

中国矿业大学新世纪教材建设工程资助教材

Tudi
Jingjixue

土地经济学

主编 汪应宏

中国矿业大学出版社

China University of Mining and Technology Press

土地经济学

主编 汪应宏

Tudi
Jingjixue

中国矿业大学出版社

China University of Mining and Technology Press

图书在版编目(CIP)数据

土地经济学/汪应宏主编. —徐州:中国矿业大学出版社, 2008. 9

ISBN 978 - 7 - 5646 - 0046 - 4

I. 土… II. 汪… 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(2008)第 147013 号

书 名 土地经济学

主 编 汪应宏

责任编辑 罗时嘉

出版发行 中国矿业大学出版社

(江苏省徐州市中国矿业大学内 邮编 221008)

网 址 <http://www.cumtp.com> **E-mail:** cumtpvip@cumtp.com

排 版 中国矿业大学出版社排版中心

印 刷 江苏淮阴新华印刷厂

经 销 新华书店

开 本 787×960 1/16 **印张** 20.5 **字数** 379 千字

版次印次 2008 年 9 月第 1 版 2008 年 9 月第 1 次印刷

定 价 30.00 元

(图书出现印装质量问题,本社负责调换)

《土地经济学》编写人员名单

主 编	汪应宏	中国矿业大学
副主编	汤江龙	东华理工大学
	赵 华	中国矿业大学
编 委	张 建	中国矿业大学
	马文明	平顶山工学院
	张绍良	中国矿业大学
	陈荣清	东华理工大学
	侯长莉	东华理工大学

前 言

土地经济学是一门研究人与土地及土地利用中人与人的经济关系的科学,是经济学的一个分支,是介于经济学和资源科学之间的一门交叉学科。土地经济学主要研究土地资源的合理配置与经济利用、地租理论及土地价格评估、土地市场、土地制度与土地产权等土地问题。土地问题一直是人类社会普遍关注的重点,土地资源的合理配置和土地利用结构直接关系到国民经济的产业结构、土地制度和政策,直接影响到国家经济的发展与社会稳定,土地利用方式和利用效率的高低与社会经济发展水平也是密切相关的。我国作为一个农业大国、人口大国,在经济快速发展的时期,土地问题的研究在国民经济中的作用尤显重要。然而,在经济发展的同时,由于种种原因,人口、资源和环境问题变得日益严峻,人口增加、资源浪费、生态环境破坏等问题也日趋严重,土地资源利用过程中产生的人与人、人与自然的矛盾也有不断涌现并有加剧的趋势,这一方面要求土地工作者认真分析和研究,寻求适宜的解决措施。同时,这在客观上也为土地经济学科的发展与实际应用提供了广阔天地。

《土地经济学》是土地资源管理本科专业的专业基础课、核心课程。作为一门交叉学科,随着社会科学理论的创新与自然学科中新的研究技术与方法的创立,其研究内容和研究方法也将发生相应的改变。尤其在我国正在全面推进社会主义市场经济的转轨时期,许多土地经济理论都得到创新,土地利用方式与技术也有了快速发展。同时,由于目前我国土地资源管理学科是隶属于公共管理一级学科之下,本科毕业生可授予管理学或工学学士学位;且因土地资源管理学

科的产生背景和研究特色,很多高校的土地资源管理本科专业毕业生授予的是工学学士学位。针对目前已出版的一些《土地经济学》教材大都为农业院校或经济类院校的教师编写,而且很多内容都未进行及时的更新。为尽可能将最新的土地经济理论和研究成果吸收到本科教学中,并使该教材具有工科特色和更强的实用性,作者在充分借鉴国内外相关研究成果的基础上,结合多年的教学与研究实践,编入了诸多新的研究成果和研究案例。本教材主要可用于土地资源管理专业《土地经济学》课程的本科教学,同时还可作为相关专业的教学参考书。

本书由中国矿业大学、东华理工大学和平顶山工学院相关教师共同编写:第1章由张建、汪应宏编写;第2章由汪应宏、赵华编写;第3、6章由汪应宏编写;第4章由汪应宏、张绍良编写;第5章由赵华、汤江龙、侯长莉编写;第7章由汤江龙、张建、陈荣清编写;第8、9、10章由汪应宏、马文明、张建编写;全书由汪应宏、汤江龙和赵华统稿。

