

论社会主义地租与地价

马炳全 张小华 张宗理 著

中国农业科技出版社



论社会主义地租与地价

马炳全 张小华 张宗理

中国农业科技出版社

京新登字061号

内 容 提 要

该书共20章。第一次较系统地阐述了马克思主义的地租和地价理论，以及社会主义土地有偿使用的有关问题，并根据当前实际需要，提出了农村和城市土地定等估价的10余种方法和“级差地租Ⅱ”、“资源转化资产”等新理论。

该书的特点是：国内外资料丰富，理论结合实践。

本书读者对象：土地管理干部、农村及城镇干部、经济院校师生、理论工作者。

论社会主义地租与地价

马炳全 张小华 张宗理

终 审 郝 心 仁

封面设计 刘 晓 东

中国农业科技出版社出版（北京海淀区白石桥路30号）

新华书店北京发行所发行 各地新华书店经售

北京三环印刷厂印刷

开本：787×1092毫米1/32印张： 11.875 字数：297千字

1991年10月第一版 1991年10月第一次印刷

印数：1—5000册 定价：4.90元

ISBN7-80026-226-X/S.179

加強土地經濟理論研究
推進土地佔用制度改革

王先達

前 言

土地是人类生产和生存发展的一切源泉。它与每个人都有着密切的关系。我国人口众多，人均土地少，耕地资源不足，这是我们的基本国情。因此，十分珍惜和合理利用每一寸土地，切实保护耕地，就成了全体公民的神圣职责。

要把十分珍惜每一寸土地和切实保护耕地的任务落到实处，就必须在坚持社会主义土地公有制的前提下，改革目前的使用制度，把土地资源当做资产来使用、保护和管理，逐步推行有偿有期使用，制定社会主义的地租和地价政策，建立具有中国特色的土地管理体制。《论社会主义地租与地价》一书，就是应这一历史使命而撰写的。这本书较为全面系统地阐述了马克思主义的地租与地价理论，对公有制土地实行有偿使用进行了深入地探讨，提出了土地定等估价的10余种具体办法，并把一些长期被误解的问题加以澄清。由于理论、实践和方法相统一，因此，这本书既具有广泛的读者对象，又具有普遍的实用价值，特别对土地管理干部、农村干部、城镇建设规划部门干部以及高中等经济院校师生等，都可作为必备读物和参考教材使用。

社会主义公有土地实行有偿使用，涉及到理论、实践和方法问题，在理论指导下，具体政策的制定问题等，我们在撰写过程中兼顾考虑到以上因素。当然，因为土地有偿使用是一个涉及面广的系统工程，所以尽管我们进行了很大努力，但深感有不少问题仍未能讲清楚，更谈不上建立体系。要真正完成以上任务还有待实践的发展。我们愿与同行及专家学者们一道，共同为建立具有中国特色的社会主义土地使用管

理体系而努力。

这本书我们搜集了国内外较多的资料，采取了论述与材料使用交差的方法，没有单独把这些资料分离出来作“附录”处理。因此我们说，《论社会主义地租与地价》的创作，不只是我们三人的功劳，而是许多同行及领导共同劳动的结晶。该书的撰写过程，国家土地管理局张小华司长出了大力，提供大量资料，并负责书稿审稿，为出版发行花费不少心血；张宗理副编审对各理论流派观点的整理付出辛勤劳动，并负责全书的编校任务；马炳全同志是主笔，并提出社会主义地租制问题以及“级差地租Ⅱ”“资源转化资产”等新的理论观点。他的这些观点和书中讲到的10余种操作方法，曾多次在课堂讲授，引起大家的关注和极大兴趣，有同志建议他在电视上讲座，以便广为宣传，让更多人了解。书稿完成以后，国家土地管理局王先进局长在百忙中为该书题了词，对我们是很大的鼓舞。农业科技出版社给予多方面的协助，使这本书能及时与读者见面。对所有帮助、支持和关心该书出版发行的同志们，在此我们表示真挚的感谢。

我们深知，社会主义公有土地实行有偿使用，所涉及的问题决不是一本二三十万字的书就能讲清楚的。就总体说来它与整个国民经济结构有关，必须与国民经济体制改革同步进行，这是个较长的实践过程。理论概括可以走到前头，但理论又立足于实践。鉴于目前我们的实践还不充分，因此该书不成熟乃至错误的地方在所难免，望同行及学者专家们多指正，更寄望于广大读者，通过实践不断给以补充完善，修正错误和不足，我们深表谢意！

