

土地经济学

主 编 杨庆媛

副主编 龙拥军 王 成



非
外
借



科学出版社

土地经济学

主 编 杨庆媛

副主编 龙拥军 王 成

科学出版社

北 京

内 容 简 介

本书遵循“土地经济学的基础理论—土地资源配置的经济问题与解决—土地利用和保护的经济问题与解决—土地收益及其分配的问题与解决—土地制度与政策”的逻辑思路,突出现阶段中国土地经济问题的重点,力求实现系统的理论、原理分析与中国现实的土地经济问题分析相融合,以案例分析提升学生对基本理论与原理的认识与理解为重点,以丰富的专栏材料促进和满足学生自主学习需求为特色,实现学以致用、用以致需。

本书的读者对象和使用范围:①土地资源管理、人文地理与城乡规划等本科专业的教材;②相关专业研究生的教材或参考书;③国土资源高职高专院校教师用书;④土地科学领域教学及研究人员的参考书。

图书在版编目(CIP)数据

土地经济学 / 杨庆媛主编. —北京: 科学出版社, 2018.6

ISBN 978-7-03-057792-4

I. ①土… II. ①杨… III. ①土地经济学 IV. ①F301

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2018) 第 123616 号

责任编辑: 文 杨 程雷星 / 责任校对: 何艳萍

责任印制: 吴兆东 / 封面设计: 迷底书装

科学出版社出版

北京东黄城根北街 16 号

邮政编码: 100717

<http://www.sciencep.com>

北京九州迅驰传媒文化有限公司 印刷

科学出版社发行 各地新华书店经销

*

2018 年 6 月第 一 版 开本: 787×1092 1/16

2018 年 6 月第一次印刷 印张: 22 3/4

字数: 518 000

定价: 59.00 元

(如有印装质量问题, 我社负责调换)

前言

哈佛大学经济学教授 N.格里高利·曼昆(N. Gregory Mankiw)在他的著作《经济学原理》中译本出版之际,写给中国读者这样一段话:“一个社会的兴衰在某种程度上取决于其政府所选择的公共政策。对赞成或者反对某项政策的各种意见的理解是我们研究经济学的一个理由”。在该书的序言,致学生中写道,“为什么作为一个即将进入 21 世纪的学生还应该学习经济学呢?有三个原因:一是学习经济学有助于你了解你所生活的世界;二是经济学将使你更精明地参与经济活动;三是它将使 you 更加理解经济政策的潜力与局限性。”

尽管中国的土地制度和美国的土地制度不同,土地经济学和普通的经济学要研究的问题不同,但曼昆教授所说的学习经济学的理由也同样适用于学习土地经济学。中国正处在工业化、城镇化快速发展、城乡融合发展与乡村振兴成为经济社会发展主旋律的新时代,经济与社会转型激烈,制度改革需求旺盛,城市和乡村都面临许多迫切需要解决的土地经济问题。我们希望通过本书为中国学生提供如下帮助:一是更好地认知中国现阶段的主要土地经济问题,如土地供求矛盾与城乡土地市场、城乡土地配置与利用、城乡土地制度及其深化改革、耕地保护等面临的突出问题;二是更好地分析和判断土地经济活动,例如,依据中国的人地关系和土地资源特点奠定中国土地利用政策制定的空间格局基础,依据土地属性及价值的区域差异奠定科学评估城乡土地价格的基础,为学生将来参与土地规划、土地评估及土地开发、利用、保护等方面的科学管理进行基础训练;三是培养更好地识别土地经济问题并寻求解决途径的能力;四是更好地理解国家的土地制度改革与土地经济政策,例如,为什么要开展农村土地的三项改革试点(征地制度改革、宅基地使用制度改革和集体经营性建设用地入市改革),为什么要建立城乡统一的建设用地市场,为什么要建立耕地和宅基地的“三权分置”制度等。

