行了广泛研究和探索，创建了不少有益的研究方法。从现代比较有代表性的方法看，可以归纳为以下三种主要类型。

第一，以古典经济学所创立的地租理论为基础，进一步深入研究地价形成的理论。古典经济学中地租理论的著名学者有亚当·斯密、大卫·李嘉图等，屠能及马尔萨斯等人也对地租理论做出重要补充和发展。马克思在前人基础上批判性地发展了地租理论，做出了卓越贡献，他不仅论述了地租的来源，而且比较系统地阐述了地租的各种形态。按照古典经济学及马克思的定义，土地价格 V 等于地租的资本化，即： $V = R/r$ ， R 为年地租， r 为年平均利润。这一公式在当代地价理论研究中仍然起重要作用。研究的重点也早已超离农业用地的局限，进一步扩展到城镇用地方面，而且许多新的分析方法被采用进来，如边际分析、区位分析等。使地租与地价分析更接近模型化和量化。

第二，以地租和地价作为市场平衡关系的反映，围绕土地在

市场中的需求与供给关系及变化，研究地价形成理论。这种研究方法在西方经济学中占有重要地位，代表人物也很多。其观点认为，土地价格（包括其他产品价格）是土地使用者及土地提供者竞争的结果，需求函数曲线与供给函数曲线的交点决定土地价格标准。而土地需求函数是由不同类型使用者竞争形成的。如城市土地需求中，每一具体需求者都根据自己技术要求和可能支付形成一种需求，而城市土地的总需求曲线就由各类使用者最大支付决定。供给函数也有类似分析。

第三，以西方经济学中的价格理论为基础，研究地价形成理论。这是把土地仅作为必不可少的生产投入，认为与其他资本并无区别。以一定生产技术水平为前提，以利润最大化为依据，研究分析土地在生产过程和经济活动中，与其他资本相互替代关系，由此确定土地的价格形成与决定。简单举例在一定技术水平下，两个单位的土地与两个单位的其他资本组合，形成生产利润最大化，而一个单位土地与三个单位其他资本组合可以形成同样效果，于是，一个单位的土地价格就等于一个单位的其他资本。

以上是土地价格理论研究的三种主要方法。尽管三种方法之间存在着一些不同，但同时也有许多共同之处。要说明的是，针对我国具体情况，以及目前开展土地使用制度改革的性质，采用马克思发展与创立的地租理论分析方法，应是我们进行土地价格理论研究与分析的主要基础。自然，适应商品经济的发展与社会经济的进步，马克思的地租理论研究方法也要进行补充和发展，而对目前改革具有极为重要意义的发展方向是：①根据商品经济发展的新特点，进一步研究地租在我国形成机制、形态、构成、作用等。②研究分析重点从农村土地进一步扩展到对城市土地及其他用途土地的研究和分析。③把影响地租与地价的因素参数化、量化、建立数学模型，以解决定量分析。按照马克思地租理论研究我国土地价格问题过程中，我们并不排斥，而且还要大

量吸收西方经济学中有效的研究与分析方法，以利于更全面科学地建立我们地价理论研究与分析体系。

（摘自《调查与探索》1989年，第2期，张瑜文章）

党的十一届三中全会以来，随着城乡商品经济蓬勃发展，土地无偿使用制的弊端日益明显，矛盾愈来愈尖锐，社会主义经济建设的实践迫切要求对土地使用制度进行全面改革，废除土地无偿使用制，实行土地有偿使用制。除例外情况，任何单位、个人使用社会主义公有制土地均须支付土地使用费——地租，同时实行土地使用权有偿转让，国家征用集体土地仍须支付补偿费。土地补偿费中包含了土地价格。这就是说，在社会主义条件下，地租与土地价格等经济范畴仍须保留，因为地租与土地价格在社会主义条件下有其存在的经济基础。这表现在以下四个方面。