作 者

一九九一年七月于北京

目 录

王先进局长题词

前言

第一章 土地有偿使用势在必行

- 一、管理混乱短缺与浪费共存，损失惊人……………(1)
- 二、在土地公有制及其价值上长期关系不清……………(6)
- 三、在土地收租与纳税上严重失控……………(9)

第二章 土地有偿使用与地租地价的关系

- 一、实行地租制的理论依据……………(12)
 - (一) 社会主义更加尊重劳动价值论 (二) 土地价值的存在是社会的客观要求 (三) 消灭土地私有制不等于消灭土地价值
- 二、实行社会主义地租制的条件……………(23)
 - (一) 社会主义仍然是商品经济社会 (二) 两种土地公有制与经营生产方式的矛盾 (三) 社会主义制度迄今在少数国家实行
 - (四) 土地作为基本生产资料所具备的特殊规律 (五) 党和政府历来重视土地的价值补偿问题
- 三、关于社会主义地价的探讨……………(43)

第三章 地租制的历史发展

- 一、地租制的超经济强制……………(50)
 - (一) 奴隶制时代的地租 (二) 农奴制地租 (三) 封建制地租
- 二、商品经济时代的地租……………(57)
 - (一) 资本主义地租制 (二) 社会主义地租制

第四章 西方经济学家论地租与地价

一、马克思关于计算地价的公式	(63)
二、配第论级差地租与地价	(63)
三、洛克的地价公式及其疑惑	(65)
四、魁奈论地租和土地税	(67)
五、斯密论地租、地租税和房租税	(71)
六、李嘉图论地租	(76)
七、安德森对地租的理解	(79)
八、克拉克的地租计算公式	(80)
九、维塞尔论土地价值	(81)
十、西方经济学中的现代地租理论	(83)

第五章 我国解放前的地租、地价及地税情况

一、河北、山东等省的地租形式及其租额	(88)
二、地租制形式分析	(89)
(一) 分成租制 (二) 定额租制 (三) 地租额 (四) 三七五地租	
三、南方的地租、地租额及地价	(91)
(一) 安徽省的地租形式、地租额及地价 (二) 川西平原租佃制 典型分析	
四、旧时田亩面积差异突出	(95)
五、地价涨落情况	(96)
六、各省农村地价的平均数	(98)
七、四川省温江县农地价格	(99)
八、地价与物价的关系	(99)
九、地租、地价及谷价指数	(100)
十、地租额占产值的百分比	(101)
十一、田赋占地价的百分比	(101)

第六章 实行地租制应解决哪些认识问题

- 一、地租与剥削……………(104)
- 二、实行地租制的意义……………(105)
- 三、绝对地租进入产品成本会不会影响物价……………(113)
- 四、实行地租制有没有限定范围……………(117)
- 五、土地资源的自然属性与地租制的关系……………(117)
- 六、联产承包制与地租制的关系……………(120)
- 七、地租制适合于哪些经营方式……………(122)

第七章 土地有偿使用的配套政策

- 一、必须维护土地公有制……………(124)
- 二、要了解土地生产资料的特性……………(126)
 - (一)资源的仓库 (二)生物的地盘 (三)使用价值和价值的
游离态结合 (四)投入与生产的载体 (五)价值转换形式的特点
- 三、正确对待地价计算中的银行利率与地租率……………(130)
 - (一)土地价格上涨趋势不可避免 (二)巧用地租资本化手段合
理调节资产回收期 (三)土地资产回收期档次的选择
- 四、剩余价值、利润、利息与地租的关系……………(135)
- 五、新增改良土地投入与地租的关系……………(138)
- 六、要实施租税互补调节政策……………(140)
- 七、严格界定租、税、费的关系……………(141)
- 八、利用超额利润转地租调节土地承包纠纷……………(144)
- 九、统一经营土地租金的计算……………(146)
- 十、地租决定产品价格辨析……………(148)
- 十一、建立土地流转机制的核心是价值管理……………(151)
- 十二、建立专业性的土地金融机构……………(154)
 - (一)现有金融机构不能全面适应建设的要求 (二)建立国家土
地银行和农村土地信用社探讨

