

周 诚 主 编

# 土地经济学

农业出版社

73-1  
6

# 土地经济学

周 诚 主编



农业出版社

土地经济学

**土地经济学**

**周诚 主编**

• • •

**责任编辑 贺宏善**

农业出版社出版（北京朝阳区东营路）

新华书店北京发行所发行 通县曙光印刷厂印刷

850×1168mm32开本 12.25印张 309千字

1989年12月第1版 1989年12月北京第1次印刷

印数 1—1,262册 定价 6.90元

ISBN 7-109-01446-0/S·1007

F301  
6

0345640

主 编	周 诚					
副 主 编	毕宝德	张月蓉	张跃庆	柴 强		
编写人员	胡星池	贾克诚	郑庆平	李庆曾	何绿野	
	余必龙	贺豫华	许善达	沈晓丹	吕殿楼	
	边信玲	马庆泉	吴运生	曲福田	岳 琛	
	阎万英	王殿俊	赵存兴	曹辛穗	管荣开	
	徐培玮	毕宝德	张月蓉	张跃庆	柴 强	
	周 诚					

2582/05

## 编著者的话

本书的前身是由北京土地经济研究会于1986年底编印的《土地经济学初编》。两年来，《初编》作为教材，曾在人民大学农经系土地管理专业本科、专修科、研究生班及短期培训班上试用，并且在土地经济与管理界内进行广泛交流。该书一方面得到一定的好评，至今求购者不断，但因售罄而无法的需要；另一方面，由于该书确实是建国以来首次编写的土地经济教材，故无论体系、内容都存在着不少严重缺点甚至错误。我们深切感谢各界读者对我们提出了宝贵的意见。

现在呈现在读者面前的这本书，是我们对《初编》进行了相当大的修改后的产物。两年来，先后已有张熏华、高映轸、刘书楷、李鸿昌诸学者的土地经济（或管理）专著问世，使我们在修改书稿中得以有所借鉴；国内外学术界和实际工作者的其他有关论著，也大大丰富了我们的营养。然而，由于我们的水平和精力有限，仍然在相当大的程度上囿于原有的局限而未能使本书较之《初编》有较大的突破。

我们恳切希望读者继续给我们以帮助，不吝赐教，以期今后能够编写出一本较好的土地经济学教材。

周 诚

1988年12月于北京

中国人民大学土地经济研究所

# 目 录

绪论.....	1
第一节 土地的含义 .....	1
第二节 土地的重要性 .....	6
第三节 土地的基本特点 .....	9
第四节 土地经济问题与土地经济学 .....	15

## 第一编 土地资源及其利用

第一章 土地资源.....	20
第一节 土地资源的供给与需求 .....	20
第二节 土地资源的开发与保持 .....	28
第三节 土地资源与人口 .....	30
第二章 土地利用总论.....	36
第一节 土地利用概说 .....	36
第二节 影响土地利用的条件 .....	40
第三节 土地利用的基本原则 .....	46
第三章 土地利用布局.....	57
第一节 土地利用布局的概念和任务 .....	57
第二节 土地利用布局的原则和制约因素 .....	59
第三节 土地利用总体布局 .....	62
第四节 乡村土地利用布局 .....	65
第五节 城市土地利用布局 .....	69
第六节 工业用地布局特点 .....	72
第七节 西方土地利用布局的主要理论 .....	76
第四章 农业土地利用.....	78

第一节	农业土地利用概说 .....	78
第二节	农业土地的供给与需求 .....	82
第三节	农地利用状况及对策 .....	88
第四节	林地、草地和水面的利用 .....	94
第五节	农业土地报酬变动的规律性 .....	104
<b>第五章</b>	<b>城市与交通土地的利用</b> .....	<b>113</b>
第一节	现代社会中城市土地的重要性 .....	113
第二节	城市土地利用的特点 .....	115
第三节	城市土地的分类 .....	118
第四节	城市土地的合理利用 .....	123
第五节	城市土地利用的空间结构理论 .....	126
第六节	交通用地的利用 .....	131

## 第二编 土地制度

<b>第六章</b>	<b>土地制度总论</b> .....	<b>140</b>
第一节	土地制度的概念 .....	140
第二节	土地制度的客观性和有效性 .....	141
第三节	土地所有制的演变 .....	145
第四节	土地所有制与土地所有权 .....	153
第五节	土地使用制与土地使用权 .....	157
第六节	土地的国家管理 .....	163
<b>第七章</b>	<b>中国土地制度史</b> .....	<b>168</b>
第一节	中国古代土地制度的演变 .....	168
第二节	中国近代的半封建半殖民地土地制度 .....	175
<b>第八章</b>	<b>土地改革</b> .....	<b>180</b>
第一节	近代资产阶级土地所有权理论及主要资本主义国家的 土地改革 .....	180
第二节	马列主义土地改革理论 .....	189
第三节	社会主义国家土地改革的实践 .....	192
第四节	中国新民主主义时期的土地改革 .....	196
<b>第九章</b>	<b>资本主义的土地制度</b> .....	<b>202</b>

