

TUDI ZIYUAN YU CHENGSHI FANGDICHAN YANJIU



北京师范大学
政治经济学重点学科研究丛书

丛书主编：白暴力

土地资源与城市 房地产研究

崔云 程晓云 国晓丽 / 著



经济科学出版社

北京师范大学

政治经济学重点学科研究丛书

丛书主编 白暴力

土地资源与城市 房地产研究

经济科学出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

土地资源与城市房地产研究 / 崔云, 程晓云, 国晓丽
著. —北京: 经济科学出版社, 2009.3
(政治经济学重点学科研究丛书/白暴力主编)
ISBN 978 - 7 - 5058 - 7955 - 3

I. 土… II. ①崔…②程…③国… III. ①土地资源 -
研究 - 中国 ②城市 - 房地产 - 研究 - 中国 IV. F323.211
F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 020700 号

责任编辑: 马 兰

责任校对: 张长松 杨 海

技术编辑: 董永亨

土地资源与城市房地产研究

丛书主编 白暴力

崔 云 程晓云 国晓丽/著

经济科学出版社出版、发行 新华书店经销

社址: 北京市海淀区阜成路甲 28 号 邮编: 100142

总编室电话: 88191217 发行部电话: 88191540

网址: www.esp.com.cn

电子邮件: esp@esp.com.cn

北京中科印刷有限公司印刷

河北三佳集团装订厂装订

787×1092 16 开 19.5 印张 340000 字

2009 年 3 月第 1 版 2009 年 3 月第 1 次印刷

ISBN 978 - 7 - 5058 - 7955 - 3 定价: 31.00 元

(图书出现印装问题, 本社负责调换)

(版权所有 翻印必究)

总 序

政治经济学一词是法国重商主义经济学家孟克列钦(A. Montchrétien)最先使用的,其英文是“political economy”。孟克列钦认为,经济学应研究整个国家和社会的经济问题,而不应仅限于对家庭管理和庄园经济的研究,从而实现了把经济学研究从家庭扩展到整个国家和社会的革命。后来,资产阶级古典经济学家们沿用了“政治经济学”这一名称,他们不仅研究了国民财富,而且还研究了社会经济过程中的生产关系。马克思对经济理论进行了全面的革命,把对资产阶级政治经济学的批判作为自己的研究主题之一,他前期的经济学手稿是以“政治经济学批判”作为正标题的,其巨著《资本论》则以政治经济学批判作为副标题。其后,马克思主义经济学家沿用了“政治经济学”这一学科名称,并在此名称下阐述马克思的经济理论,这成为了约定俗成和传统。今天我们所说的政治经济学是以马克思经济理论为基础的理论经济学,它构成应用经济的学科基础。

现代政治经济学是以马克思经济理论为基础的理论经济学,它不仅研究社会生产关系,而且研究社会经济资源配置,社会财富的生产、交换、分配和消费等各个环节,研究行业和企业资源配置和发展,研究社会经济的各个方面。政治经济学的理论基础是马克思主义,但并不完全排斥其他经济学家所提出的理论,而是在马克思经济理论基础上充分吸收和借鉴经济学发展中的科学成果。政治经济学的发展还应从现实经济生活中吸收养分,要吸收自然科学和其他社会科学的养分。

