

乔志敏 著

房地产 价格研究

MANAGEMENT PUBLISHING HOUSE

经济管理

73.35
05

房地产价格研究

乔志敏 著

经济管理出版社

责任编辑 李金澍

版式设计 晓 成

责任校对 贾全会

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产价格研究/乔志敏著. —北京: 经济管理出版社,
2002

ISBN 7-80162-377-0

I. 房... II. 乔... III. 房地产—价格—理论研究
IV. F293.35

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2002) 第 015306 号

房地产价格研究

乔志敏 著

出版: 经济管理出版社

(北京市新街口六条红园胡同 8 号 邮编: 100035)

发行: 经济管理出版社总发行 全国各地新华书店经销

印刷: 宏伟胶印厂

850 × 1168 毫米 1/32 4.75 印张 109 千字

2002 年 1 月第 1 版 2002 年 1 月北京第 1 次印刷

印数: 1—1500 册

ISBN 7-80162-377-0/F·361

定价: 10.00 元

·版权所有 翻印必究·

凡购本社图书, 如有印装错误, 由本社发行部负责调换。

通讯地址: 北京阜外月坛北小街 2 号 邮编: 100836

联系电话: (010) 68022974

前 言

1. 研究背景

之所以研究房地产价格理论，是基于以下几方面原因：

《中华人民共和国国民经济和社会发展“九五”计划和2010年远景目标纲要》中，把引导房地产业健康发展，作为保持国民经济持续、快速、健康发展的内容之一，同时又提出，“从传统的计划经济体制向社会主义市场经济体制的转变，是促进国民经济持续、快速、健康发展的关键之一。”这就必然要求我们在理论上弄清市场经济下的房地产业应如何发展。房地产价格理论显然是市场经济下房地产业发展理论的一个重要方面，这是由市场经济下价格所具有的刺激生产、合理安排稀缺资源、信号机等三个主要功能决定的。

建设部在1996年8月提出从五个方面理顺政策，以促进住房建设形成新的经济增长点。其中一个方面就是要理清商品住房价格构成、调整计划经济体制下商品住房价格构成，而价格调整政策的制定必然要以价格理论为基础。

通过借鉴与发展，我国在房地产价格评估的方法上已比较成熟和完善，但对房地产价格理论的研究还存在分歧多、欠系统等问题，影响了正确的房地产价格政策制定及估价方法的进一步完善。

2. 研究内容

本论著是在前人研究的基础上，坚持以马克思主义价格理论为指导，同时借鉴西方价格理论的合理成分，对房地产价格理论做系统、深入的分析。具体研究的内容为：

- 第1章 房地产价格基础理论——地租理论,研究马克思主义及非马克思主义地租理论。重点分析了级差地租Ⅰ和级差地租Ⅱ的异同、绝对地租的形成、地租剩余理论与边际生产力理论的相容性。
- 第2章 房地产价格的价值基础,分析了西方价值思想对房地产价值理论的影响,并运用马克思的价值理论对土地价值问题进行了剖析。
- 第3章 房地产价格的形成过程及构成,分析了房地产价格形成的供求机制与生产价格机制的统一性,讨论了房地产价格的构成、土地价格的构成及其与拆迁费的关系,并对两种房地产价格形式即价格与租金之间的关系进行了分析。
- 第4章 房地产价格变化规律研究,在阐述房地产价格变化机理的基础上,对房地产价格时间变化进行了经验性实证研究,对房地产价格的空间结构及时—空动态进行了分析。
- 第5章 我国商品住房价格及公房售价研究,主要讨论商品住房价格相对偏高的原因、地价房价关系,并分析了公房售价中存在的问题,提出新的公房售价模式。

3. 研究方法

本论著综合运用了多种分析、研究方法。在总体构思上采用静态动态相结合、从抽象上升到具体的方法。在行文中主要运用了定性定量相结合分析法、逻辑抽象法、经验实证分析法(如4.2)、规范分析法(如5.2)、抽象上升到具体的分析方法(如4.3)等。