由于水平有限,编写时间十分仓促,书中错误或内容取舍不合适之处在所难免,恳请读者批评指正。

编 者

2008年9月



目 录

前 言	1
第 1 章 绪论	1
1.1 土地的概念与特性	1
1.2 土地的功能和分类	6
1.3 土地经济学学科的产生和发展	9
1.4 土地经济学的发展与展望	13
第 2 章 人地关系及土地供求原理	19
2.1 人地关系与人口经济理论	19
2.2 土地需求	25
2.3 土地供给	30
2.4 土地供求平衡	35



第 3 章 地租理论	40
3.1 地租概论	40
3.2 西方资产阶级地租理论	42
3.3 马克思主义地租理论	45
3.4 现代绝对地租理论	53
3.5 地租的测算	60
3.6 矿山地租	65
第 4 章 地价理论	70
4.1 地价的内涵	70
4.2 地价理论	76
4.3 地价的影响因素及分布规律	83
4.4 地价评估与管理	93
第 5 章 土地经济评价	110
5.1 土地评价及其分类	110
5.2 土地经济评价基础	114
5.3 土地经济评价的方法与指标	120
第 6 章 土地经济利用	132
6.1 土地利用与土地经济利用	132
6.2 土地分区利用	138
6.3 土地集约利用	148
6.4 土地规模利用	155
6.5 土地计划利用	165
6.6 土地可持续利用	169
第 7 章 土地制度	178
7.1 制度与土地制度	178
7.2 中国土地制度的产生和变迁	179
7.3 中国现行土地制度	184

7.4	国外及港台地区现行土地制度	213
7.5	土地产权制度	220
第 8 章	土地市场	236
8.1	概述	236
8.2	土地市场运行机制及其市场体系	248
8.3	中国土地市场的管理	254
第 9 章	土地金融	270
9.1	土地金融及其作用	270
9.2	国外土地金融制度	276
9.3	我国土地金融制度建设	285
第 10 章	土地税收	290
10.1	税收与土地税收	290
10.2	海外土地税收制度	296
10.3	中国土地税制的演变与改革	301
参考文献		313



绪 论

1.1 土地的概念与特性

1.1.1 土地的概念

土地是土地经济学研究的物质客体,也是土地经济学赖以产生和存在的物质基础,因此,研究土地经济问题和土地经济学,首先必须明确土地的概念。

一般来说,土地是地球的一部分,但究竟是哪一部分,由哪些要素组成,人们的认识并不一致。综合来看,对土地的理解可以从“横”和“纵”两个角度来分析。

从“横”的角度来看,目前主要有以下四种观点:

(1) 土地即土壤,指陆地表面疏松的、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,也就是地球表面除海洋之外的陆地,及其江河、湖泊、水库、池塘等陆地部分。

(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。

一般认为第三种观点较为合理。

从“纵”的角度来看,也出现了几种不同的观点:

英国的马歇尔(A. Marshall)认为:土地是指大自然为了帮助人类,在陆地、海上、空气、光和热各方面所赠予的物质和力量。^①

美国的土地经济学家伊利(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,是侧重于大自然所赋予的东西。^②

联合国粮农组织 1976 年制定的《土地评价纲要》中对土地的定义为:土地是由影响土地利用潜力的自然环境所组成,包括气候、地形、土壤、水文和植被等。它还包括人类过去和现在活动的结果,例如围海造田、清除植被以及反面的结果如土壤盐碱化。但纯粹的社会特征并不包括在土地的概念之内。

美国经济学家史密斯(Smith)和奥尔森(Olson)认为:土地是地球表面的某一区域,它的性质包括这一区域之上和其下组成生物圈的气候、土壤、地形、地质、水文、动植物的特性以及人类过去和当前活动的结果,它的性质对土地当前和未来的利用有重要的影响。

就上述几种表述而言,马歇尔和伊利的表述内容太宽,史密斯和奥尔森的表述较为被大多数人所接受。

总体上来说,正确理解土地的概念需要把握以下几点:

- (1) 土地只限于地球范围;
- (2) 土地是地球表面的某一区域;
- (3) 土地是一个立体的三维空间实体;
- (4) 土地是一个自然经济综合体;
- (5) 土地的概念和性质随时间而不断变化。

综上所述,作为自然资源而言,土地是由地球一定高度和深度的岩石、矿藏、土壤、水分、空气和植被等构成的自然综合体,即陆地及其自然附属物。在现实生活中的绝大部分土地都投入了大量的人类劳动,此时,土地是一个由各种自然

