

土地经济研究

(续集)

周 诚 著

3

中国人民大学

不动产研究中心
土地经济研究所

印行

2000 · 北京

土地经济研究

续 集

周 诚 著

中国人民大学 不动产研究中心 印行
土地经济研究所
2000 年·北 京

内容提要

本书收入了作者未收入《土地经济研究》(中国大地出版社,1996)一书的土地经济文稿共44件,并附录文稿7件。正文分为以下5编:土地经济问题与土地经济学科建设,土地与土地价值,土地资源利用,地租、地价与土地有偿使用,土地财产制度与土地的国家管理。本书主要用于在土地经济与房地产经济学界内进行交流。

作者简介

周诚,男,1927年10月出生于辽宁义县。北京大学农学院农艺系肄业,中国人民大学计划系研究生班结业,1982—1983年为美国康奈尔大学访问学者。现任中国人民大学农业经济系教授、博士生导师。现社会兼职有:中国人民大学土地经济研究所所长、中国人民大学不动产研究中心名誉主任(原主任)、北京城郊经济研究会顾问、北京农业经济学会名誉会长(原会长)、中国农业经济学会理论与学科建设专业委员会主任委员;原社会兼职有:中国人民大学农业经济系农业经济教研室主任、中国人民大学农业经济系副系主任、中国人民大学学术委员会委员、中国土地学会土地经济分会会长(现顾问)、中国粮食经济学会理事、中国土地估价委员会委员、中国土地学会副理事长。

主编的《土地经济学》被评为“中国人民大学优秀教材”,所撰写的《论我国城镇国有土地租赁制》一文被评为“中国优秀改革理论成果”并被选入《中国“八五”科学技术成果选》;担任《中国农业百科全书·农业经济卷》副主编,并于1997年获得国家新闻出版署颁发的“全国优秀科技图书一等奖”奖状。主编的《土地经济学初编》(北京土地经济理论研究会印行,1986),是建国以来的第一本土地经济学教材,曾在全国广泛发行。

提出的“农村双层经济论”(“双层经济”由集体经济和农户经济所构成)和“土地二元论”(含土地、地租、地价构成的二元论)都具有独创性;首次全面系统、深入地论述了城镇土地有偿使用的“年租制”。

作者说明

一、本书收入了未收入拙文集《土地经济研究》(中国大地出版社,1996)中的土地经济文稿中的绝大部分,计44件。其中包括仅收入拙文集《土地经济问题》(华南理工大学出版社,1997)一书中的11件文稿中的6件。

二、本书附录文稿7件,其中包括乔志敏的相关文稿3件、记者访谈录2件、非土地经济文稿2件。

三、未收入文集的土地经济文稿是个别的。其中,《加强土地管理,合理利用土地》(载《北京日报》,1986年4月14日)一文值得单独提到。该报将作者的姓名排为“顾诚”,虽经本人多次要求,却最终未予正误!

四、除了对个别文稿作了不同程度的改动外,收入本书中的绝大部分文稿均保持原貌。

五、本书之所以采用由笔者所在单位印行的形式,主要是为了大大节约经费,而这种形式并无碍于在学术界之内的交流。

目 录

第一编 土地经济问题与土地经济学科建设

20 世纪中国土地经济学术研究纵览	(1)
经济综观论及其在土地与房地产经济中的应用	(9)
简评关于土地经济学科建设的几个观点	(17)
关于土地经济学的对象、性质与体系等问题的拙见	(19)
简评“科学的土地经济理论”	(24)
在中国土地学会土地经济分会学术座谈会上的书面发言	(26)
《城市土地经济学》绪论(译著)	(28)

第二编 土地与土地价值

试解“土地”之谜	(39)
有关不动产价值、价格等概念的辨析	(44)
土地价值探索	(47)
正确理解马克思关于土地构成的观点	(62)
土地二元论纲	(66)
与《谈谈经济学中的土地二元论》一文作者商榷	(76)
关于土地增值——答顾志明君	(81)
附录:需要消除的误解(乔志敏)	(82)
土地价值问题研究(乔志敏)	(84)

