



经济知识丛书

地租理论及在 社会主义社会的应用

宗平主编

经济科学出版社

经济知识丛书

地租理论及在 社会主义社会的应用

主编 宗 平

编者 王安德 毛佳楦 颜南海

经济科学出版社

一九九〇年·北京

责任编辑：漆 熠

责任校对：闻志刚

封面设计：卜建晨

地租理论及在社会主义社会的应用

主编 宗 平

*

经济科学出版社出版、发行 新华书店经销

北京印刷二厂印刷

*

787×1092毫米 32开 7印张 132000字

1990年7月第一版 1990年7月第一次印刷

印数：0001—1500册

ISBN 7-5058-0293-3/F·257 定价：1.90元

编 者 的 话

自从党中央决定把全党工作的着重点转移到社会主义现代化建设上来以后,我国的经济工作已经取得巨大成绩。社会主义经济的发展对于建成具有中国特色的社会主义有决定的意义,因而理所当然地为全国人民所关注。为了在各自的岗位上对社会主义建设作出更大的贡献,现在除了从事经济理论研究和教学的同志外,越来越多的从事实际经济工作的同志、企业职工、机关干部、高校学生、社会青年等都要求学习经济科学知识,人们不但需要理论经济学,而且需要各种应用经济学;不但瞩目于我国经济生活的各种问题,而且也在关心着世界的经济形势。显然,经济科学知识的普及已经成为我们当代生活中一件大事。

《经济知识丛书》就是适应这样的形势编写出版的。它以具有中等文化水平的读者为对象,在写作中力求给读者以系统的知识,并力求做到深入浅出、文字通俗易懂。

这套丛书第一批计划出版一百种,书目涉及政治经济学基础理论,经济学说史,国内经济生活中人们普遍感兴趣的问题和经济科学中许多专门学科。我们希望丛书能够对广大读者掌握经济科学知识有一点帮助。丛书编写方面的不足之处,敬希读者批评。

这套丛书的编纂工作由中国经济学团体联合会倡导和组织。从一开始就得到全国许多经济学团体和许多经济理论工作者、经济工作者的大力支持。它将由北京出版社、商务印书馆、四川人民出版社、上海学林出版社、天津人民出版社、经济科学出版社等合作出版。我们谨向所有为这套丛书的编写、出版、发行付出辛勤劳动的同志表示衷心的感谢。

《经济知识丛书》编辑部

1984年6月

前 言

土地和劳动者是社会财富的两个源泉，土地利用的经济效益对国民经济的增长有着重大的影响。由于土地具有不可再生产性，因此土地是一种稀缺资源。土地的有限性，不仅表现在它相对于人类需要来说是有限的，而且就其绝对量来说也是有限的。但社会生产力的发展和国民经济的增长都离不开对土地的需求。这样，如果土地供给不能满足国民经济发展的需要，就会成为国民经济发展的一个突出矛盾，成为社会生产力发展的一个严重障碍。

我国虽然拥有960万平方公里（约144亿亩）的土地，但其中荒漠、沙漠、戈壁、石山约占1/3，农业耕地仅占国土面积的10.4%，约14.9亿亩，而且我国后备土地资源少，可供开垦的荒地量少质次。而我国人口近30多年来却猛烈膨胀。由于可以用于农业的自然资源开发总量的极限，因此我国农业一直承受巨大而沉重的压力。占我国国土面积的10.4%的农业耕地，却不得不容纳占全国人口4/5的农村人口，3亿多农村劳动力拥挤在有限的耕地上，使农业土地劳动的边际生产力递减，农业土地资源在超负荷下运转。从城市看，土地更为有限。由于城市人口的急速增长和社会经济的发展，对城市土地的需求也都在不断扩大。近几年城市经

济中兴起的商业、服务业及兴建住宅给城市土地使用带来了新的压力。同时，国民经济要在我国这样一个人口众多，土地又相对不足的条件下得到迅速发展，也会遇到不少困难。

党的十一届三中全会以后，人们对土地问题更加关注。1979年实现了全党工作重点的转移，明确了发展社会生产力是社会主义的伟大历史任务，土地问题引起人们的深刻反思：为什么实现了土地公有制的社会主义国家，土地利用效益反而没有资本主义国家高？社会主义依靠什么来实现社会主义的土地经济关系和土地的管理利用？土地能不能无偿使用？这些关注和反思自然引起了人们对社会主义地租理论的探讨。完全可以说是土地问题的现实推动了人们去建立社会主义地租理论。

