

普通高等教育“九五”国家级重点教材

九五
★★★★★




土地经济学

(第四版)

◎ 主 编
毕宝德

柴 强
李 铃



 中国人民大学出版社

普通高等教育“九五”国家级重点教材



土地经济学

(第四版)

◎主 编
毕宝德
副主 编
柴 强
李 铃

 中国人民大学出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

土地经济学/毕宝德主编 .4 版
北京:中国人民大学出版社, 2001

ISBN 7-300-02527-7/F·793

I. 土…

II. 毕…

III. 土地经济学-高等学校-教材

IV. F301

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2001) 第 15670 号

普通高等教育“九五”国家级重点教材

土地经济学

(第四版)

主 编 毕宝德

副主编 柴 强 李 铃

出版发行:中国人民大学出版社

(北京中关村大街 31 号 邮编 100080)

邮购部: 62515351 门市部: 62514148

总编室: 62511242 出版部: 62511239

E-mail: rendafx@public3.bta.net.cn

经 销: 新华书店

印 刷: 北京密兴印刷厂

开本: 787×980 毫米 1/16 印张: 30 插页 2

1991 年 1 月第 1 版

2001 年 9 月第 4 版 2001 年 9 月第 1 次印刷

字数: 480 000

定价: 35.00 元

(图书出现印装问题, 本社负责调换)

顾 问 周 诚 戚名琛
主 编 毕宝德
副主编 柴 强 李 铃

各章执笔人

第一章	毕宝德	第十一章	吕 萍	刘慧芳
第二章	周建春	第十二章	贾中骥	李全人
第三章	李 铃	第十三章	李 铃	
第四章	毕宝德	第十四章	毕宝德	
第五章	周建春	第十五章	柴 强	
第六章	殷 红	第十六章	柴 强	况伟大
第七章	朱 勇	第十七章	杨宣新	
第八章	李 铃	第十八章	柴 强	
第九章	李 铃	第十九章	柴 强	
第十章	曾寅初	附录 I、II	朱 勇	况伟大

代序言

20 世纪中国土地 经济学术研究纵览^①

土地经济学是经济学的的一个分支，其研究领域为土地资源经济、土地财产经济、土地资产（资本）经济问题，分别涉及到土地实物、土地财产以及这二者的货币表现。土地经济学的研究对象是经济活动中的人与地关系（生产力）和与此相关的人与人关系（生产关系），或土地经济运行，即与土地相关的生产力运行和生产关系运行。土地经济学是一门应用经济学、生产要素经济学，又是“土地科学”（含土地经济学、土地管理学、土地法学等多门学科）中居于重要地位的学科；土地经济学与

^① 本文系作者为《20 世纪中国学术大典经济学卷》（将由福建教育出版社出版）撰写的一个条文初稿，原载《不动产纵横》1999 年第 1 期，这里有所改动。鉴于本文具有大跨幅概括的特点，对土地经济学学科建设具有继往开来的意义，故征得作者同意，作为本书的代序言。

房地产经济学也有密切关系。“地政”这一概念涵盖较广，往往成为土地经济、土地管理、土地行政等概念的代词。本文涉及的面较广，包括土地经济学术研究、土地经济学科建设、土地经济问题等，而且还不可避免地一定程度上涉及到相关学科。

早在奴隶社会末期，土地经济问题即已受到重视。到19世纪末，中国已经积累了相当丰富的土地经济学术思想财富。其中包括：关于土地重要性的思想，如土地为“财用”“衣食”之源（《国语》），“地者，政之本也”（《管子》），“有地斯有财”（《礼记》），“夫土地者，天下之本也”（《荀子》）；关于充分、合理利用土地的思想，如管仲提出了类似于土地规划的主张，商鞅、管子、徐光启等主张土地普查、保持人地比例，李悝主张“尽地力之教”，《经法》认为“地之道在宜”，《汜胜之书》提倡“庶尽地力”“适地之宜”，而且历代多位学者主张土地屯垦；在土地租税方面，管仲有“相地衰征”（因地征税）说，李翱有“十一税”论，历代多位学者有均赋、减赋、限租、减租之类的主张，其中清代学者陶煦甚至提出了朴素的级差地租理论，并主张减租三分之一，钟天纬则主张减私租二分之一；在土地财产制度方面，从崇尚土地国有制和井田制、均田制逐步过渡到提倡土地私有制，从保护小农户逐步发展到提倡自有自耕（如王源的“有田者必自耕”）；此外，清末改良派思想家陈炽已提出农地资本主义经营观点。