第一节	资本主义的土地所有制 .....	202
第二节	资本主义的土地使用制 .....	212
第三节	资本主义政府的土地管理 .....	221
<b>第十章</b>	<b>社会主义农村土地制度</b> .....	<b>232</b>
第一节	农村土地所有制 .....	232
第二节	农村土地使用制 .....	240
第三节	农村土地制度的改革 .....	243
<b>第十一章</b>	<b>社会主义城市土地制度</b> .....	<b>247</b>
第一节	社会主义城市土地所有制 .....	248
第二节	中国城市土地国有制的建立 .....	250
第三节	社会主义城市土地使用制的类型 .....	256
第四节	中国城市土地使用制的演变 .....	260
第五节	中国城市土地管理体制及其改革 .....	265

### **第三编 土地经济关系的价值表现**

<b>第十二章</b>	<b>土地价值概说</b> .....	<b>274</b>
第一节	土地的使用价值与价值 .....	274
第二节	土地价值与地租、地价、地税的关系 .....	277
第三节	社会主义条件下的土地价值问题 .....	279
<b>第十三章</b>	<b>地租</b> .....	<b>281</b>
第一节	地租的概念与地租理论的发展 .....	281
第二节	级差地租 .....	288
第三节	绝对地租 .....	302
第四节	矿山地租和垄断地租 .....	316
第五节	城市地租 .....	319
<b>第十四章</b>	<b>土地价格</b> .....	<b>325</b>
第一节	土地价格的本质与社会属性 .....	325
第二节	社会主义社会的土地价格 .....	330
<b>第十五章</b>	<b>社会主义城市国有土地的有偿使用</b> .....	<b>337</b>
第一节	社会主义城市国有土地有偿使用的必要性 .....	337
第二节	社会主义城市国有土地使用费的理论构成 .....	341



第三节	社会主义城市国有土地使用费量值的确定 .....	346
第四节	社会主义城市国有土地使用费收取的政策原则 .....	348
第五节	社会主义城市国有土地的“批租制” .....	351
<b>第十六章</b>	<b>土地税收</b> .....	<b>353</b>
第一节	税收的性质和特征 .....	353
第二节	中国土地税收的产生和演变 .....	355
第三节	资本主义社会的土地税收 .....	361
第四节	中华人民共和国的土地税收 .....	364
<b>第十七章</b>	<b>土地信用</b> .....	<b>371</b>
第一节	土地信用概说 .....	371
第二节	资本主义国家土地信用的发展 .....	374
第三节	中国的土地信用 .....	378
	<b>后记</b> .....	<b>381</b>

# 绪 论

## 第一节 土地的含义

土地，是土地经济问题和土地经济学赖以存在的客观物质基础。要研究土地问题、土地经济问题，自然首先要搞清楚究竟是什么是土地。

从古到今，人们对土地含义的理解，是不断发展的，但至今还不完全一致。

首先，从“横”向来看，土地包括哪些空间，大体有以下三种观点：

①一种传统的看法是，土地即土壤，是能够生长作物或植物之地。或者确切一点说，土地是陆地中覆盖土壤的部分；而土壤是陆地中具有肥力的、能够生长植物的疏松表层。把土地看成是陆地中有土壤的部分，很显然仅仅是从农业生产着眼的。

另一种看法是，土地即陆地或陆地的表层，是地球表面区别于海洋的部分或不为海水所浸没的部分。具体地说，又有二种看法：一种是“纯粹的”陆地，即陆地中的非水面部分；另一种则把江河、湖泊、水库等一切内陆水面包括在土地的范围之内。这是人们通常认定的土地含义。

土地即封疆、领土、国土，是土地的另一含义。在一国的国界范围内，举凡陆地、海洋、天空，皆为该国的国土，目前通称为领土、领海、领空。这是政治意义上的土地。

上述在横向跨度上的三种土地，宽窄不一，但各有所指，所以实际上并不矛盾。不过，若加以区别，那么，对第一种含义的

土地不如直接称之为“农用地”或“农用土地”（可简称“农地”）；第三种含义的土地，则以称“国土”较为适宜。第二种含义的土地，究竟其确切的水平分布如何，需要结合下面的内容作进一步的分析。

