



《资本论》研究丛书

主编 陈 征 李建平

Karl Marx



Das Kapital

社会主义城市地租研究（第二版）

陈 征 著



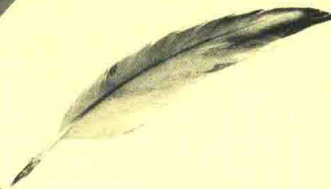
海峡出版发行集团
THE STRAITS PUBLISHING & DISTRIBUTING GROUP

福建人民出版社
FUJIAN PEOPLE'S PUBLISHING HOUSE



《资本论》研究丛书

主编 陈 征 李建平

Karl Marx 
Das Kapital

社会主义城市地租研究（第二版）

陈 征 著



海峡出版发行集团 | 福建人民出版社
THE STRAITS PUBLISHING & DISTRIBUTING GROUP | FUJIAN PEOPLE'S PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

社会主义城市地租研究 / 陈征著. —2 版. —福州:
福建人民出版社, 2017. 9

(《资本论》研究丛书 / 陈征, 李建平主编)

ISBN 978-7-211-07760-1

I. ①社… II. ①陈… III. ①社会主义经济—城市—
地租—研究 IV. ①F293. 2

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2017) 第 222959 号

社会主义城市地租研究 (第二版)

SHEHUIZHUYI CHENGSHI DIZU YANJIU

著 者: 陈 征

责任编辑: 陈斯敏 张 宁

出版发行: 海峡出版发行集团

福建人民出版社

电 话: 0591-87533169(发行部)

网 址: <http://www.fjpph.com> 电子邮箱: fjpph7211@126.com

地 址: 福州市东水路 76 号 邮政编码: 350001

经 销: 福建新华发行(集团)有限责任公司

印 刷: 福州德安彩色印刷有限公司

开 本: 720 毫米×1000 毫米 1/16

印 张: 11.25

字 数: 159 千字

版 次: 2017 年 9 月第 2 版 2017 年 9 月第 1 次印刷

书 号: ISBN 978-7-211-07760-1

定 价: 39.80 元

本书如有印装质量问题, 影响阅读, 请直接向承印厂调换
版权所有, 翻印必究

再版后记

斗转星移，暑去寒来，“社会主义城市地租”于1997年出版以来，到今年、2017年已整整二十个年头了，马克思主义在中国广泛传播和发展，中国已由世界第二大国家发展成为世界第二强国。为了推进马克思主义的理论和实践，福建人民出版社决定再度出版“资本论研究丛书”，并将“社会主义城市地租”作为丛书第三种再版发行。这对于推进马克思主义的学习、传播和运用将起着重大作用。我今年^已九十老病缠身，只能勉力稍加修订，^并请^晓晓军同志帮助查找修改有关出处并具体工作。错误之处，敬请有关专家、读者批评指正。

陈征 2017年1月19日于资研书局

总 序

《资本论》是马克思倾其毕生心血写就的政治经济学鸿篇巨制。《资本论》第一卷德文版从 1867 年问世至今，已整整 150 周年，它的理论价值和实践意义，不仅没有随着时间的流逝而消退，而是愈发流光溢彩、历久弥新。

在人类历史上，还从来没有一本著作像《资本论》一样，从它诞生之日起就遭遇歌颂与攻击如此激烈的双重命运：工人阶级视之为“圣经”，资产阶级则把它看作洪水猛兽。究其原因，正在于它对资本主义经济运动规律和历史趋势的深刻揭示，从而对社会的发展和人类的命运产生了深刻而持久的影响。《资本论》运用唯物主义历史观和辩证方法，深入剖析“资本主义生产方式以及和它相适应的生产关系和交换关系”，深刻揭示资本主义产生、发展和灭亡的规律，科学阐明社会主义必然胜利的发展趋势和未来社会的基本特征。它是一把刺向资本主义制度的尖刀，是一支吹响社会主义胜利进军的号角。20 世纪苏联、中国等社会主义国家的相继建立，亚非拉民族解放运动的蓬勃发展，充分证明了《资本论》对认识世界和改造世界的强大力量。20 世纪 80 年代末 90 年代初苏联、东欧各个社会主义国家的政治经济体制发生根本性改变以后，世界社会主义发展遇到了空前挫折，所谓“历史终结于资本主义的自由民主制度”等西方资本主义思想甚嚣尘上，《资本论》也被认为是已经“过时”了。进入 21 世纪后，资本主义的

