

全国土地管理统编教材

(岗位培训参考丛书)

# 土地经济学

T U D I J I N G J I X U E



中国大地出版社

中国大学精品教材

中国地质大学(北京)教材

# 土地经济学

中国地质大学(北京)教材



中国地质出版社

国土资源部人教司审定  
全国土地管理统编教材  
(岗位培训参考丛书)

# 土地经济学

主 编 李 铃  
副主编 何利良  
编 写 李 铃 何利良 潘其泉  
李 伟 汪庆国 王 克强  
种幼茶

中国大地出版社  
1999年7月·北京

---

**图书在版编目(CIP)数据**

土地经济学/李玲主编. -北京:

中国大地出版社, 1999. 7

ISBN 7-80097-318-2

I. 土… II. 李… III. 土地经济学

-专业学校-教材 IV. F301

中国版本图书馆 CIP 数据核字(1999)第 31119 号

---

**出版发行: 中国大地出版社**

(北京市海淀区大柳树路 19 号 100081)

**责任编辑: 胡建平**

电话: 010-62183493 (发行部)

经销: 全国各地新华书店

印刷: 京通印刷厂

版次: 1999 年 7 月第 1 版

印次: 2002 年 2 月北京第 4 次印刷

开本: 850×1168 1/32 字数: 203 千字

印张: 8.375 印数: 11001-13000 册

书号: ISBN 7-80097-318-2/G·44

定价: 11.00 元

**大地版图书印、装错误可随时退换**

# 全国土地管理教材统编 委员会组成

**主任：**周乃平（中国大地出版社总编辑）

**副主任：**韩桐魁（华中农业大学教授、博士生导师）

谢经荣（中国人民大学教授，土地管理系主任）

**委员：**（按姓氏笔划排列）

王双进	王汉民	茆书斌	张广城	张志勇
陈殿元	徐汝琦	戚昌树	彭捌全	魏普森

## 出版说明

国土资源部的成立以及新土地管理法的颁布与实施，使我国土地管理事业进入一个新的发展阶段。

新的形势对我国土地管理专业教育提出新的要求。一方面，我国土地管理专业教育基础尚为薄弱，要求进一步加大力度，全方位、多层次普及多种形式的教育；另一方面，保护耕地形势的严峻性和迫切性，要求我们“短、平、快”地加快培养各类人才。正是在这种大背景下，经国土资源部人教司批准，我社统一策划和组织编写了这套教材。统编工作得到了全国 20 多所院校的热切响应和支持，30 多名代表承担了编写工作。

新编教材根据专业教育的要求和能力教育体系的特点，力争做到教学目标明确，最大程度地调动学生的积极性和创造性。内容按照够用、适用、实用的原则进行选择安排，以当前正在实施的法律为依据，以普遍使用的技术方法和先进经验为重点，打破了一般教材的传统模式。

由于时间紧，任务重，新编教材尚有许多不足之处，需要不断改进、不断完善，诚望各界提出批评和帮助，以使这套教材在培养我国国土资源管理专业人才的发挥更大的作用。

# 前 言

为更好地满足全国土地管理专业教育改革与发展的需要，结合 1999 年 1 月 1 日施行的新《中华人民共和国土地管理法》（以下简称《土地管理法》）的具体规定，根据国土资源部中国大地出版社 1999 年 3 月在北京召开的“全国土地管理教材统编工作会议”精神，我们重新组织编写了《土地经济学》一书。

除绪论外，全书共分 11 章。何利良编写第一、三、六章；潘其泉编写绪论、第七章；李伟编写第八章、第九章；汪庆国编写第十、十一章，王克强编写第四、五章；钟幼茶编写第二章；最后由李铃总纂定稿。此书请中国人民大学土地管理系吕平教授审阅，并对教材提出宝贵修改意见，在此深表谢意。

