



中国地产 价格与评估

李铃 著



 中国人民大学出版社

中国地产价格与评估

李 铃 著

中国人民大学出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

中国地产价格与评估/李铃著.
北京: 中国人民大学出版社, 1999

ISBN 7-300-03039-4/F·934

I. 中…

II. 李…

III. 地价-评估-研究-中国

IV. F321.1

中国版本图书馆 (CIP) 数据核字 (1999) 第 16428 号

中国地产价格与评估

李 铃 著

出版发行: 中国人民大学出版社

(北京海淀路 157 号 邮编 100080)

发行部: 62514146 门市部: 62511369

总编室: 62511242 出版部: 62511239

E-mail: rendafx@263.net

经 销: 新华书店

印 刷: 中国人民大学印刷厂

开本: 850×1168 毫米 1/32 印张: 8.25

1999 年 6 月第 1 版 1999 年 6 月第 1 次印刷

字数: 205 000

定价: 12.00 元

(图书出现印装问题, 本社负责调换)



● 作者简介：

李铃，高级经济师。
1964年生于四川巴中，
曾就读于四川农业大学、
南京农业大学和英国格
林威治大学，师从王万
茂教授，取得管理学博
士学位。1992年以来，
任北海市土地局副局长、
规划院地价所副所长、
经济所所长。主要从事
土地经济、地产评估等
方面的研究。在《Pro-
perty Management》
(U.K.)、《光明日报》、
《中国改革》等国内外
刊物上发表论文70多篇。
主要著作有：《地产经
济管理》、《中国地产
价格与评估》、《土地
经济学》(副主编)、
《中国地价》(副主编)、
《国土资源管理概论》
(主编)等。

序

随着我国土地使用制度改革的不断深化，地产价值和价格逐步得到显化，地产价格评估业应运而生。李铃博士所作的《中国地产价格与评估》是我国地产界一部颇有特色的佳作。我认为，首先这本著作在总体上具有下列特点：

1. 为深化理论而作

现在市场上评估类的书很多，但这些书的基本内容大多编自马克思的地租理论和港、台地区的评估书籍。如果说80年代末90年代初，我国刚开始实施地产评估时，引入一些这类书以启动我国的地产评估，不论是从学术上还是从社会实践来看，无疑都是很有价值的，但时至今日仍这样“千人一面”地编写出版这类图书，就难以提高我国地产评估水平。

地产评估的基本方法国际间是通用的，但这些方法所反映的经济关系、经济内容却并非完全相同。这就需要把基本方法和各国各地的具体实际情况结合起来，也就需要揭示基本方法所反映的内在经济联系。李铃博士的《中国地产价格与评估》针对上述情况，探索了地产评估中一些看似清楚、实有疑问（如地租、土地价值和评估对象等）、看似科学、实非科学（如用生产函数求级差地租以及基准地价的作用等）的问题。这些问题是当前我国地产评估界所面临且非解决不可的最基本问题。

2. 为经世致用而作

李铃博士在研究地产评估时，不是单纯研究评估方法，而是让评估服务于发展中国的地产评估业，让这种产业成为国民经济的一个重要组成部分，继而使我国的地产评估走出中国、走向世界，参与国际竞争。正如书中所述，仅有正确的评估方法还不行，还必须建立一套能达到上述目的的地产评估机制。

陈云同志曾要求我们的干部“不惟上、不惟书”。我看评估界、在学术界也要“不惟官、不惟书”，而要“实事求是”、要“惟实”。李铃博士对地产评估的理论、地产评估方法和我国地产价格及评估中的不符合客观规律、不符合市场经济发展要求的部分，作出了科学的分析，并提出了独到的见解和中肯的主张。

3. 理论与实践融为一体

李铃博士专著中既有纯理论研究，又有对实践的总结；既有对发达的市场经济条件下的评估业的理想状态的描述，又有我国现阶段对评估所要采取的政策措施的建议。这是作者自己的感悟。这种感悟来源于作者的丰富经验：从国外到国内，从中央到地方，从行政到科研，都有作者的工作经历。这本书反映了作者的这些足迹，适合各个阶层、各个方面的读者阅读。我认为，这是在特定经历条件下特定的人撰写出的特定的著作。