第三编 土地资源利用

土地使用价值探索	(88)
论我国土地利用和管理的基本原则	(94)
对于土地利用基本原则的再探讨	(100)
我国经济社会的可持续发展与土地资源的可持续利用	(110)
论城市土地的立体利用	(117)
关于大力挖掘我国城乡非农存量土地潜力问题	(130)
略论我国房地产投资环境的改善	(133)

第四编 地租、地价与土地有偿使用

现阶段我国经济中的绝对地租和地价问题	(137)
绝对地租、级差地租与剩余价值的构成和分配	(147)
谈谈城市地租的构成及其与地价的关系	(151)
“绝对地租Ⅱ”理论质疑	(153)
论我国城镇地价的构成、量化、实现与分配	(154)
应当重视应用性地租地价理论的研究	(163)
“雷氏理论”简评	(166)
试论我国城镇国有土地的年租制	(167)
国有市地年租制产权探索	(172)
对于国有市地年租制的基本认识	(180)
为年租制“辩护”	(183)
国有土地使用制度改革中的新举措	(185)
附录:社会主义条件下城乡地租地价研究(乔志敏)	(189)

第五编 土地财产制度与土地的国家管理

制度经济理论与土地经济制度·····	(193)
谈谈土地制度问题的研究·····	(203)
论我国土地产权构成·····	(207)
关于完善我国国有土地管理体制的设想·····	(217)
略论土地资源与土地资产的内涵及其管理·····	(224)
社会主义初级阶段的土地所有制(大纲)·····	(229)
略论房地产市场的国家调控与管理·····	(231)
对于《限制非农用地的政策后果》一文的探讨 ·····	(233)
农村集体所有制土地完全商品化弊多利少·····	(237)
对于福建省土地利用与土地政策课题中关于农地所 有权与农地使用制问题的评议·····	(239)
理解城市土地市场的政治、法律以及其它制度性先 决条件(译著)·····	(241)
附录:强化市场经济条件下的土地管理 ——中国人民大学周诚教授访谈录(刘祚臣)	(254)
如何实现土地国家所有 ——访中国人民大学周诚教授(李莹)	(257)

附录

现阶段我国农村微观经济组织问题·····	(261)
漫谈文风·····	(268)

第一编 土地经济问题与土地 经济学科建设

20 世纪中国土地经济学术研究纵览

土地经济学是经济学的一个分支,其研究领域为土地资源经济、土地财产^①经济、土地资产经济与土地资本经济问题,分别涉及到土地实物、土地财产以及此二者的货币表现。土地经济学的研究对象是经济活动中的人与地关系(生产力)和与此相关的人与人关系(生产关系),或者:土地经济运行即与土地相关的生产力运行和生产关系运行。土地经济学是一门应用经济学、生产要素经济学,它并不单纯地属于社会科学或管理科学,而是具有综合性的学科。土地经济学又是“土地科学”(含土地经济学、土地管理学、土地法学等等多门学科)中居于重要地位的学科;土地经济学与房地产经济学也有密切关系。“土地科学”中的其它学科以及房地产经济学,都是土地经济学的相关学科。“地政”这一概念涵盖较广,往往成为土地经济、土地管理、土地行政等概念的代词。本条文涉及的面较广,包括土地经济学术研究、土地经济学科建设、土地经济问题等,而且还不可避免地一定程度上涉及到相关学科。

早在奴隶社会末期,土地经济问题即已受到重视。到 19 世纪

* 本文系笔者为将由福建教育出版社出版的《20 世纪中国学术大典经济学卷》撰写的一个条文初稿。本稿曾蒙刘书楷、夏万年、戚名琛诸先生指正,特致谢忱。本文原载《不动产纵横》1999 年第 1 期。