20世纪中国的土地经济学术研究，分为三个时期：1900—1929年为第一个时期，1930年—1949年9月为第二个时期，1949年10月—2000年为第三个时期（第三个时期中又分为中国大陆部分和台湾地区部分）。

在第一个时期中所积累的土地经济学术思想财富主要是：康有为在《大同书》中主张土地国有化；孙中山及其追随者主张平均地权、耕者有其田；梁启超主张荒地国有、市地市有、农地农有；康有为、严复等人把政治经济学中的地租、地价、土地抵押等理论引入中国；康有为甚至具体指出：“地价随屋址电车之所至而增价”，“屋地实为国富之本，土地抵押，实为起民资本之由”；梁启超等人还主张实行农地的资本主义经营，提倡机械垦殖；章太炎认为“田不自耕植者不得有”；毛泽东等人主张消灭封建土地制度，实行土地改革，实现耕者有其田。

1922年美国经济学家伊利（R.T. Ely）发表了《土地经济学大纲》，宣告了经济学土地经济分支的出现；1924年伊利和莫尔豪斯（E.W.

Morehouse)合著的《土地经济学原理》面世,标志着土地经济学的正式诞生,嗣后即传入我国。土地经济学的诞生使得土地经济学术研究趋于规范化。

下面将第二个时期与第三个时期中的台湾地区部分结合起来叙述。

1930年日本河田嗣郎所著《土地经济论》的中译本出版。同年,章植著《土地经济学》出版,这是中国学者所著的第一本土地经济学教科书,它开创了我国土地经济学术研究的新纪元。该书全面、系统地阐述了土地经济学的基本原理,并结合中外实际进行分析,至今仍然具有参考价值。

萧铮是土地经济学术研究和地政教育的倡导者和组织者。1932年萧铮邀集农业、财政、经济、法律等方面若干专家,成立中国地政学会,研究土地经济问题。同年,萧铮在中央政治学校设立地政学院并任院长,招收大学毕业生作为研究生,进行两年研究。1940年地政学院停办,萧铮又创办私立中国地政研究所并任所长,培养研究生。1943年中央政治学校大学部设立地政学系。1946年中央政治学校改为政治大学,仍保留地政学系,至1949年停办,1963年又在台湾恢复。1967年起,政治大学地政系与私立中国地政研究所合作设立地政研究所,培养硕士、博士。政治大学地政系自1972年起实行分组教学,包括土地管理组、土地测量组、土地经济组、都市计划组。此外,台湾中兴大学设有地政系(1961)、文化大学设有土地资源系(1969)、逢甲大学设有土地管理系(1983)等。在学术团体方面,有中国土地改革协会(其前身为中国地政学会)、中国土地测量学会、中国土地估价学会、中国土地经济学会等。

1930年以来出版了大量土地经济学术著作。其中包括刘潇然、邹枋、张丕介、周一夔、张德粹、林英彦、殷章甫、林森田等人的土地经济学教科书或类似专著;萧铮、黄通、李鸿毅、苏志超等人的土地政策专著;史尚宽、李鸿毅等人的土地法专著;冯小彭、来璋等人的土地行政专著;赵启祥、林英彦、陈满雄等人的土地(或不动产)估价专著;黄通、罗醒魂等人编译的土地金融专著;万国鼎、谢无量、赵淑德等人的土地(财产)制度史专著;等等。此外,还有以农地利用为中心的、由金陵大学农学院卜凯(J.L. Buck)主编的《中国土地利用》(1937)一书,以及先后由萧铮、李鸿毅主编的《地政大辞典》等工具书。