^① 马歇尔著,朱志泰译:《经济学原理》,商务印书馆 1964 年版,第 157 页。

^② 伊利、莫尔豪斯著,滕维藻译:《土地经济学原理》,商务印书馆 1982 年版,第 19 页。

因素并综合了人类劳动成果的自然—经济综合体。

此外,正确理解土地的概念还要注意与土地其他相关概念的区分,尤其是与土壤、国土、景观、土地资源、土地资产和土地资本的区分。

(1) 土地与土壤

土壤是指能够产生植物收获的陆地疏松表层。

从相互关系上看,土壤仅仅是土地的一个组成要素,即土地包含土壤。从本质特征上看,土壤的本质是肥力,即为植物生长供应和协调营养条件及环境条件的能力;而土地的本质是生产力,它是在特定的管理制度下,对某种(或一系列)用途的生产能力。从形态结构上看,土壤是处在地球风化壳的疏松表层;而土地是由地上层、地表层和地下层组成的立体垂直剖面。

(2) 土地与国土

国土不单指土地,而是国家管辖的地理空间,包括领土、领空和领海。

(3) 土地与景观

土壤、风化壳、大陆沉积物、潜水和地表水、植被、近地表大气及物理化学作用彼此紧密联系的综合体称为景观,例如黄土高原、沙质荒漠、冰川山地等都属于一定的景观类型。景观与土地的最大区别主要在于其仅考虑自然地理因素的作用,而极少考虑社会经济因素的“综合体”的影响。

(4) 土地与土地资源

资源是生产资料和生活资料的天然来源,包括自然界中没有经过加工而以现存形式存在的一切天然财富。广义的资源包括资金、设备、人力、时空等。土地资源是指人类生产、生活和生存的物质基础和来源,是生产要素和生态环境要素。

(5) 土地与土地资产、土地资本

资产是为一定经济主体所拥有的,能够带来一定收益的各种财产和权益的总称。广义的资产是指能以货币计量的经济资源。

土地资产是指归一定经济主体(国家社会、企事业单位或个人)所拥有的经过一定的经营方式能够实现增值的土地。土地资源与劳动的结合,具有所有权与获益性是土地资源转化为土地资产的条件。

土地资本则是指为提高土地生产率而投入并固定在土地上的资本。其收益是利息或经营利润,而不是地租,如灌溉排水工程、施肥等。

1.1.2 土地的特性

土地具有一系列区别于其他物质的特性,主要包括土地的自然特性与土地

的经济特性两个方面。

（一）土地的自然特性

土地的自然特性是土地自然属性的反映,是土地所固有的,它与人类对土地的利用与否没有必然联系。土地的自然特性主要包括以下四个方面:

1. 位置固定性

土地不同于其他商品可以自由移动,它的空间位置是固定的。地壳运动和人类活动对陆地面积和位置的影响,即使在几十年甚至几百年也是微不足道的,没有很大的实际意义,不能从根本上改变土地位置固定的特性。因此,人们把土地看作是不动产的代表。这一特性决定了土地的有用性和适用性随着土地位置的不同而有着较大的变化,这就要求人们必须因地制宜地利用土地;同时,这一特性也决定了土地市场是一种不完全的市场,即不是实物交易意义上的市场,而只是土地产权流动的市场。

2. 面积有限性

土地是地球表面的陆地部分,而地球是自然历史形成的,因此从总体上来说,地球陆地面积具有不可再生性,即土地的总量是相对固定的,虽然人类可以在沿海地区通过填海造田来扩大土地面积,但一般来说,土地面积不能无限扩大;同时由于不同用途对于土地质量的要求不同,适合特定用途的土地也是非常有限的。

3. 质量差异性

不同地域,由于地理位置及社会经济条件的差异,不仅使土地构成的诸要素(如土壤、气候、水文、地貌、植被、岩石)的自然性状不同,而且人类活动的影响也不同,从而使土地的结构和功能各异,最终表现在土地质量的差异上,因此要因地制宜地利用土地。

4. 功能永久性

土地是一种非消耗性资源,它不会随着人们的使用而消失,相对于消耗性资源而言,土地资源在利用上具有永续性。土地利用的永续性具有两层含义:第一,作为自然的产物,它与地球共存亡,具有永不消失性;第二,作为人类的活动场所和生产资料,可以永续利用。但是,土地的这种永续利用性是相对的。只有在利用过程中维持了土地的功能,才能实现永续利用。