① 通常所说的“土地制度”,实质上是指含土地所有制、土地使用制、土地国家管理制度等在内的“土地财产制度”。

末,中国已经积累了相当丰富的土地经济学术思想财富。其中包括:关于土地重要性的思想,如土地为“财用”“衣食”之源(《国语》),“地者,政之本也”(《管子》),“有地斯有财”(《礼记》),“夫土地者,天下之本也”(《荀子》);关于充分、合理利用土地的思想,如管仲提出了类似于土地规划的主张,商鞅、《管子》、徐光启等主张土地普查、保持人地比例,李悝主张“尽地力之教”,《经法》认为“地之道在宜”,《汜胜之书》提倡“庶尽地力”“适地之宜”,而且历代多位学者主张土地屯垦;在土地租税方面,管仲有“相地衰征”(因地征税)说,李翱有“十一税”论,历代多位学者有均赋、减赋、限租、减租之类的主张,其中清代学者陶煦甚至提出了朴素的级差地租理论,并主张减租三分之一,钟天纬则主张减私租二分之一;在土地财产制度方面,从崇尚土地国有制和井田制、均田制逐步过渡到提倡土地私有制,从保护小农户逐步发展到提倡自有自耕(如王源的“有田者必自耕”);此外,清末改良派思想家陈炽已提出农地资本主义经营观点。

20世纪中国的土地经济学术研究,分为三个时期:1900—1929年为第一个时期,1930—1949年9月为第二个时期,1949年10月—1999年为第三个时期(第三个时期中又分为中国大陆部分和台湾地区部分)。

在第一个时期中所积累的土地经济学术思想财富主要是:康有为在《大同书》中主张土地国有化;孙中山及其追随者主张平均地权、耕者有其田;梁启超主张荒地国有、市场市有、农地农有;康有为、严复等人把政治经济学中的地租、地价、土地抵押等理论引入中国;康有为甚至具体指出:“地价随屋址电车之所至而增价”,“屋地实为国富之本,土地抵押,实为起民资本之由”;梁启超等人还主张实行农地的资本主义经营,提倡机械垦殖;章太炎认为“田不自耕植者不得有”;毛泽东等人主张消灭封建土地制度,实行土地改革,实现耕者有其田。

1922年美国经济学家伊利(R. T. Ely)发表了《土地经济学大

纲》，宣告了经济学土地经济分支的出现；1924年伊利和莫尔豪斯（E. W. Morehouse）合著的《土地经济学原理》面世，标志着土地经济学的正式诞生，嗣后即传入我国。土地经济学的诞生使得土地经济学术研究趋于规范化。

下面将第二个时期与第三个时期中的台湾地区部分结合起来叙述。

1930年日本河田嗣郎所著《土地经济论》的中译本出版。同年，章植著《土地经济学》出版，这是中国学者所著的第一本土地经济学教科书，它开创了中国土地经济学术研究的新纪元。该书全面、系统地阐述了土地经济学的基本原理，并结合中外实际进行分析，至今仍然具有参考价值。

萧铮是土地经济学术研究和地政教育的倡导者和组织者。1932年萧铮邀集农业、财政、经济、法律等方面若干专家，成立中国地政学会，研究土地经济问题。同年，萧铮在中央政治学校设立地政学院并任院长，招收大学毕业生作为研究生，进行两年研究。1940年地政学院停办，萧铮又创办私立中国地政研究所并任所长，培养研究生。1943年中央政治学校大学部设立地政学系。1946年中央政治学校改为政治大学，仍保留地政学系，至1949年停办，1963年又在台湾恢复。1967年起，政治大学地政系与私立中国地政研究所合作设立地政研究所，培养硕士、博士。政治大学地政系自1972年起实行分组教学，包括土地管理组、土地测量组、土地经济组、都市计划组。此外，台湾中央大学设有地政系（1961）、文化大学设有土地资源系（1969）、逢甲大学设有土地管理系（1983）等。在学术团体方面，有中国土地改革协会（其前身为中国地政学会）、中国土地测量学会、中国土地估价学会、中国土地经济学会等。

1930年以来出版了大量土地经济学术著作。其中包括邹枋、张丕介、周一莹、张德粹、林英彦、殷章甫、林森田等人的土地经济学教科书或类似专著；萧铮、黄通、李鸿毅、苏志超等人的土地政策