在刊物方面,20世纪30年代初期起有中国地政学会出版的《地政月

刊》，自40年代末期起为中国土地改革协会会刊《土地改革》杂志所取代，至1984年起则改为发表土地经济理论与政策文章为主的《人与地》月刊；还有由中国地政研究所主办、于1990年创刊的高级学术专刊《土地经济年刊》；1981年创刊的《现代地政》月刊，则以房地产实务为主。

在上述时间与空间范围内，土地经济学术研究具有如下特征：(1) 中国的土地经济学科是在继承自己的历代学术成果并引进、借鉴国外土地经济学术研究成果的基础上建立和发展起来的，尤其是后者更为明显。自1930年以来，土地经济学界一直不断引进国外学术成果。例如，1944年出版伊利与魏尔万(G.S. Wehrwein)合著的《土地经济学》的中译本；1961年出版雷纳(R.R. Renne)的《土地经济学》的中译本，都是有代表性的。而且，更多的是直接借鉴国外的学术著作。例如，苏志超所著《土地政策之比较研究》一书就是典型的、成功的一例，林英彦所著《土地经济学通论》亦然。(2) 已经形成了包括土地经济学、土地行政学、土地政策学、土地法学等学科在内的、门类相当齐全的土地经济学及其相关学科体系，从而较好地满足了土地经济教学与土地管理实际工作的需要。(3) 在土地经济学术研究的内容上，做到了紧密结合中国的实际。例如，详尽、深入地阐发了孙中山先生的平均地权、耕者有其田思想；引进国外“市地重划”的理论方法，丰富了市地重划的理论著作；结合台湾地区人多地少的实际情况，强调了农地转用的严格控制。

在30—40年代，中国的马克思主义学者对于土地经济问题的研究，成果颇丰。例如，李达系统地研究了中外土地制度，并在《经济学大纲》(1935)中阐述了地租理论；以陈瀚笙、钱俊瑞、薛暮桥、孙冶方等人为代表的中国农村经济研究会，分析30—40年代的农村社会与土地制度，指出其封建性，主张实行土地改革，而且他们还指出1935年阎锡山提出的“土地村有制”的本质是维护土地的封建所有制；王亚南在《中国经济原论》(1946)中深入地阐述了中国农村地租问题；朱剑农所著《土地经济学原理》(1947)，也持马克思主义观点，而且内容十分丰富。

此外，在整个中国民主革命时期，农村土地制度及其改革，都受到国共两党及有关学者的密切关注，形成了大量文献。例如，1930年国民政府公布的《土地法》，同年中国共产党革命军事委员会公布的《苏维埃土地法》，1947年中国共产党公布的《中国土地法大纲》，等等。

第三个时期即中华人民共和国成立以后的土地经济学术研究，分为三

个阶段。

第一阶段为1949年10月—1977年，是土地经济学术研究的基本停滞阶段。建国之后，城市土地的大部分已经归国家所有；农村在1953年完成土地改革之后，于1956年即基本完成了高级农业合作化，实现了土地集体所有。在土地基本公有的条件下，加之实行高度集中的计划经济体制，土地租赁、买卖、抵押等经济活动几乎完全消失，土地经济学术研究也处于基本停滞状态。50—60年代的土地经济研究，主要集中在农地方面，包括土地改革、初级社的土地关系（重点是“土地报酬”的性质）、高级社的级差地租（当时又称“级差土地收益”）等问题。