第一方面：土地是人类生产和生活的基本生产资料之一，人类一切活动都离不开土地。关于土地的作用，马克思十分赞赏古典资产阶级经济学家的观点。他说：“劳动不是它所生产的使用价值即物质财富的唯一源泉。威廉·配弟说得好，劳动是它的父，土地是它的母。”（《马克思恩格斯全集》第23卷，第25页）土地如此重要，又是自然界的产物，人们可以改变土地的形态，而不能增加其面积。土地的数量有限，属稀缺资源，实行土地有偿使用，可避免浪费土地的现象，更合理地利用土地。

第二方面：我国社会主义条件下，土地是公有的即国家土地所有制与集体土地所有制。社会主义土地公有制使土地所有权集中，而土地的具体使用任务，只能由社会的某一部门、组织或企业承担。因此，社会主义土地所有权与使用权是分离的。无数事实说明，发挥社会主义土地所有权与使用权分离的积极作用，不是无条件的，而是有条件的。只有在保持土地所有权与使用权密切的经济联系时，即土地所有权在经济上得以实现的条件，把土地使用权真正交给企业，发挥地租与土地价格的机制作用，才

能促进企业自主的合理的使用土地，使社会主义土地所有权得以维护与加强。

第三方面：地租与土地价格经济范畴是社会主义有计划商品经济的内在要求。

（一）社会主义经济是有计划的商品经济。商品经济是通过市场并受市场制约的生产和交换方式。发挥市场的功能和作用，要形成完整的市场体系，包括商品市场、劳动力市场、资金市场、技术市场、信息市场、土地市场等等。商品经济的实践告诉我们，缺乏任何一种市场，都会使市场体系出现断层，有碍市场运行中内在联系和反馈回路的形成。如果土地不纳入市场范畴，就会使社会主义市场结构残缺不全，必然阻碍土地的合理利用和流动。

（二）商品经济要求生产者和经营者是独立自主、自负盈亏、有独立经济利益的经济实体。因此，社会主义企业经营的目标具有二重性，企业主要是为满足全社会生产和生活需要服务，部分是为满足本企业劳动者的生活需要服务。为了实现生产、经营的二全目标，有关方面规定企业必须一方面努力完成国家计划，依法向国家缴纳税金和利润，接受有关部门的监督与检查；另一方面，企业有权在保证完成国家计划的前提下，自行安排生产社会需要的产品；在国家规定的范围自行确定产品价格；自行支配使用自有资金、确定企业的工资形式和标准；企业生产经营的成果主要归国家支配，部分归企业所有。这就是说，在社会主义条件下，国家与企业的根本利益虽然是一致的，但仍有差别和矛盾。为了在土地所有与使用方面确定与调整双方的经济利益，企业使用国有土地应付土地使用费，就象使用银行贷款应付利息一样。

（三）土地有偿使用是实现农业生产社会化、商品化，深化农村经济改革的需要。我国地少人多，农业尚处于分散的手工劳

动状态，商品率低下。农业的根本出路在于生产的社会化、商品化。为此，农业须从分散经营转向适度的规模经营，土地须因地制宜，适当集中。

当前，我国集体所有制的土地大体是按人口或劳动力平均分配给集体成员承包经营的，土地承包经营有利于调动劳动者的积极性，但土地平均占有，使土地分割细碎，与农业生产社会化、商品化要求相悖。实现农业生产社会化、商品化要求农用地按竞争原则而不是按平均占用原则承包经营。允许按平均占用原则承包土地的农户将土地有偿转让他人经营，是促进分散土地逐步集中到那些乐于又善于耕种农田的能手手中的有效途径。实行承包土地有偿转让制，也就是谁占用的土地越多、越好，谁就应该提供更多的土地使用费——地租。如果这一原则得以确定，就比较容易转化成，谁能够提供更多的土地使用费，谁就应该占用更多更好的土地。这就是通过竞争来分配土地资源，实现农业规模经营，使我国农业逐步从自给性半自给性生产转向商品性生产，从传统农业转向现代农业。