第八章 土地公有制与地租制的关系

- 一、土地公有制的意义……………(158)
 - (一) 土地公有制的历史
 - (二) 社会主义土地公有制的意义
 - (三) 土地公有制是调节社会分配的手段
- 二、土地公有制与地租制是不同范畴的事物……………(165)

第九章 万亿地产何所用

- 一、我国固定资产的存量比较……………(171)
- 二、土地资产大有用场……………(173)
- 三、两万亿地产的调节意义……………(176)

第十章 关于资源转化资产的理论探讨

- 一、马克思的劳动价值论及其意义……………(178)
- 二、劳动价值与资源价值的关系……………(182)
- 三、资源转化资产的趋势……………(183)
- 四、利用资源转化规律保护资源……………(190)

第十一章 关于级差地租问题

- 一、级差地租……………(195)
- 二、级差地租第一形式(级差地租Ⅰ)……………(197)
- 三、级差地租第二形式(级差地租Ⅱ)……………(198)
- 四、级差地租第三形式(级差地租Ⅲ)……………(200)
- 五、利用级差地租Ⅲ规划城镇地租和地价……………(205)

第十二章 从农产品利润看农地价格

- 一、不同农产品的利润状况……………(206)
- 二、影响农作物产品利润的原因分析……………(207)

三、利用农产品利润推导地租和地价……………(212)

第十三章 怎样确定土地价格

一、确定土地价格的方法……………(215)

(一) 国家地价补偿法 (二) 资产折旧付息法 (三) 产值利润分解法 (四) 成本统计法 (五) 综合利润法 (六) 区域平衡法 (七) 地价比照法 (八) 超额利润转化法 (九) 资源产值均利法 (十) 利润分成法 (十一) 股份投资法 (十二) 政策鼓励法

二、土地价格的相对性……………(233)

三、西方国家确定地价的几种办法……………(235)

(一) 纯收益还原法 (二) 成本估价法 (三) 剩余法 (四) 市场比较估价法

第十四章 怎样进行农村土地定等估价

一、土地定等估价的方法……………(238)

(一) 级差法定等估价 (二) 指标均衡法定等估价 (三) 综合法定等估价 (四) 三七五还原法定等估价

二、土地定等估价的两个典型……………(246)

(一) 上司乡耕地定等估价的作法 (二) 驻马店地区土地评级定价的作法

第十五章 怎样确定宅基地价格及收费标准

一、确定宅基地园地价格的方法……………(253)

(一) 平均地价法 (二) 级差地价法 (三) 超利转化法 (四) 超基数加价法 (五) 荒闲地开发减免法

二、宅基地有偿使用规定及典型分析……………(254)

(一) 山东省土地管理局等五个单位关于农村宅基地收费标准及资金管理问题的通知 (二) 陵县人民政府关于农村宅基地有偿使用的暂行规定 (三) 山东省：因地制宜 合理收费 (四) 湖北省农村宅基地有偿使用的做法 (五) 招贤一村实行宅基地租赁 (六) 武岗村宅基地实行有偿使用 (七) 枣强县宅基地有偿使用的规定

(八)老周场村实行宅基地园地有偿使用 (九)宅基地有偿使用
同农村提留挂钩

第十六章 建立城市土地有偿使用制度

- 一、海南省全面推行国有土地使用权有偿出让制度……………(268)
- 二、土地使用权有偿出让成交简况……………(269)
 - (一)九〇年深圳市上海市土地使用权有偿出让成交地价 (二)九〇年厦门市土地使用权有偿出让成交地价 (三)厦门市调整协议出让土地使用权标准地价 (四)天津开发区调整场地收费标准 (五)青岛经济技术和旅游开发区九〇年公告地价
- 三、关于计算土地使用效益和征收增值税(费)问题……………(275)
 - (一)如何计算出让土地使用权的效益 (二)海南省征收土地增值费的规定 (三)深圳对土地使用权转让的增值收费 (四)台湾土地增值税之税率及计算方法 (五)香港对物业交易征收的印花税
- 四、城镇土地开发费用及收益分配问题……………(280)
- 五、关于城镇土地分等定级和地价测算问题……………(282)
 - (一)城镇土地分等定级及地价测算 (一、二) (二)福建石狮市土地定级估价成果鉴定

