

Xiandai Dushi
Tudi Xinlun



现代都市 土地新论

王爱国 著

上海三联书店

F293.2
W090:1

Xiandai Dushi Tudi Xinlun

现代都市 土地新论

王爱国 著

上海三联书店

图书在版编目(CIP)数据

现代都市土地新论 / 王爱国 著.

—上海: 上海三联书店, 2003.

ISBN 7-5426-1792-3

I. 现… II. 王… III. 城市—土地管理—研究—中国 IV. F299.232
中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2003) 第 043844 号

现代都市土地新论

著 者/ 王爱国

责任编辑/ 黄 韬

装帧设计/ 范峤青

监 制/ 沈 鹰

责任校对/ 张大伟

出版发行/ 上海三联书店

(200235) 中国上海市钦州南路 81 号

<http://www.sanlianc.com>

E-mail/sanlianc@online.sh.cn

印 订/ 上海师范大学印刷厂

版 次/ 2003 年 7 月第 1 版

印 次/ 2003 年 7 月第 1 次印刷

开 本/ 850×1168 1/32

字 数/ 250 千字

印 张/ 13.25

印 数/ 1—1000

ISBN7-5426-1792-3

F·383 定价 25.00 元

序

《现代都市土地新论》是一部理论上全面创新的著作。创新之处首先在于作者将都市土地和城市土地及农村土地区分开来，作为新型土地加以研究。以新型的现代都市土地作为理论的研究对象。作者认为对土地进行科学的分类是社会科学家研究事物的首要工作。同时，作者将现代都市土地定义为现代基础设施装备的土地。对现代基础设施和土地作为统一体加以研究。并且认为国内外这方面研究的失误，就在于缺乏综合整体思维、目标思维、开放性思维等分析事物的现代思想。

其次，作者将现代基础设施装备的土地这个定义域作为发端，分析了现代都市土地的物质结构和特征，证明了现代都市土地价值和价格表现的客观基础。按照以上逻辑起点展开：一、基于现代基础设施和土地之间的有机联结以及综合作用，现代都市土地成为促进工商业迅速发展和满足市民文明生活需求的基地。从而揭示了政府参与现代都市土地经营的必然性。政府宏观上调控现代都市土地是符合社会化大生产历史潮流的，政府服务于工商业和市民也是符合社会分工原则的。二、基于政府经营现代都市土地，经济基础发生了推动上层建筑变革的变化。各国原来的城市土地或者农村土地在进化为现代都市土地时期，原来的土地所有权或快或慢、

或早或晚发生了裂变：一部分转化为现代都市土地所有权；另一部分转化为现代都市地产所有权。政府宏观上调控现代都市土地所有权，企业和市民微观上掌管现代都市地产所有权。三、基于现代都市土地所有权和现代都市地产所有权对峙的局面和市场经济的法则，势必呈现两种所有权决定的现代都市土地市场：一个是现代都市土地所有权决定的都市土地出租市场；另一个是现代都市地产所有权决定的都市土地转租市场。这两个因果关系不同的市场组合的现代都市土地市场创造了现代都市土地价格新体系。

再次，作者依据现代都市房地产市场状况和现代都市土地价格新体系，推导了现代都市土地发展过程中，政府、企业及市民各自的经济利益所在。现代都市土地出租价格和租赁权价格保证了政府的投资利益，现代都市土地转租价格保证了企业及市民的投资利益。探讨了现代都市土地可持续发展的经营模式。并且制作了现代都市土地理论体系图和现代都市土地经营体系图。总之，作者遵循了理论为实践服务的方向，证明现代都市土地经营需要各方面合作的意义。

《现代都市土地新论》对国内外相关的理论进行了评论和必要的批判。主要对传统的土地所有制理论、传统的土地所有权和土地使用权两权分离理论提出了不同的观点。此外，对地价各种公式和土地地租各种观点的缺陷进行了批评。《现代都市土地新论》给读者耳目一新的感觉，理论探索需要百家争鸣，我相信这本著作作为一家之言无论对管理现代都市土地的政府部门，或者对经营现代都市房地产的企业，还是对消费现代都市房产的市民都是有启迪意义的。作者出版这部著作也算是对青年时代“酷夏，凉水提神白昼学习《资本