内在矛盾和深刻弊端日趋严重，尤其是2008年的全球金融危机爆发，再次表明资本主义经济危机并非如西方主流经济学家所认为的那样，成为过去式，而是愈演愈烈。与之相反，中国特色社会主义建设则表现出强劲发展势头，风景这边独好，为世人所瞩目。以致提出“历史终结”论的弗朗西斯·福山在10年后也不得不发出这样的疑问：“我们是否已经仅在10年时间内就实现了从全球资本主义的胜利向危机的转变”？尤为具有讽刺意味的是，福山这篇文章的题目就叫《重回〈资本论〉》。今天，我们要深刻认识当代资本主义的本质，胜利推进中国特色社会主义现代化建设，就有必要认真学习和研究《资本论》，从中掌握马克思主义的立场、观点、方法。诚如西方一位知名学者所言，人类“不能没有马克思。没有马克思，没有对马克思的记忆，没有马克思的遗产，也就没有将来”。

针对有人鼓吹《资本论》过时的论调，习近平同志在哲学社会科学座谈会上的讲话中特别指出：“这个说法是武断的。远的不说，就从国际金融危机看，许多西方国家经济持续低迷、两极分化加剧、社会矛盾加深，说明资本主义固有的生产社会化和生产资料私人占有之间的矛盾依然存在，但表现形式、存在特点有所不同。国际金融危机发生后，不少西方学者也在重新研究马克思主义政治经济学，研究《资本论》，借以反思资本主义的弊端。”《资本论》不仅是一部伟大的政治经济学著作，而且是一座百科全书式的理论宝库，它蕴含着马克思在哲学、政治、法律、道德、宗教、美学、文学、历史、教育、科学技术等各个方面的宝贵思想。中国特色社会主义政治经济学的探索与构建离不开《资本论》这一经典著作，如同习近平同志所强调的，首先要解决真懂真信的问题，解决好为什么人的问题，并落实到怎么用上来。我们应该以《资本论》的基本原理和方法为指导，以正在做的事情为中

心,从中国改革发展的实践中不断挖掘新材料,发现新问题,提出新观点,构建新理论,努力揭示中国社会发展、人类社会发展的逻辑大趋势,把马克思所开创的伟大事业在 21 世纪不断推向前进。

为了纪念马克思《资本论》第一卷出版 150 周年,全面展现《资本论》的研究现状和成果,进一步推动《资本论》传播、研究、运用、创新和发展,为构建中国特色社会主义政治经济学大厦添砖加瓦,在福建人民出版社的积极倡议和大力支持下,福建师范大学全国中国特色社会主义政治经济学研究中心、经济学院组织出版《资本论》研究丛书。丛书由陈征、李建平担任总主编,共 8 种 12 册,包括:陈征著《〈资本论〉解说》(第四版)(全 3 册),陈征著《论现代科学劳动:马克思劳动价值论的新发展》,陈征著《社会主义城市地租研究》(第二版),李建平著《〈资本论〉第一卷辩证法探索》(第三版),陈征、李建平、李建建、郭铁民主编《〈资本论〉与当代中国经济》(第三版),李建平、黄茂兴、黄瑾主编《对〈资本论〉若干理论问题争论的看法》(上、下册),李建平、黄茂兴、黄瑾主编《〈资本论〉与中国特色社会主义政治经济学》,李建平、黄茂兴、黄瑾主编《〈资本论〉永放光芒——纪念〈资本论〉第一卷出版 150 周年》(上、下册)。丛书前四种属个人专著,后四种则是集体研究成果的结晶。对于参与集体成果研究的作者和论文被我们选用的作者,在这里谨表深深的谢意!