众所周知,理论与现实、普遍性与特殊性的差异无处不在。中国的基本国情、地情、人地关系及土地制度与其他国家不一样,因此,解决土地经济问题的手段也与西方国家有很大差别,如土地公有制是改革中不能突破的底线,让城乡居民获得更多的土地财产性收益,实现共同富裕是改革和发展的目标。鉴于此,一方面,本书注重一般原理和普遍现象的阐述,包括土地经济学研究的物质对象——土地的各种属性、特征与功能的阐述,注重基本土地经济理论——土地产权理论、地租地价理论等原理解释;另一方面,强调基于中国的人地关系,结合中国的现实土地经济问题的阐述。同时,也注重结合中国的发展阶段及粮食安全、生态文明建设等国家战略对土地配置与土地保护的要求,探索中国特色的土地经济问题的解决途径。在对土地利用的基本原理分析基础上,充分吸收社会经济生活中的鲜活素材,如增加正在开展的开发区、工业园区、城市等土地集约利用评价内容,以及当前一些地方探索出来的有效的集约用地模式,以丰富土地集约利用的经济原理内涵;采用专栏的形式将当前我国土地资源特别是耕地面临的问题,国家对土地保护的制度政策等,充实到土地保护的经济分析中。

土地经济学是运用经济学的基本原理和方法认知土地问题，解决土地作为基本生产要素如何配置与利用的要素经济学，是土地学科体系中最主要的构成部分之一，是土地资源管理及相关专业课程体系中的专业核心或基础性课程。目前，已经出版的土地经济学论著十分丰富，本书的编写借鉴了大量土地经济学的最新研究成果，并尝试以案例方式分析一些区域性的土地经济问题。全书设计为六大板块，共十八章。第一板块为土地经济学研究的物质客体与研究对象（第一、二章）；第二板块为土地经济学的基础理论，包括土地产权理论、地租理论、地价理论、土地供给与需求理论及土地市场理论（第三～七章）；第三板块为土地资源配置的经济问题与解决，包括城市土地资源配置、农村土地资源配置、城乡建设用地配置及农村土地城市化中的发展权转移问题（第八、九章）；第四板块为土地利用和保护的经济问题与解决，包括土地集约利用、土地规模利用、城市土地利用的区位原理及土地保护的经济分析（第十～十三章）；第五板块为土地财产性收益及其实现（第十四章）；第六板块为土地制度与政策，包括土地金融、土地税收、土地制度及其改革完善、土地政策的经济效应分析（第十五～十八章）。

由于编者的理论水平和认识能力有限，特别是对当前中国面临的各种土地经济问题的认识可能存在地域局限性，因此，呈现在读者面前的这本书一定存在不少瑕疵和疏漏，恳请各位专家和读者多多批评指正。

编 者

2017年8月

目 录

前言

第一章 导论	1
第一节 土地经济学研究的物质客体	1
一、土地的概念及内涵	1
二、土地的资源、资产和资本属性	5
三、土地的功能	6
第二节 土地经济学的产生和发展	7
一、土地经济学的产生	7
二、中国土地经济学的发展	9
第三节 土地经济学研究对象、学科性质与研究方法	10
一、土地经济学的研究对象	10
二、土地经济学的学科性质	11
三、土地经济学的研究方法	12
复习思考题	13
参考文献	13
第二章 人地关系与土地资源特点	15
第一节 人地关系系统概述	15
一、人地关系的基本内涵及其客观性	15
二、人地关系地域系统	17
三、人地关系经济系统	17
四、人地关系系统演进的基本规律	19
五、人地关系系统在土地经济研究中的意义	20
第二节 土地人口承载力	21
一、人口承载力概念	21
二、人口承载力测算方法	21
第三节 土地资源的稀缺性和不可替代性	22
一、土地资源的稀缺性	22
二、土地资源的不可替代性	24
第四节 土地资源的用途竞争和空间管制	25
一、土地资源的用途竞争性	25
二、土地利用空间管制及其分区	26
三、土地资源用途竞争性与土地利用空间管制的关系	27
第五节 土地资源的区域差异性及与水资源的共轭性	28