本套丛书作为政治经济学学科建设的成果之一,力图促进中国经济和经济学的发展,为政治经济学的发展做出自己的努力。

白暴力

2009年1月

序

改革开放以来，我国经济取得了连续30年的高速增长，农业现代化、工业化和城市化不断向前推进。但随着时间的推移，经济增长中的一些问题也开始暴露出来。人口众多，人均适用土地资源少，是我国基本国情。人均适用土地资源少，尤其是人均耕地面积短缺，在很大程度上制约了农业产出和农业生产效率的提高，影响到农业现代化进程。目前，我国正处于城市化迅速发展的中期阶段。在这一阶段，城市土地需求量大，增长迅速，而城市存量土地利用粗放低效，城市增量土地又受到人均适用土地资源短缺的制约，城市土地供给受到较大限制，形成较大的城市土地供求缺口，城市土地价格上涨，影响到城市房地产价格，而城市房地产价格直接关系到城市居民的生活，影响到城市居民人均居住水平、城市化水平和城市化进程。与此同时，在我国城市土地的使用和管理过程中，也暴露出一系列问题，诸如土地囤而不用、政府违规批地、土地价格高涨，等等，影响到了城市化进程和城市房地产价格，影响到了人们的正常生活。如果这些问题得不到较好的解决，经济增长最终就会受到影响，经济的可持续发展就会受到置疑。因此，研究土地资源对于经济增长的约束、在土地资源约束条件下城市房地产价格的波动，以及在城市化进程中城市土地管理制度，寻求解决问题的办法，就成为一个重大课题。

基于以上考虑，我们选择了土地资源约束、城市房

地产价格和城市土地管理制度这一研究方向,在总结前期研究成果、汇集课题组成员所做的理论分析论文的基础上,编写了《土地资源与城市房地产研究》。本书共分为三个部分,分别就土地资源对经济增长的约束、我国城市房地产市场价格波动,以及我国城市土地管理制度方面进行了研究。

本书第一部分,即第一篇,土地资源约束——经济增长中的土地资源约束研究。土地是经济增长中的一种基本要素,而现代西方经济增长理论却有意或无意地忽略了这一重要因素,这在一定程度上削弱了该理论的现实解释力。本篇以经济增长理论、发展经济学理论、生产要素替代理论以及土地经济学理论等为理论基础,以统计分析与计量分析为技术工具,结合现实,在经济增长理论中纳入土地要素,分析土地资源对经济增长的约束,并根据土地资源约束的产业差异性和城乡差异性,分别分析农业和城市化中的土地资源约束。最后,本篇将得出总结性结论,并提出相应的对策建议。

第二部分,即第二篇,城市房地产价格——我国城市房地产市场价格波动的非均衡分析。从非均衡的理论角度出发,结合我国的经济基本面和非经济基本面来研究房价的波动,认为我国目前的房价并没有出现总体的过热和产生价格泡沫的风险,只是存在房地产市场的非均衡发展现象,只要辅之以相应的政策调整,这种非均衡的价格必然会回归其均衡价格,房地产价格必然会回归到房地产的真正价值上。

第三部分,即第三篇,城市土地管理制度——中国城市土地管理制度创新研究。本部分运用制度经济学、西方经济学、城市经济学、土地经济学、管理学等学科的基本理论,界定了城市土地管理制度的基本内容,认为城市土地管理制度是由城市土地产权制度、城市土地组织管理制度、城市土地供给管理制度、城市土地需求管理制度、城市土地供求均衡管理制度(城市土地市场管理制度、城市土地价格管理制度)构成的制度体系,具有整体性、动态性、开放性的特点。在此基础上,分别针对各个制度内容自身的缺陷与不足进行了分析,并结合当前相关的城市土地问题,对制度安排或制

度创新提出了对策建议。

本书采取理论和实证研究相结合、定性和定量分析相结合的方法，从土地资源约束、城市房地产价格、城市土地管理制度三个方面系统分析了土地资源对经济增长的约束、我国城市房地产市场价格波动和我国城市土地管理制度，提出了有针对性的政策建议，具有一定的学术价值和实际参考意义。

本书由白暴力教授确定主题，提出基本思路、框架结构和写作大纲，并组织了相关研究人员进行了多次的讨论。崔云撰写了第一篇；程晓云撰写了第二篇；国晓丽撰写了第三篇。全书由李苗汇总编辑并做了文字整理，白暴力教授在对全书进行了细致的修改和严格的把关之后最终定稿。由于作者水平有限及知识结构所限，书中难免存有不足之处，恳请广大读者不吝赐教。