第二阶段为1978—1986年，是土地经济学术研究的复苏阶段。1978年召开的中共十一届三中全会标志着中国改革开放时代的到来，也带来了土地经济学术研究的复苏。1981年在著名经济学家于光远的倡导下成立了中国国土经济研究会，组织出版了《国土经济研究》（1982）和《国土经济学》（1986）。1982年商务印书馆出版了伊利和莫尔豪斯合著的《土地经济学原理》的中译本。1983年成立的北京、天津、上海等八城市房地产经济研究会的重点研究项目之一就是城市地租、地价问题。1985年，中国人民大学建立了土地管理专业；同年，北京（地区）土地经济理论研究会成立，全面开展土地经济学术研究、学科建设、教材编写和培训活动。1986年3月，中共中央、国务院发布了《关于加强土地管理，制止乱占耕地的通知》，6月公布了《中华人民共和国土地管理法》，8月成立了国家土地管理局，极大地推动了土地经济学的学术研究活动。1986年10月，由北京（地区）土地经济理论研究会组织编写的《土地经济学初编》（周诚主编）印行并在全国广泛发行。在这一阶段中，土地经济学术研究的重点是社会主义条件下的地租、地价问题，取得了“肯定其基本存在”的成果，为实行土地有偿使用奠定了初步的理论基础。

第三阶段为1987年至今，是土地经济学学术研究的繁荣阶段。1987年7月，中国土地勘测规划院土地经济研究所成立，对土地经济理论、政策、法规等进行了广泛、深入的研究，成效显著；1987年10月中国土地学会土地经济分会成立，组织和促进全国土地经济学者和土地管理工作者，强化了调查和研究活动，并推动了土地经济学的学科建设。高等院校土地管理教学与研究机构纷纷建立，包括中国人民大学土地管理系（1988）、南京农业大学土地管理学院（1992）、东南土地管理学院

(1995)、华中农业大学土地管理学院(1996)、北京农业大学土地资源与管理系(1998)等等,形成了包括在职干部培训、大学专科与本科、硕士、博士、博士后的教育体系。此外,相关单位还有北京大学城市与环境经济系、清华大学房地产研究所、首都经贸大学房地产经济系等。民间研究机构则有南京地政研究所、中国人民大学不动产研究中心等。

近年来,土地经济学术研究取得丰硕成果。分别由张薰华、刘书楷、周诚、张跃庆、毕宝德、李鸿昌、周治平、曹振良等人主编的土地经济学教科书问世;分别由张朝尊、宋启林、高映轸、杨重光、刘维新、张月蓉、杨继瑞、曲福田等人编着的有关专著纷纷出版;李百冠、戚名琛、王西玉、钟祥财、柴强等人在某些问题的研究上成果突出。林增杰、王万茂、韩桐魁等人在土地管理学方面,龚维丽、王克忠等人在不动产(房地产)经济学方面的研究硕果累累。出版了一些工具书和基础参考书,如《土地法全书》(1990)、《土地大词典》(1991)、《中国土地管理总览》(1992)、《中国改革全书·土地制度改革卷》(1992)、《当代中国丛书·中国土地管理》(1998);还出版了《中国城市土地使用和管理》(课题报告)(1992)、《中国土地经济问题研究》(中国土地学会土地经济分会第一届学术年会论文集)(1992)、《中国土地问题研究》(综合性论文集)(1998)以及《地政研究丛书》、《不动产研究丛书》等,具有一定影响。目前,已经形成了门类比较齐全、水平较高、基本可满足教学 and 实际工作需要的土地经济学和相关学科教材与参考书体系。

在学术刊物方面,1987年创刊的《中国土地科学》(双月刊)是发表土地经济及相关学科调查与研究成果的主要阵地;1992年创刊的《不动产纵横》(季刊)是土地经济学及相关学科学者的专门园地。此外,《中国土地》月刊、《中国国土资源报(土地版)》(原名《中国土地报》)、《中国房地产》、《中外房地产导报》等报刊也经常发表土地经济及相关学科的论述。始于1996年的《中国土地年鉴》是由国家土地管理部门出版的公报性、综合性、年鉴性工具书。始于1995年的《中国地价》是由中国土地学会、中国土地估价师协会等单位编辑出版的,关于地价信息的年鉴性工具书。