4. 全书各部分形散神不散

该书从表面上看，共写了 11 个相互独立的问题。实际上，其内在结构严谨，逻辑性强，突出了一个主题即地产价格与评估。前 5 章是研究地产价格和地产评估的理论问题，包括评估对象、地产市场、地租和土地价值等；第 6 章研究的是地产评估的技术问题或者说是方法问题；而第 7 章~11 章则主要是研究解决地产价格和地产评估中的政策和管理问题。

其次，与我国类似出版物比较，李铃博士专著在内容上的独到之处有：

1. 首次阐明了“土地估价”的对象是地产而不是土地，建议用“地产”代替“房地产”，“地产评估”代替“土地估价”，并阐述了土地转化为地产的原因、条件和意义。

2. 比较全面地剖析了我国地产市场的特点，提出从使用制度、管理制度和收益分配制度三方面构建我国城镇国有土地制度的新模式。

3. 回答了马克思地租理论没有完全回答的问题，如工业用地、住宅用地和商业用地的地租以及土地价值。

4. 首次区分了地产价格形成原理和地产评估原则，理清了市场比较法、收益还原法、重置成本法、路线价法的内涵，为正确应用这四种方法提出颇有参考价值的意见。

5. 首次剖析我国地价的特点，科学地确定地价内涵，提出以市场交易价格为基础，以交易价格、评估价格和公告价格为基本框架的地产价格体系，并对基准地价的技术路线和作用进行了科学分析，得出了重要结论，而且在地价政策目标、地产评估机制等方面均有新意。

李铃博士的这部专著，是由他本人的博士学位论文《中国地产评估研究》改写而成，当初我作为指导教师曾向他建议尽快整理出版，以完善和充实我国地产评估理论和方法，提高地产评估水平。这次重新阅读这本书稿，觉得在探讨问题的深度和广度方面有了更多的建树，在研究方法和应用方面作出了不少新的努力与尝试。

当然，既然是首次提出新观点，难免有不尽完善之处，但绝对不影响这本著作的学术价值和应用前景。我希望李铃博士能够在今后研究中把这门学问做得更深、更透。

我向大家推荐这本著作，希望能引起学术界和评估界同行们的重视和讨论，以期把问题研究引向深入，为提高我国地产评估水平作出新贡献。

博士生导师 王万茂教授

1998年7月于南京

目 录

第1章 绪论	(1)
1.1 地租理论	(1)
1.2 土地价值	(9)
1.3 地价观	(15)
1.4 地产评估	(17)
第2章 地产论	(22)
2.1 地产	(22)
2.2 “房地产”理论剖析	(32)
第3章 我国地产市场的形成及特点	(45)
3.1 城镇国有土地使用制度改革背景	(45)
3.2 城镇国有土地使用制度改革的实践	(52)
3.3 城镇国有土地使用制度改革存在的问题与对策	(61)
3.4 培育我国地产市场的法规评价	(66)
3.5 我国地产市场的特征分析	(76)
第4章 我国国有土地制度的进一步改革和完善	(81)
4.1 改革和完善我国城镇国有土地制度势在必行	(81)
4.2 城镇国有土地有偿使用需多种形式并行	(90)
4.3 城镇国有土地收益分配对策	(95)
第5章 地租及土地价值	(106)
5.1 地租新论	(106)
5.2 土地价值论	(115)
第6章 地产评估的原则和方法	(125)
6.1 地产评估的各项原则	(125)
6.2 市场比较法及其应用	(130)