作者

2009年2月

目 录

第一篇 土地资源约束

——经济增长中的土地资源约束研究

引 言	(1)
第一章 土地资源与经济增长	(10)
第一节 土地资源约束型经济增长理论模型分析	(10)
第二节 经济增长中土地资源约束的计量分析	(19)
第三节 土地资源约束与产业特性	(24)
第二章 农业增长中的土地资源约束	(31)
第一节 土地资源与农业	(31)
第二节 土地资源对农业增长的约束分析	(37)
第三节 降低土地资源约束, 实现农业持续增长	(64)
第三章 城市化进程中的土地资源约束	(65)
第一节 城市化与土地资源	(65)
第二节 土地资源对城市化的约束	(70)
第三节 我国城市化进程中土地利用存在的问题	(85)
第四节 对策建议	(89)

第二篇 城市房地产价格

——我国城市房地产市场价格波动的非均衡分析

引 言	(93)
第四章 房地产价格供求动态非均衡分析	(103)
第一节 供求非均衡理论概述	(104)
第二节 房地产市场供求动态非均衡模型	(114)
第三节 房地产市场供求非均衡模型的实证检验	(126)
第五章 非均衡条件下的房地产价格波动互动机制研究	(132)
第一节 房价波动与地价波动的关系研究	(132)
第二节 房价波动与租金波动的关系研究	(139)
第三节 房价波动与股价波动的关系研究	(147)
第六章 房地产价格的趋势波动非均衡分析	(155)
第一节 土地利用约束条件下的房价趋势波动分析	(155)
第二节 房地产价格波动与基础经济变量的关系	(158)
第七章 房地产价格循环波动的非均衡分析	(182)
第一节 心理预期与房价的循环波动	(182)
第二节 有限理性与房价的波动	(187)
第三节 信息、投资者行为与房地产价格波动	(191)

第三篇 城市土地管理制度

——中国城市土地管理制度创新研究

引 言	(203)
第八章 城市土地管理制度研究的理论基础	(212)
第一节 产权理论	(212)

第二节	制度及制度变迁理论	(214)
第三节	城市土地管理制度	(217)
第九章	城市土地产权管理制度创新	(220)
第一节	城市土地产权制度变迁	(220)
第二节	我国城市土地产权管理存在的主要问题	(222)
第三节	我国城市土地产权管理存在问题的原因分析	(227)
第四节	城市土地产权管理制度创新对策	(229)
第十章	城市土地管理组织制度创新	(232)
第一节	土地管理组织制度的演进与现状	(232)
第二节	土地管理组织制度透视	(237)
第三节	城市土地管理组织制度创新的思路	(245)
第十一章	城市土地供给管理制度创新	(249)
第一节	城市土地供给管理制度的内涵	(249)
第二节	土地供给管理分析	(250)
第三节	城市土地供给管理制度框架	(260)
第十二章	城市土地需求管理制度安排	(264)
第一节	城市土地需求管理制度的内涵	(264)
第二节	城市土地需求管理制度框架	(267)
第十三章	城市土地供求均衡管理制度安排	(277)
第一节	改革开放以来我国城市土地市场的发展	(277)
第二节	我国城市土地市场发展中的问题	(278)
第三节	城市土地市场管理制度安排	(282)
附 录		(288)
参考文献		(294)

第一篇

土地资源约束

——经济增长中的土地资源约束研究

第一卷

東京經濟學

東京經濟學會編輯

经济增长是指国民财富的增长,人类早期关于经济的思考就是围绕如何使财富增长开始的,它是经济学永恒的主题。经济增长的过程是一种投入不同比例生产要素获得产出的过程。研究经济增长,必然会研究影响经济增长过程中投入的生产要素。目前,经济学界普遍认同的生产要素为:劳动、资本、土地、知识、技术等。纵观经济增长理论的演进过程,从某种意义上讲,经济增长理论就是研究各种生产要素在经济增长中的作用。既然土地是重要的生产要素之一,那么,研究经济增长,就必然离不开对土地要素的研究。