此书得到中央财经大学专著出版基金资助。

作者

2002年1月

目 录

第1章 房地产价格基础理论——地租理论/1

- 1.1 马克思主义地租理论研究/1
 - 1.1.1 马克思的地租理论简述/1
 - 1.1.2 社会主义地租理论研究现状/3
 - 1.1.3 级差地租Ⅰ、Ⅱ理论思辨/7
 - 1.1.4 绝对地租理论新释/10
- 1.2 非马克思主义地租理论研究/15
 - 1.2.1 非马克思主义地租理论发展分析/15
 - 1.2.2 评地租的边际生产力分配论/18
- 1.3 小结/20

第2章 房地产价格的价值基础/25

- 2.1 西方价值理论/25
 - 2.1.1 西方价值思想演变概观/25
 - 2.1.2 现代西方价值类型/29
 - 2.1.3 西方价值思想对房地产价值理论发展的影响/31
- 2.2 马克思主义价值理论及土地价值问题/35
 - 2.2.1 马克思主义价值理论/35
 - 2.2.2 土地价值问题剖析/37
- 2.3 小结/47

第3章 房地产价格的形成及构成/53

- 3.1 房地产价格的形成机制分析/53
 - 3.1.1 房地产价格形成机制Ⅰ——市场供求价格机制论/53

- 3.1.2 房地产价格形成机制Ⅱ——生产价格机制论/56
- 3.1.3 两种房地产价格形成机制的一统论/63
- 3.2 房地产租金与房地产价格之间的关系分析/64
- 3.3 土地价格构成探究/70
 - 3.3.1 土地价格构成剖析/70
 - 3.3.2 议拆迁费与土地价格的关系/73
- 3.4 小结/75
- 第4章 房地产价格变化规律研究/79**
 - 4.1 房地产价格变化机理阐述/79
 - 4.2 房地产价格的时间变化/83
 - 4.2.1 日本地价变化实证分析/83
 - 4.2.2 美国住房价格变化实证分析/92
 - 4.2.3 英国的房地产价格变化实证分析/95
 - 4.3 房地产价格的空间变化及空间上的时间变化/100
 - 4.3.1 房地产价格的空间差异(结构)分析/100
 - 4.3.2 房地产价格时—空动态分析/109
 - 4.4 小结/116
- 第5章 我国商品住房价格及公房售价研究/121**
 - 5.1 商品住房价格问题剖析/121
 - 5.1.1 商品住房价格高与不高之辩证/121
 - 5.1.2 商品住房价格相对偏高的原因剖解/123
 - 5.1.3 房价、地价之因果关系探求/125
 - 5.2 公有住房出售价格模式重构/127
 - 5.2.1 现行公有住房出售价格模式评析/127
 - 5.2.2 公有住房出售价格确定原则之规范/132
 - 5.2.3 公有住房出售价格模式重构/135
 - 5.3 小结/137

第 1 章 房地产价格基础理论

——地租理论

土地价格是地租资本化的表现形式,“地租的这种资本化是以地租为前提”,^①即“和出售无关的地租的存在,是出发的前提。”^②因而,地租理论是土地及房地产价格理论研究的基础。

1.1 马克思主义地租理论研究

1.1.1 马克思的地租理论简述

马克思的地租理论,是在对英国古典政治经济学家地租理论的批判继承基础上创立起来的关于资本主义地租的理论,^③它主要包括级差地租理论和绝对地租理论。

1.1.1.1 关于级差地租。马克思认为,“级差地租实质上终究只是投在土地上的等量资本所具有的不同生产率的结果。”^④“等量资本在等面积的各级土地上使用时所产生的不同结果;或者,在面积不等时,考察按同样大的土地面积计算的……不同的结果,是由下面两个和资本无关的一般原因造成的:1. 肥力。……2. 土地的位置。”^⑤也即级差地租Ⅰ“是由投在最坏的无租土地上的资本的收益和投在较好土地上的资本的收益之间的差额决定的。”^⑥级差地租Ⅱ是一种集约化形式地租,是在同一土地上连续投资的收益和不提供超额利润的投资的收益之间的差额。“级差地租Ⅱ的基础和出发点,……是肥力和位置不同的各级土地的同时并列的耕种,”^⑦“在级差地租的第Ⅱ形式上,除了肥力的差

别，还有资本（以及获得信用的能力）在租地农场主之间的分配上的差别。”^⑧“只要级差地租Ⅱ通过连续的投资而产生出来，上涨的生产价格的界限，就能够由较好土地来调节；这时，最坏土地（级差地租Ⅰ的基础）也能够提供地租。因此，单纯就级差地租来说，所有的已耕地都会提供地租。”^⑨在级差地租形式中，自然力“只是超额利润的一种自然基础，”^⑩而不是源泉。土地所有权本身对利润部分的创造，没有任何关系。^⑪