要认识什么是社会主义地租，必须透彻地了解历史上出现过的各种地租学说，它们各自有什么样的特点，更要了解马克思主义地租学说的内容及如何产生和发展的，否则我们就不能理解为什么在彻底消灭了封建地租和土地私有制，实现了土地公有制的今天，仍要保留土地承租和出租的形式，我们就不能理解为什么社会主义还会存在地租。

马克思主义地租学说对社会主义地租理论的建立，对社会主义土地利用和管理具有重大的理论和现实意义。但马克思主义地租理论只是进一步科学研究的起点，而不是认识的终结，社会主义地租理论的建立，还有待人们根据社会主义经济的现实和发展来丰富和深化，有待人们作许多开拓性的探索。

本书试图以马克思主义理论为指导，对马克思主义以前

的地租理论，马克思主义地租理论，当代资产阶级地租理论和社会主义地租理论进行系统评述。本书遵循“古为今用”、“洋为中用”的原则，对地租理论在社会主义社会的应用，对我国土地使用制度的改革进行理论探索。为了论述上的连贯性，在编排上我们把社会主义地租理论史也列在社会主义地租理论研究这一篇中加以考察。下篇对社会主义地租理论的探讨，将是本书对上篇地租理论史的具体评价和运用。

我们坚信，只要运用马克思地租理论的基本原理和现代科学的方法，对社会主义土地经济关系和土地管理和利用中出现的一系列重大理论和实践问题作坚持不懈的探讨，社会主义地租理论一定能尽早建立并日臻成熟。

目 录

前 言	1
-----------	---

上篇——地租理论史

第一章 中国封建地租思想	2
第一节 封建土地私有制和封建地租	2
第二节 封建地租思想	11
第二章 资产阶级古典学派的地租理论	17
第一节 配第的地租理论	17
第二节 斯密的地租理论	19
第三节 近代地租理论的创始人——安德森	25
第四节 李嘉图的地租理论	27
第五节 洛贝尔图斯的“新”地租理论	33
第三章 马克思的地租理论	35
第一节 马克思地租理论的创立	35
第二节 马克思地租理论的特点	40
第三节 马克思对级差地租理论的发展	43
第四节 马克思绝对地租理论的创立和垄断地租理论	47
第五节 马克思的土地价格理论	51
第六节 对未来社会地租问题的预测	54
第四章 当代资产阶级的地租理论	57
第一节 地租是生产要素报酬的理论	57

第二节	地租是一种“经济盈余”	59
第三节	地租的作用及分配理论	64
第四节	影子地价的计算	65

下篇——社会主义地租理论及其应用

第五章	传统社会主义政治经济学的地租观剖析	72
第一节	李嘉图否认地租存在的必要性吗	72
第二节	乔治的“单一税”运动和资产阶级“土地国有化” 口号	75
第三节	马克思土地私有制的批判观和社会主义地租观	77
第四节	历史的反思和现实的思考	79
第六章	社会主义地租理论的历史探索	84
第一节	苏联理论界对地租理论的探讨	84
第二节	我国理论界对地租理论的探讨	97
第七章	社会主义地租存在的必然性及其特点	105
第一节	社会主义地租存在的必然性	105
第二节	社会主义地租的性质和作用	112
第八章	社会主义地租构成研究	118
第一节	马克思地租构成的“三种形式论”	118
第二节	社会主义地租的三种构成	121
第九章	级差地租量的规定研究	129
第一节	影响级差地租量的两个因素	131
第二节	城市级差地租的理论测算	143
第三节	“投资效益测算法”计算的级差地租的调节 功能	148
第十章	绝对地租和垄断地租量的规定研究	150
第一节	绝对地租定量分析的几点思考	150