由于编者水平有限，加之时间仓促，错误与疏漏在所难免，敬请广大读者批评指正。

编 者

1999 年 6 月

# 目 录

绪论 .....	1
第一节 土地及其基本特性 .....	1
一、土地的含义 .....	1
二、土地与几个相关概念的区别和联系 .....	6
三、土地的特性 .....	7
第二节 土地的功能及其在社会经济发展中的地位 .....	11
一、土地的功能 .....	11
二、土地在社会经济发展中的地位 .....	12
第三节 土地经济学的研究对象与研究方法 .....	13
一、土地经济学的研究对象和学科性质 .....	13
二、土地经济学研究的主要内容 .....	14
三、土地经济学的研究方法 .....	15
第一章 土地可持续利用 .....	18
第一节 土地的供给 .....	18
一、土地供给的含义和类型 .....	18
二、土地供给状况 .....	21
第二节 土地的需求及分类 .....	22
一、土地需求的含义和分类 .....	22
二、影响土地需求的因素 .....	25
第三节 土地的可持续利用 .....	26
一、土地供求关系的实质 .....	26
二、土地的供需现状及其发展趋势 .....	29
三、土地的可持续利用 .....	30
第二章 土地利用 .....	34



第一节 土地利用的概念和基本原则 .....	34
一、土地利用的含义 .....	34
二、土地利用的目标 .....	36
三、土地利用的基本原则 .....	37
四、土地利用的趋势 .....	39
第二节 土地利用的经济学原理 .....	40
一、土地稀缺原理 .....	40
二、替代原理 .....	41
三、比例原理 .....	41
四、限制因素最高报酬原理 .....	42
第三节 土地利用的效益评价 .....	43
一、土地利用效益的概念、内容 .....	43
二、土地利用的经济效益评价 .....	44
三、土地利用的生态效益评价 .....	46
四、土地利用的社会效益评价 .....	49
第四节 土地利用的区位选择 .....	49
一、土地利用区位选择的含义 .....	49
二、土地的区位效益与区位配置 .....	50
第五节 土地计划利用 .....	51
一、土地计划利用的必然性 .....	51
二、我国土地利用计划模式 .....	53
三、我国土地利用计划的管理 .....	54
<b>第三章 土地规模利用 .....</b>	<b>57</b>
第一节 农业土地规模利用经济原理 .....	57
一、土地规模报酬 .....	57
二、土地规模经济 .....	58
第二节 农业土地适度经营规模的确定 .....	60
一、农业土地经营规模的概念和标志 .....	60
二、农业土地适度经营规模的评价指标 .....	64

三、农业土地适度经营规模的评价方法 .....	66
第三节 农业土地适度经营规模的实现 .....	71
一、我国实行农业土地适度经营规模的必然性和渐 进性 .....	71
二、实现农业土地规模经营的条件 .....	74
三、实现农业土地适度规模经营的形式 .....	75
四、实现农业土地适度规模经营的指导思想 .....	77
<b>第四章 土地集约利用 .....</b>	<b>80</b>
第一节 土地报酬递减规律 .....	80
一、土地报酬的实质和形态 .....	80
二、土地报酬递减规律 .....	82
三、马克思主义关于土地报酬递减规律的观点 .....	84
第二节 土地报酬递减规律的三个阶段 .....	85
一、土地报酬递减规律的一般分析 .....	85
二、土地报酬递减规律的三个阶段 .....	86
三、土地投入的最佳点 .....	87
第三节 土地集约利用 .....	88
一、正确地认识投入 .....	88
二、土地集约经营原理 .....	88
三、农用地的集约利用 .....	92
四、非农用地的集约利用 .....	93
<b>第五章 土地制度概述 .....</b>	<b>95</b>
第一节 土地所有制 .....	95
一、土地所有制的含义及其产生与发展 .....	95
二、土地所有制的法律形式 .....	98
三、土地所有权的转移制度 .....	98
四、土地所有制的改革 .....	99
第二节 土地使用制度 .....	100
一、土地使用制度的含义 .....	100

