



全国高等农业院校教材



土地经济学

● 刘书楷 主编

● 农业经济类专业用

中国农业出版社

附图清绘工作。由于我国社会主义市场经济的发展特别是土地市场机制尚处于初期阶段，土地经济与管理工方兴未艾，学科的发展日新月异，加之作者水平有限，这本教材的编写误漏不妥之处在所难免，望希同行专家和读者不吝指正，以便再版时进一步修改。

这里应该特别提到，本教材承国内资深知名学者沈达尊教授于百忙中拨冗精心审阅，认真把关，提出了许多宝贵意见，使书稿的后期修改和审定得以顺利完成。在此对他的辛劳深表感谢。

刘书楷

1994年10月

主 编 刘书楷 (南京农业大学)
副主编 王万茂 (南京农业大学)
编 者 刘书楷
王万茂
曲福田 (南京农业大学)
车江洪 (南京农业大学)
安晓宁 (中国农科院农业宏观研究室)
黄贤金 (南京农业大学)
王洪卫 (南京农业大学)
高 波 (南京大学经济系)
主 审 沈达尊 (华中农业大学)

前 言

土地具有资源和资产两重性内涵。它是最基本的资源和生态环境要素，又是不动产资产，固定资本。土地问题实质上是人地关系问题。有关土地的自然生态、经济技术和产权法制等因素，对人地关系有着重要制约作用，致使土地问题成为诸多学科共有的科学领域。其中，土地经济学是研究土地利用与分配问题，亦即人地关系及其中人与人关系的一门学科。它是经济科学及土地科学的重要分支学科。

土地经济问题，人地关系问题，作为一个科学领域为人们所重视由来已久。其较为系统的研究，始见于17—18世纪西方资产阶级古典经济学家的一些经济学名著；其后，以此为基础，马克思进一步对地租、地价问题做了持续达二十余年的研究，至19世纪末，他在《资本论》第三卷第六篇中以“超额利润转化为地租”作主题，以11章的巨大篇幅深入系统地构建了科学的土地经济理论体系，从而为土地经济学科的产生和发展，奠定了坚实的理论基石。迨本世纪初、中期，当资本主义经济发展进入现代市场经济后，美国著名经济学家伊利（Richard T. Ely）及其学生和同事，更郑重宣称把土地作为“商品因素”进行广泛系统的研究，先后出版了《土地经济学原理》（Elements of Land Economics, 1924年）和《土地经济学》（Land Economics, 1940年）专著，为本学科的建立和发展开辟了先河。上述学术文献，仍将对今后的学科发展，以至本教材的建设，同样有着不容忽视的先导意义。

土地经济学不仅作为一门学科早已存在，而且作为一门专业

课程也已有长期的历史。就我国而言，从四十年代开始在一些知名大学和学院的经济系及农业经济系已先后开设过“土地经济学”课程。然而，建国以后，在计划经济体制下却中断了。但是自我国实行改革开放以来，随着社会主义市场经济的发展，土地问题与土地经济与管理工作的关系，更日益受到应有重视，这门学科和课程的重建和发展已成为历史的必然。而正值此时，国际上土地经济学科的发展已趋向于专门化，出现了“城市土地经济学”、“不动产（房地产）经济学”、“地产（房地产）市场”、“土地（不动产）金融”、“土地产权制度”、“土地税”、“不动产估价”、“不动产投资”、“不动产经济管理”等细微分支学科；并同时向高层次综合发展，出现了“土地资源—不动产经济学”、“土地生态经济学”、“不动产原理”、“不动产实务”、“不动产管理”和“不动产法学”等综合性分支学科。

这本教材不是要满足当今学科发展的需要，而是作为一门课程的教学用书。它首先是由国家教委学位委员会农经学科组和农业部全国高等农业院校教材指导委员正确指令统编出版的，主要是用作全国高等农业院校农业经济管理与贸易专业及土地管理专业的全国通用教材。本教材主要侧重于论述农业和农村的土地经济与管理问题，以阐明土地经济学原理为主，兼及重大实践问题的理论探讨，使之成为一本农业院校师生教学需要的“土地经济学通论”。