6.3	收益还原法及其应用	(141)
6.4	重置成本法及其应用	(151)
6.5	路线价法及其应用	(158)
第7章	我国地价的特点及地价内涵	(167)
7.1	我国地价的特点	(167)
7.2	我国地价内涵亟待规范统一	(170)
第8章	地产价格体系	(182)
8.1	确定科学的地产价格体系	(182)
8.2	基准地价	(186)
8.3	标定地价	(200)
第9章	地产价格指数	(204)
9.1	地产价格指数的含义	(204)
9.2	国际、国内地产价格指数的研究应用情况	(209)
9.3	关于建立我国地产价格指数的设想	(218)
第10章	地价政策	(223)
10.1	我国地价政策的历史沿革及现状分析	(223)
10.2	海外地价管理制度综述	(229)
10.3	地价政策的目标	(233)
10.4	地价政策措施	(236)
第11章	建立适应社会主义市场经济的地产评估业	(245)
11.1	我国地产评估业的现状	(245)
11.2	建立适应社会主义市场经济的地产评估业	(248)
	主要参考文献	(254)

第 1 章 绪 论

1.1 地租理论

在西方经济学中，很早就对地租进行研究的，要首推“政治经济学之父”的英国古典经济学家威廉·配第（William Petty, 1623—1687）。他对地租有这样的论述：“假定一个人用自己的双手在一块地上面栽培谷物，即假定他能够做为耕种这块土地所需要的种种工作，如挖掘、犁、耙、除草、收割、将谷物搬运回家，打脱、筛净等；并假定他有播种这块土地所需的种子。我认为，这个从他的收获之中，扣除了自己的种子并扣除了自己食用及为换取衣服和其他必需品而给予别人的部分之后，剩下的谷物就是这块地一年的自然的真正地租；像这样七年的平均数，或者，形成歉收和丰收循环周期的若干年的平均数就是用谷物表示的这块土地的一般地租”^①。同时，他还讨论了级差地租。他说：“假如维持伦敦或一支军队所需的谷物，必须从离这四十英里的地方运来，那么，在伦敦或在这支军队驻地一英里以外的地方栽培的谷物除其自然价格外，尚应加算谷物运输三十九英里所需的费用……结果是，靠近人口稠密的地方的土地……比距离远而土质相同的土地……不仅能产生更多的地租，而且所值的年租总额也要更多一些。”^② 他还说：“土地的优劣或土地的价值，取决于

① [英] 威廉·配第：《赋税论——献给英明人士——货币略记》，34页，北京，商务印书馆，1963。

② 同上书，49~50页。

该土地所生产的产品量及为生产这些产品而投下的简单劳动的比例大小”^①。

从上述结论中可以看出，配第的地租理论有以下特点：

(1) 他是从量上来考察地租的。他把土地投资者所得的全部剩余价值称为地租，这是不符合资本主义农业生产经济规律的。不过，在资本主义社会以前的社会中，地主对土地投资者进行超经济剥削时，配第所提的那种意义的地租才会存在。在资本主义社会，地租中不应该包括利润。

(2) 配第第一次考察了肥力级差地租和位置级差地租。这两种形式的地租在地租史上是普遍存在的，对我们今天来研究地租仍有帮助。

英国古典政治经济学家托马斯·罗伯特·马尔萨斯（Thomas Robert Malthus, 1776—1834）在地租量的认识上就比配第进了一步。他认为：“地租是总产品价值中的剩余部分，或者用货币来计算，是总产品价格中扣除劳动的工资和耕种投资、利润后的剩余部分”^②。他的这一论断不仅从理论上界定了地租的量，成为今天中西方地产评估人员评估地价时所采用的公式，很符合客观实际，而且，还反映了一种经济关系，即剩余产品在土地所有者和土地投资者之间的分配关系，当然，土地所有者得地租，而土地投资者得利润。

美国经济学家约翰·贝次·克拉克（John Bates Clark, 1847—1939）从边际生产力角度来研究地租量。他认为，土地数量一定，质量存在等级差别，难以改变，而资本则容易改变。但是在静态环境中土地的报酬（地租）同资本和劳动等生产要素报酬一