1.1.1.2 关于绝对地租。马克思在《资本论》第3卷第45章，提出了绝对地租的概念。绝对地租是资本主义租地农场主不管所租土地的肥沃程度如何，都必须支付给地主的租金。马克思把绝对地租定义为具有最低生产力即最劣等土地上的农产品价值同社会生产价格之差。绝对地租等于价值和生产价格之间差额的全部或其中的一部分。马克思的绝对地租概念以两个假设为基础：①农业资本的有机构成低于社会资本的平均有机构成；②土地由资本主义租地农场主经营耕种。地主同租佃经营者的分离阻止了农业部门利润率的平均化，地主因而能够攫取超额的农业利润，并阻止它们进入平均利润率的形成过程。马克思认为农产品的市场价格将包括在社会生产价格之上的绝对地租。农业资本相对较低的有机构成是历史形成的差异，因而是能够消失的。因此，随着农业资本有机构成的提高，绝对地租也会消失。在此情况下，农产品的生产价格会接近其价值，租地农场主所支付的地租会构成垄断地租。垄断地租的支付是在农产品价值之上，它不会像绝对地租那样要受价值的限制，而是受国外农业的贸易、土地所有者之间的竞争以及消费者预算的限制。

马克思的绝对地租概念可用图1-1表示：^⑫

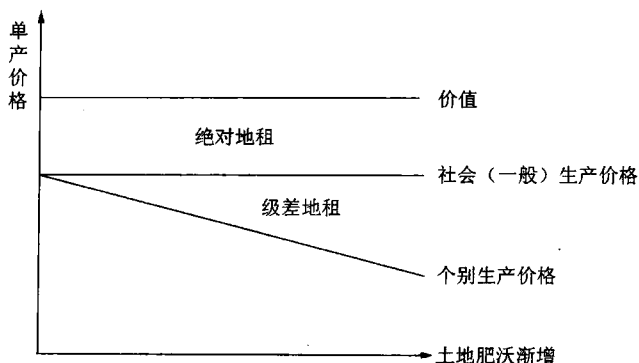


图 1-1 马克思的绝对地租概念

1.1.2 社会主义地租理论研究现状

我国经济理论界对社会主义地租理论的讨论主要集中在两个时期：第一个时期是在 20 世纪 60 年代，主要讨论农村公社的级差地租问题；第二个时期是 20 世纪 80 年代，这一时期，我国经济学界从农村、城市、国土等多层次，从土地、价格、分配等多角度探讨和分析了社会主义地租问题，并从农业地租扩展到城市地租，从级差地租扩展到绝对地租，从地租理论质的分析扩展到量的探讨。^⑬

在级差地租讨论中，较具有意义的几方面是：^⑭ ① 社会主义条件下是否存在级差地租。肯定论者认为：商品经济是级差地租产生的前提条件，社会主义既然存在商品经济就存在级差地租；级差地租产生的原因是土地经营垄断或公社集体所有制的经营垄断；土地所有权和使用权的分离是土地级差收益转化为级差地租的原因。否定论者认为：土地私有制消灭使得攫取级差地租的条件不存在了，级差地租即随之消失；级差地租概念是资本主义生

产关系内的范畴，在其他生产方式下不应存在；社会主义使土地所有者和使用者合而为一，故不存在级差地租范畴。②社会主义级差地租的分配。20世纪60年代的两种分配观点是：三级集体所有制是以大队所有制为基础的，故级差地租应归大队；级差地租的分配应兼顾国家、集体、个人三者的利益。20世纪80年代的两种分配观是：级差地租Ⅰ、Ⅱ均应主要归承包户所有；级差地租Ⅰ须归国家和集体占有，级差地租Ⅱ应归承包户占有。③城市级差地租。关于城市级差地租的分配，大都认为它是由社会进步带来的且土地归国家所有，故级差地租也应归国家所有。关于城市级差地租存在的原因则有不同看法：一种观点认为，城市土地位置的差异和土地经营的垄断是社会主义城市经济中产生级差地租的一般条件和根本原因；另一种观点认为社会主义土地所有权的存在是根本原因。