专著;史尚宽、李鸿毅等人的土地法专著;冯小彭、来璋等人的土地行政专著;赵启祥、林英彦、陈满雄等人的土地(或不动产)估价专著;黄通、罗醒魂等人编译的土地金融专著;万国鼎、谢无量、赵淑德等人的土地(财产)制度史专著;等等。此外,还有以农地利用为中心的、由金陵大学农学院卜凯(J.L.Buck)主编的《中国土地利用》(1937)一书,以及先后由萧铮、李鸿毅主编的《地政大辞典》等工具书。

在刊物方面,自30年代初期起有中国地政学会出版的《地政月刊》,自40年代末期起为中国土地改革协会会刊《土地改革》杂志所取代,至1984年起则改为发表土地经济理论与政策文章为主的《人与地》月刊;还有由中国地政研究所主办、于1990年创刊的高级学术专刊《土地经济年刊》。1981年创刊的《现代地政》月刊,则以房地产实务为主。

在上述时间与空间范围内,土地经济学术研究具有如下特征:

- 1、中国的土地经济学科是在继承自己的历代学术成果并引进、借鉴国外土地经济学术研究成果的基础上建立和发展起来的,尤其是后者更为明显。自1930年以来,土地经济学界一直不断引进国外学术成果。例如,1944年出版伊利与魏尔万(G.S.Wehrwein)合著的《土地经济学》的中译本;1961年出版雷纳(R.R.Renne)的《土地经济学》的中译本,都是有代表性的。而且,更多的是直接借鉴国外的学术著作。例如,苏志超所著《土地政策之比较研究》一书就是典型的、成功的一例,林英彦所著《土地经济学通论》亦然。
- 2、已经形成了包括土地经济学、土地行政学、土地政策学、土地法学等等学科在内的、门类相当齐全的土地经济学及其相关学科体系,从而较好地满足了土地经济教学与土地管理实际工作的需要。
- 3、在土地经济学术研究的内容上,做到了紧密结合中国的实际。例如,详尽、深入地阐发了孙中山先生的平均地权、耕者有其田思想;引进国外“市地重划”的理论与方法,丰富了市地重划的理论著作;结合台湾地区人多地少的实际情况,强调了农地转用的

严格控制。

在 30—40 年代,中国的马克思主义学者对于土地经济问题的研究,成果颇丰。例如,李达系统地研究了中外土地制度,并在《经济学大纲》(1935)中阐述了地租理论;以陈瀚笙、钱俊瑞、薛暮桥、孙冶方等人为代表的中国农村经济研究会,分析 30—40 年代的农村社会与土地制度,指出其封建性,主张实行土地改革,而且他们还指出 1935 年闫锡山提出的“土地村有制”的本质是维护土地的封建所有制;王亚南在《中国经济原论》(1946)中深入地阐述了中国农村地租问题;朱剑农所著《土地经济学原理》(1947),也持马克思主义观点,而且内容十分丰富。

此外,在整个中国民主革命时期,农村土地制度及其改革,都受到国共两党及有关学者的密切关注,形成了大量文献。例如,1930 年国民政府公布的《土地法》,同年中国革命军事委员会公布的《苏维埃土地法》,1947 年中国共产党公布的《中国土地法大纲》等等。

第三个时期的中国大陆部分,即中华人民共和国成立以后的土地经济学术研究,分为三个阶段。

第一阶段为 1949 年 10 月—1977 年,是土地经济学术研究的基本停滞阶段。在建国之后,城市土地的大部分已经归国家所有;农村在 1953 年完成土地改革之后于 1956 年即基本完成了高级农业合作化,实现了土地集体所有。在土地基本公有的条件下,加之实行高度集中的计划经济体制,土地租赁、买卖、抵押等经济活动几乎完全消失,土地经济学术研究也处于基本停滞状态。50—60 年代的土地经济研究,主要集中在农地方面,包括土地改革、初级社的土地关系(重点是“土地报酬”的性质)、高级社的级差地租(当时又称“级差土地收益”)等问题。