论》；严冬，寒风醒脑黑夜攻读《小逻辑》”的农场“三余”岁月作个纪念。

在理论探索过程中，一个新理论、新观点的提出，总有一个完善的过程。这正希望广大读者在阅读这本著作之后，以更科学、更丰富的实践去验证、评判和完善它。

厉无畏

上海市人大常委会 副主任
上海社会科学院部门经济研究所 所长
2002年9月15日于上海

前 言

本著作对现代都市土地进行系统化的理论研究。根据现代都市土地客观发展的一般事实，得出现代都市土地就是现代基础设施装备的土地的结论。现代基础设施的组合生产力作用和土地的承载作用结合在一起，成为现代工商业发展和现代市民生活的物质基础。现代都市社会经济得以迅速发展，就在于人类依靠劳动和智慧创造了新型的都市土地。它的形式是土地，它的内容是基础设施。人类需要它的是土地中的组合生产力。所谓现代都市土地，则是装备土地的基础设施与时俱进，不断吸纳当代的最新思想和最新科技成果。这是一个必须从整体上把握的总概念。本著作认为：国内外有关现代都市土地的研究犯了两大原则性的错误：一是没有将城市土地和都市土地进行严格的分类，这是社会科学家首先要完成的前提工作；二是没有将现代都市土地定义为现代基础设施和土地化合的统一体，这是理论家应当具备的现代思维。基于以上的错误观念根源，国内外有关现代都市土地的研究不可能得出正确的理论。

本著作第一章“现代都市土地”中，主要阐述了现代都市土地的一般形象、结构、价值等实际状况。基于现代基础设施装备的内在规律，决定了现代基础设施的综合配套的同步建设关系，也决定了现代基础设施和土地的特定匹配的数量关系。由于现代工商业发展必须依靠现代都市土地中的组合生产力。所以，每项基础设施的价值和作用对现代工商业的发展都是重

要的。但由于单项基础设施的价值和作用又都是不完整的，只有各项基础设施的综合价值和综合作用才是完整的。基于部分基础设施的价值和作用不能完整表现其他基础设施的价值和作用。这样，土地就成为全部基础设施综合价值和综合作用的代表。因此，现代都市土地的价值和作用，实质上反映了全部现代基础设施的综合价值和综合作用。这个理论假说开辟了认识现代都市土地的思路。全部现代基础设施的互相配套和互相合作关系，决定了现代都市土地的完善程度和既定规模。当然，某项基础设施装备得优劣与否，也会影响现代都市土地质量的优劣与否。国内外有关著作也认识到一些设施与土地的相关作用，但都没有对这种关系加以理论上的概括。而认识现代都市土地的特殊物质结构是理解现代都市土地其他现象的入门钥匙。

现代都市土地中，现代基础设施和土地的水乳交融关系，使现代都市土地像水的分子式 H_2O 是氢氧化合物一样，是现代基础设施和土地两者都不可缺少的合成物。现代都市土地是一个不可分割的物质实体。都市土地的现代化发展，关键是基础设施建设的现代化。在现代都市土地的合成比例中，现代基础设施的价值和作用与土地的价值和作用相比，占有更大的份额。一般说来，现代大都市土地的基础设施装备密集程度和质量标准比中小都市土地要高，当中小都市土地的基础设施装备密集到一定程度，它必须装备现代化的基础设施，例如地铁和轻轨；当中小都市土地的基础设施发展到一定规模，进入现代化的行列，它就会强化现代都市标志性设施，建设综合大学、图书馆、博物馆、科学技术研究机构等等高等层次基础设施。在一个现代大都市土地中，都市中心地段现代基础设施装备密集程度和质量标准高，都市边缘地段现代基础设施装备密集程度和质量标准低。这就体现了各项现代基础设施的综合价值和作用从高