二、土地所有制与土地使用制度的关系 .....	100
三、土地使用制度的分类 .....	101
四、土地租佃关系的性质 .....	102
五、土地使用制度的法律形式 .....	103
<b>第三节 土地管理制度</b> .....	103
一、建立土地管理制度的客观必要性 .....	103
二、土地管理的内容、目的、任务与手段 .....	104
三、土地管理机构的设置及职能分工 .....	107
<b>第四节 土地产权及其权能构成</b> .....	108
一、土地所有权 .....	108
二、土地使用权 .....	110
三、土地租赁权 .....	111
四、土地抵押权 .....	112
<b>第六章 我国现行的土地制度</b> .....	114
<b>第一节 我国现行的土地所有制</b> .....	114
一、现行土地所有制的性质和形式 .....	114
二、现行农村土地所有制的建立和完善 .....	115
三、城市土地国有制的建立 .....	116
四、现行城乡土地所有制的完善 .....	117
<b>第二节 我国现行的土地使用制度</b> .....	119
一、传统的土地使用制度 .....	119
二、城市土地使用制度的改革 .....	121
三、农村土地使用制度的改革与完善 .....	126
<b>第三节 我国现行土地管理体制</b> .....	129
一、现行土地管理体制的确立 .....	129
二、现行土地管理体制的运行 .....	135
三、现行土地管理体制的改革和完善 .....	135
<b>第七章 地租理论</b> .....	139
<b>第一节 地租理论</b> .....	139

一、地租的概念及分类	139
二、地租的产生与发展	141
三、马克思主义地租理论的创立与发展	142
第二节 资本主义地租	145
一、资本主义级差地租	145
二、资本主义绝对地租	152
三、资本主义垄断地租	155
四、资本主义矿山地租和建筑地段地租	156
第三节 社会主义地租	159
一、社会主义级差地租	159
二、社会主义绝对地租	162
三、社会主义制度下地租范畴的理论和现实意义	164
<b>第八章 土地价格</b>	<b>166</b>
第一节 马克思主义土地价格理论	166
一、土地价格的概念	166
二、土地价格的内涵	167
三、土地价格的计算	167
第二节 土地价格的特点与形式	168
一、土地价格的特点	168
二、土地价格的形式	169
第三节 影响土地价格的因素	172
一、土地本身的自然因素	173
二、社会经济因素	175
三、行政因素	176
四、其他因素	178
第四节 土地价格评估	178
一、土地估价的目的	179
二、土地估价的原则	180
三、土地估价的程序	182

四、土地估价的方法 .....	184
<b>第九章 土地市场</b> .....	<b>195</b>
第一节 土地市场的内涵与特点 .....	195
一、土地市场的内涵 .....	195
二、土地市场的特点 .....	198
第二节 土地市场的机能与条件 .....	200
一、土地市场的机能 .....	200
二、我国建立土地市场的必备条件 .....	202
第三节 土地市场的运行模式与机制 .....	204
一、土地市场的运行模式 .....	204
二、土地市场的运行机制 .....	211
第四节 土地市场的管理和调控 .....	213
一、土地市场管理的重要性 .....	213
二、土地市场管理的内容 .....	214
<b>第十章 土地金融</b> .....	<b>219</b>
第一节 土地金融概述 .....	219
一、金融是商品经济发展的产物 .....	219
二、土地金融的概念及特点 .....	220
三、发展土地金融的意义 .....	222
四、发展土地金融业的社会经济条件 .....	223
第二节 土地抵押 .....	224
一、土地抵押概念 .....	224
二、土地抵押的特点 .....	226
三、土地抵押的效力 .....	227
四、清偿的方式和抵押权的消灭 .....	228
五、土地使用权抵押 .....	230
<b>第十一章 土地税收</b> .....	<b>234</b>
第一节 土地税收的概念和特点 .....	234
一、税收的一般原理 .....	234

二、土地税收的概念·····	236
三、土地税收的特点·····	237
第二节 土地税收的依据与功能·····	238
一、土地税的征收依据·····	238
二、土地税收的功能·····	240
第三节 我国现行的土地税收·····	241
一、现行土地税制·····	241
二、现行土地税制的改革与完善·····	247
参考文献·····	251

# 绪 论

## 第一节 土地及其基本特性

### 一、土地的含义

土地是人类社会存在和发展的基础，是土地经济学研究的物质客体，因此，研究土地经济问题，首先应了解什么是土地，明确土地的概念。人们对土地含义的理解因分析的目的和角度不同而有所差别，并且随着人类社会的发展而不断发展变化。

#### (一) 土地认识概述

##### 1. 古代学者对土地的认识

早在周代，管仲在《管子·水地篇》就有如下记述：“地者，万物之本源，诸生之根苑也，……水者，地之血气，如筋脉通流者也。”

