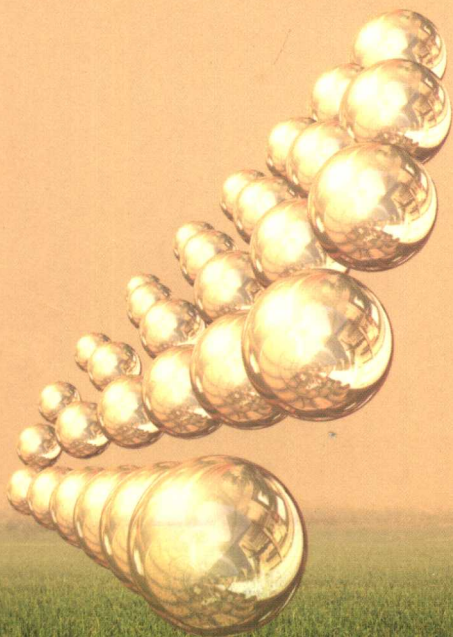




土地经济学教程

高向军/主编



中共中央党校出版社

土地经济学教程

主 编：高向军

副主编：张太原 罗 明

中共中央党校出版社

· 北 京 ·

责任编辑 何建东
封面设计 孙超英
版式设计 尉红民
责任校对 王洪霞
责任印制 张志军

图书在版编目 (CIP) 数据

土地经济学教程/高向军著. —北京: 中共中央党校出版社, 2005. 12
中央党校函授教材
ISBN 7-5035-3328-5

I. 土… II. 高… III. 土地经济学—党校—函授—教育—教材 IV. F301

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2005) 第 129285 号

中共中央党校出版社出版发行
社址: 北京市海淀区大有庄 100 号
电话: (010) 62805800 (办公室) (010) 62805816 (发行部)
邮编: 100091 网址: www.dxcbs.net

新华书店经销

北京市宇海印刷厂印刷

2005 年 12 月第 1 版 2005 年 12 月第 1 次印刷

开本: 850 毫米 × 1168 毫米 1/32 印张: 14

字数: 362 千字 定价: 18.00 元

属印装质量问题印厂负责调换

说 明

土地经济学是一门研究土地利用中人与土地及人与人之间关系的科学，是经济科学的一个独立分支。其研究对象是人地关系中与土地利用有直接相关的生产力组织问题和土地所有、使用与管理中的生产关系及其调节。研究领域包括土地利用经济、土地制度、土地价值等方面。土地经济学的基本任务是要用土地经济学的科学理论和方法，来研究和阐明一定生产方式下地域空间内的人地关系及由此而引起的人与人的关系，找出客观规律，并遵循协调人地关系的规律，制定科学的正确的政策，为指导土地合理利用与分配的具体实践提供科学依据。为了使广大学员了解和掌握《土地经济学》的基本原理和基本知识，全面贯彻党和国家的国土资源政策，我们请国土资源部土地整理中心主任高向军研究员组织编写了这本《土地经济学教程》。

本书共分十四章，第一章论述了土地的分类、功能及土地经济学的研究对象与方法；第二、三章阐述了地租、地价理论及实践；第四、五章介绍了土地产权及土地市场有关理论及实践；第六章重点介绍了土地供给、人口与土地需求及人地供求平衡；第七、八章介绍了土地金融和土地税收；第九、十章介绍了土地的集约利用及农村土地和城市土地规模利用；第十一、十二章论述了土地利用与规划及土地利用与计划；第十三、十四章论述了土地资源配置与宏观调控及土地制度。本书既适合自学，又适合党校、行政学院、高等院校有关专业教学使用，还可作为国土资源干部培训教材。