到低的分布，对现代都市土地来讲，也表现现代都市土地价值和作用相应递减的规律。并且现代都市土地组合生产力的变化将引起现代都市生产关系的变化。

第二章“现代都市土地经营”，主要阐述了现代都市土地经营的一般过程、经营者、经营规律等变化情况。基于现代都市土地生产力的客观变化，现代都市土地形成完整的有机体，土地在现代基础设施有系统、有程序、有组织的装备下，容不得任何工商企业或者私人意志的横行，决定了现代都市土地只能由一个主体实施经营，即对现代都市土地实行统一规划、统一建设、统一管理，而这个主体必然是政府，只有政府才具有这方面的条件和权威。从都市土地的发展历史可以看到，从都市土地到现代都市土地的发展过程，就是都市土地逐步走向统一规划、统一建设、统一管理的发展过程。而且愈是发达的现代都市土地，统一规划、统一建设、统一管理的经营要求愈是高。现行发达的各国大都市中，现代都市土地基本上是政府统一经营的。政府通过现代都市土地总体规划，控制了现代都市土地的发展方向和趋势，通过现代都市土地详细规划，基本上规范了现代都市房地产的具体经营规则。整个现代都市土地都在向系统化、程序化、整体化的目标演进。现代都市土地必须由政府统一经营是内在要求决定的。

就世界各国的现代都市土地而言，政府已经原则上掌握了统一规划、统一建设、统一管理的权力，统一规划使政府把握了现代都市土地发展的方向盘。越是发达的现代都市土地，都市土地规划越是全面和详细。如果说过去的都市土地规划，还有许多需要弥补的漏洞，那么现代都市土地规划就是天衣无缝的网罩。更为重要的是，过去的都市土地规划制定时期，政府还有袖手旁观的现象，而现代都市土地规划制定时期，政府已经作为现代都市土地建设的生力军，在重要的现代基础设施建

设上，直接起着举足轻重的作用。尤其是关系到现代都市土地命脉的现代化大型基础设施，都是政府用社会资本建设的。至于现代都市土地管理，世界各国大都市都树立了榜样。重要的现代基础设施不是政府直接管理，就是政府通过所属的国有企业进行间接管理，现代都市土地批租已经是各国政府普遍采用的管理手段之一。并且现代都市土地经济基础的变化将引起现代都市上层建筑的变化。

第三章“现代都市土地所有权”，主要阐述了土地所有权和地产所有权的差别，资本主义国家现代都市中土地所有权和社会主义国家现代都市中土地所有权的演变过程。基于现代都市土地经济基础的客观变化，各国的现代都市土地所有制度都或快或慢、或早或迟地发生了变化。由于历史上农业土地和城市土地都是可以进行自然分割的土地，人类忽视了土地和地产的划分，土地概念和地产概念也是兼用的。但是，自从各国出现了人类劳动和智慧造就的现代都市土地，两种概念的历史划分就显得必要了。现代都市土地概念是必须从整体上把握的，在哲学意义上表现为“一”全体；而现代都市地产概念则是分体上把握的，哲学意义上表现为“一”中的部分体。在不可自然分割的现代都市土地总体问题说明上，这两个概念的严格划分是不可回避的。因为现代都市土地所有权就建立在现代都市土地和现代都市地产两重关系上。根据上述划分，我们揭示现代都市土地所有权的历史演变，即资本主义国家政府为了把握公共利益，怎样通过各种途径聚焦现代都市土地所有权；社会主义国家政府为了适应市场经济，又如何通过各种方法释放现代都市地产所有权。当然，这两个过程在许多国家至今还未全部完成。国内外有关著作也看到了现代都市土地所有制的变化，但不能实事求是地加以说明，关键是他们共同接受了土地所有制决定生产关系的教条，没有认识土地所有制自身的变革。

事实上，国内外崇尚的“城市土地所有权和城市土地使用权”两权分离的学说在理论上是错误的，在实践上是行不通的。两权分离学说的错误在于它将现代都市土地所有权中的使用权利束进行了纵向分离，这种分离无法成为市场经济的法律基础。从某种意义上讲，市场经济是商品所有权或者部分所有权买卖的经济。没有相对独立的商品所有权，就缺乏形成市场经济的条件。显然，要形成现代都市土地市场，就需要预先分割现代都市土地所有权。分割后形成的都市地产所有权，将满足现代都市土地市场的成立条件。都市地产所有权是都市土地所有权的横向分割：都市地产租赁期限，分割了都市土地占有权；都市地产经营用途，分割了都市土地使用权；都市地产的租赁费用，分割了都市土地处分权和收益权。总而言之，都市地产是都市土地中的一部分物体，都市地产租赁期限是都市土地无限经营时期中的一部分时效。部分都市土地所有权的相对独立奠定了都市土地市场的法律基础。所以正确理解都市土地所有权和都市地产所有权是理解现代都市土地市场的关键。