本教材的编写，采用了近年来南京农业大学刘书楷等编著的《土地经济学》一书的理论框架和体系，并广泛参阅了国内外有关教材与专著。全书分为14章，编写分工按章、节顺序如下：

第一至八章，刘书楷；第九章，曲福田、杜金岷、夏太寿、安晓宁；第十章，刘书楷；第十一章，刘书楷、车江洪；第十二章，高波、王洪卫；第十三章，曲福田、王洪卫；第十四章，刘书楷、黄贤金。本教材由刘书楷任主编，王万茂任副主编，并主持了编订后期的总纂工作。王洪卫等承担了书稿的整理、誊写、校勘和

目 录

第一章 绪论.....	1
第二章 人地关系原理及土地的供给与需求.....	23
第一节 人地关系与人口经济原理	23
第二节 土地的供给与需求	28
第三节 人口压力与土地资源人口承载力分析	36
第三章 土地报酬规律与土地经营原理	46
第一节 “土地报酬递减规律”的提出及 马克思恩格斯列宁对它的批判.....	46
第二节 土地报酬运动的阶段分析与土地集约经营.....	56
第三节 规模经济原理与土地规模经营.....	64
第四章 地租理论	69
第一节 地租的概念、性质和形式.....	69
第二节 西方资产阶级古典地租理论.....	74
第三节 马克思主义地租原理.....	79
第四节 我国社会主义地租.....	94
第五章 土地价值与价格及土地有偿使用	105
第一节 土地价值与价格理论	105
第二节 地价的制约因素和土地估价方法	116
第三节 社会主义地价	128
第四节 我国土地有偿使用问题	132
第六章 土地利用概论.....	137
第一节 土地利用的概念和意义	137
第二节 土地利用的制约因素	141
第三节 土地利用与生态环境的关系及其合理利用原则	150

第四节	土地利用合理化的趋势	156
第七章	土地利用的地域分工、区域规划和区位选择	162
第一节	土地利用的地域分工	162
第二节	土地利用的区域规划	168
第三节	土地利用的区位选择	178
第八章	土地利用的分类与评价	187
第一节	土地利用分类	187
第二节	土地质量等级评价	191
第三节	土地生态经济评价	195
第九章	各类土地の利用	208
第一节	耕地的开发和利用	208
第二节	林地、草地与水面的开发利用	215
第三节	城镇用地的开发利用	225
第四节	矿地与旅游地的开发利用	229
第十章	土地制度概论	236
第一节	土地制度的概念和内容	236
第二节	土地制度的产生与演变	239
第三节	各国土地制度与土地政策比较	244
第四节	土地制度改革及其理论趋向	257
第十一章	土地产权制度改革	268
第一节	土地产权制度概述	268
第二节	我国土地产权制度的改革与创新	273
第三节	农村土地产权制度建设	278
第四节	城市土地产权制度建设	288
第十二章	土地市场与土地市场制度	298
第一节	土地市场的一般知识	298
第二节	我国土地市场现状与发展趋势	302
第三节	我国土地市场制度建设	312
第十三章	土地金融与土地金融制度	318
第一节	土地金融的概念、特征与功能	318
第二节	国外土地金融制度与政策	321

第三节	我国土地金融制度建设	329
第十四章	土地税与地税制度	339
第一节	土地税的概念和功能	339
第二节	土地税制与地税政策	344
第三节	我国土地税制的改革与建设	352

第一章 绪 论

一、土地作为最基本资源和不动产资产 的经济学概念与特性功能

(一) 土地资源资产的经济学概念和涵义 土地一词，古今中外多有其说。我国早在周代，管仲就指出：“地者，万物之本源，诸生之根苑也”。^① 17世纪西方资产阶级古典经济学家配第(W. Petty)说：“劳动是财富之父；土地是财富之母。”^② 其后，李嘉图(D. Ricardo)也说：“人非土地，不能生存。”^③