（四）有计划商品经济是开放型经济，商品经济的发展要求加强国际间的经济联系和协作。在开放城市和地区对“三资”企业实行较长年限土地使用权有偿转让，有利于利用外资，进一步扩展我国与世界各国包括发达国家和发展中国家的经济技术合作与贸易交流，促进我国科学技术与商品经济的发展。

第四方面：现代化城市发展的需要，国有土地无论纯粹处于自然状态的生荒地还是熟地，都必须通过投资，经过加工，才能发挥城市土地的功能。为此，政府需要花费巨额资金加强城市基础设施。实行土地有偿使用，可以保持城市基础设施投资的连续性，以补偿消耗的社会产品和资金并进行资源的扩大再开发，保证现代化城市功能的正常发挥。

综上所述，在社会主义条件下，保留地租与土地价格等经济

范畴是由土地的自然特点（数量有限）和社会经济特点（土地所有权与使用权分离，有计划商品经济的存在等）决定的。有人对此可能产生疑问：地租与土地价格是商品经济的范畴，处于纯粹自然状态的土地没有价值，在社会主义条件下，保持地租与土地价格等商品经济范畴是否与坚持马克思的劳动价值论发生矛盾呢？并不矛盾。商品的价值是由劳动决定的，价格是价值的货币表现，劳动价值论是马克思政治经济学的基石，但马克思从不认为一切商品价格的基础都是价值。在价格与价值的关系上，是有例外情况的，地租和土地价格与处于纯粹自然的土地的关系，就是一个例子。马克思认为，纯粹自然的土地没有价值，但在资本主义条件下却存在着地租与土地价格。原因是资本主义土地所有权的存在，资本主义土地所有权与使用权的分离。土地所有权本身就要求地租与土地价格。对地租与土地价格本质的揭示是马克思地租理论的精髓，对我们研究社会主义条件下的地租与土地价格有重要指导意义。

（摘自《经济与管理》1989年，第1期，张家庆文章）

第二节 土地价格构成及其影响因素

一、土地价格构成

研究土地价格构成，实质上是分析地价的主体组成部分。在经济学研究中的土地是指人类劳动加工的一种对象或为人类生产与生活活动提供的空间场所。从长远角度看，土地并无成本可言。于是，决定土地价格构成不同于其他产品构成。

土地价格是土地经济价值的反映，而土地经济价值（西方经济学中称为效用）同土地使用价值即有联系又有区别。如按照马克思所论述，使用价值是商品的物质属性，即有用性，可以满足人们的物质需求。具体到一幅土地上，土地使用价值总是可以根

据不同用途有多种多样，如开商店、办工厂、建公寓等等。但是，在社会规定和技术允许范围内，必定有一种使用形式可以使经济效益达到最高。一般讲，位于城市中心地区，土地用于开办商业的经济收益要高于兴办工业。于是，这种土地使用价值（或使用方式）就决定了土地的经济价值。明了土地的经济价值对分析土地价格构成有十分重要意义。

土地价格是土地经济价值反映。地价水平高低必然决定于土地使用的经济效果，即土地使用的预期经济收益，作为土地所有者或供给者来说，土地预期收益可以用地租反映。而对使用者来说，土地预期收益包含于产品或其他经济活动的总收益中。

我国目前部分城市正在实行城市土地有偿使用改革，主要形式是有偿出让土地使用权，实质是土地租赁。国家作为城市土地供给者，其价格主体是地租，包括地租的几种主要形态。同时，由于国家和地方政府还承担了城市土地开发的主要部分，包括“三通一平”基础性开发投资。因此，在我国城市土地价格构成中，还应具体包括国家投资及利息。这样我国城市土地价格主体就应由以下部分构成：①地租——来自土地经济价值；②土地开发成本 + 投资利息——来自国家和政府投资。