第四章“现代都市土地市场”，主要阐述了从土地市场到都市土地市场的变化，现代都市土地市场已经是政府用社会资本经营的市场。基于政府把握都市土地所有权和企业把握都市地产所有权，现代都市土地市场必然是都市土地出租市场和都市土地转租市场相互作用的组合市场。在完整的现代都市土地市场上，政府掌握的是都市土地出租市场，它是垄断式的市场，政府宏观地控制了都市土地市场全局和都市土地经营原则；企业掌握的是都市土地转租市场，在这个市场上企业微观地调整都市地产的经营情况。一般说来，企业只要在都市土地出租市场规定的原则范围内经营便可以了。例如，都市地产租赁期限是50年，企业转租50年之内的租赁期限；都市地产租赁用途是商业用地，企业转租给商业企业，这样，有关的原则规定也

就束之高阁了。为什么要让企业有充分灵活的都市地产所有权，因为市场经济的主要法则，就是让企业有自由处置生产资料的权利，而都市地产是最重要的生产资料之一。如果企业不能拥有自由选择 and 自由放弃都市地产的权利，它就一定不能适应市场经济游戏规则。

政府经营现代都市土地是为了满足都市社会经济的发展需要，是为了支持工商企业的顺利发展。政府经营现代都市土地的目标是增强它的使用价值。它的流通公式是都市土地—通货—都市土地。企业经营现代都市地产是为了企业资本的增殖。企业的目标是不断扩大它的价值。它的流通公式是通货—都市地产—通货。由于政府不能提供足够的各式各样的都市地产供企业自我选择，所以都市地产市场是极其活跃的市场。现代都市土地市场商品流通总公式是都市土地—通货—都市地产—通货—都市土地。基于现代都市土地市场是都市土地出租市场和都市土地转租市场的组合市场，都市土地出租市场构成了转租市场的原因，都市土地转租市场反映了出租市场的结果，所以，两个市场互相依赖、互相促进才是完善的现代都市土地市场。本著作说明了现代都市土地市场的所有制基础、现代都市土地经营的一般法则和现代都市土地市场发展原理。

第五章“现代都市地租”，主要阐述了从农业土地地租到都市土地地租的变化。现代都市土地地租的内容和形式已经完全不同与其他土地地租的内容和形式。基于农业土地和城市土地是可以自然分割的物体，所以，农业地租和城市地租是地产部分时期商品所有权的出租，而都市土地是不可以自然分割的物体，政府全盘经营的现代都市土地也不能整体的出卖给哪个企业或者私人，只能分解为部分都市地产出租给企业或者私人。现代都市土地地租是都市地产部分物体商品所有权和部分时期商品所有权的出租。因而，现代都市土地的经营方式和其他土

地的经营方式根本不同，形成了现代都市土地出租人不同，出租目的和要求不同，现代都市土地地租的计算依据也不同。现代都市土地出租给都市中的各行各业，各行各业的资本投入产出差异，决定了现代都市土地地租的复杂性，不像农业地租和城市地租那样单纯，甚至凭借生活经验就可以确定。例如农业产品，单价高的产量低；单价低的产量高，农业资本的投入产出效益相当清楚，而且农业土地出租和城市土地出租的地租量一般以市面粮价计算的。