由于本套丛书篇幅较大,而时间又很仓促,所以疏漏和错误之处在所难免,诚挚欢迎大家提出批评意见。

陈 征 李建平

2017 年 5 月于福州

目 录

绪 论 马克思的地租理论和城市土地有偿使用问题	1
一、围绕着社会主义地租的争论	1
二、城市土地无偿使用是否定社会主义地租的实际结果	4
三、城市土地有偿使用是社会主义经济的客观要求	8
四、以马克思主义地租理论为指导研究城市土地有偿使用问题	11
第一章 必须重视对社会主义城市地租的研究	16
第二章 城市地租的特性	27
一、由于城市和农村对土地的利用不同,城市地租不直接包含 在土地产品中	27
二、农业地租主要由自然条件的差异引起,城市地租主要由 社会条件引起	29
三、城市地租与农业地租的来源不完全相同	31
四、城市地租往往包含在房租中,由此会出现城市土地投机	33
第三章 社会主义城市绝对地租	35
一、社会主义城市绝对地租产生的原因和条件	35
二、城市绝对地租的来源	41
三、城市绝对地租量的规定	45
第四章 社会主义城市级差地租	50
一、社会主义城市级差地租产生的原因和条件	50
二、城市级差地租的形式和特点	52

三、城市级差地租量及其计算	60
四、城市级差地租的发展趋势	64
第五章 社会主义城市垄断地租	67
一、有没有社会主义城市垄断地租	67
二、城市垄断地租的特点	68
三、城市垄断地租的调节作用	71
四、城市垄断地租量的规定	72
第六章 地租、地价、地产市场	75
一、地产与地产市场	75
二、地租是地价的基础，地价是地产市场的主要内容	77
三、中国城市地产市场的特点	80
第七章 研究社会主义城市地租的理论意义和现实意义	86
附录一	
一、马克思的绝对地租理论没有过时	95
(一) 资本主义农业有机构成迅速提高是发展的必然趋势	96
(二) 在资本主义农业有机构成与工业相等的情况下，绝对地租是否 消失	98
(三) 对几种看法的商榷	103
二、有关绝对地租的几个争论问题	110
(一) 一个似是而非的矛盾	110
(二) 三种不同含义的垄断价格	116
(三) 从级差地租到绝对地租的研究	120
三、有关虚假的社会价值的几个争论问题	124
(一) 资本主义级差地租是虚假的社会价值的一种形式	124
(二) 优中等地生产率较高的劳动是虚假的社会价值的源泉	130
(三) 在商品经济存在的社会主义阶段，虚假的社会价值不会消失	134
四、城市土地有偿使用的几个理论问题	138
(一) 城市土地有偿使用和土地价格的关系	138

（二）城市土地有偿使用和地租的关系	140
（三）城市土地有偿使用和土地税的关系	142

附录二

一、陈征教授谈社会主义城市地租	145
二、陈征经济学思想述评	148
（一）紧密结合新的历史条件，坚持和发展马克思的劳动价值论	148
（二）对社会主义地租理论的探索和创新	152
（三）关于《资本论》与社会主义市场经济的理论探索	159
（四）严谨切实的治学精神	163

再版后记	167
------------	-----

绪 论

马克思的地租理论和 城市土地有偿使用问题

一、围绕着社会主义地租的争论

对社会主义社会的地租问题，长期以来，国内外学术界进行了争论。这关系到马克思经济理论中的一个重要问题，也是社会主义经济建设中一个重要的实际问题。随着改革开放的深入发展，特别迫切需要从理论与实际的结合上给予明确的回答。