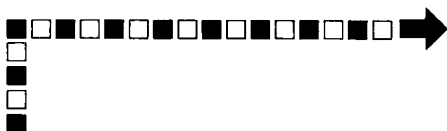
在第二和第三阶段中,土地经济学学术研究的重点及其基本成就如下:(1)在土地价值问题的研究上,形成了土地无价值论、土地全价值论和土地价值二元论等三个派别,其探索的广度和深度都已大大超过前人;

(2) 关于地租、地价问题的研究，涉及到绝对地租、级差地租的具体表现形式及其量化问题，其深度是空前的，而且与土地估价的理论、方法相结合，具有较高的社会价值；(3) 关于土地有偿使用制的研究，应用了地租、地价理论研究成果，探索了具有灵活性的举措，有力地促进了国有土地使用制的改革；(4) 关于土地产权与土地管理体制的研究，对于完善土地管理体制起了重要的作用；(5) 关于农村土地经济问题的研究，深入地论述了农户承包制、农地规模经营、农地入市、农地产权、农地保护等针对性很强的问题；(6) 关于土地资源经济问题的研究，服务于可持续发展的战略目标；(7) 在土地经济学科建设方面，已全面涉及到土地经济学原理、城市土地经济与农村土地经济等领域。此外，制度经济学、产权经济学原理在土地经济学中的应用方面，成就显著。

土地经济学学术研究，继续不断地从对外开放中受益。其中包括人员交流、著作引进。出版国外土地经济学著作的译本是其中的重要一项，包括：[美]巴洛维(R. Barlowe)的《土地资源经济》(1989)、[加]歌德伯戈(M. Goldberg)的《城市土地经济学》(1990)、[韩]金奉圭的《土地经济学》(1991)、[日]野口悠纪雄的《土地经济学》(1997)。

中国大陆的土地经济学术研究还大大得益于与台湾学者的交流。自1991年两岸学者正式接触之后，到2000年两岸学者的正式交流活动已经进行了10次，形成了“一年一度，两岸轮办，一次一题，相互评议”的模式。台湾学者的土地经济学及相关学科的著作已在祖国大陆广泛流传。

周 诚




目录

第一章	导论	1
第一节	土地的概念与特性	1
第二节	土地的功能与分类	6
第三节	土地经济学的对象与研究方法	12
第四节	土地经济学的产生与发展	15
第二章	土地市场	19
第一节	土地市场概论	19
第二节	中国土地市场体系	28
第三节	中国土地市场管理	40
第三章	土地的供给与需求	46
第一节	土地的供给	46
第二节	人口增长对土地的压力	52
第三节	土地的需求	58

第四节	土地的供求平衡	61
第四章	地租理论及应用	69
第一节	地租概论	69
第二节	资本主义地租分析	77
第三节	地租理论在中国的应用	89
第五章	土地价格理论及应用	99
第一节	土地价格的形成与变动	99
第二节	土地价格的评估	111
第三节	土地价格的管理	122
第六章	土地金融	131
第一节	土地金融概论	131
第二节	中国土地金融的发展	137
第三节	国外土地金融概述	146
第七章	土地税收	154
第一节	土地税收概论	154
第二节	中国土地税制的演变与发展	162
第三节	中国港、台地区现行土地税制	173
第四节	国外现行土地税制	179
第八章	土地利用概论	189
第一节	土地利用的含义及目标	190
第二节	土地利用的基本原则	196
第三节	土地利用的效益评价	200
第九章	土地集约利用	208
第一节	“土地报酬递减规律”思想的形成及演变	208
第二节	“土地报酬递减规律”理论依据	216
第三节	土地报酬变化阶段的定量分析	220