由于政府经营现代都市土地，企业经营现代都市地产，现代都市土地市场就成为政府和企业共同参与的市场：政府作为直接生产过程之外的生产过程的条件的投资者，以自己的经济实力宏观上决定了都市经济的发展；企业作为直接生产过程的投资者，以自己的经济实力微观上决定了都市经济的发展。现代都市土地市场价格是两者的结合部，正是通过对这个结合部的分析，我们揭示现代都市土地地租的计算方法。我们知道都市地产价值 LM 的消耗取决于政府 LC 的投入量； M 的获得取决于企业 $C+V$ 的投入量。前者为 $LM = F(LC)$ ；后者为 $M = F(C+V)$ ，为了既便于理论说明，又便于实践操作，我们将两者简化为 $LM : LC$ 和 $M : C+V$ 。根据数学法则整理后得到 $LM = (LC/C+V) \times M$ 的公式。继而设现代都市土地地租 $LR=LM$ ，现代都市土地地租公式或者现代都市土地租赁价格公式就成立了。当然，这个公式的理论依据是政府出租都市土地不以赢利为目的。在此基础上，还可以演绎现代都市土地地租总公式和现代都市土地基准价格公式。本著作说明了现代都市土地地租不是现成的，不是以地租计算地价，而是从自发形成的现代都市土地市场价格中求证出来的。农业土地的绝对地租在农业土地转化为都市土地时就消化了。都市土地的地段级差会形成行业经营的经济修正条件，政府只要征收国家投资现代都市土地建设形成的都市级差地租

就可以了，无须分为级差地租 I 和级差地租 II，更没有必要模仿地（领）主那样收取地租。关键是政府怎样划分现代都市土地的各个级差地段，以及怎样确定都市土地基准价格。

第六章“现代都市地价”，主要阐述了从农业土地价格到都市土地价格的变化。现代都市土地市场价格的内容和形式已经完全不同与其他土地价格的内容和形式。现代都市土地市场价格根据现代都市土地市场上的供求关系变化。但是，从现代都市土地市场上的供求关系总体上看，总是供小于求的关系，这是因为政府的连续投资建设，使现代都市土地价值一直处于增长过程中，使现代都市地产也成为只会增值不会减值的商品。所以，现代都市土地市场价格反映了供求关系不同紧张程度时期的价格。一般说来，社会经济景气时，现代都市土地市场价格会暴涨；社会经济不景气时，现代都市土地市场价格会暴跌。为什么现代都市土地市场价格会远远偏离现代都市土地价值，就在于现代都市土地具有永远增值的性质。这种性质得到整个市场的认同。若政府要把握现代都市土地市场价格，首先要把握都市土地的供求关系。就现代都市土地市场价格表现形式来说，它比任何其他土地价格表现形式都丰富多彩。

现代都市土地市场价格由两部分价格组成：一部分是现代都市地租或者现代都市土地租赁价格，它由政府的行为方式决定；另一部分是都市土地租赁权价格，它由市场经济的经营方式决定。因为政府提供不了足够的适合各行各业特殊需要的都市地产，所以，企业在现代都市土地批租市场上租赁都市地产时，还需要为争夺都市土地租赁权而支付一定的代价。在现代都市地产市场上同样如此，获得都市地产租赁权的企业，除了承担政府的都市地租之外，还需要向转租都市地产的企业支付租赁权价格。每当都市房地产市场大景气时，都市房地产价格鹤立鸡群，其中，都市土地租赁权价格大量吞噬了各行各业的

经济利益。而目前国内外的现代都市土地研究，都没有能够把握现代都市地租和现代都市地价的内容和形式，研究它们特定的流通规律，各国的现代都市土地市场价格经常失控，关键在于各国对现代都市土地市场认识甚少。我们认为，人类对事物因果的把握程度，首先取决于人类对事物本质的理解程度。本著作说明了现代都市土地市场价格绝对不是地租衍生出来的，它是由市场上的若干因素所决定而随机发生的。本著作主要揭示了现代都市土地价格增长的一般规律，其中，社会经济的不断发展和现代都市土地不断建设决定了现代都市土地市场价格的不增长，也证明了工商企业如何选择各个级差地段上都市地产的一般法则，并重点批评了几种流行的“城市土地价格”观点。