第二阶段为 1978 年—1986 年,是土地经济学术研究的复苏阶段。1978 年召开的中共十一届三中全会标志着中国改革开放时代的到来,也带来了土地经济学术研究的复苏。1981 年在著名

经济学家于光远的倡导下成立了中国国土经济研究会,组织出版了《国土经济研究》(1982)和《国土经济学》(1986)。1982年商务印书馆出版了伊利和莫尔豪斯合著的《土地经济学原理》的中译本。1983年成立的北京、天津、上海等8城市房地产经济研究会的重点研究项目之一就是城市地租、地价问题。1985年,中国人民大学建立了土地管理专业;同年,北京(地区)土地经济理论研究会成立,全面开展土地经济学术研究、学科建设、教材编写和培训活动。1986年3月中共中央、国务院发布了《关于加强土地管理,制止乱占耕地的通知》,6月公布了《中华人民共和国土地管理法》,8月成立了国家土地管理局,极大地推动了土地经济学的学术研究活动。1986年10月,由北京(地区)土地经济理论研究会组织编写的《土地经济学初编》(周诚主编)印行并在全中国广泛发行。在这一阶段中,土地经济学术研究的重点是社会主义条件下的地租、地价问题,取得了肯定其基本存在的成果,为实行土地有偿使用奠定了初步的理论基础。

第三阶段为1987年—1999年,是土地经济学学术研究的繁荣阶段。1987年7月,中国土地勘测规划院土地经济研究所成立,对土地经济理论、政策、法规等等进行了广泛、深入的研究,成效显著;1987年10月中国土地学会土地经济分会成立,组织和促进全国土地经济学者和土地管理工作,强化了调查和研究活动,并推动了土地经济学的学科建设。高等院校土地管理教学与研究机构纷纷建立,包括中国人民大学土地管理系(1988)、南京农业大学土地管理学院(1992)、东南土地管理学院(1995)、华中农业大学土地管理学院(1996)、北京农业大学土地资源与管理系(1998)等等,形成了包括在职干部培训、大学专科与本科、硕士、博士、博士后的教育体系。此外,相关单位还有北京大学城市与环境经济系、清华大学房地产研究所、首都经贸大学房地产经济系等等。民间研究机构则有南京地政研究所、中国人民大学不动产研究中心等。

土地经济学术研究取得丰硕成果。分别由张薰华、刘书楷、周

诚、张跃庆、毕宝德、周治平、曹振良等人主编的土地经济学教科书问世;分别由张朝尊、宋启林、高映轸、杨重光、刘维新、张月蓉、杨继瑞、曲福田等人编著的有关专著纷纷出版;李百冠、戚名琛、王西玉、钟祥财、柴强等人在某些问题的研究上成果突出。林增杰、王万茂、韩桐魁等人在土地管理学方面,龚维丽、王克忠等人在不动产(房地产)经济学方面的研究硕果累累。出版了一些工具书和基础性参考书,如《土地法全书》(1990)、《土地大词典》(1991)、《中国土地管理总览》(1992)、《中国改革全书·土地制度改革卷》(1992)、《当代中国丛书·中国土地管理》(1998);还出版了《中国城市土地使用和管理》(课题报告)(1992)、《中国土地经济问题研究》(中国土地学会土地经济分会第一届学术年会论文集)(1992)、《中国土地问题研究》(综合性论文集)(1998)以及《地政研究丛书》《不动产研究丛书》等,具有一定影响。目前,已经形成了门类比较齐全、水平较高、基本可满足教学 and 实际工作需要的土地经济学和相关学科教材与参考书体系。

在学术刊物方面,1987年创刊的《中国土地科学》(双月刊)是发表土地经济及相关学科调查与研究成果的主要阵地;1992年创刊的《不动产纵横》(季刊)是土地经济学及相关学科学者的专门园地。此外,《中国土地》月刊、《中国国土资源报(土地版)》(原名《中国土地报》)、《中国房地产》、《中外房地产导报》等报刊也经常发表土地经济与相关学科的论述。始于1996年的《中国土地年鉴》是由国家土地管理部门出版的公报性、综合性、年鉴性工具书。始于1995年的《中国地价》是由中国土地学会、中国土地估价师协会等单位编辑出版的、关于地价信息的年鉴性工具书。