① [英] 威廉·配第：《赋税论——献给英明人士——货币略记》，95页，北京，商务印书馆，1963。

② [英] 马尔萨斯：《政治经济学原理》，116页，北京，商务印书馆，1962。

样，并无不同的特性，并由于它和资本提供的劳务相类似，故可合并资本要素之中。这样，在研究边际生产力及其分配时，即可只考虑资本和劳动这两个因素。因此，其经济理论中的地租并非独立的经济范畴，而是利息的派生形式，并认为地租是由土地边际生产力决定的。他曾举例说，一个工人在一定土地上进行生产可获得很高收入，由于土地报酬是递减的，每增加一个工人的收获量会比前一个工人少，若第 10 个工人的收获量只等于所得的工资，则其生产率为土地边际生产力，则该块土地地租为总产量与最后一个工人产量 10 倍的差额。^①

英国著名经济学家马歇尔 (A. Marshall, 1842—1924) 在其 1890 年出版的《经济学原理》一书中，在基本沿袭 19 世纪上半期英国经济学传统基础上，把商品的价值（他称为均衡价格）归结为由影响供给与需求的因素所共同决定，同时也把生产要素的价格（工资、地租与资本利息或利润）归结为影响生产要素的供给与需求的因素所决定，这样，当假定（从整个社会来看）土地的供给量是固定不变的常数时，地租的大小就惟一地决定于对土地的需求的因素，即决定于农产品的需求的因素。对农产品的需求因素通过对产品销售价格的作用，决定了土地的边际物质产品的价值。随着社会对农产品需求的变化，农产品价格也会发生变化，当价格低到只能支付工资和利润时，使用土地就不支付地租；只有当土地产品的价格上升到一定的高度，除了支付工资和利润后，还有剩余时，使用土地才支付地租。

另外，马歇尔还详细地分析了城市地租问题。认为城市基地和地上建筑物地租混合在一起，即“房（或其他建设物）租是一种混合地租，其中，有一部分属于地基，而另一部分是属于建筑物本身，二者关系相当复杂”，理论上可分，而在实际生活中

① 胡寄窗主编：《西方经济学说史》，241 页，上海，立信出版社，1991。

难分。

上述用边际生产力的观点来看待地租，或者说，用生产函数来求地租的量，对于抽象地分析农地的地租，还可以，但要用这种观点来分析城市地租，就很难达到目的了。直到现在，国外的地产评估者，都没有用这种方法来求地租的量。80年代末90年代初，中国的一些学者采用这一方法来求城市地租，结果得出了很荒唐的结论：山东、济南的地租比北京的高。同时期，上海最好地段的地租是北京最好地段的15倍。这些应用者们都有充分的论据证明其数学模型可行，为什么结果又不行呢？原因就在于，研究地租不能只从量上去考虑，还应该更多地注意到地租所反映的一种经济关系。或者说，为什么有地租？地租是怎样产生的？如果这些问题不搞清楚，那么，算出的地租量，也只能是一个数字，没有任何社会经济意义。

地租是一种很普遍的经济现象，那么，为什么会有地租呢？

法国古典经济学家重农学派创立者弗朗斯瓦·魁奈（Francois Quesnay, 1694—1774）认为，农业中由于自然协助而生产的超过生产和生活支出的剩余产品即纯产品，只存在于大规模的租地农业之中（即小农经济是没有“纯产品”的），理应以地租形式归土地所有者占有。魁奈以“纯产品”理论为基础，把社会成员划分为生产者阶级、土地所有者阶级和不生产者阶级。耕种土地而能生产出“纯产品”的人为生产者阶级；出租土地且以地租形式把“纯产品”作为自己收入的人为土地所有者阶级；不生产者阶级即是从事工商业的人。魁奈将“纯产品”视为“自然的协助”，“自然的赐予”，生产者阶级的劳动使“纯产品”得以产生，但在魁奈看来，劳动只是一种手段，而土地的自然属性才是“纯产品”得以产生的原因，不生产者阶级只有劳动，但脱离土地，故不生产“纯产品”。