关于绝对地租的讨论，较具有意义的是社会主义是否存在绝对地租。否定论者的理由是：在社会主义条件下，土地私有权及其垄断已被否定，实现了土地等生产资料的社会主义公有制；农产品价格由国家计划规定，不必要在其生产价格以上再提供一个地租余额；绝对地租是资本主义下的特有产物，即使在土地征用费中有一部分属于土地所有权的因素，但为了区别于资本主义绝对地租，而不必采取绝对地租形式，可以采用土地补偿费的形式。肯定论者的理由是，社会主义虽然消灭了土地私有权垄断，但还存在着国家或集体的土地所有权垄断，这是社会主义绝对地租存在的根本原因。^⑤

进入20世纪90年代以来，我国理论界对于社会主义存在地租、级差地租以及绝对地租的认识渐趋一致。^⑥这一时期，对地租理论的探讨基本集中在城市地租问题上。周诚先生和陈征先生可能是20世纪90年代以来对社会主义城市地租问题研究最为深入和最具影响的两位学者。

周诚先生关于社会主义城市地租的主要论述如下。^⑩关于级差地租，周诚先生认为，“在我国社会主义经济中，由于城乡土地使用—经营者，对条件（土地质量、土地位置）较好的土地也必然会形成经营上的垄断，从而也能持久、稳定地获得超额利润。因此，……存在着产生级差地租Ⅰ的自然条件和经济原因。”“使用位置较好的土地会因交通便利、能源方便而低廉从而使得工业部门能够比较持久而稳定地降低成本、取得超额利润，而零售商业部门则会因地点适中、顾客众多而获得超额利润。”关于绝对地租，周诚先生认为，绝对地租是在土地所有权与土地使用权分离的条件下，土地所有者向土地使用者收取的最低限度的地租，即最差的土地上所必须交纳的最低限度的地租。“由于城市最差的土地充其最能够提供平均利润而不可能提供支付绝对地租的超额利润。因而城市土地绝对地租只能是对平均利润的扣除。……其数量也只能是相当小的。”“城市土地绝对地租的最低界线，从理论上讲应相当于与最边缘城市土地相毗邻的农用土地的全部地租额”。“城市中非生产、非盈利的部门、单位和个人所支付的绝对地租，只能是对其所得到的国民收入的扣除。”他将城市地租的基本特征概括为：城市各行业都要支付绝对地租；各行业都要支付因土地位置的差别而形成的级差地租，这种级差地租成为城市地租的主要形式和主要组成部分；商业地租是城市地租的典型形态，其他形态的地租，由商业地租来调节；城市地租具有政府独家垄断性；城市土地投资的地租效应具有明显的扩散性；城市级差地租比农业级差地租更具有积累性。

陈征先生曾分别就社会主义城市绝对地租和级差地租发表宏论。^⑪关于绝对地租，陈征先生认为，“在我国社会主义现阶段有计划商品经济的条件下，由于土地所有权与使用权相分离，绝对地租仍是国家对城市土地所有权经济上的实现形式。”城市加工工业、服务业中的物质生产部门用地的绝对地租来源于该产业工

人所创造的剩余产品价值的一部分；城市商业、金融保险业、服务业中的非物质生产部门用地的绝对地租来源于工农生产产业部门劳动者创造的剩余产品价值的转移；居民住宅用地绝对地租来源于必要劳动部分所创造的价值。城市绝对地租量与城市边缘地段的邻近农地上全部地租量相等。“随着城市经济发展对有限土地的需求不断增加，地价必然上涨，城市绝对地租量必然提高，这似乎是经济发展的客观必然。”关于级差地租，陈征先生认为，“城市土地级差主要表现在位置方面，而位置级差又不是主要由土地物质的自然条件形成，而是由投入土地资本进行改造的结果。”“城市土地资本的总体，是城市土地级差地租形成的基础。……土地资本……最终形成的地租应属城市级差地租Ⅱ的范畴。……宏观投资最终形成的级差地租Ⅱ和微观投资建立高层建筑而产生的级差地租Ⅱ是密切联系着的。如果没有宏观的追加投资，微观高层建筑的级差地租Ⅱ就不可能产生；如果没有微观高层建筑，宏观投资也不会呈现出城市整体功能的经济效益。”关于城市级差地租的发展趋势，他认为“随着城市经济的发展，固定资本和城市人口均不断增加，对用地的需求不断增大……促进级差地租的提高”；“随着城市的发展，对土地的投资不断增加，到一定时期，资本已溶化在土地中，资本所有权转化为土地所有权，土地资本的利息就转化为级差地租，因而促使级差地租量的增大”；“随着城市经济的发展，……出现黄金宝地性质的市地区位，新的土地级差随之产生，加上城市土地不断向郊区发展，……郊区和市中心区的级差也日益扩大，级差地租就会相应提高。”