一、土地资源的区域差异性	28
二、土地资源与水资源的共轭性	29
复习思考题	32
参考文献	32
第三章 土地产权理论	33
第一节 产权与土地产权	33
一、产权	33
二、土地产权	37
三、市场经济条件对土地产权的基本要求	38
第二节 土地产权体系	40
一、土地产权体系的一般构成	40
二、中国土地产权体系构成	42
第三节 马克思的土地产权理论	48
一、土地产权权能理论	48
二、土地产权结合与分离理论	49
三、土地产权商品化及土地产权配置市场化理论	50
第四节 土地产权理论对中国农村土地制度改革的指导作用	51
一、土地产权理论要求当前农村土地使用权制度改革创新适应新常态	51
二、土地产权理论要求实行“三权分置”保障农民土地权益	52
三、土地产权理论要求积极推进“两权”抵押创新农村土地金融	53
复习思考题	54
参考文献	54
第四章 地租理论	56
第一节 地租概述	56
一、地租的相关概念	56
二、地租的内涵	57
三、地租的类型	57
第二节 地租理论的起源与发展	58
一、前资本主义时期的地租	58
二、资本主义时期的地租理论	59
第三节 马克思主义地租理论	65
一、马克思主义地租理论的创立	65
二、马克思主义地租理论对资本主义地租本质的阐述	66
三、马克思主义的级差地租	68
四、马克思主义的绝对地租	71
五、马克思主义的垄断地租	73
六、地租的变化趋势	73
第四节 社会主义地租理论在中国的发展	74
一、社会主义制度下的绝对地租	74
二、社会主义制度下的级差地租	75

第五节 地租理论在地价评估中的作用	76
一、地租理论是形成土地估价方法的理论依据	76
二、地租理论是确定地价构成的理论依据	77
三、地租理论是地价量化的基本依据	77
复习思考题	78
参考文献	78
第五章 地价理论	80
第一节 土地价值概论	80
一、土地价值的基本观点	80
二、土地的价值类型	80
三、土地的使用价值	82
第二节 土地价格及其影响因素	83
一、土地价格的内涵及特征	83
二、土地价格影响因素	85
第三节 土地价格评估的主要方法	95
一、市场比较法	95
二、收益还原法	96
三、成本逼近法	97
四、基准地价系数修正法	97
第四节 中国的地价体系	98
一、基准地价	98
二、标定地价	100
三、交易地价	100
四、其他价格	101
复习思考题	101
参考文献	101
第六章 土地供给与需求理论	102
第一节 土地供给	102
一、土地供给的内涵	102
二、土地自然供给	102
三、土地经济供给	104
四、土地自然供给与经济供给的关系	106
五、增加土地经济供给的途径	106
第二节 土地需求	107
一、土地需求的内涵	107
二、土地需求的特征	108
三、土地需求的影响因素	109
第三节 土地供求关系	113
一、一般商品供求关系	113
二、土地的供求关系	114

三、土地供求的经济机制	117
复习思考题	118
参考文献	118
第七章 土地市场理论	119
第一节 土地市场的内涵、特征、功能及运行条件	119
一、土地市场的内涵及要素	119
二、土地市场的特征	120
三、土地市场的功能	122
四、土地市场的运行条件	123
第二节 土地市场的构成及特殊性	123
一、理想化的土地市场构成	124
二、中国土地市场的构成	124
三、中国土地市场的特殊性	125
第三节 土地市场模式与运行机制	126
一、土地市场模式	126
二、土地市场运行机制	127
第四节 土地市场的调控与监管	130
一、土地市场调控与监管的目的及内容	130
二、土地市场调控与监管的原则	131
三、土地市场调控与监管的基本手段	132
复习思考题	134
参考文献	134
第八章 中国的土地资源配置与土地市场体系	135
第一节 中国的土地资源配置	135
一、中国城市土地资源配置	135
二、中国农村土地资源配置	137
三、中国城乡土地资源配置改革方向	138
第二节 中国的土地市场体系	139
一、中国土地市场体系的建立与发展	139
二、中国土地市场体系的类型	141
三、中国土地市场体系的发展方向	142
四、中国土地市场体系与土地资源配置的关系	143
第三节 中国城市土地市场	145
一、中国城市土地市场的内涵及构成	145
二、中国城市土地市场的特征	147
三、中国城市土地市场对土地资源配置的作用	149
第四节 中国农村土地流转	150
一、中国农村土地流转的内涵与形式	150
二、中国农村土地流转市场的产生与发展	151
三、中国农村土地流转制度改革方向及措施	153