改革开放以来,我国经济取得了连续30年的高速增长,如此长时间高速度的增长在世界各国的经济发展史上都是绝无仅有的。但是,随着时间的推移,我国经济增长中的一些问题也开始暴露出来。这些问题均与土地资源存在或多或少的关系。人口众多,人均适用土地资源少,是我国基本国情。人均适用土地资源少,尤其是人均耕地面积短缺,在很大程度上制约了农业产出和农业生产效率的提高,并进一步影响到工业化、城市化的进程;人均适用土地资源少,对城市居民人均居住水平等都产生了一定的影响,进而影响到城市化水平。如果这些问题得不到较好的解决,经济增长最终就会受到影响,经济的可持续发展就会受到置疑。

可见,研究经济增长中的土地资源约束,既具有重要的理论意义,又具有重要的现实意义。正是带着对现代经济增长理论和现实经济的思考,作者试图寻找一个更具现实解释力的理论和一个解决现实经济问题的途径,以期对社会做一点有价值的工作。

一、国内外研究综述

(一) 国外研究综述

1. 土地报酬递减规律、土地肥力递减规律

关于土地资源约束经济增长的研究最早源于土地报酬递减规律、土地肥力

递减规律, 见于 17、18、19 世纪资本主义经济处于上升时期的古典政治经济学、庸俗政治经济学以及马克思主义经济理论中。该时期的主要特点是, 从土地资源的稀缺性出发, 研究土地对农产品产量、农业收益的影响, 进而发展到研究土地报酬递减规律对工业经济的影响。在这一时期, 古典政治经济学家与庸俗经济学家没有充分认识到科学技术在克服土地对经济所产生约束中的作用, 而马克思主义经典作家则充分地认识到了这一点。

2. 与土地报酬递减规律相关的增长极限论

马尔萨斯最先指出了土地资源日益增大的相对稀缺性可能对经济增长的约束, 提出了绝对稀缺的增长极限论。马尔萨斯从土地报酬递减、土地资源绝对稀缺的角度出发, 指出在人口呈指数速度增长的情况下, 会造成人口与食物及其他生活用品之间的矛盾, 最终导致经济增长停滞, 马尔萨斯没有预计到技术进步的重大作用。李嘉图则从土地报酬递减、土地资源相对稀缺的角度, 阐明了食品价格上涨制约工业经济发展的机制。罗马俱乐部 (1972) 不仅关注马尔萨斯所提出的人口——食品危机, 还关注因经济活动指数化增长引起资源过度开发和浪费所造成的自然资源耗竭与环境恶化的危机, 认为这些危机最终导致经济增长停滞, 即“零增长”。上述增长极限理论都没有预计到科学技术在克服资源约束经济增长中的作用。

3. 现代西方经济增长理论演进过程中对土地资源约束的研究

随着科学技术日新月异的发展, 科技在经济发展中的地位也越来越重要, 西方现代主流经济增长理论就逐渐忽略了土地这一重要的生产要素对经济的影响。典型的哈罗德—多马模型、索洛模型、新增长理论中都没有将土地要素纳入他们的模型之中, 只有个别经济学家在研究经济增长时将土地资源纳入他们的理论分析之中。大卫·罗默 (2001) 在索洛模型中引入了土地资源。他的研究结论是, 土地对经济增长的约束程度随土地的产出比例、人口增长率以及资本的产出比例的增加而增加。萨缪尔森和诺德豪斯认为, 土地对经济增长约束有限, 可通过技术进步来克服这一约束。诺德豪斯 (1992) 对美国经济分析所得出的结论是, 由于资源和土地的限制而引起的美国的经济增长的约束为 0.0024。他发现, 大约仅有 1/4 是由于土地的有限供给造成的。其余的部分, 他推算绝大部分是由有限的能源资源供给造成的。彼得·H·林德特 (Peter H. Lindert) 认为, 随着经济与人口的增长, 土地将会变得日益稀缺, 地租将会不断提高, 从而会对经济增长造成约束。弗兰克和贝南克 (Frank & Bernanke) 认为, 丰富的自然资源可提高工人的生产率, 但拥有大量自然资源并不是促进经济增长的必要条件, 利用先进技术等手段高效利用自然资源, 其重