（二）土地的经济特性

土地的经济特性是以土地的自然特性为基础的,是人类在对土地的利用中产生的,主要包括以下六个方面。

1. 供给的稀缺性

经济学认为,资源是稀缺的,而作为“财富之母”的土地,其供给的稀缺自然成为重要的经济特征。这种稀缺指的是适合需要的土地的相对缺乏。这种相对缺乏的产生主要有以下原因:第一,随着人类社会的发展,人口不断增加,对土地的需求也日益增多,但同时土地的供给又是有限的,即前面提及的土地的数量是固定的,因此产生了土地供给的稀缺性;第二,土地位置不可移动性的自然特征也导致其供给的稀缺性;第三,土地存在等级差异的自然特征同样是其供给稀缺的重要原因。因为土地的肥沃程度、地理位置等不同,因此能够较好地满足人们需求的土地数量就更为有限,加剧了土地供给的稀缺程度。^① 由于土地的稀缺性所引起的土地供不应求现象,造成了地租、地价的昂贵,迫使人们节约、集约地利用土地,努力提高土地的有效利用率和单位面积生产力。

2. 利用方式的多样性

同一土地可以有多种不同用途与利用方式,既可作用工业用地,又可用作居住用地、商业用地等。由于这一特性,对一块土地的利用,常常同时产生两个以上用途的竞争,并可以从一种用途转换到另一种用途。这种竞争常常使土地趋于最佳用途和最大经济效益,并使地价达到最高。这就要求人们在利用土地时,考虑土地的最有效利用原则,使土地的用途和规模、利用方法等均为最佳。

3. 利用方向变更的困难性

土地一旦作为一种用途要变更其他用途,其代价将是相当大的,往往会造成很大的经济损失,因此,土地利用方向变更相对来说是比较困难的。这是因为土地利用要根据某种用途的需要,进行专项开发,投入很多的资金和劳动。而这些投入往往与土地资源结为一个整体,难以分离。如果改变土地用途,前一用途的土地开发投资不仅会失去价值,而且还要付出一定的代价,如缺水宜林的山地改种水稻就很难实现,工矿用地一旦形成,想改作农用地就相当困难。土地用途变更的困难性告诉人们,在编制土地利用规划,确定土地用途时,要认真调查研究,充分进行可行性论证,以便作出科学、合理的决策,杜绝主观随意性,否则会造成较大的损失和浪费。

4. 增值性

一般商品在使用过程中不断被磨损,使其使用价值降低,而土地这个特殊商

^① 高向军主编:《土地经济学教程》,中共中央党校出版社 2005 年版,第 7 页。



品则不然,在土地上追加投资的效益具有持续性,而且随着人口增加和社会经济的发展,对土地的投资具有显著的增值性。

5. 报酬递减的可能性

尽管土地具有增值性的特点,但由于“土地报酬递减规律”的存在,在技术不变的条件下对土地的投入超过一定限度,就会产生报酬递减的后果。这就要求人们在利用土地增加投入时,必须寻找在一定技术、经济条件下投资的适合度,确定适当的投资结构,并不断改进技术,以便提高土地利用的经济效益,防止出现土地报酬递减的现象。

6. 利用后果的社会性

土地是自然生态系统的基础因子,互相联结在一起,不能移动和分割,因此,每块土地和每一区域土地利用的后果不仅影响本区域内的自然生态效益和经济效益,而且将影响到邻近地区甚至整个国家和社会的生态效益和经济效益,产生巨大的社会后果。所以政府有必要对土地利用作出长期周密的规划,并对土地利用过程进行严密的监督和调控。

(三) 土地自然特性和经济特性的关系

土地的自然特性和经济特性既相互独立又具有一定的联系,它们之间的关系包括以下几个方面:

(1) 土地的自然特性是土地自然属性的反映,是土地所固有的,与人类对土地的利用与否没有必然的联系。

(2) 土地的经济特性是人类在利用土地过程中产生的,在人类未对土地进行利用时,经济特性也就不存在。

(3) 土地的经济特性是以自然特性为基础的,同时,土地的经济特性又影响土地的自然特性。

1.2 土地的功能和分类

1.2.1 土地功能

人类诞生于土地,并将长期在土地上继续生存和发展。因此,没有土地就没有人类,也就没有人类的生存和发展。马克思曾指出:土地即“一切生产和一切

存在的源泉”^①,是人类“不能出让的生存条件和再生产条件”^②。威廉·配第也曾说过:“劳动是财富之父,土地是财富之母。”^③土地的基本功能主要包括以下三个方面。

1. 承载功能

土地具有承载万物的功能,是人类进行一切生活和生产活动的场所和空间。人类的一切生活、生产活动都无法脱离土地。古书《易经》中说:“至哉坤元,万物资生,乃顺承天。坤厚载物,德合无疆。含弘光大,品物咸亨。”而“皮之不存,毛将焉附”也反映了土地承载万物的功能。