严格说，土地的开发与再开发成本，包括“七通一平”等基础设施费用，本来不属于土地理论价格的构成部分。它应属于社会资本投资的一种形式。它的运行方式应同其他资本投资一样，通过基础设施本身的利用，产生出效益，由此得到补偿，自我形成循环系统。但是，在土地开发建设上存在一个很大矛盾，即对土地的资本投资，特别是对基础设施的投资，往往产生利益外溢，使投资效益扩散到投资主体的外部，这正是投资效益外部化，这使许多不直接使用基础设施的企业、个人也能从中获到直接效益。如扩建一条道路，受益的不仅是过往的车辆，道路两旁的商店、企业、居民也都同时受益。这样，造成基础设施投资效

益难以计算，资金回收困难。西方资本主义国家解决这一矛盾主要有两种方法：一是，政府承担社会资本投资，由此引起周围土地增值，由政府征收土地使用价值增加的增值税。二是，政府通过所得税等税收，调节利益分配。但是，由于土地的私有制，很难说用以上方法，达到合理和效率。我国的城市土地属于国家所有，由于土地开发与再开发而导致土地经济价值提高，即地租地价的上升，归于土地所有者就是归于社会，则是合理的。在国家的基础设施不能完全回收的特定条件下，将其作为地价的构成部分，也不失为一种权宜之计。

二、影响土地价格的因素

综合各种理论观点与证实分析结果，土地价格变动主要受以下因素影响：

（一）影响土地价格的总体因素

1. 国民经济增长速度。经济增长，预示着投资生产效益不断提高，引致对土地需求的增加，由此引起土地价格上涨。如近些年来，亚太地区的日本、新加坡、台湾、南朝鲜及香港等国家和地区经济发展持续高速增长，地价也相应大幅度增长，自1980—1987年地价上涨率分别为197%、135%、203%、208%，香港自1982—1987年上涨115%。

2. 城市化发展状况。城市化发展意味着人口向城市地区集中加快，造成城市土地需求不断增大，带动土地价格上涨。这一因素在未完成城市化过程的发展中国家表现突出。

3. 土地制度、特别是土地使用制度的作用。完善有效的土地制度和政策可以刺激土地利用者或投资者的积极性，促进和带动土地价格上涨。反之，造成土地价格低落。

4. 投机作用。由于土地的有限性，很容易形成垄断，因此，最有可能成为投机对象。土地投机加剧了土地需求与供给的不平衡，造成价格上涨。

（二）影响土地价格的具体因素

1. 位置。各种经济活动和生活活动对土地位置都有不同要求，土地位置的优劣直接影响土地使用者的经济效益或生活满足程度。位置又分为外部性与内部性。如就全国范围看，各城市自然位置客观存在，这是其外部性。从城市内部看，由于地域的高度集中，使他不能表现自然差异。而位置主要表现在要素和人口集聚与规模程度上，这是其内部性。位置的优劣直接影响土地价格的高低。而位置可以通过人工创造和改变，于是影响具体地块价格的变动。

2. 土地使用限制。主要指城市规划及其他规划要求，如土地用途、建筑密度与高度、容积率等。在我国还应包括土地出租年限这些因素限制或保障了土地使用的相对价值，因此对土地价格有重要影响。从我国试点批租城市具体地价差异也可以看出其影响程度。

3. 基础设施完善程度。主要指道路交通、上下水道、邮电通讯、学校、公园等。基础设施的完善不仅可以节省经济活动中的费用成本，而且也可以为居民生活带来方便。因此，这一因素直接影响土地位置，进而影响地价。

4. 地区经济结构。主要指各地区的产业构成，地区经济性质等。如城市产业可分为基础产业（为本城区居民服务的有关产业）和外向型产业（为本城区以外服务的产业）。如果外向型产业占主导地位，并不断发展，预示城市不断发展，土地需求将不断增加，地价呈上升趋势。反之，预示城市萎缩，地价下降。

5. 人口密度。有两个指标衡量，即居住人口密度和流动人口密度。人口密度从两方面影响土地价格。一方面，人口密度提高有可能刺激商业、服务业等产业的发展，提高土地价格。另一方面，人口密度过高造成生活环境恶化，降低土地价格。

6. 城市周围农业用地的生产状况。如果城市周围农村土地