第五节 城乡统一的建设用地市场	154
一、建立城乡统一的建设用地市场的必要性与可行性	154
二、城乡统一建设用地市场建设目标	155
三、城乡统一建设用地市场的实践	156
复习思考题	160
参考文献	160
第九章 城镇化发展中的土地发展权转移	161
第一节 城镇化发展中的土地城镇化	161
一、城镇化及其发展阶段	161
二、土地城镇化及其存在的问题	163
三、土地的乡城转换	164
第二节 土地发展权的分类与配置	168
一、土地发展权的概念	168
二、土地发展权的分类	168
三、土地发展权的配置	169
第三节 土地发展权城镇化	170
一、土地发展权城镇化的概念	170
二、土地发展权城镇化的条件	171
三、土地发展权城镇化的途径	171
第四节 土地发展权转移	171
一、土地发展权转移概述	171
二、土地发展权转移的层次	172
三、城乡建设用地增减挂钩中的土地发展权转移	172
四、地票交易制度中的土地发展权转移	174
复习思考题	175
参考文献	175
第十章 土地集约利用的经济原理	176
第一节 土地集约利用概述	176
一、土地集约利用的内涵及特征	176
二、土地利用集约度与土地集约利用的类型	178
三、土地集约利用的影响因素	179
第二节 土地报酬规律	180
一、土地报酬规律的定义	180
二、土地报酬及其形态	181
三、土地报酬规律思想的发展	182
四、土地报酬规律的定量分析	185
第三节 我国土地集约利用的问题与对策	187
一、我国土地集约利用存在的问题	187
二、我国土地集约利用的对策	191
复习思考题	195

参考文献	195
第十一章 土地规模利用	196
第一节 土地规模利用原理	196
一、土地规模利用的概念及其特征	196
二、土地规模利用的表现形式	197
三、土地规模利用的一般原理	198
四、土地利用规模经济的来源及影响因素	199
第二节 农业土地规模利用	202
一、农业土地规模利用的发展趋势及其影响因素	202
二、农业用地适度经营规模的确定	204
三、农业用地适度规模经营的组织形式	207
四、实现农业用地适度规模经营的途径	211
第三节 城市土地规模利用	212
一、城市规模与土地利用	212
二、房地产开发和土地规模利用	216
三、城市增长边界对城市土地规模利用的影响	218
复习思考题	219
参考文献	219
第十二章 城市土地利用的区位原理	221
第一节 城市体系与土地利用结构	221
一、现代城市体系的形成	221
二、城市土地利用的特性及其意义	222
三、不同等级城市的土地利用结构	223
第二节 区位理论与城市土地利用形态	226
一、区位理论概述	226
二、城市空间结构理论概述	227
三、不同区位理论的土地利用形态	229
第三节 城市土地利用区位变化及其影响因素	233
一、城市土地利用的区位变化趋势	234
二、城市商业用地区位变化及其影响因素	235
三、城市住宅用地区位变化及其影响因素	236
四、城市工业用地区位变化及其影响因素	237
五、城市高技术产业的区位特点及其影响因素	238
复习思考题	239
参考文献	240
第十三章 土地保护的经济分析	242
第一节 土地保护的概念及内容	242
一、土地保护的概念	242
二、土地保护的内容	243
第二节 土地保护的外部性	246

一、土地保护的主体	247
二、土地保护主体的利益目标差异性	248
三、土地保护外部性表现	249
第三节 土地保护的区域补偿	250
一、土地保护区域补偿的内涵	250
二、土地保护区域补偿的标准测算	251
三、土地保护区域补偿的保障措施	253
第四节 耕地非市场价值及其量化	257
一、资源环境的价值体系	257
二、耕地非市场价值的内涵	257
三、耕地非市场价值的量化	258
复习思考题	259
参考文献	259
第十四章 土地财产性收益及其实现	261
第一节 土地财产性收益概述	261
一、财产性收益的内涵及特点	261
二、土地财产性收益的概念与特点	262
三、土地财产性收益的来源及形式	263
第二节 土地财产性收益的分享主体及实现形式	265
一、土地财产性收益的分享主体	265
二、土地财产性收益的实现形式	266
三、土地财产性收益的影响因素	268
第三节 土地财产增值及其动力机制	269
一、土地财产增值的概念和类型	269
二、土地财产增值的动力机制	271
第四节 土地财产增值收益的分配	273
一、土地财产增值收益分配的主体	273
二、土地财产增值收益分配的争论	274
三、土地财产增值收益分配的量化	275
四、土地财产增值收益分配的改革方向	276
复习思考题	277
参考文献	278
第十五章 土地金融	279
第一节 土地金融概论	279
一、土地金融的概念	279
二、土地金融的特点	279
三、土地金融的种类	280
四、土地金融的作用	280
第二节 典型国家和地区的土地金融制度	281
一、德国土地金融制度	281