要性丝毫不亚于对自然资源的占有。西方现代经济增长理论总体认为,土地对经济增长约束有限,可以通过科技克服这一约束。

布拉德利·R·席勒(Bradley R. Schiller)认为资源对经济增长存在约束,但在解决约束的思路,他不同于其他学者,他认为可以通过价格机制所产生的替代效应来解决。

4. 发展经济学中主要从农业与工业化、城市化的角度对土地资源约束进行研究

舒尔茨虽然承认土地资源对经济增长的重要性和约束作用,但他认为,相对于特殊要素如知识、技术来说,土地资源在经济增长中的地位日益下降,可以通过投资改进土地的质量来提高农业生产率,由于生产要素之间存在替代性,稀缺的土地资源可以通过新型资源(知识、技术、人力资本)来替代,从而摆脱土地资源对经济增长的约束。

刘易斯认为,经济增长受约于自然资源(包括土地),但随着知识和技术的变化,自然资源的丰缺程度会发生变化,它对经济增长的约束也会随之变化。瑟尔沃认为,土地的物质特性(地形、肥力等)、劳动对土地的比率等因素都会影响农业生产率,但影响农业生产率的最根本原因是制度与技术因素。速水佑次郎认为,土地资源对经济增长约束有限,土地资源的稀缺程度与人均国民收入之间的相关系数仅为0.008。发展中国家可以通过科技进步与技术创新提高农业生产率,克服土地资源对粮食生产的制约,从而避免掉入“李嘉图陷阱”,工业化也才有可能取得成功。有学者(Masao Kikuchi & Yujiro Hayami, 1978)对日本、中国台湾、韩国和菲律宾的研究表明,在人均土地资源稀少对农业经济所造成的约束下,可以通过投资提高土地的质量以及通过发展集约用地技术来实现内涵式土地的扩张摆脱“李嘉图陷阱”。

由于发展经济学是研究发展中国家经济发展理论的,而发展中国家科技发展水平普遍较低,因而发展经济学家能够普遍认识到土地资源对于经济增长的影响,特别是土地资源对于农业生产率的约束,进而对工业化、城市化的影响,但他们同时又认识到,土地资源不是对经济增长造成约束的根本原因。在解决这一约束的思路,他们认为,可以通过技术、人力资本投资或制度等克服土地资源对经济增长造成的约束。

5. 其他方面的相关研究

上述理论观点都倾向于将土地作为生产要素来看待,而野口悠纪雄与唐纳德·A·尼科尔斯(Donald A. Nichols)倾向将土地作为资产来研究其对经济增长的影响。野口悠纪雄认为,随着土地的高价上涨,土地被作为资产的功能

对收入分配产生了极大的影响,从而进一步对劳动和储蓄的积极性产生了不良的影响。这对于长期的经济增长将会产生很大的负面作用。唐纳德·A·尼科尔斯(1970)认为,从土地价格上升中所获得的资本收益可以满足人们对于财富增值的欲望。以土地形式存在的储蓄会影响实际资本的积累水平,而影响的程度则取决于国民收入中土地的份额及其增长速度。土地的份额与增长速度越大,对实际资本的积累水平影响就越大,对经济增长的影响也就越大。从资产的角度看,土地对经济增长同样具有重要的影响。