第十七章 城镇地价的确定及地租地价管理

- 一、怎样确定城镇地价……………(286)
 - (一)级差地租推导法 (二)指标综合法 (三)商品收入剩余法 (四)纯收益还原法 (五)除本分成法 (六)合作联营法
- 二、城市地价的测定及地租地价形式……………(291)
 - (一)级差地租Ⅲ是决定城市地价的制衡要素 (二)城市地价的测定 (三)要研究中心辐射、散点交差和重心转移 (四)城市地租与农村地租形式的异同
- 三、福州市地租地价的测算办法……………(295)
- 四、深圳特区房地产市场的建立和管理……………(299)

(一) 深圳特区房地产市场的建立 (二) 深圳特区房地产市场结构 (三) 深圳特区房地产市场的管理

第十八章 世界部分国家和地区城市地价及税费情况

一、城市土地价格.....(307)

(一) 欧洲五城市地价 (二) 世界一些国家和地区的城市地价水平 (三) 美国城市地价情况: 1. 1989年美国部分城市地价 2. 美国洛杉矶地价 3. 美国休斯敦地区地价 (四) 联邦德国的土地价格介绍 (五) 日本的地价状况: 1. 日本1989年的地价 2. 日本的四种土地价格 3. 日本不同地区不同用途地价上涨率 4. 日本六大都市土地价格指数 5. 九〇年日本公示地价大幅度上升 (六) 澳大利亚几个城市的地价 (七) 南朝鲜四种地价水准比较 (八) 泰国地价近两年平均上涨6至25倍 (九) 香港土地开发成本 (十) 世界最贵的城市地价 (十一) 台湾地价近五年猛涨三点一倍 (十二) 朝鲜以土地建筑物折价入股与外商联营

二、土地税费.....(320)

(一) 匈牙利的四种土地税费 (二) 德国日本开征土地税及增值稅情况: 1. 德国创设土地增值稅情况简介 2. 日本考虑设置土地增值稅 3. 日本土地稅收占总稅額的比重 4. 日本土地稅制基本结构

三、资料.....(323)

(一) 世界各国(含地区)常用单位面积换算 (二) 世界各地的中央银行和商业银行利率

第十九章 土地有偿使用典型分析及地方条例

一、什邡县的双田制与土地分级收费.....(326)

二、大荔县用“利益调节法”实行土地有偿承包.....(328)

三、修武县实行农地收租推进双田制.....(330)

四、济源市的土地平均租赁.....(332)

五、三河县耕地使用普遍推行收费制.....(334)

六、曹一村把土地招标承包与有偿转让相统一.....(335)

七、北窑村跨村转包边远地收租·····	(337)
八、芒顶村组成土地股份种植联合体·····	(339)
九、均安镇有偿开发低产田的五种形式·····	(340)
十、土地开发劳动股份制·····	(342)
十一、丰宁县实行草地租赁经营见成效·····	(343)
十二、南通市开征乡镇企业土地使用费·····	(344)
十三、吴江县南麻乡实行临时用地批租·····	(346)
十四、克拉玛依市城镇临时用地收租·····	(347)
十五、广东省征地补偿费标准(摘录)·····	(348)
十六、河北省制定荒地开发暂行规定(摘录)·····	(349)

第二十章 土地管理法规

一、中华人民共和国土地管理法(摘录)·····	(350)
二、中华人民共和国耕地占用税暂行条例·····	(352)
三、财政部关于耕地占用税具体政策的规定·····	(354)
四、中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例·····	(357)
五、土地复垦规定·····	(359)
六、深圳经济特区土地管理条例·····	(363)
七、广州市征收中外合营企业土地使用费暂行办法 (摘录)·····	(368)
八、四川省关于收缴土地荒芜费的规定(摘录)·····	(369)

第 一 章

土地有偿使用势在必行

马克思说：“土地所有权——一切财富的原始源泉，现在成了一个大问题，工人阶级的未来将取决于这个问题如何解决。”（见《马克思恩格斯选集》第二卷，第451页）应当说，这个问题从苏联开始，社会主义国家都解决得不够好，造成的影响也是不可低估的。土地对人类来说，是最基本的物质要素。地球上除了阳光和空气，人类生存和发展所需的一切物质都源于它。农业上的种植业、养殖业离不开土地，这是人所共识的。工业上也如此。我们生活所需的煤炭、石油、钢铁、汽车、轮船、飞机，兵器中的坦克、枪炮、火箭，科技使用的卫星、宇宙飞船等等，这些事物的原始物质都是从土地矿藏中开采取得。离开土地就没有这一切。然而对土地的重要性，很多人至今没有真正认识到它的意义。我们在使用、管理和保护上，存在很多弊端，甚至破坏污染环境，制造人类自己毁灭自己的恶果。