到马克思论述劳动过程和价值增殖过程问题时更进一步指出：一切劳动过程都是由劳动者、劳动对象和劳动工具三个要素组成的，而土地是劳动对象又是劳动资料。“土地是一切生产和一切存在的源泉”。^④ 他指出，土地和劳动力是“形成财富的两个原始要素”，^⑤ 是“一切财富的源泉”。^⑥ 马克思在《资本论》第3卷地租篇中还指出：作为自然状态的土地是“土地物质”，而已利用土地由于附加了人类的劳动成为“土地资本”，使“土地物质”与“土地资本”融为一体。土地作为超前于人类社会而存在的自然资源，它是生态环境的基本要素，当人类出现在地球上时，又成为人类赖以生存和社会经济得以发展的最基本的条件和社会生产力的根本源泉。由于未被开发利用的土地没有凝结人类

① 《管子·水地篇》，见郭沫若等《管子集校》下，科学出版社1956年版，第679页。

② W. Petty: A treatise of Taxes and Contributions, London, 1667, P47.

③ 李嘉图：《经济学与赋税原理》，第2章。

④ 《马克思恩格斯选集》，第2卷，人民出版社1972年版，第109页。

⑤⑥ 《马克思恩格斯全集》，第23卷，人民出版社1972年版，第663、553页。

的劳动，它们没有劳动价值，甚至不是真正的劳动对象和生产资料，而只是纯粹的自然状态的土地——自然资源。但是，作为纯粹自然资源的土地一旦被国家社会或个人占有而成为排他性的财产时，土地所有权就具有了经济和法制的意义，而使土地具有资源和资产的双重内涵和双重特性功能。所以，土地资源（“土地物质”）与土地资产（“不动产”）融为一体，这应是土地经济学基本概念出发点。

所谓土地资源 (land resource)，是指土地作为生产要素和生态环境要素，是人类生产、生活和生存的物质基础和来源，可以为人类社会提供多种产品和服务。土地作为资源，是土地物质对人类社会需要的不可替代的必要性所决定的，因而是永恒的、第一位的，它是土地成为资产的基础。土地成为资产，是相对于人类需求土地出现稀缺而占有土地，并把土地视为财产——地产时发生的，因此在土地产权条件下，地产的转让使用遂产生地租，土地就成为有价之物，加上投入土地的建筑设施房产等，遂形成为土地——不动产这一土地资产的总和。

所谓土地资产 (landed estate)，是指国家社会、企事业单位或个人占用的土地资源作为其财产的权利。之所以称其为土地资产，是由于取得此种资产时是按成本计价的，即在取得土地资源时须从实际成本支付货币计价。在商品经济和现代产权条件下，土地资产亦应是资本的物的表现，土地资源和资产在所有权和使用权转移时都应该是有偿的，并应在经济核算上把土地资产作为资金占用来反映。在资本主义国家，土地资产是牟取剩余价值的手段。在我国社会主义公有制条件下，实行土地资源、资产计价和有偿使用，则是合理有效利用土地、保护国家财源、促使企业改善经营和经济发展的必要途径。

把土地视为资产，并不否定土地仍是资源，而是把二者融为一体反映土地内涵的两重性。确切地说，土地——不动产是资源，但不只是自然生产要素，而是从文化经济社会和法律的角度

来看的与人类社会制度密切联系的生产要素。所以，作为不动产的土地资源，就包含了自然、经济、社会和法律的综合属性。与此相应的还有“土地是自然经济综合体”或“土地是自然和人类的联合产品”的提法。

当然，还有不少经济学家和自然科学家是把土地视为“自然资源”或“自然资源综合体”的。这主要是源于英国著名经济学家马歇尔（A. Marshall）1907年出版的《经济学原理》一书对土地的定义：“土地是指自然为辅助人类而自由赋予的陆、水、空气和光、热等各种物质与能力。”^①这一定义的特点，是把土地视为自然资源的主体，其他自然资源都是与土地结合为一体的，故称为自然资源综合体。这一土地概念虽然只是把土地视为自然资源，而未涉及其社会经济属性，但并非排除了土地的社会经济属性。例如，西方《土地经济学》的创建人伊利（R. Ely）等在其《土地经济学原理》一书中就明确采用了马歇尔的关于土地的定义，而且认为这一定义正是突出了土地的具有经济意义的自然特性。值得特别指出的是，伊利在总结已有的对土地和土地问题的研究后，认为土地问题可以从不同的角度来研究，它“是那些比通常所认识到的还要多得多的经济活动的基础”。“土地是万物的基础（under all, the land）。”^②伊利等在这一和其它有关著作中，还把土地作为商品和经济要素从自然、经济、社会和法律等方面论述了土地的经济意义和特性。从而土地就具有了被视为自然（nature）、空间（space）、生产要素（factor of production）、消费财货（consumption good）、位置（situation）、财产（property）、和资本（capital）的多种涵义。