第二节	农业绝对地租量的形成机制	157
第三节	城市绝对地租量的形成	163
第四节	垄断地租量的规定	169
第十一章	土地价格量的规定研究	173
第一节	社会主义存在土地价格的客观性	173
第二节	社会主义土地价格构成	176
第三节	土地资源价格和价值价格量的规定	177
第十二章	城市土地使用体制的改革和若干地租	
	政策探讨	183
第一节	地租、地价的变动	183
第二节	运用地租原理推动城市土地使用制度的改革	188
第三节	若干地租、地价政策探讨	195

上篇——地租理论史

本篇研究的地租理论史，重点介绍资本主义地租理论史，进而探索社会主义地租问题。但中国是一个长期重视农业生产的封建大国，具有2 000多年的封建历史，封建的土地所有权和封建地租占了统治地位。在农业上，几乎没有经过资本主义土地所有制和资本主义地租的历程。因此，我们对地租理论的考察和研究，首先从中国封建地租思想开始。

第一章 中国封建地租思想

地租是土地所有权的产物，土地私有是我国封建社会一切经济关系的基础。从秦汉的土地可以自由买卖，井田制彻底瓦解开始，土地私有制就逐渐形成，封建地租在那时也就已经出现。地租出现后，古代许多思想家开始研究和阐述这个现象，产生了一些中国的封建地租思想。因此，考察中国封建地租思想前，有必要先考察一下中国封建土地私有制和封建地租的情况。

第一节 封建土地私有制和封建地租

一、封建土地私有制的产生和形成

中国封建地租是随着封建土地私有制的确立而产生的。我国历史上最初的土地所有制，是西周时的领主土地占有制。土地所有权原则上统一于最高地主——周室的天子，即“溥天之下，莫非王土。”土地的占有是靠周室的天子分封给诸侯，诸侯再分封给大夫等。从而形成封建领主占有制。在诸侯看来，“天子”是真正的土地所有者，而他们自己的领地，虽系世袭，却属代领性质。当时的土地是以“井田”形式来表现的，以农村公社为基础的封建领主土地占有制。

因此“井田制”是我国原始公社解体后，土地买卖尚未普遍和合法化以前，最早出现的土地剥削制度。在“井田制”下，大块田土原属公社所有的，已变为贵族奴隶主所有，由原公社的成员，集体劳动，收取产品作为劳役。所以那时地租和赋税是合并在一起的，独立意义上的地租还未形成。小块井田虽然仍是按份地的办法，由耕作者个体家庭使用，但对农民来说，只有使用权。

随着诸侯领地世袭时间的延长，他们在领地内的政治特权，日益和土地占有权力相结合，形成了对周王室的对抗力，并随周王朝的渐渐衰落，逐渐形成了私人长期占有领地的问题。这样随生产发展，使社会各阶级普遍产生了对土地占有的要求，即对土地财产私有的要求，公社农民也逐渐转化为小土地所有者。公元前四五世纪，商鞅实行变法，破井田，开阡陌，“有贵者可以买田”，土地自由买卖开始出现，土地私有制也就产生了，井田制基本上瓦解。到汉武帝以后，井田的残余形式——田丘形制也扫除了。这样封建贵族领主土地占有的形式解体，并被封建地主占有形式为基础的地主经济所代替。地主占有制形式是秦帝国建立后2 000多年来中国封建经济的基础。到西汉，土地私有制已经确立了。具有独立意义的地租也就出现了。

自从土地私有制产生后，在我国2 000多年的封建社会中，封建土地私有制主要包括了三种形式：封建国家土地私有制和封建地主私人土地私有制，同时还有大量自耕农的小土地私有制。历史上的“官田”、“屯田”、“营田”、“官庄”、“没入田”、“山林川泽”等即是封建国家所有的

土地；而所谓“民田”，即是私有土地可以当作遗产被继承的。但所谓封建国家所有的土地，实际上也是封建帝王所有的土地，而私有土地中，地主土地占有制又占主要地位，因此封建土地所有制的实质是封建地主土地私有制，而封建地租就成了2000多年封建剥削的主要形式。

二、租佃制的形成和地租的产生

地租是土地所有权实现的经济形式，并且是以土地所有权和经营权的分离为条件的。我国的封建地租是随租佃形式的产生而产生的。《汉书》对我国租佃形式和地租的最初形态作了最早的详细描述。