其次，从“纵”向来看，土地的垂直幅度如何，看法也不相同，大体上有两种观点：

①土地即陆地表面。按照这种观点，几乎是把土地看成是平面，从而只看垂面积而忽视体积。这种看法，显然具有直观性。这是土地的“平面观”。

②土地是立体的，存在于三维空间之中，从地面起要向上、向下延伸一定的幅度，形成垂直剖面。这是土地的“立体观”。至于土地究竟上向延伸到何等地步，看法又很不一致。例如，英国的法律曾规定，地面所有权，其权利可下至地心，上至无限的高空。①有人认为，土地的垂直幅度，在地上以直接作用于地表的气候条件，在地下以表层岩石、浅层地下水为界。②有的观点，实际上以“生物圈”的上下限作为土地的上下限。③“生物圈”是指上至地球的大气层下至地下存在着生物（动物、植物、微生物）的圈带。在大气层中，其上限可达到近万米的高空，下限可达陆表下近100米的地层中，在这些地方仍有细菌和真菌孢子在活动。此外，事实上，有的主张是以“生物圈”中的“农业生物层”为土地的界限的。

以上所列对土地的垂直幅度的不同看法，各有所指，各有其不同的意义。因而并不是绝对地互相排斥的。事实上，土地的上下限可因不同的土地或不同意义的土地而有所不同。

---

① 参见：瑞纳著《土地经济学》，台湾土地银行研究处印行，1951年版，第325页。

② 参见国家土地管理局科技宣教司编：《土地管理基本知识》，农业出版社，1987年版，第2页。

③ 参见〔英〕S.C.麦克雷等著：《土地评价》中译本，中国展望出版社，1986年版，第1—2页。

土地的平面观，固然忽视了土地存在的三维性，然而事实上在土地所有、占有、利用的计量上，首先还是以面积（亩、英亩、公顷、平方米）为单位而不是以体积（立方米等）为单位的。只有在一定的面积上，才能谈到向上、向下延伸及其幅度的问题。这一点与如何定义土地是无关的。

土地的“立体观”中所认定或限定的上下延伸幅度，也各有其针对性和存在的价值。

认定土地的上下限是无限的，其价值在于强调土地所有权、使用权的空间性。在技术不发达、土地管理的社会化程度较低的过去，土地所有权、使用权的无限度的向空中和地下延伸的概念和规定，只具有象征意义而并无实际意义。在技术发达的今天，土地所有权向空中延伸，势必要受到限制。随着航空事业的发展，空中飞行权已归各国政府所有和控制；随着采掘事业的日益发达，不少国家已将采掘权收归国有或加以不同程度的控制。

把土地的垂直幅度限制在“生物圈”或类似的范围内，显然主要是从广义的农业生产的环境和条件着眼的，也是从人类的生存、繁衍的环境和条件着眼的。因而，这样来限定土地的垂直上下限，是有实际意义的。

除此而外，在这里还可对土地垂直幅度作一新的规定。地上部分包括整个大气层，地下部分包括整个地壳。这一幅度，当然大大超过了“生物圈”，更不必说农业生物层了。这样的规定，究竟有什么实际意义呢？就空中而言，整个大气的变化，与生物圈内的气象有直接或间接的关系；从国土的意义来看，领空是国土的组成部分，而领空实际上是以整个大气层为界限的。大气层以外则为外层空间（即宇宙空间），它不属于任何国家所有。从地下来看，地壳是地表生物圈的承载者；在地壳中蕴藏着矿物、能源、浅层和深层地下水，都是与人类休戚相关的资源；从国土的意义上来看，国土的地下部分至少要延伸到地壳的内缘（即与地幔相交之处）。大气层的厚度约15公里，地壳的平均厚度约30

公里。这样，整个土地的垂直幅度大约可达45公里。

第三，从土地的自然物质构成来看，土地究竟包含哪些自然物质和物体。这首先取决于对土地的水平幅度和垂直幅度的限定；其次涉及到对自然物质、物体如何表述；最后涉及到对人类活动的结果的认识。