总之，由于土地是人类社会最基本的生存和发展的基础，土地一词常因其使用的场合和内容的不同而有着多种含义和概念。

① A. Marshall: Principles of Economics, 816. edition London, 1907, P138.

② 伊利等：《土地经济学原理》，滕维藻译，商务印书馆1982年版，第5页。

综观这些涵义，都从不同角度反映着土地具有的经济意义。对这些涵义加以经济学的概括，可以充分表明土地的资源资产双重概念和特性，这就是土地的综合经济概念。特别是随着商品经济和市场经济的发展，在现代经济机制中采用土地资源和不动产的双重概念，是符合土地的本质内涵和经济概念的。

应该说，土地作为人类赖以生存和社会经济得以发展的基本资源是始终存在的，但土地一旦具有资产、不动产的经济、社会和法律意义后，人们对土地资源资产的重视程度却发生了由资源向资产的变化。这是因为，在过去世界上绝大多数人生活、工作在土地上，因而强调人们为生存而向土地索取的必要性。但是，随着工业化和城市化的发展，越来越多的人由农村转向城市和第二、第三产业，加上食物供给更有了保障，因此，人们对土地的依赖程度降低了。相反，把土地视为一种经营者可以随心所欲利用的商品的观点已为多数人所接受。这种对土地和不动产的看法，可以认为反映了时代发展的趋势，同时也带来了食物短缺和资源环境的潜在危机，因而当前既要重视土地资产的重要性，又必须强调土地资源的合理有效利用。与此相联系，随着经济技术的发展，人们把土地视为地球陆地表层（含内陆水域）的概念也在向地球的整个表层（含陆地和海洋）扩展。

（二）土地资源资产的特性功能

1. 土地的资源资产特性。土地作为具有资源资产双重性的自然、经济、社会综合体，与其它劳动资料或生产要素相比，其基本特性应包括自然、经济、社会和法律等各个方面，主要可分述为以下几点：

（1）土地的自然特性（physical characteristics of land）。即具有经济意义的土地自然特性。主要有：

①土地的原始性（originality）。土地原为自然所赋予，在人类出现以前，早已存在，是万物生存的基地和生育的源泉，并成为一切生产的原素和原动力。这一特性，是其它任何资源所不

能替代的。

②土地面积的自然总量的绝对有限性 (absolute limitedness of natural land)。自然赋予的土地物质的总量是给定和有限的，它不可能再生，不因时代更替、经济技术进步而发生变化，也不因需要和价格的变化而变动。

③土地的不动搬动性 (immobility of land)。土地的位置是固定的，土地的地皮和它上面与里面的建筑物等设施不能或不能经济的大量的被搬动。任何一部分土地与其它部分土地的区位关系也是固定的。这是土地成为不动产的基础。

④土地质量的差异性 (gradations in quality of land)。土地的质量包括土地的理化性状、地理位置和生产能力等，常因土地的自然条件和社会、经济、技术条件的不同而有明显的等级差异，而成为确定土地利用方向和各类土地等级及其价值的客观依据。

⑤土地的耐用性和生产潜力的无限性 (the durability of land, and unlimitedness of potential productivity of land)。地力虽因利用技术而变化，但地势、气候和土壤结构不易改变，土地利用得当，能反复利用，则其生产潜力是无限的。