第四节	土地集约利用途径·····	223
第十章	土地规模利用·····	227
第一节	土地规模利用原理·····	227
第二节	农业土地规模利用·····	233
第三节	城市土地规模利用·····	245
第十一章	土地分区利用·····	255
第一节	土地分区利用原理·····	255
第二节	农业土地分区利用·····	266
第三节	城市土地分区利用·····	275
第四节	其他非农业土地分区利用·····	283
第十二章	土地计划利用·····	289
第一节	土地计划利用的必要性及意义·····	289
第二节	中国土地利用计划的基本体系·····	294
第三节	中国土地利用计划的管理·····	297
第十三章	土地可持续利用·····	304
第一节	可持续发展理论概述·····	304
第二节	土地可持续利用理论及应用·····	313
第三节	土地人口承载力研究·····	316
第十四章	土地制度概论·····	321
第一节	土地制度的概念与特点·····	321
第二节	土地所有制·····	324
第三节	土地使用制·····	326
第四节	土地国家管理制度·····	329
第五节	土地产权及其权能构成·····	332
第十五章	中国现行土地所有制·····	340
第一节	中国现行土地所有制的性质与形式·····	340

第二节	中国现行土地所有制的建立	342
第三节	中国现行土地所有制的完善	352
第十六章	中国现行土地使用制	359
第一节	中国农村现行土地使用制	359
第二节	中国城市现行土地使用制	372
第三节	国有企业改革中土地资产处置的原则与方式	383
第十七章	中国现行土地管理体制	392
第一节	中国现行土地管理体制的演进	392
第二节	中国城乡土地统一管理体制的确立与运行	397
第三节	中国国土资源统一管理体制的建立与发展	409
第十八章	中国港、台地区现行土地制度	418
第一节	中国香港地区现行土地制度	418
第二节	中国台湾地区现行土地制度	423
第十九章	国外现行土地制度	431
第一节	国外现行土地所有制	431
第二节	国外现行土地使用制	433
第三节	国外现行土地的国家管理制度	436
附录 I	土地经济学有关著作目录	441
附录 II	土地经济有关数据资料	447
编后记		465



第一章

导 论

第一节 土地的概念与特性

一、土地的概念

土地是土地经济学研究的物质客体，因此，研究土地经济问题，首先应了解什么是土地，明确土地的概念。

一般说来，土地是地球的特部分。但究竟地球的哪个部分、哪些因素属于土地的范围，对此，长期以来人们的理解并不一致，这可以从纵与横两个角度进行分析。

从横的角度看，即对土地包括的空间范围有如下四种观点：

(1) 土地即土壤,亦即地球陆地表面疏松的、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) 土地即陆地及其水面,亦即地球表面除海洋之外的陆地及其江河、湖泊、水库、池塘等陆地水面。

(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。

上述四种观点,其中第一种观点失之于过窄。其实,土壤只是具有肥力的土地。土壤是土地的组成部分之一,并不是土地的全部。土地的非土壤部分,不具有肥力,不能生长植物,但仍具有土地的基本功能,不能排除在土地之外。

第四种观点,失之于过宽。陆地与海洋是地球的两个不同部分,具有不同的物质形态与功能。地球的海洋部分不具有土地的一系列功能,因此不应包括在土地范围之内。

第二种观点认为土地是陆地中不包括水面的部分,这是狭义的土地,在某些特定的场合适用这种概念。

第三种观点是比较确切的。陆地中的水面是经常变化的,它只是陆地的附属物,广义的土地应该包括陆地中的水面。马克思曾说过:“只要水流等等有一个所有者,是土地的附属物,我们也把它作为土地来理解”^①。

从纵的角度看,即对土地包括哪些因素也有不同的观点。

英国著名经济学家马歇尔(A. Marshall)认为:“土地是指大自然为了帮助人类,在陆地、海上、空气、光和热各方面所赠与的物质和力量。”^②

美国土地经济学家伊利(R. T. Ely)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……经济学上的土地是侧重于大自然所赋予的东西。”^③

上述观点所列土地要素,似乎偏广,是把土地本身的构成要素与对土地发挥功能的因素等量齐观了。光、热是宇宙因素,来自于太阳,不能作为土地的构成因素。

① 《马克思恩格斯全集》,第25卷,695页,北京,人民出版社,1974。

② [英]马歇尔:《经济学原理》,上卷,157页,北京,商务印书馆,1964。

③ [美]伊利等:《土地经济学原理》,19页,北京,商务印书馆,1982。