我国土地实现公有制后，长期以来是无偿无期使用，大锅饭体制管理，最突出的矛盾主要有三个方面。

一、管理混乱短缺与浪费共存，损失惊人

我国有960万平方公里的国土，山地、丘陵、平原、盆

地、沙漠、湖泊、江河、海岸、滩涂等各类土地资源俱全，物产也十分丰富。素以“地大物博”著称。但耕地资源短缺，只占国土面积的10%，即14亿多亩，人均一亩三分地。这个数字只相当于世界人均耕地占有量的三分之一，为澳大利亚的三十四分之一，加拿大的二十分之一，苏联和美国的九分之一。并且我国人口剧增耕地锐减的趋势至今没有停止下来，这对我们始终是一种强大压力。可是对这种严峻现实，至今未能引起人们的普遍的高度重视。人们只看到“地大物博”，而忽视了“人口众多”，平均资源有限，尤其是人们生活饭碗的耕地问题，矛盾越来越尖锐。同解放初期相比全国人均占有耕地已减少一半以上。浙江省现在人均耕地只有0.53亩，江苏省无锡市人均耕地已减到了0.5亩。北方的陕西省人均耕地由1949年的5亩降到了1988年的1.7亩；山西省人均耕地由1954年的4.87亩降到了1987年的2.07亩。土地已对我们亮出“黄牌”，但不少地方浪费土地，尤其是浪费耕地的现象屡禁不止。为了我们的生存环境和为子孙后代着想，我们再不能麻痹大意了。不改变“大锅饭”管理体制，很多弊端就无法克服。

由于在土地所有制的变革过程中，我们在理论上没有十分弄清楚，从而在管理上缺乏严格措施，土地无论作为资源还是资产来讲，我们没有处理好短缺和浪费长期共存这一现实。如果再延误时机不处理好这个问题，将来有一天会导致不可收拾的局面。这绝非危言耸听。解放以后，我们经过土地改革和农业的社会主义改造运动，我国土地资源逐步形成两种公有制体制：农村劳动群众的集体所有制和全民所有制。在农村，生产资料所有制的社会主义改造完成后，认为大功告成，我们集中精力满腔热情地搞社会主义建设，尤以

“大跃进”时期最为突出，然而放松或者说忽视了所有制改造完成后的管理问题，革命热情与科学态度没有很好结合，结果碰了壁，导致失误。对于管理问题可以说历来重视不够，很多漏洞由此产生。在“三级所有”时期，农村土地基本属大队、生产队所有，所有权和使用权两权合一经营，由于“大锅饭”体制，好坏都在锅里头，没有价值观念约束，对管理问题缺乏深入研究，加之分配上的平均主义，人的积极性不高，土地使用浪费，已经利用的土地资源潜力也未能很好发挥。城市土地和国营农、林、牧、渔、矿场等土地及集体以外的其他荒地，属于全民所有制。长期采用无偿划拨和无限期使用的方式，更是“大锅饭”，没有价值形式来形成约束和流转机制，乱占滥用现象更突出。加上只有所有权界定，而无价值形式配套，不仅所有权架空，而且使用权不流转，结果抛荒的无人管，闲置地别人也不敢使用，国家也不开垦，只有长期沉睡，大量有用资源几十年间白白浪费。据勘测，我国目前还有5亿多亩土地可作农地开发，其中1.5亿亩可作耕地利用；因人口增加土地使用不当和管理不善，我国现在的水土流失面积达130万平方公里，占国土总面积的13.5%，黄河水更混大量沃土入东海，长江也快成黄河了。水土流失面积超过全国的耕地面积。这些都是管理使用上大家有目共睹的浪费。

土地资源管理和使用上的浪费，还直接影响和制约国民经济的发展。以工业企业为例，这个问题也是严重的。由于土地无偿使用带来一系列后果。我国目前的煤开采量居世界首位，但乱开滥挖现象突出，每年就地浪费煤炭几百万吨，造成地下资源破坏。据反映，我国石油工业是炼油的赚大钱，原油开采包括大庆在内却是贷款经营；我国能源消耗前