《汉书·食货志》上已有董仲舒所说的“或耕豪民之田，见税什五”，就是我国租佃形式的最初描写，而“见税什五”的剥削，就是地租。《汉书·王莽传》上也有“豪民侵陵，分田劫假，厥名三十税一，实什税五也”的记载。唐人颜师古曾对“分田劫假”作解释说，“分田，谓贫者无田而取富人田耕种，共分其利也，假，亦谓贫人赁富人之田地”。可知“假”即是“赁”，就是租赁。从而反映了当时现实的土地租赁关系。《汉书》还记载了在秦始皇时，因强化当时封建中央集权，圈占了大量土地作为苑囿园池。到汉高祖二年时，汉高祖曾宣布“故秦苑囿园池，令民得田之”这里的“田”，据颜师古注，也就是后世的“佃”。即国家把公田租给人民租种。汉武帝逝世后，到昭帝、宣帝和元帝时，统治者迫于当时失去土地的农民很多，给统治阶级带来威胁，不得已，又拿出一些苑囿园池租给农民去租种。这些

公田苑囿园池并未直接租到农民手中，而是被有权势的“权家”转“假”出去，这些“权家”按低租率包进来，再按高租率租出去，从中取利。

租赁制度到隋唐前夕，已发展成为占统治地位的稳定的土地生产关系。唐代推行均田制后，租佃关系进一步得到法律的肯定。出现了几种土地租佃情况：一是唐代的“均田制”，规定土地分配给“部曲”及其他“客户”耕种，耕种者要交地租；二是贵族官僚，从均田规定中分配到大量土地，但他本人无法耕种，也都必须有人代为耕种，从而收取地租；三是大量的所谓“职务田”与“公廨田”，须借民力加以耕种；四是那些从封建国家分得小块自耕土地的农民，所分得的小块土地，在均田法令许可条件下，还可自由出佃，可见租佃关系在唐已普遍流行，这种封建的土地租佃关系和地租收入在唐中期已成为土地生产关系中得到封建法权肯定的制度。唐代法律不仅承认佃耕为合法，并承认转佃也是合法的。《唐律疏议》卷二十七、杂律二上记载：“官田屯私家借得，令人佃食，或私田宅有人借得，亦令人佃作。”不仅如此，甚至逃亡户的田宅以往由亲邻代为保管，并代缴租税的办法，也改由政府为其出租，收取租金，以代捐税。

《唐会要》卷八五，乾元三年四月敕：“官为租赁，取其价值，以充课税。”这些都说明唐代租佃制的发展。

所以历史上从井田废除后，土地所有权与使用权分离，租佃形式产生，依靠土地所有权收取地租的思想就已产生。如宋人苏洵所说，“井田废，田非耕者之所有，而有田者不耕也。耕者之田资于富民，富民之家地大业广，……田之所

人，已得其半，耕者得其半”。这就说明当土地所有权与使用权分离后，劳动产品的一部分就作为地租，作为土地所有权的收入归土地所有者所有。

到元、明、清，租佃制更进一步发展，佃农数量大大增加。租佃关系的发展，使租佃农对封建地主的人身依附关系加强。同时，地租形式也就日益成为封建经济剥削的主要形式。

在中国的封建社会，农民向地主交租，这是一种具有单纯性质的地租。但在中国封建地主土地占有制中，还有一部分直接是封建国家的土地，并且由于封建土地赋税和徭役还是支撑封建国家大厦的主要经济支柱，所以封建赋税有时还是和地租合二为一的。马克思说：“而象在亚洲那样，国家既作为土地所有者，同时又作为主权者，而同直接生产者相对立，那么，地租和赋税就会合为一体。或者不如说，不会再有什么同这个地租形式不同的赋税。……在这里，国家就是最高的地主。”^①

尽管如此，土地赋税和地租还是两个截然不同的概念。土地赋税和徭役是封建地主政权凭借其政治权力，采取强制手段参与的一种地租的再分配。负担课役的各阶级和阶层，虽然在社会经济中所处的地位不同，课役的征敛方式不同，但他们还是要承担课役的。在法律上、政治上，庶族地主与农民同属纳税居民，有时一部分具有特权身份的贵族地主，也不能完全免除赋税负担。而地租则是凭借土地所有权，向

^① 《马克思恩格斯全集》第25卷，第891页。