若土地水平分布限于陆地及内陆水面和海涂，而其垂直分布限于生物圈，则其物质构成大体如下：地上部包括直接作用于地表的大气层（实际上仅限于对流层），地表部分则包括土壤、植被（或生物—动物、植物、微生物）、地表水、浅层地下水、表层岩石、部分地下矿藏。若水平分布不变，垂直分布延伸为整个大气层和整个地壳，则土地的自然物质构成大体如下：（1）空气；（2）水；（3）土壤；（4）生物<sup>①</sup>；（5）砂砾；（6）岩石；（7）矿物。实际上，无论上下限如何确定，土地所包含的空气，既包括大气在内，又包括土壤等中所含的空气；土地所涉及的水，则包括空气中的水蒸汽，地面水——河、湖、水库、沼泽地中的水甚至部分海水（与海涂有关，土壤和各种生物体内的水分，地下水等。简言之，土地的物质构成中包括从水到矿物等七个部分，几乎是无可争议的。在有些土地的定义中，认为土地包括地貌、气候等。如果从土地的物质构成的角度来看，就不够确切了。

有一种定义，对土地内含的概括，是十分广阔的。例如，英国经济学家马歇尔(A. Marshall)的土地定义是：“土地的含义指的是大自然无偿地资助人们的地上，水中，空中，光和热等物质力量。”土地经济学家伊利(R. T. Ely)则认为：“经济学家所使用的土地这个词，指的是自然的各种力量，或自然资源。它的意义不仅是指土地的表面，因为它还包含地面上下的东西。水的本

---

<sup>①</sup> 确切地说，“生物”中的动物应是指野生动物，人工饲养的动物并不是土地的组成部分而只是土地的间接产品。

身就被看成是土地，因为它是一种自然资源。经济学上的土地是侧重于大自然所赋予的东西。”<sup>①</sup>按照这种定义，土地等于自然资源或自然资源和自然力量的代名词，甚至包括了光和热。这样来定义土地，看起来固然使其物质构成大大扩大了，但若从“劳动是财富之父，土地是财富之母”（威廉·配第）的角度来看，并不为过。但是，来自太阳的光能、热能及其种种转化形态，则难以成为土地本身的组成部分。它们只不过是土地形成的环境条件和发挥土地功能的环境条件。

如何看待人类活动对土地的影响？1972年联合国粮农组织所召开的土地评价专家会议所下的土地定义是：“土地包含地球特定地域表面及其以上和以下的大气、土壤及基础地质、水文和植被。它还包含这一地域范围内过去和目前人类活动的种种结果，以及动物对目前和未来人类利用土地所施加的重要影响。”<sup>②</sup>这一定义把人类活动、动物活动所产生的结果和影响包括在土地的构成之中，意味着土地的构成及其面貌，除了因自然力量的作用而改变外，还因人类的活动和动物的活动而发生变化。<sup>③</sup>这一点无疑是正确的和重要的。其中既包括移山填海、改造沙漠、开垦荒地、开采矿物和地下水、开凿运河、植树造林、改良土壤、修造梯田等等，也包括砍伐森林、排放“三废”、捕猎鱼兽等等，既有积极的影响，又有消极的影响，也有中性影响。

人类活动对土地的结果和影响，有的构成为土地的不可分割的组成部分（如运河、梯田、改良了的土壤等），有的则是人造的土地附加物（如建筑物等），而不是土地的有机组成部分。

最后，从土地的性质来看。基本上有两种观点。一种认为土

<sup>①</sup> 以上两段引文均见伊利等著《土地经济学原理》，商务印书馆1982年中文版，第19页。

<sup>②</sup> 见该会草拟的《土地与景观的概念及定义》一文。译文参见北京大学地理系编《综合自然地理学参考资料》（之三）。

<sup>③</sup> 在这里，“动物”应指人工饲养的而非野生的，否则就应列入土地本身。而人工饲养的动物对土地所施加的影响，归根结蒂是人类活动的结果。

地是自然综合体或自然历史综合体；另一种则认为土地是自然—经济综合体。显然，后一种观点便接近现代土地的实际。在人类的活动对土地日益发生重大影响的今天，依然认为土地只是自然综合体，看来是不够确切了。当然，作为自然—经济综合体的土地，其物质构成的基础和主体是自然物，始终是毫无疑问的。

土地的自然物部分，是没有价值的，但土地的“经济物”（人类所创造的或改善的部分），却是有价值的。

综上所述，可将土地的定义概括如下：土地是由地球表面的陆地部分（包括陆地、内陆水域和海涂）以上和以下的一定幅度的空间（包括大气层和地壳）中的自然物（包括空气、水、土壤、生物、砂砾、岩石、矿物）及人类活动的某些结果所组成的自然—经济综合体。

明确土地的含义，确定其定义，对于研究有关土地的生产力和生产关系问题，是一个必要的前提。

至于“土地资源”，是指现有土地中，目前或在计划期内可加以利用的土地；“国土”则是指一个国家所管辖的地球上的某一部分空间，其中包括陆地及内陆水域、内海、领海<sup>①</sup>、大陆架<sup>②</sup>及其下层和上空（大陆架的上空除外）。