在第二和第三阶段中,土地经济学学术研究的重点及其基本成就如下:1、在土地价值问题的研究上,形成了土地无价值论、土地全价值论和土地价值二元论等三个派别,其探索的广度和深度都已大大超过前人;2、关于地租、地价问题的研究,涉及到绝对地租、级差地租的具体表现形式及其量化的问题,其深度是空前的,

而且与土地估价的理论、方法相结合,具有较高的社会价值;3、关于土地有偿使用制的研究,应用了地租、地价理论研究成果,论证和设计了土地出让制、年租制、入股分红制等多种形式,有力地促进了国有土地使用制的改革;4、关于土地产权与土地管理体制的研究,对于完善土地管理体制起了重要的作用;5、关于农村土地经济问题的研究,深入地论述了农户承包制、农地规模经营、农地入市、农地产权、农地保护等等针对性很强的问题;6、关于土地资源经济问题的研究,服务于可持续发展的战略目标;7、在土地经济科学建设方面,已基本形成土地经济学原理、城市土地经济学与农村土地经济学并存的局面。此外,在制度经济学、产权经济学原理在土地经济学中的应用方面,成就显著。

土地经济学学术研究,继续不断地从对外开放中受益。其中包括人员交流、著作引进。出版国外土地经济学著作的中译本是其中的重要一项,包括:(美)巴洛(R. Barlowe)的《土地资源经济》(1989)、(加)歌德伯戈(M. Goldberg)的《城市土地经济学》(1990)、(韩)金奉圭的《土地经济学》(1991)、(日)野口悠纪雄的《土地经济学》(1997)。

中国大陆的土地这学术研究还大大得益于与台湾学者的交流。自1991年两岸学者正式接触之后,到1998年两岸学者的正式交流活动已经进行了8次,形成了“一年一度,两岸轮办,一次一题,相互评议”的模式。台湾学者的土地经济学及相关学科的著作已在大陆广泛流传。

预计,为发挥其在“土地科学”中的特色,今后土地经济学术研究与学科建设,很可能以土地资产经济和土地资本经济问题为重点。

主要参考文献:

1、苏志超:《二十世纪中国土地经济学学术研究回顾》(初稿),《不动产纵横》1997年第4期—1998年第4期。

2、刘书楷：《土地经济学学科的历史、现状与发展》，《不动产纵横》1998年第1期。

3、刘崧生：《土地经济学》（《中国农业百科全书农业经济卷》[农业出版社，1991]条目）。

4、钟祥财：《中国土地思想史稿》，上海社会科学出版社，1995。

5、周 诚：《我国土地经济学的学科建设》，《中国土地科学》，1992年第2期。

6、周 诚：《关于土地经济学的对象、性质与体系问题的抽见》，《不动产纵横》，1998年第3期。

经济综观论及其在土地 与房地产经济中的应用*

一、什么是经济综观论，其基本理论依据是什么？

华南农业大学魏双凤教授创建了综观经济学，著有《综观经济学》等书，澳大利亚华裔经济学家黄有光教授也崇尚综观经济学并著有《综观经济学》一书。前者认为，“既然产生了宏观经济和微观经济，就要全面地、综合地看问题，就要把宏观与微观有机地结合起来，这就产生了综观经济学。”（见《综观经济学》[精华本]，《前言》第2页。）后者认为，“本书采用一种考虑到宏观经济变量（总需求，总产出，平均价格）的影响所进行的微观经济分析，模拟整个经济（或者一个行业）对成本、需求、预期以及其它因素的全经济性变化的反应。”（见《综观经济学》，《前言》第1页）二者的共同点是，都强调宏观经济与微观经济相结合。但在内容上，前者侧重于经济关系的定性分析，后者则侧重于经济变量的定量分析。

受到以上二位学者倡导的综观经济学的启发，笔者试提出“经

* 本文原载《不动产纵横》1999年第2期。