周诚先生和陈征先生对城市地租问题的研究，基本上代表了马克思的地租理论（尤其是绝对地租理论）在我国城市地租问题研究中的应用及发展现状，但他们的研究并非无可商榷之处。比如有学者认为，“肯定工商业中存在单独的绝对地租并大加论证

的做法,是没有科学依据的。”他们认为,“马克思完全没有必要研究工商业中的绝对地租问题。他只要揭示了农业中的绝对地租问题……他的地租学说……就完全可以了。”“城市土地基本上没有绝对地租问题,所谓城市土地中的绝对地租实际上就是农业土地中的绝对地租。就是说,绝对地租……在城市土地中没有其特殊存在的条件。”^⑩

1.1.3 级差地租Ⅰ、Ⅱ理论思辨^⑪

当前,土地经济理论界及实务工作者在研究如何进行土地收益分配时,往往以马克思的级差地Ⅰ、Ⅱ理论作为基本依据。一般认为,级差地租Ⅰ是土地物质收益,即真正的地租,应归土地所有者,级差地租Ⅱ是土地资本收益,应归土地资本投资者。由于土地资本往往为土地所有者和使用者共同投资,因而其收益部分亦按各自的投资比例分享。也有认为级差地租Ⅱ是指土地使用者对土地进行资本投入而增加的土地收益部分,在租期应归土地使用者。笔者认为上述观点对级差地租Ⅰ、Ⅱ理论可能存在误解(或误用)之处。有学者在分析级差地租Ⅰ、Ⅱ时,认为二者没有本质的绝对区别,二者的区分是相对的,即从一定意义上说,二者不仅在质上相同,在量上也是相等的。笔者认为这样理解是正确的,遗憾的是该学者在分析它们不同的转化形式时,则没有进一步坚持级差地租Ⅰ、Ⅱ相统一的观点,^⑫而是“陷入”了马克思所说的“一旦为了建筑房屋而租下这块土地,承租人在这块土地上想建筑的房屋的高低,就完全由他自己决定了”(P862)的历史观点中。

级差地租Ⅰ、Ⅱ不过是级差地租的两种形式。级差地租Ⅰ是“等量资本在等面积的各级土地上使用时产生的不同结果;或者,在面积不等时,考察按同样大的土地面积计算的结果”(P732)。这种不同结果是由肥力和位置造成的。但这并不能得出由肥力和

位置造成的级差地租均为级差地租 I，因为“在级差地租的第 II 形式上，除了肥力的差别（着重号为笔者加，当然也包括位置差别），还有资本在租地农场主之间分配上的差别”（P762）。级差地租 II 是在同一块土地上连续投入的各个资本所具备的不同生产率的结果。我们不可能具体而非抽象地分清一块土地上一定量资本投入中的各个资本之间的界线，以及它们的不同生产结果，这也是不应该的；我们甚至不能否认产生级差地租 I 的“等量资本”也可以细分为“连续投入的各个资本”，且这些“连续投入的各个资本”之间有不同的生产率。因而，我们只能把级差地租 I、II 理解为级差地租形成的两种不同方式，而根本无法也不应区分某一部分土地收益是级差地租 I 还是级差地租 II，正如马克思所说的，“任何一级土地每英亩的产量和 A 级土地每英亩的产量相比较时，既看不出它是同额投资的产品还是较大投资的产品”（P821）。马克思在考察级差地租 II 时强调指出的一些要点，或许对更准确地理解级差地租 I、II 理论不无受益，不妨摘录如下：