法国重农学派的最大代表人物安·罗伯尔·杜尔哥（Anne

Robert Jacques Turgot, 1727—1781) 在其代表作《关于财富的形成与分配》中完善了魁奈的“纯产品”学说, 他认为, 在人类社会初期, 土地资源丰富, 劳动者想耕多少土地就可以找到多少土地, 因而土地所有者与土地耕用者无甚差别, 产品全部归劳动者所有。但是随着社会的发展, 每块土地都有了主人, 那些没有得到土地的人只好耕种别人的土地, 于是, 不得不把“纯产品”或地租交给土地所有者, 因此, 杜尔哥认为“纯产品”或地租广泛存在于一切土地之上。在他看来, 所有权的出现使地租得以显化和转移, 土地的自然属性是地租产生的内因, 而土地所有权或产权制度则是基础。^① 他们用这些观点来解释农地地租, 确实有其可取之处, 但认为从事工商业的人是不生产阶级, 是不提供“纯产品”的, 就无法解释城市地租问题了。况且, 城市地租的量又远比农地地租的量高得多。杜尔哥的地租论又有一个矛盾: 既然“纯产品”只存在于租地农业之中, 那就不可能广泛地存在于一切土地之上。“纯产品”理论还有一个不足之处在于其极端化: 地租只存在于大规模的租地农业之中。其实在小农经济中同样存在地租。

马歇尔进一步发展了上述重农学派的地租思想。他认为地租的产生是由于大自然的吝啬而未恩赐人们以无限的土地。如果不存在稀少性, 任何土地均不会有地租, 故地租只受土地需求状况影响, 地租也是土地的需求价格。又由于土地的自然差别和不同的利用方式, 则一切地租都是级差地租。因此, “从某种意义上说, 所有的地租都是稀有地租, 所有的地租也都是级差地租”^②。马歇尔还根据地租的影响因素, 把地租分为原始地租、私有地租

① 张家庆主编:《地租与地价学》, 4~8页, 北京, 中国国际广播出版社, 1991。

② [英] 马歇尔:《经济学原理》(下册), 107页, 北京, 商务印书馆, 1981。

和公有地租。原始地租是大自然的赐予，是真正的地租；私有地租是由于土地所有者个人为改良土地及建立地面建筑物投入的资本、劳动所带来的地租收入；公有地租则是由于社会经济发展，或国家基本建设使土地具有公有价值而产生的地租。马歇尔的地租理论虽然有一定发展，并且认为私有、公有地租只是投资利息，而非真正地租，但还未从根本上区分真正地租与派生地租的差别，并且未认识到地租的社会属性，而且他以土地边际生产力理论计算地租而否认边际土地存在地租，这又与其稀有地租理论矛盾。

卡尔·马克思 (Karl Marx, 1818—1883) 的地租理论是他那时的地租理论的集大成者。他把地租分为级差地租和绝对地租。其级差地租理论在亚当·斯密 (Adam Smith, 1723—1790)、安德森 (James Anderson, 1739—1808)、杜能 (John Heinrich Von Thunen, 1783—1850) 等的地租理论中已有反映。他的理论中最具特点的是其绝对地租理论。所谓绝对地租是指耕种劣等地的农场主也应缴纳的地租 (在其之前和之后的西方经济学家的地租理论中，劣等地是不支付地租的)。产生绝对地租的原因是土地所有权的垄断；产生绝对地租的条件是农业资本的有机构成低于工业资本的有机构成，农业资本的利润率高于工业资本的利润率。持此类观点的还有德国经济学家约翰·卡尔·洛贝尔图斯 (John Carl Norbeltus, 1805—1875)，他于 1851 年在柏林发表了《给冯·基尔希曼的第三封信，驳李嘉图的地租学说，对新的地租理论的论证》一文，他认为社会产品的原产品 (农产品) 的利润率一定大于工业品的利润率，其差额即为地租。而原产品利润率大的原因在于他的两个假设：(1) 资本竞争的规律是使商品的价格等于其价值，不同部门的利润率不等；(2) 工业资本支出大于农业资本支出，前者包括机器、工资和从农业部门买进的原料三项，而后者不包括机器和工资两项。农业中的种子、饲料等原料