## 第二节 土地的重要性

土地对人类社会的重要性，表现在生产力和生产关系两大方面。

就生产力方面而言，土地是容纳和承载物体的空间，是物质的

---

① 领海是指与一国的海岸或内水相邻接的一定范围的海域。领海的底土、海床及其上空均属主权国家管辖。领海的宽度，国际上无统一规定。中国政府于1958年9月4日正式宣布，中国领海宽度为12海里。

② 大陆架是沿海国家国土的自然延伸，即靠近陆地的平浅海底。其范围自低潮线起，外缘止于海底坡度急剧增大的地方，迄今并无明确的统一规定。

宝库。马克思指出，“土地是一切生产和一切存在的源泉。”<sup>①</sup>是人类“不能出让的生存条件和再生产条件。”<sup>②</sup>“劳动并不是它所生产的使用价值即物质财富的唯一源泉。正如威廉·配第所说，劳动是财富之父，土地是财富之母。”<sup>③</sup>这些都是颠扑不破的至理名言。简言之，土地为生命（动物、植物、微生物、人类）的滋生、存在和繁衍提供环境；土地为人类进行生产和生活活动提供场所；土地为生产提供一切初始物质资源。这三点是土地的最基本的功能。

土地与人口发展是休戚相关的。一方面，土地为人口的发展提供了客观的、基础性的物质条件。在其他条件不变时，土地的数量、质量、分布等决定着土地的人口负荷量和人们的平均生活质量。另一方面，人们对土地的正确开发、利用、改造、保护，又是充分发挥土地作用的保障。只有土地同人口正确结合，保持恰当的配比，才能使人口的再生产与物质的再生产保持正常状态。

土地与生态的关系密切。在陆地生态系统中，能量的转换和物质的循环，都是以土地为基础或中介的。人类如果善于利用和改造自然，就能够在合理利用土地、取得土地产品和利用土地本身的过程中，保持生态平衡。这是符合人类的长远利益的。

国民经济各部门的发展，都离不开土地。充足的、优质的、合理分布的土地，是顺利发展国民经济的必备条件之一。土地的作用，在国民经济各个部门中是不大相同的。在不同的部门中，土地的位置、数量、质量，各自具有不同程度的重要性。

一般说来，在非农业部门中，土地是“当作地基，当作场所，当作空间的操作基础来发生作用。”<sup>④</sup>无论是工业、建筑业

① 《马克思恩格斯选集》第2卷，第109页。

② 《马克思恩格斯全集》第25卷，第950页。

③ 《马克思恩格斯全集》第23卷，第57页。

④ 《马克思恩格斯全集》第25卷，第1008页。



还是交通运输业，都离不开土地这一基地。在这些部门中，土地的数量、质量、位置，都与是否能直接发挥好“基地”的作用有直接关系。工业部门进行工厂建设，需要选择合适的厂址，需要坚实、稳固的地基，需要占用面积可观的土地。铁路、公路建设、住宅建设都需要占用一定位置的一定数量的土地，而且对土地的质量也有一定的要求。由于土地的有限性，仅仅各行各业都需要占用一定面积的土地这一点，就足以说明土地所具有的重要作用了。

至于在采矿、水力发电、地热利用、航运等行业中，土地则着重被当作生产原料、动力、生产工具等在发挥作用，从而在位置、数量、质量上都受到严格的限制。在旅游业中，往往要以自然界的优美、奇特、险峻的景观作为特殊的基础，并不是任何一块土地都具备这方面的条件的。从而，重要的旅游点，往往都是特殊的土地资源。

农业生产对土地的需求，更甚于其他一切产业。在农业中，土地不仅是劳动对象，而且“土地本身是劳动资料”<sup>①</sup>；没有土地，就根本谈不到农业生产。在农业生产中，首先需要面积广大的土地，否则就不可能生产足够数量的农产品以满足人类的需要。这是由于，无论土地质量如何高，人类耕作栽培的水平如何高，单位面积土地生产率总是有限的。其次，狭义的农业，对土壤、气候、地貌、水文等条件的要求是相当严格的。这是由于，不同的地区具有不同的条件，而不同的作物又对客观条件具有不同的要求，只有土地因子和宇宙因子配合得当，才能够使农作物生产获致良好的结果。可见，农业生产对于土地的位置、质量的要求，是相当高的。与此同时，土地的广阔性，也造成了农业生产的分散性。农业生产以土地作为不可取代的基本生产资料的，这就使它不得不分散在辽阔的土地上。这种分散性表现在宏观上，

---

① 《马克思恩格斯全集》第23卷，第203页。