张载《西铭》：“天称父，地称母，人居中，……天地生物，也生人。”

《说文解字》（作者许慎，东汉时经济学家、文学家，公元68~147年）有如下记述：土者，吐也，吐生万物。

##### 2. 国外经济学界对土地的论述

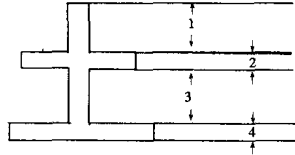
马克思认为土地是一切生产和一切存在的源泉。正如威廉·配第所说：“劳动是财富之父，土地是财富之母”，劳动和土地是形成财富的重要原始要素。

土地最初以食物、现成的生活资料供给人类，它未经人的协

助，就作为人类劳动的一般对象而存在。

经济学上所说的土地是指未经人的协助而自然存在的一切劳动对象。土地在经济学上还包括水……

“土”可以用下面的图来表示：



1 植物的地上部分 2 耕作层 3 植物的地下部分 4 底土层

英国著名经济学家马歇尔（A·Marshall, 1842 ~ 1924）在其《经济学原理》一书中指出：土地是指自然为辅助人类而自由给予的陆、水、空气和光、热等物质和力量。

美国土地经济学家伊利（R·T·Ely, 1854 ~ 1943）在其《土地经济学原理》中认为：经济学家所使用的土地这个词，指的是自然资源或自然的各种力量。它的意义不仅是指地球的表面，亦包括地面以上和以下的一切东西。水的本身就被看成是土地，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。

1972年，在荷兰瓦格宁根召开的关于土地评价的专家会议纪要如下：土地是包含着地球特定地域表面及其以上和以下的大气、土壤、基础物质、水文和植被，它还包含着这一地域范围内过去和目前人类活动的种种结果，以及动物就它们对目前和未来人类利用土地所施加的重要影响。

### 3. 国外其他学科对土地的认识

政治学上对土地的表述：一个国家的土地不只限于陆地部分，它包含水、陆、空及地下资源的整体，故所谓国家的领土，除陆地外，还包括领水及领空在内。国土或领土指受一国主权管辖的区域。

法律上认为：凡人占有某块土地，其所有权可能管辖的范围



包括该地的表面、地下及上层所附着的一切自然物质和自然力。

联合国粮农组织在《土地评价纲要》中指出：土地是比土壤更为广泛的概念，它是由影响土地利用潜力的自然环境所组成的，包括气候、地形、土壤、水文和植被等，它还包括人类过去和现在活动的结果。

随着地理学、生态学和其他自然科学的发展，人们对土地概念的表达较前更趋完整，勃林克曼（Brinkman）和克里斯田（Christian）等人认为：“一块土地，在地理学上被定义为地球表面的特定区域，它的特性包括该区域地上地下垂直的生物圈，相对稳定或可预见的周期循环的一切属性，内含大气、土壤、岩石、地形、水、动植物群落以及人类过去、现在活动的成果。这些属性对人类目前及将来利用土地有着重大的影响。”这一概念基本上已为目前西方学者普遍接受。

#### 4. 目前我国学者对土地的认识

周诚在《土地经济学》（1986年）中指出：土地即陆地，即地球表面区别于海洋的部分或不为海水所浸没的部分。具体地说，包括内陆水。其认为海洋和陆地乃是地球表面的两大组成部分，不宜混为一谈。陆地上的水面，实际上只不过是陆地的附属物。

石玉林在《关于编制〈我国1:100万土地资源图〉分类系统说明》中认为：土地是由气候、地貌、岩石、土壤、植被和水文等自然要素组成的自然综合体和人类过去和现在生产劳动的产物。土地是一个垂直系统，它可分为三层：表层、内层、底层（或称地上层、地表层、地下层）。它包括地形、土壤、植被的全部，以及影响它的地表水（如泛滥地）、浅层地下水、表层岩和作用於地表的气候条件。

于光远在《合理利用阳光和地表、地下土地资源》中认为：土地是人类社会的生存空间；土地是人类社会所需要物料的原始仓库；土地是人类社会所需要的太阳光的接受器和反射器；土地