(二) 国内研究综述

国内研究者较少从土地资源自身的角度来研究对经济增长的约束,而较多是从自然资源的角度来研究对经济增长的约束,且多简单地定性描述说明,而少见深入的定量分析研究。

1. 土地资源对整体经济的约束

就土地资源对经济增长的整体约束而言,计保平(2005)认为,从2004年起,中国经济增长和发展的条件发生了明显的变化,地根约束大于银根。但他所做的只是一个简单的定性分析。在定量分析方面,薛俊波(2004)与谢书玲(2005)等以大卫·罗默的模型为蓝本,在索洛经济增长模型中引入土地资源,在此基础上研究土地资源对经济增长所产生的“阻力”,即约束,并从宏观上分析土地资源对中国经济增长产生的“阻力”,分别计算得到土地资源对中国经济增长产生的“阻力”大约为每年1.75个百分点、1.3个百分点,远远大于美国。

2. 土地资源对于农业的约束

在中国农业发展中的土地资源约束方面,国务院农村发展研究中心联络室,农业部农业机械化管理司(1990)提出,人均土地资源的稀少制约了农业的规模经营,从而影响农业机械化、现代化的进程。郭剑雄(2004)认为,产业结构低度化和城市化进程滞后,是形成我国当前农业发展土地资源压力的最根本原因。加速土地替代技术和土地改进技术的进步,实现土地资源的高效率利用,是缓解我国农业发展土地约束的重要途径。这两者都是从农业与工业化、城市化、现代化之间的关系这一角度来探讨土地资源对农业发展的约束。

3. 土地资源对于工业化、城镇化的约束

在中国工业化、城市化进程中的土地资源约束方面,《土地规模经营论》一书(1990)认为,一个国家或地区农业劳动力的有效转移率(工业化、城市化)与该国或地区的人均耕地资源有着显著的正相关关系。而工业化、城

城市化水平同经济增长速度存在正相关关系,这其中隐含的结论是人均耕地资源越是稀少,对经济增长的制约作用越大。王建(2004)认为,土地供给、粮食供给与工业化、城市化的矛盾,将成为我国未来经济发展的主要制约因素。洪银兴(2000)认为,工业化、城市化过程对土地资源有着强烈的需求,由于土地资源有限,会对经济增长产生约束。陈波翀和郝寿义(2005)认为,城市化本身包含两大属性,即城市化数量与城市化质量,而不论是城市化数量还是城市化质量都离不开土地资源。城市土地资源的数量、质量、利用效率将严重影响城市化质量、城市化水平,最终将影响经济增长。中国人均自然资源(包括土地资源)占有量远远落后于世界平均水平,成为城市化快速发展最严重的约束。施梁(2002)认为,住房面积的增长除受到经济水平的制约之外,更为关键的是受到土地资源条件的严格约束,并且土地资源条件对住房面积水平的约束具有极大的刚性。

4. 其他方面

其他有关研究多从自然资源对经济增长约束的角度研究。宋冬林和毕秀水(2005)从宏观角度探讨关于自然资本(包括土地)约束下的演化经济增长理论构建,提出将自然资本内生化的观点。卢锋(2002)提出,丰富的自然资源对于经济发展具有积极作用,但它的作用是有限的,技术进步与制度因素才是经济长期增长的关键条件。洪银兴(2000)指出,经济增长模型中应包括自然资源(包括土地),在经济发展的不同阶段,对自然资源的依赖程度不同。在现阶段,我国的经济增长在相当大程度上还依赖于自然资源的供给。李京文认为,中国经济发展面临新约束——资源及环境双重约束,并认为这种约束很严峻。李培育(2005)指出,自然资源可能会成为我国中长期经济增长的制约因素。

国内学界基本上是将土地作为生产要素来研究土地对经济增长的影响,他们普遍认为,土地资源对中国的农业、工业化、城市化等有较大的约束。

二、本篇研究内容

本篇主要分为如下几个部分:

第一部分,简要回顾国内外研究综述,为本篇研究奠定理论基础。

第二部分,土地资源与经济增长。土地是一个自然——经济综合体,是经济增长中的一种基本要素。随着人口增长和经济发展,土地需求将不断增加,由于土地供给的有限弹性,就会产生供求矛盾,从而影响经济发展。在经济发