马克思在其巨著《资本论》中，对资本主义地租进行了深入的研究，在批判地继承古典学派地租理论的基础上，创立了科学的地租理论。他在分析资本主义地租的同时，对在未来的更高级的社会里是否存在地租进行了科学的预见。马克思指出：“从一个较高级的经济的形态的角度来看，个别人对土地的私有权，和一个人对另一个人的私有权一样，是十分荒谬的。甚至整个社会，一个民族，以至一切同时存在的社会加在一起，都不是土地的所有者。他们只是土地的占有者，土地的受益者，并且他们应当作为好家长把经过改良的土地传给后代。”^① 按照马克思的上述设想，在共产主义社会里，没有任何一个阶级、集团、国家甚至同时存在的社会全体可以称作土地的所有者，因此，在共产主义社会的土地经济关系中，绝对地租将被消灭。马克思在 1862 年给恩格斯的信中也说：“按照我对‘绝对地租’的见解，土地私有制的确（在某种历史情况

^① 《资本论》第 3 卷，人民出版社 2004 年版，第 878 页。

下)提高了原料的价格。从共产主义的观点来看这是很可以利用的。”“如果上述观点是正确的,那么,根本不必在一切情况下或者对任何一种土地都支付绝对地租。……凡是土地私有制(事实上或法律上)不存在的地方,就不支付绝对地租。……土地私有制实际上也会失去意义。”^①马克思认为,在未来的共产主义社会中,不仅绝对地租将消失,而且一切地租形式,包括级差地租也将消失。他说:“诚然,即使绝对地租消失了,仅仅由土地自然肥力不同而引起的差别仍会存在。但是……这种级差地租是同市场价格的调节作用联系在一起的,因而会随着价格和资本主义生产一起消失。”^②马克思在这里所预见的,是在未来的较高级的共产主义社会里,不仅消灭了土地私有制,而且消灭了土地所有权,不存在商品、价值、价格、货币等情况下,级差地租和绝对地租等一切地租形式都将消失。长期以来,国内外学术界的一些人,根据马克思的上述论述,坚持认为社会主义社会既没有级差地租,也没有绝对地租。

但是,必须注意,马克思也曾指出,在从资本主义到社会主义的“过渡阶段”,还有保留土地所有权(公有权)的必要,从而地租也有存在的必要性。在《共产党宣言》中,马克思、恩格斯为无产阶级拟定的十项措施中,第一条就提出“剥夺地产,把地租用于国家支出”^③。恩格斯在19世纪70年代写的《论住宅问题》一书中又指出:“消灭地产并不是消灭地租,而是把地租——虽然形式发生变化——转交给社会。所以,由劳动人民实际占有全部劳动工具,决不排除保存租赁关系。”^④列宁在《社会民主党在1905—1917年俄国第一次革命中的土地纲领》中也说:“土地国有化就是全部土地收归国家所有。所谓归国家所有,就是说国家政权机关有权获得地租、有权规定全国共同的土地占有和土地使用的规则。”^⑤这就说明:在无产阶级革命取得胜利,掌握了国家政权,进行社会主义建设的过程中,虽然消灭了土地私有制,实行了土地国有化,但