二、美国土地金融制度	282
三、日本土地金融制度	283
四、中国台湾地区的土地金融制度	283
第三节 中国的土地金融制度	284
一、中国土地金融制度的发展历程	284
二、中国现行土地金融制度及特点	285
三、中国土地金融的发展方向	289
复习思考题	294
参考文献	294
第十六章 土地税收	296
第一节 土地税收概论	296
一、税收的一般原理	296
二、土地税收的概念及特点	297
三、土地税收的理论依据	298
四、土地税收的分类	299
五、土地税收的功能	301
第二节 国外土地税收制度	302
一、国外土地税收制度体系和政策取向	302
二、代表性国家的土地税收制度	302
第三节 中国香港、台湾地区土地税收制度	307
一、中国香港特别行政区现行土地税收制度	307
二、中国台湾地区现行土地税收制度	308
第四节 中国土地税收制度的演变与发展	309
一、中国土地税收制度的演变过程	309
二、中国现行土地税收制度	311
三、中国土地税收制度的改革与完善	313
复习思考题	315
参考文献	315
第十七章 中国土地制度及其改革完善	316
第一节 土地制度概论	316
一、土地制度的内涵	316
二、土地制度的功能	316
三、土地制度的构成	316
第二节 中国土地制度的产生与变迁	318
一、土地制度判断标准	318
二、中国土地制度的产生	319
三、中国近代土地制度变迁	320
四、中国现代土地制度变迁	321
第三节 中国现行的土地使用制度	324
一、中国农村现行的土地使用制度	324

二、中国城市土地使用制度	326
第四节 中国农村土地制度的改革与完善	328
一、中国农村土地制度改革的演进	328
二、农村土地制度存在的主要问题	329
三、农村土地制度改革的主要内容	329
第五节 中国城市土地制度的改革与完善	331
一、城市土地制度存在的主要问题	331
二、城市土地制度改革的重点内容	332
复习思考题	333
参考文献	333
第十八章 中国土地政策的经济效应分析	334
第一节 土地政策的经济效应概述	334
一、土地政策及其特点	334
二、土地政策实施效果分析的一般方法	335
三、土地政策的经济效应	337
第二节 中国农村土地承包政策的演化及经济效应	341
一、中国农村土地承包政策的演化	341
二、中国农村土地承包政策的经济效应	343
第三节 中国城镇土地供应政策的演化及经济效应	344
一、城镇土地供应政策的内涵及特征	344
二、中国城镇土地供应政策的演化	345
三、中国城镇土地供应政策的经济效应	347
复习思考题	348
参考文献	348
后记	349

第一章 导 论

【本章内容要点】本章着重阐述土地经济学研究的物质客体，主要包括土地系统的综合性概念及其内涵，土地的资源、资产、资本属性及土地的功能；介绍土地经济学的产生和发展；探讨土地经济学的研究对象、学科性质及研究方法。

第一节 土地经济学研究的物质客体

一、土地的概念及内涵

（一）土地的概念

土地是每一个人都熟知的东西，最感性最直观的理解土地，就是地球上承载一切万物的大地。因为作为生态要素一分子的人类只能生产、生活在大地上，一定区域的土地就天然成为人类的生活空间，成为人类的劳动对象，是人类赖以生存的最基本的物质基础。土地具有政治、经济、社会多重意义，土地、人民和主权是构成一个国家缺一不可的三大要素。中国古圣先贤不但视土地为立国要素，而且视土地为一切财富之根源。周代《管子·水地篇》说：“地者，万物之本原，诸生之根苑也。”《易经》以天为乾，以地为坤，并赞美地之功德：“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”。孟子说，“诸侯有三宝，即土地、人民与政事”。