是农民自己生产的，不算作支出，因此工业部门成本高、利润低，而农业则相反。不论是马克思的绝对地租理论，还是洛贝尔图斯的“新的地租理论”都有一个共同点：即农业的利润率（租前利润）高于工业，这个差额即是农业地租的来源，与此同时，工业用地是不交地租的。说到这里，这些理论的不足也就表现出来了。假设以前是农业资本的有机构成低于工业，那么农业资本的有机构成高于工业时，农业资本家还交不交（绝对）地租？在现实生活中，工业用地也是要交地租的，那么，工业用地的地租又是从何而来呢？

总之，西方地租理论的特点归纳起来有“两多两少”，一是探讨农地地租的多，而探讨非农用地地租的少；二是研究地租量的多，而研究地租性质的少。正因为这“两多两少”，使得已有的地租理论无法全面解释我们在现实生活中所面临的地租问题，也正因为这样，我国仍有不少学者在不断探求地租问题。尽管新提出的地租观点没有西方经济学中地租理论叫得那么响，并有不少不足和难以自圆其说之处，但他们毕竟也看到了西方经济学中地租理论有待发展和完善之处，这也反映了他们对真理的执著追求。

任何理论的伟大，不在于它出自何人，也不在于它的逻辑如何严密，文字多么华丽，而在于它是否真正揭示了客观规律，能否指导人们的社会实践。西方经济学中的地租理论凝聚了许多杰出人物的心血和探求，但仍不完善，可见，要创立一种很完善的理论是何其艰难。

中国学者陈征教授于1993年在《中国社会科学》第一期发表文章《论社会主义城市绝对地租》（以下简称《绝对地租》），1995年，又在该刊第一期发表《论社会主义城市级差地租》（以下简称《级差地租》），这是国内目前比较详细地专门论及绝对地租和级差地租问题的文章。

在《绝对地租》一文中，作者主要表明了以下一些观点：土

地所有权要在经济上实现，必须以土地所有权和使用权相分离为前提；笼统地说，所有权与使用权相分离会产生地租还不够，还需在两权分离的条件下，采取有偿使用的租赁形式。土地租赁关系是产生地租的客观基础，地租则是土地租赁关系在经济上的实现形式。

加工业用地的地租，是该产业工人新创造的剩余产品价值的一部分，工业产品的价值，应由生产资料（C）、工资（V）绝对地租（R）、平均利润（ \bar{P} ）四个部分组成。

商业用地的绝对地租仍然是剩余产品价值的一部分，但不是商业部门直接创造的，而是由产业部门劳动者创造转移过来的。

住宅用地地租应由消费者从个人收入中支付，源于必要劳动部门所创造的价值部分。

虽然各个部门的绝对地租的来源不同，但从总体上看大部分来源于社会总剩余产品的价值的一定部分，只有住宅绝对地租才是工资部分的扣除。因此，商品价值的形成可用下面的公式表示：

$$W = c + v + m (\bar{p} + R)$$

式中，W为商品价值；c为生产资料价值；v为工资；m为剩余产品价值； \bar{p} 为企业平均利润；R为绝对地租。

城市绝对地租量是由边缘地区的地租量决定的，等于劣等地的边际收益，以邻近农村的城市边缘地段的土地作为城市劣等地确定城市绝对地租量，这种绝对地租量应与邻近的农村土地的全部地租量相等。

在《级差地租》一文中，作者的主要观点有：商品经济的发展和社会主义市场经济体制的建立，是产生社会主义城市级差地租的客观经济条件，而土地所有权和使用权相分离，企业又是独立经济核算、自负盈亏的经济实体，是城市土地级差地租形成的基础。城市级差地租的最低限应高于城市绝对地租的量，其最高限应低于使用最优城市土地最好企业实际所获得的表现额为超额利润那一部