① 《马克思恩格斯全集》第30卷,人民出版社1975年版,第270页。

② 《马克思恩格斯全集》第34卷,人民出版社2008年版,第114页。

③ 《马克思恩格斯选集》第1卷,人民出版社2012年版,第421页。

④ 《马克思恩格斯选集》第3卷,人民出版社2012年版,第267页。

⑤ 《社会民主党在1905—1907年俄国第一次革命中的土地纲领(11—12月)》,《列宁全集》第16卷,人民出版社1988年版,第302页。

仍要交纳地租,只不过这种地租,不像资本主义地租那样交给土地所有者个人,而是交给国家,归国家所有。作为地租,仍然是存在着的。

马克思、恩格斯、列宁对未来社会的预示,仍须由社会发展的历史所检验。十月革命后的苏俄实行军事共产主义政策,不存在与商品经济有关的地租等问题。1921年改为实行新经济政策,用商品交换代替产品交换,开始了对商品、货币关系以及地租理论的探讨。虽然也有人认为,在过渡时期中,还存在着级差地租和绝对地租;但否认过渡时期存在地租的观点,在当时占据主导地位。这时研究的,主要是过渡时期有没有地租的问题。到了20世纪40年代,才开始有人承认在社会主义条件下也存在级差地租^①。50年代,苏联大部分学者承认社会主义级差地租的存在;但也有少数人认为这只是级差收入,不是级差地租范畴;还有人坚持级差地租是资本主义的特有范畴。至于绝对地租,由于在20年代初期,斯大林在全苏第一次马克思主义土地问题专家代表会议上,宣布苏联废除了土地私有制,实现了土地国有化,消灭了绝对地租^②,因此,直到现在,社会主义不存在绝对地租的观点一直占据统治地位。

在中国,长期采取了苏联所实行的计划经济和产品经济模式,理论上也长期受着苏联《政治经济学教科书》的影响,对于社会主义是否存在级差地租和绝对地租的问题,经历了和苏联基本相同的历程。中华人民共和国成立初期,学术界几乎普遍否定社会主义地租的存在;以后着重讨论级差地租,虽然有些人承认社会主义还存在着级差收益,但却否认级差地租范畴的存在,把它改称为“级差纯收入”;60年代初,不少同志肯定了级差地租范畴的存在,直到党的十一届三中全会实行改革开放政策以后,即70年代末和80年代初,社会主义级差地租范畴,才普遍为人们所接受。至于绝对地租,长期以来,学术界普遍认为,由于中国土地私有制的废除,建立了城市土地国有、农村土地集体所有的制度,产生绝对地租的条件已经消灭,已不可能存在社会主义绝对地租。十一届三中全会后,随着经济体制改革和对外开放的发展,特别是经济特区

① 拉普捷夫1944年在苏联《布尔什维克》杂志发表了《集体农庄的收入和级差地租》的文章。

② 参见《斯大林全集》第11卷,人民出版社1955年版,第168页;《斯大林全集》第12卷,人民出版社1955年版,第134页。

的建立，这就出现了对外商投资的企业要不要收取因使用土地而交纳的地租问题，对中外合资企业、国内联营企业因使用土地要不要交纳地租的问题。因此，从 80 年代开始，学术界逐渐开展了对社会主义有无绝对地租的争论。时至今日，虽然有些同志仍否认社会主义绝对地租的存在，但不少同志认为，在社会主义国家中，特别是在中国当前的社会主义初级阶段，不仅存在着产生绝对地租的原因，而且还存在着产生绝对地租的条件，因而仍然存在着绝对地租。

围绕着社会主义有无级差地租和绝对地租的争论，实质是和社会主义是否存在商品经济、是否实行改革开放密切联系着的。马克思关于资本主义地租的理论，是建立在劳动价值论和平均利润、生产价格的理论基础上。只有理解了马克思的价值理论和生产价格理论，才能理解地租，只有理解了生息资本和利息理论，才能理解地价。过去，学术界把社会主义经济理解为产品经济、半商品经济，与商品经济相联系的范畴也就得不到普遍承认。可见，只有在承认社会主义是在公有制基础上的有计划的商品经济的前提下，对社会主义地租才能进行实事求是的研究。而改革开放的发展，又必须在实际工作中采取必要的措施，制定有关的政策，这就首先要在理论上解决要不要承认社会主义地租的存在和应不应该收取地租的问题。因此，只有对社会主义地租进行深入的分析，得出科学的结论，才会对社会主义有计划商品经济取得完整而系统的认识，才会使社会主义经济体制改革建立在科学理论的基础上，才会使对外开放和特区经济得到顺利的发展。可见，围绕着社会主义地租的争论，不仅是马克思主义中的一个重要的理论问题，而且是社会主义建设中的一个重要的实际问题。