经济学上的土地，有广义和狭义之分。狭义的土地，仅指地球表面上的陆地；广义的土地，包括陆地、水、空气及地球表面的其他自然资源。中国近代著名土地经济学家刘潇然指出：“广义的土地与自然同义。举凡水陆及地上地下的天然资源如农林矿畜牧建筑等各种用地，荒地闲地，以及水力资源，甚至日光空气等等，都可包括在内”。

英美的经济学教科书中，常将土地、劳动、资本三者并列为生产三要素。17世纪西方资产阶级古典经济学家威廉·配第（William Petty, 1623—1687）曾说：“土地为一切财富之母，劳动为一切财富之父。”马克思在1867年出版的《资本论》第一卷中论及资本和劳动与土地的关系时指出：“经济学上所说的土地是指未及人的协助而自然存在的一切劳动对象”，“土地是一切生产和存在的源泉”，“土地和劳动力是一切财富的源泉”；同时还指出自然状态的土地是“土地物质”或“劳动对象”，已利用土地由于附加了人类的劳动成为“土地资本”。“土地物质”与“土地资本”的融合也就形成了土地既是自然资源又是不动产的二元构成。经济学家马歇尔（A. Marshall, 1842—1924）于1907年出版的《经济学原理》一书中将土地定义为“土地是自然-经济综合体”，“土地是指自然为辅助人类而自由给予的陆、水、空气和光热等各种物质与力量”。美国土地经济学创始人伊利（R. T. Ely, 1854—1943）认为“土地是万物的基础”（under all, the land），并在其《土地经济学原理》一书

中把土地作为商品和经济要素,从自然、经济、社会和法律等方面系统地论述了视土地为自然(nature)、空间(space)、生产要素(factor of production)、消费财货(consumption goods)、位置(situation)、财产(property)和资本(capital)的多种含义。同时指出:“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。不仅指土地的表面,还包括地面上下的东西。水的本身就被看成土地,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。”

中国土地经济学家周诚将土地分为自然土地和经济土地,自然土地是作为自然综合体的土地,经济土地则是作为自然-经济综合体的土地。他指出:“土地,原本是大自然的产物,称之为自然土地,并把它作为生产力的具体要素之一来看待,与劳动力、机器、设备、管理、科技等因素是并列的。自然土地并不是平面的、均质的、单一的物体,而是具有横向跨幅、由多种物质构成、以多种状态存在的综合物体。对于自然土地这一生产力具体要素进行考察、界定和剖析,其目的在于改善土地的利用和管理。”“经济土地是由自然土地和人工土地相结合而形成的自然-经济综合体。人工土地是土地的人工附属物或土地的人工改良物的一种。土地的人工附属物指对自然土地进行加工或者以其为地基进行建造,形成与自然土地结合为一体,或附着、固着于自然土地之上的有形或无形的物体。”总之,土地就是指地球表层的陆地(包括内陆水域和沿海滩涂),它是由地质、地貌、土壤、植被、气候和水文等要素组成的,并受到人类活动长期影响而不断变化的自然-经济综合体。原始土地作为自然资源和生态环境要素,随着与人类劳动的结合越来越密切,已日渐成为一种立体空间的自然要素与社会经济要素所形成的综合体。

综上所述,可以将土地定义为:土地是由地球表层的陆地及其附属物(含自然附属物和人工附属物)构成的综合体,是地表及地上一定高度和地下一一定深度构成的三维空间,是由岩石、矿藏、土壤、水文、大气和植被等要素构成,并包含了过去和现在人类活动结果的自然-经济综合体。