第一，“级差地租 II 的基础和出发点，不仅从历史上看，而且就级差地租 II 在任何一个一定时期内的运行来说，都是级差地租 I，……”（P761）

第二，“在级差地租的第 II 形式上，除了肥力的差别，还有资本在租地农场主之间的分配上的差别。”（P762 前已引用）

第三，“级差地租 II 只是级差地租 I 的不同表现，而实质上二者是一致的。”（P763）

第四，“级差地租的两种形式之间的本质区别：在生产价格不变和差额不变时，就级差地租 I 来说，每英亩的平均地租或按资本计算的平均地租率，可以同地租总额一起增加；但是，这个平均只是一个抽象（着重号为笔者加）。按每英亩或按资本计算的实地地租额，在这里仍然不变。相反，在相同的前提下，按英

亩计算的地租额却可以增加，虽然按所投资本计算的地租率仍然不变。”(P769)

笔者理解的级差地租Ⅰ、Ⅱ只不过是级差地租形成的两种方式，它们是完全一体的。土地永久性改良投资，一旦分期偿还，“这种化为利息的地租也就会变成纯粹的级差地租”(P841)，也必然要以级差地租Ⅰ、Ⅱ方式形成级差地租。级差地租的形成可用图1-2表示（假定绝对地租为零）：

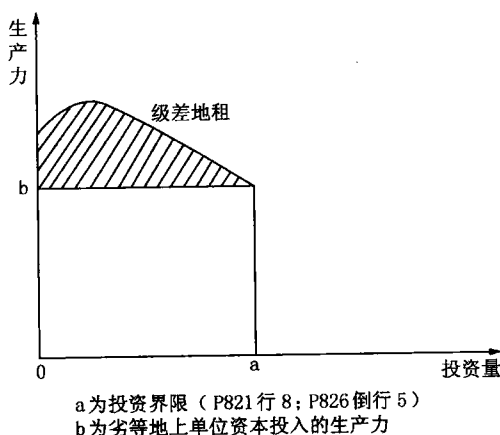


图1-2 某一宗土地的级差地租的形成过程图

许多人认为级差地租Ⅱ是用地人投资所产生的超额利润，因而应归用地人所有。从对级差地租Ⅰ、Ⅱ的分析可以看出，这首先是对级差地租Ⅱ的误解。诚然，“地租是在土地出租时确定的，地租确定后，在租约有效期间，由连续投资所产生的超额利润，便流入租地农场主的腰包”(P760)，但这不过是说，“在第二个方法上，超额利润到地租的转化，……会遇到一些困难”(P760)。如果不是“英国租地农场主对政府农业统计的顽强抗

拒”，这种转化或许不会很困难。其实，现实生活中就存在这种第二方法上的超额利润到地租的转化。如现有两宗各方面都相同的相邻土地 A、B，由于规划的控制，A 的容积率为 1，B 的容积率为 2，则 B 的地价必然高于 A 的地价，高出的部分就表现为第二方法上的超额利润到地租的转化。

1.1.4 绝对地租理论新释

我国经济学界在 20 世纪 80 年代初，曾围绕农业资本有机构成等于或超过社会平均资本有机构成后农业绝对地租的存在及其来源问题进行了热烈的讨论。

关于农产品价值和生产价格差额构成的绝对地租在当代发达资本主义国家中是否还存在，有两种观点：①已经消失或即将消失；②有下降和抵销两种趋势。

关于农业资本有机构成等于或接近社会资本有机构成后，绝对地租的来源是什么，有四种观点：①来自垄断价格；②来自社会总利润和总工资的扣除；③来自租佃者利润和工资的扣除；④来自垄断价格和利润及工资扣除两个途径。

关于农业资本有机构成等于工业资本有机构成后，绝对地租的本质有没有变化，有两种观点：①绝对地租具有垄断地租的性质；②本质一致，来源不同。^②

如何认识上述一些彼此矛盾但又都依据马克思的有关论述作为立论重要依据的观点？有学者在分析了《资本论》写作及出版背景后认为，在《资本论》中出现一些前后不一致甚至彼此矛盾的现象也是可以理解的，并警示我们，“在引述马克思的有关论述时，切忌断章取义，拘泥于某一处的具体字句，更不能为了证明自己观点的正确性而打‘语录仗’，否则，讨论永远也不会有什么真正的结果。”^③蔡继明先生认为，上述一些彼此矛盾的观点，“都没有在劳动价值论和平均利润理论的基础上阐明工农业