第七章是本著作的理论体系。主要观点是现代都市土地是现代基础设施装备的土地。由于现代基础设施经纬交织、上下连接的关系，现代都市土地已经是不可分割的有机整体。基于现代都市土地的整体性质，它只能进行统一规划、统一建设、统一管理。而能够进行统一经营的权威组织或者领导角色只能是政府。由于现代都市土地发展的客观要求，政府必须统一经营现代都市土地。政府在现代都市土地的经营过程中，实际参与了现代都市社会经济的宏观经营。这样，资本主义国家通过公共利益的法律调整和社会资本的建设投入，使原来的都市土地市场逐步规范化，从都市土地发展到现代都市土地，表现了现代都市土地所有权聚焦的过程。土地所有权的分化，一方面分化出现代都市土地所有权；另一方面分化出现代都市地产所有权。政府在土地所有权分化的过程中执掌了现代都市土地所有权。政府建设现代都市土地是为工商企业和市民服务的。这就有了政府垄断的现代都市土地出租市场。为了让工商企业和市民在市场经济中自我平衡和自我发展，政府必须扶植现代都

市土地转租市场或者现代都市房地产市场。同样，都市土地所有权高度集中的社会主义国家，为了让工商企业和市民在市场经济中自我平衡和自我发展，政府努力扶植现代都市土地转租市场或者现代都市房地产市场，逐步放弃了现代都市地产所有权。工商企业和市民由此拥有了现代都市地产所有权。从都市土地发展到现代都市土地，表现了现代都市地产所有权释放的过程。因此，各国现代都市中都形成了由现代都市土地出租市场和现代都市地产转租市场组成的现代都市土地市场。现代都市土地出租价格是政府和企业的关系；现代都市地产转租价格是企业和企业的关系。现代都市土地市场的两重性，决定了现代都市土地市场价格的两重性。以上是现代都市土地的主要理论体系。

在现代都市土地的主要理论体系方面，阐述了政府在现代都市土地市场上的一般经营过程，房地产开发公司和其他工商企业的一般经营过程。我们认为：社会化大生产的复杂性和广泛性已经渗透到现代都市土地市场中。分析现代都市土地问题，要始终运用全面的、联系的、发展的观点。尤其是发展的观点极其重要。当人类还处于城市土地和都市土地模棱两可的说明时期，谁科学地划分了城市土地和都市土地的本质差别，谁就能够揭示现代都市土地的发展规律。在科学揭示现代都市土地发展规律的基础上，我们认为：政府应当建立合理的现代都市土地经营体系，为所有企业和市民提供一个公平而美好的发展环境，有效地利用社会资本为人类谋幸福。例如，政府对房地产业确立现代都市土地批租体系；对一般工商业确立现代都市土地租赁体系。所有企业都应当通过现代都市土地市场磨炼自己，提高企业的品位。中国加入世界贸易组织以后，现代都市房地产的竞争主要是资本实力的竞争。开发的现代都市地产规模越来越大，建造的现代都市房产档次越来越高。这就是未来

的现代都市房地产发展的基本趋势。对政府来说，它即将面临的历史任务，就是营造更优秀的现代都市土地，把国内外的优秀工商企业和大房地产商都吸引进来。理论是为实践服务的，但愿各国政府重视我们的研究成果。这也算是我们贡献给人类的“一瓣心香”。

在本著作中，“我们决不把马克思的理论看作某种一成不变的神圣不可侵犯的东西；恰恰相反，我们深信：它只是给一种科学奠定了基础，社会主义者如果不愿落后于实际生活，就应当把这门科学各方面推向前进。”由于本著作是现代都市土地基础理论的研究，势必牵涉各国上层建筑的各方面相关问题，并且实事求是地批判了各方面的理论和实践的 error，其中一些言论可能偏激了些，只能请各方面的相关人物原谅了。因为没有观点的批判，也不可能有批判的观点。本作者不认为自己的著作是最好的著作，但认为自己的著作是最有思想的著作。本著作也相信马克思的名言：这里是地狱的入口处，必须根绝一切犹豫。追求真理应当是无所畏惧的。“冀国希民增光荣，谈经论律敢从容。今道浮沉非科学，再铸学坛拜马翁。”只有本著作能够为人类提供真理，哪怕是不多的真理，本作者才认为自己没有虚度年华，无愧于这个翻天覆地的改革开放时代。当然，最好的结果是能够引起现代都市土地经营方式的革命。

最后，作者对厉无畏所长、杨建文副所长和张泓铭主任、刘福长副主任的关心和支持，表示衷心的感谢，同时对为该著作提出修改意见的张永岳教授、陈家海研究员及其他专家致以衷心的感谢。

王爱国

2002年9月5日于上海