(二) 土地的内涵解构

由于土地对于人类的重要性体现在多个方面,土地的实质内涵也呈现出多样性,大致可以从五个层次去认识(图 1-1)。

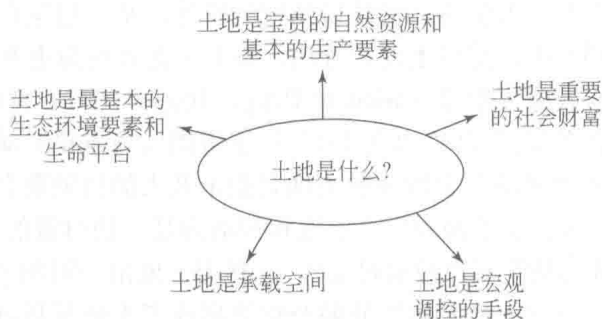


图 1-1 土地内涵解构

1. 第一个层次：土地是最基本的生态环境要素和生命平台

一方面,土地作为自然物质,是大自然提供的、先于生命系统(生物和人类)而存在的最基本的生态环境要素,为人类的生存发展提供了广泛的空间和基础。另一方面,土地是一

种生命平台，而且是人类唯一的生命平台。人类发展作为一种动物演化过程，很长时间以来是地球的一部分，也是土地的有机组成。作为地球上生物进化的结果，人类一直将土地作为唯一的栖息地和生活平台。尽管人类的飞行器成功登上了火星和月球，但迄今为止，还不能断定其他星球是否适合人类生存，因此，地球上的土地仍然被视为唯一适宜人类生存的家园。

2. 第二个层次：土地是劳动对象、人工生态环境，是最宝贵的自然资源和最基本的生产要素

自然资源指人类可以直接从自然界获得，并用于生产和生活的物质资源。土地的稀缺性、不可替代性和不可移动性，使得土地成为人类最宝贵的自然资源和最基本的生产要素。随着人类与土地的相互作用日益密切，作为自然物的土地逐渐由人类生存和发展的最基本生态环境要素转化为人类的劳动对象和劳动资料；作为人类生活和生产活动的自然资源宝库，而成为一切生产资源和生产资料的源泉和依托；作为自然资源和生态环境要素的土地转变为人工自然资源和人工生态环境要素，并成为自然经济综合体，使土地不仅具有使用价值，还具有劳动价值。

土地资源在社会生产实践中被视为一种生产要素，即使用于生产过程中的原动力。根据西方经济学的生产函数理论，生产一定的产出所需的投入有多种，但在经济分析中通常将这些投入归结为劳动、资本、土地等。也就是说，土地是基本的生产要素，社会价值由劳动、资本、土地等生产要素共同创造。因此，生产函数公式可以简化为

$$Q = f(L, C)$$

土地首先是社会生产力的源泉，是生态环境的要素，是人类生存的条件。土地提供的资源，部分转化为生活资料以保证生产力主体要素劳动再生产，部分转化为生产客体要素生产资料，另有一部分还直接进入生产过程成为生产资料。

土地是民生之本、发展之基、财富之母，是人类生存和经济社会发展的重要基础。土地对于人类的生存和社会经济发展的重要性体现在多个方面，如耕地用来种植农作物，生产粮食以养活人口；对于农民来说，土地是最基本的生产资料和最基本的生活保障，例如，中国的农地为农民提供了 40%~60% 的经济收入和 60%~80% 的生活必需品；土地的供应支持了城乡建设，保证了国家经济发展的需要。

3. 第三个层次：土地是一种承载空间

(1) 从功能特征角度，有的土地的主体功能是作为生产资料，而有的土地，如城镇建设用地等，主要作为建筑物和构筑物的承载空间。

(2) 随着人类社会的发展和对空间概念、土地内涵认识的深化，土地也从平面概念上升为一种存在空间。人们普遍认为，当人类面对“只有一个地球”和“共同未来”时，尤其是随着人口增长、资源短缺、环境恶化和区域发展矛盾日益突出、尖锐化，土地应运而生地成为人类文明延续最基础和十分稀缺的空间资源。

人类对土地资源开发利用具有明显的“时间感”和“空间感”。它的时间过程在静态上表现为规模、结构、格局和效益，在动态上表现为演变、交替和发展；在尺度上可分为近期、中期、远期、当代、后代等时间段。它的空间特性表现为区位、生态空间、生存系统和地域实体，在尺度上可分为全球、国家、区域、地方和地块五个层次。因此，土地资源系统具有明显的时空耦合特性。