二、城市土地无偿使用是否定 社会主义地租的实际结果

在不存在社会主义地租的理论思想指导下，中华人民共和国成立以后 30 余年中，认为土地公有化了，地租不存在了，因而对城市土地实行

无偿使用^①，带来了严重的弊端。

土地是自然物质，它的数量有限，不可再生，不可替代，是最宝贵的资源。如果没有土地生长植物，人们就取不到食物，人类就无法生存；如果没有土地作为工作场所和居住场所，就不能建工厂、开商店、盖办公楼、建住宅，人们就无法进行经济活动和家庭生活。中国过去一向号称地大物博，人口众多。实际上土地面积虽大，但人均耕地却很少，1989年按人口平均，只有1.29亩，不及世界人均耕地面积的1/3。特别是随着现代化的发展进程，城市逐渐扩大和增加，城市用地也随之增加，耕地面积相应减少。据统计，1957年至1980年的23年间，城乡建设占用耕地就达5亿亩，相当于1949年中华人民共和国成立初期耕地面积（14.68亿亩）的1/3。特别是从1976年到1987年，城市增加较快，1978年有城市192座，发展到1987年为381座，即不到10年的时间里，增加了189座城市。与此同时，市区面积从19.5万平方千米，增加到97万平方千米，市区占国土面积的比重，从2.03%上升到10%左右。城市迅速发展，城市土地迅速增加，促使人均耕地面积下降，直接影响到农业生产和整个国民经济的发展。这种城市土地的迅速增加虽然有多种原因，但和城市土地的无偿使用制度是分不开的。正是由于土地的无偿使用，使土地使用者不必关心节约土地，相反地，多占土地不须支付代价，而土地的收益又为自己所得，占的土地越多，收益也越大。这种对土地的多征多占，是在各项经济建设事业的发展过程中，以建设的需要而进行的，最终造成城市土地迅速扩大，耕地面积日益减少，对整个国民经济的发展造成严重的影响。

城市土地的无偿使用，致使城市土地使用不合理，浪费现象严重。有的土地征而不用。当建设单位申请征地时，都大讲其如何急需；一旦征得土地后，却长期闲置不用。有的多占地，占好地，多占少用，早占迟用，乱占乱用。据不完全统计，1982年至1986年全国查出违法占地案件520万件，违法占地550多万亩，几乎有一半的建设用地是违法的。有的缺乏整体规划，布局混乱，在闹市区建住宅，在生活区建工厂，在

① 本书着重研究城市土地的使用问题，对农业土地的使用问题，有另书研究。

街道两旁建办公楼和学校。如上海的南京路、淮海路，是驰名的商业区，但工艺美术品工厂、服装工厂、无线电厂等，却在这些地方兴建起来。其实，这些工厂兴建在其他地方同样可以进行生产，而且厂地面积还可以得以扩大。如把这些房屋腾出来，开办商业、服务业等，将会有大得多的经济效益。有些“窗口”行业，因无地少地，得不到发展，不能有效地发挥其功能。而有的市中心的黄金地带，却长期闲置，造成严重浪费。如上海淮海中路淮海电影院对面一块 7000 平方米的土地，从 1958 年打算建造党史纪念馆起，足足沉睡了 27 年。^① 如以 1933 年上海最高地价每亩 36 万两白银计算，折合人民币 700 万元左右，每年每亩地租约 47 万元，7000 平方米土地每年地租近 500 万元，27 年地租总数就有 1.35 亿元左右。有的工厂因无偿使用之故，尽量扩大占地；工厂占地过多，导致城市空间结构极不合理。据 1984 年统计，中国特大城市工业用地占城市总用地的 26.6%，上海高达 37%；广州空置的土地就有 25.68 平方千米，占全市用地面积的 18.72%。而同期国外工业发达国家的城市，工业用地只占城市总用地的 15%，日本东京的工业用地仅占城市总用地的 13%。^② 造成城市土地严重浪费现象的原因当然很多，但因土地无偿使用而导致对土地需求的无限扩张，是其重要原因之一。