⑥土地利用的整体生态性、多宜性和动态性。土地有多种类型并可多种利用，具有多用性。应依据这些特性按照时空和社会需要实行规划管理，以提高土地综合生产力和综合效益。

(2) 土地的经济特性 (economic characteristics of land)。主要是：

①农业用地和城市建设用地均有一定的合理利用的集约度，超过合理利用的界限会出现报酬递减现象，从而限制最优、较优土地的无限利用，使土地供求矛盾加剧。

②土地经济供给的稀缺性 (scarcity of the economic supply of land)。这是由于土地自然供给的绝对有限性，加之土地的不动性和土地报酬的递减性等因素所造成的。从而造成和加

剧了急需土地的相对稀缺，也影响着土地价格的波动。

③土地利用中土地用途和地价变动的滞缓性。这主要由于农业和建设用地的需要有一定的生产周期及用前的基础设施，在生产过程和建筑设施完成后，其用途不宜随时更动，而且往往限于一定的承包、租赁期，使土地、地价不能适应市场物价的变化而变动。

(3) 土地的社会与法律特性 (social and legal characteristics of land)。主要表现在三个方面：

①土地利用的社会性。当今的土地利用已不仅是土地使用者的个人行为，它随着人地关系的复杂化必将越来越多地带来对周围环境和他人利益的影响而具有社会性，因而需要强化土地的国家管理。

②由于土地是稳定的不动产，投资土地比较安全，土地还有着一种储蓄银行的社会特性。

③土地产权的社会性和法律性。土地的稀缺性及其重要经济意义，使土地成为历代各国、集团和个人争夺的集中目标。拥有地权，就享有政治和社会的特权，必为法律和社会所承认，并保证其经济上的实现。故地权关系和土地的利用使土地问题同时具有了生产关系和生产力的双重意义，为土地经济研究提供了宽广领域。

2. 土地的资源资产功能。土地的功能，是指土地资源资产综合内涵及其特性对人类社会所具有的不同于其它生产要素的特定的潜在作用。主要可概括为：

(1) 生产功能。又称生育功能。土地是基本资源和基本生产资料，具有生育和生产能力，其内部和上层附着有各种有用矿物和营养成分，能滋生万物，在一定条件下持续生产出人类所需要的各种生物产品；并能成为人类社会提供从事一切生产事业所需要的生产资源，如建筑材料、矿藏、原料和动力资源等。

(2) 承载功能。又称支持力或支持功能。土地作为空间，

是一切生物生存的基地，承载万物于一身，作为人类提供一切生活和生产活动的基地、场地、道路和立足地，而成为操作的基地发生作用。就土地作为农业生产的基本生产资料来说，土地的承载量反映着承载功能，可以单位土地面积所能承载的人口量或生物量表示，如土地或耕地人口承载量、草原载畜量等，从而为国家制定土地开发利用、调整人地比例和土地利用结构等提供决策依据。

(3) 可耕功能。又称可耕力，是指土地利用于种植业的特殊功能。这是由于土地的生产功能和承载功能不仅是动植物赖以生长的场所和持续增殖的“母机”，而且具有使农作物得以生长的物理性能。这些特殊功能愈大，土地的可耕力愈大，土地的农业利用价值也愈大。因此培养和提高土地可耕功能，是合理利用土地的重要内容。

上述三方面的功能，对农业经济活动是其它生产资源所不能代替的。对于工业和其它非农业部门（采掘业除外），土地的承载功能及所处位置是主要的。此外，对娱乐和旅游用地来说，则要求土地作为自然物与历史文物的结合，以形成多种美学和人文价值景观的特有功能。

(4) 蓄积和增殖资产的功能。土地不仅是一种珍贵的自然资源，可以不断地为人类社会提供产品和活动场所，而且是能产出巨大财富和增殖价值的经济资产或生产性资本。从发展趋势来看，土地资源和资产的利用将使资源在转化为产品与资产中的收益及资产价值的总存量不断增长，这标志着土地不动产在国民经济机制和国家财政收入中的份额和作用。据有关资料表明，香港每年土地上的直接、间接收入约占其财政收入的1/4；美国的不动产价值约占其财富的3/4；1987年日本地价是当年国民生产总值的4.8倍，国民收入的5.6倍，土地资产占其各类国民生产总值的1/2以上。我国地产（房地产）业刚刚起步，据粗略估计，1988年城镇建成区面积为12094.6平方公里，按每平方米150元低价估