2. 生产(生育)功能

生产功能也叫生育功能。在土地的一定深度、高度内,附着许多滋生万物的生产能力,如土壤中含有的各种营养物质以及水分、空气,还有接受太阳照射产生的光、热等,这些是地球上所有生物生长、繁殖的基本条件。

3. 资源(非生物)功能

资源功能也叫仓储功能。人类要进行物质资料的生产,除了需要生物资源之外,还需要大量的非生物资源,如建筑材料、矿产资源和动力资源等。这些自然资源蕴藏于土地之中,没有土地就没有这些资源。可见,土地的资源功能对于人类是不可或缺的。

1.2.2 土地分类

(一) 土地分类方法

土地分类是根据土地的性状、地域和用途等方面存在的差异性,按照一定的规律,将土地归并成若干不同的类别。土地分类是国家掌握土地资源现状、制定土地政策、合理利用土地资源的重要基础性工作之一。土地分类因目的不同,差异显著,从而形成不同的土地分类系统。^④

1. 土地自然分类系统

主要依据土地自然属性的相同性和差异性来对土地进行分类。一般以地貌、土壤、植被为具体标志进行分类。目的是揭示土地类型的分异和演替规律,

① 《马克思恩格斯选集》第2卷,人民出版社1995年版,第24页。

② 《马克思恩格斯全集》第25卷,人民出版社1974年版,第916页。

③ 《马克思恩格斯全集》第23卷,人民出版社1972年版,第57页。

④ 负小苏主编:《第二次全国土地调查培训教材》,中国农业出版社2007年版,第85页。

遵循土地构成要素的自然规律,最佳、最有效地挖掘土地生产力。

2. 土地评价分类系统

主要依据一些评价指标的相同性和差异性对土地进行分类。一般以土地生产力水平、土地质量、土地生产潜力、土地适宜性等为具体标志进行分类,也称为土地的经济特性分类。主要依据是土地的自然属性和社会经济属性,目的是开展土地条件调查和适宜性调查服务,实现土地资源的最佳配置。

3. 土地综合分类系统

主要依据土地的自然特性、社会经济特性、管理特性及其他因素对土地进行综合分类。土地利用现状分类是土地综合分类的主要形式,一般以土地的覆盖特征、利用方式、用途、经营特点、利用效果等为具体标志进行分类。目的是了解土地利用现状,反映国家各项管理措施的执行情况和效果,为国家和地区的宏观管理和调控服务。

(二) 我国土地分类回顾

自 20 世纪 80 年代初期以来,根据土地管理的需要,我国采用了不同形式分类,下面作简要介绍。

1. 土地利用现状分类

1984 年,我国颁布的《土地利用现状调查技术规程》中规定了“土地利用现状分类及其含义”。采用两级分类,其中一级类分耕地、园地、林地、牧草地、居民点及工矿用地、交通用地、水域和未利用土地 8 类,二级类分 46 类。土地详查和土地变更调查采用的就是土地利用现状分类。此规程从 1984 年颁布开始,一直沿用到 2001 年 12 月。

2. 城镇土地分类

1989 年 9 月,我国颁布的《城镇地籍调查规程》中规定了“城镇土地分类及含义”。城镇土地分类主要根据土地用途的差异,将城镇土地分为 10 大类、24 小类:商业金融业用地(商业服务业、旅游业、金融保险业),工业仓库用地(工业、仓储),市政用地(市政公用设施、绿化),公共建筑用地(文体娱、机关宣传、科研设计、教育、医卫),住宅用地,交通用地(铁路、民用机场、港口码头、其他交通),特殊用地(军事设施、涉外、宗教、监狱),水域用地,农用地(水田、菜地、旱地、园地),其他用地。城镇土地分类用于城镇地籍调查和城镇地籍变更调查,从 1989 年发布开始,一直沿用到 2001 年 12 月。

3. 全国土地分类

为了满足土地用途管理的需要,科学实施全国土地和城乡地政统一管理,扩