由于城市土地无偿使用，使国有土地演变成为部门、单位或个人所有。本来城市土地为国家所有，国家委托其代表机构管理土地，收取地租。但因城市土地无偿使用，不必支付地租，由土地使用而取得的收入，不上交给国家，直接归本单位、本部门所有，作为企业的部分纯收入。这就使部门、单位在土地使用上吃国家的“大锅饭”，从思想上忘记了土地系国家所有，而误认为本部门、本单位代表国家，自己可以自由支配，为所欲为。这就把国家所有在相当程度上演变为部门所有、单位所有或个人所有。这些部门、单位，谁占的土地多，谁的得益就多，收入就多，于是就千方百计地扩占土地。有的单位竟不通过土地管理部门，擅自与外商谈判，举办合资、合作企业，向外商收取土地使用费，或以土地代

^① 参见张薰华、俞建主编：《土地经济学》，上海人民出版社 1987 年版，第 298 页。

^② 上述资料转引自杨继瑞：《开发城市地产业的理论思考》，《中国社会科学》1990 年第 2 期，第 120 页。

价入股，作为分配利润的资本。有的单位则将自己使用的土地与缺地的单位订立合同，在该地建筑房屋，对所占房屋分半使用，住地分成。有的单位则把自己使用的建筑物高价出租，从中收取高额租金。有的街面上的住户，则将门口的公共用地，非法出租给个体摊贩，收取一定数量的租金。有的单位甚至视国家土地为己有，将土地高价出租或高价出售，以物易地、以地易房等变相买卖国有土地的现象，层出不穷。而土地一旦被某部门、某单位所占有，国家就很难进行调整，甚至要他让出几十平方米或者几平方米的土地都极其困难，这就直接影响到城市的全面规划，影响城市的建设和发展。上述现象，都是由于混淆了土地所有权而产生的，也就是把国家所有的土地，演变为部门所有、单位所有、个人所有而产生的结果。

城市土地无偿使用，不能因使用土地带来收益，致使城市基础设施建设缺乏必要的资金。中国原有城市经济不甚发达，旧城市的基础设施比较落后，需要大量建设、改造和更新；新建城市的基础设施，又要从头做起，这就需要一大笔资金。现在，城市的财力是有限的，一方面要安排城市生产，另一方面又要安排城市基础设施的建设。但城市基础建设的投资，只能取得间接效益，不像生产部门在一定时期内能提供大量收入。因此，在二者的选择中，城市政府的投资不得不向工业生产部门实行财政倾斜，把有限的资金投向能直接增加产值、提供财政收入的生产项目上，这就使得城市基础设施缺乏必要的投资，长期得不到改善和发展，城市功能也不能得到正常的发挥。在商品经济的条件下，城市土地的有偿使用将是一笔较大的财政收入。据有关资料介绍，香港土地全部属香港政府所有，由于出让土地使用权而取得的“批租”，一般占该年财政收入的 17.7%，其中 1980 年至 1981 年财政年度的地产收入，竟占财政收入的 35.4%。^① 香港的城市公共住宅和基础设施的建设，所以能够得到高速度、大规模地持续发展，是与经营地产业获得巨额财政收入分不开的。实行城市土地无偿使用，就把这一笔巨大财源封闭起来，自己束缚自己的手脚，“捧着金饭碗讨饭吃”。一旦实行城市土地有偿使用，

^① 参见《经济研究资料》1989 年第 69 期，第 45 页；《房地产经济》1987 年第 5 期，第 44 页。