算，我国城市土地资产总值在1.8万亿元以上，我国耕地资产总值约2万亿元，农村其它房地产尚未计算。如实行微偿使用，全国农村居民点建设用地可收取40亿元土地使用费，全国乡镇企业占用地可收取140亿元。^①随着城乡用地的改革，土地不动产资产的增殖将愈益成为我国财政收入的巨大来源。

综上所述，从生产力标准价值观来说，土地可谓人类自身以外最宝贵和最富有价值的东西。而人与土地的关系是社会生产发展的基础，人地关系中人与人的关系又是生产关系的基础。因此，土地为谁所有、为谁所用的问题，一向是国家与国家之间或一国内部政治、军事、经济矛盾的焦点，土地制度也就成为一个国家政治经济社会体制的一项根本制度。

二、土地经济学的形成与发展

土地经济学的产生和发展，主要源于土地问题的日趋严重和科学的分工趋势。从前者而言，土地问题并不始于现代，而现代的土地问题，则有其发展的历史基础。由于土地既是生产要素，又反映生产资料所有制关系，所以土地问题可分为土地利用和土地分配两大基本问题。土地利用问题，是土地生产问题，而土地分配问题，就是地权关系问题。其中，人是决定人地关系的主要因素。证诸社会发展的历史，原始古代人类社会，地广人稀，人民以采集、渔猎为生，尚未大规模利用土地，无所谓土地问题，随后畜牧业随人口增加而产生，形成了部落利用土地的畜牧业，而人地比率远未饱和，亦无土地问题的发生。及至人口大量增加，非种植农作物不足以生活，乃有种植业产生，此时土地成为最基本的生产资料，而为领主和家庭私人所占有，遂产生了地权关系，土地如何分配和利用的问题日益成为严重问题，并引起人们对土地问题的研究。

^① 黄资金：中国房地产管理体制的目标模式，《南京社会科学》，1992年

在我国，自周代以后即开始了对土地问题的 大量研究。例如，《尚书·禹贡篇》甚至有土地分类的研究，把全国农地划分为上中下三等九级。以后，历代均有各自的土地分类方法、土地制度和土地政策。然而，只是到了资本主义社会建立以后，土地问题才发展成为人与自然的矛盾焦点，也因而开始形成为系统的研究。举其最具有代表性者，首先重视和进行广泛深入研究土地问题的是资产阶级古典经济学家配第·杜尔阁 (R. J. Turgot)、斯密 (A. Smith)、李嘉图等。其中李嘉图对级差地租的系统研究，实为资产阶级土地经济学的独立研究开创了先河。其后，马克思、恩格斯在批判和改造资产阶级古典经济学地租理论的基础上，陆续发表了《哲学的贫困》、《资本论》第3卷第6篇“超额利润转化为地租”等经典著作，创建了科学的完整的地租理论体系，为马克思主义土地经济学的独立研究奠定了理论基石。

随着马克思主义地租理论的形成和发展，使土地问题和土地经济的研究，由此出现了两个国际性的主要流派：一个是为垄断资本主义制度服务的庸俗经济学家，宗奉李嘉图等的地租论和马尔萨斯 (T. R. Malthus) 的人口论及土地报酬递减规律，用以解释土地问题；另一流派，则遵循马克思、恩格斯关于地租、地价和土地肥力的原理，来研究土地问题。继马克思、恩格斯之后，马克思主义土地经济学家的早期代表人物考茨基 (K. J. Kautsky)，1898年发表了《土地问题》^①（又名《农业问题》——全名为《论现代农业的倾向与社会民主党的农业政策》）一书，分上下卷，上卷为《资本主义社会中农村经济的发展》，下卷为《社会民主主义的 土地政策》。在此书中虽存在某些错误，但仍不失为一本传播马克思主义土地问题理论的名著。接着是，20世纪初，列宁把马克思主义土地问题的原理结合分析俄国土地关系的

^① 考茨基著：《土地问题》，岑纪译，商务印书馆1937年版；梁琳译本，生活·读书·新知三联书店1955年版。