本书由高向军任主编，张太原、罗明任副主编。参加编写的

人员有：高向军、张太原、罗明、王磊、彭群、蒋一军、王爱民、陶晓龙、陈子雄、薛永森、李俊峰，俞明轩、肖碧林参与了统稿工作。最后由高向军、张太原、罗明总纂定稿。

在本书的编写过程中，参考了有关教材、论著、资料，吸取了一些最新的研究成果，在此我们表示衷心的感谢。书中如有不妥之处，恳请读者指正，以便进一步修改和完善。

中共中央党校出版社

中共中央党校函授学院

2005年10月

目 录

绪 论	(1)
第一节 土地的基本概念与特征	(1)
第二节 土地的分类与功能	(11)
第三节 土地经济学的研究对象与方法	(16)
第四节 土地经济学研究简介	(24)
第一章 地租理论与实践	(32)
第一节 马克思主义地租理论	(33)
第二节 西方经济学地租理论	(38)
第三节 地租理论在中国的实践	(46)
第二章 地价理论与实践	(51)
第一节 地价基本理论	(51)
第二节 土地价格评估	(54)
第三节 我国土地价格管理	(76)
第三章 土地产权	(80)
第一节 土地产权理论	(80)
第二节 土地产权取得方式	(98)
第三节 土地产权登记	(103)
第四章 土地市场	(120)
第一节 土地市场概述	(120)

第二节	地产市场的结构	(126)
第三节	土地市场分析	(130)
第四节	现阶段中国的土地市场建设及完善	(148)
第五章	土地供给与需求	(153)
第一节	土地供给	(153)
第二节	人口与土地需求	(160)
第三节	土地供求平衡	(169)
第六章	土地金融	(181)
第一节	土地金融概述	(181)
第二节	国外土地金融	(187)
第三节	中国现行土地金融	(202)
第七章	土地税收	(221)
第一节	土地税收概述	(221)
第二节	中国土地税收体系	(233)
第三节	港澳台与国外土地税收	(243)
第八章	土地集约利用	(254)
第一节	土地集约利用概述	(254)
第二节	土地集约利用的理论基础	(259)
第三节	城市土地集约利用与评价	(271)
第九章	土地规模利用	(291)
第一节	土地规模经济概述	(291)
第二节	农业土地规模利用	(294)
第三节	城市土地规模利用	(309)

第十章 土地利用与规划	(321)
第一节 规划与土地利用	(321)
第二节 土地利用规划与城市规划	(325)
第三节 土地利用与规划管理	(341)
第十一章 土地利用与计划	(351)
第一节 土地利用计划的概念	(351)
第二节 土地利用计划的基本体系	(354)
第三节 中国的土地利用计划	(358)
第四节 土地可持续利用	(363)
第十二章 土地资源配置与宏观调控	(367)
第一节 土地资源配置	(367)
第二节 土地供应与宏观经济增长	(376)
第三节 土地投入与经济周期	(388)
第四节 土地资源的宏观调控	(399)
第十三章 土地制度	(416)
第一节 土地所有制	(416)
第二节 土地使用制度	(423)
第三节 土地国家管理制度	(433)
参考书目	(438)

绪 论

第一节 土地的基本概念与特征

一、土地的基本概念

（一）一般意义的土地

人们通常认为，土地指的是地球表面的陆地部分，即由泥土、砂石等堆成的固体场所，而水地如海洋、江河、湖泊、池沼等则不属于土地的范围，至于地面上空的空气层以及附着于地面及地中的各种物质更不属于土地。我们认为这种观点属于一般意义的土地，即社会大众对于土地的认识，也可以说是一种比较狭义的土地观。^①

（二）经济意义的土地

经济意义的土地相对于一般意义的土地而言，概念涉及范围较为宽泛，包括了陆地、水地、地上空气层、地下矿物以及附着于地上的光能、热能、风力、雨水、地心引力等一切自然物和自然力。^②

英国经济学家马歇尔（A. Marshall）将土地定义为，土地是指自然无偿地资助人们的陆地、水、空气、光和热等各种物质

① 张德粹：《土地经济学》，国立编译馆出版，正中书局印行 1979 年版，第 1 页。

② 张德粹：《土地经济学》，国立编译馆出版，正中书局印行 1979 年版，第 1 页。

与力量。^①

美国经济学家伊利 (R. T. Ely) 则认为, 经济学家所用的土地一词是指自然的各种力量或自然资源, 不仅包括土地的表面, 而且还包括地面以上和地面以下的一切物质。水的本身也被看成是土地, 因为它是一种自然资源。经济学上的土地侧重于大自然所赋予的东西。^②

同样地, 美国姜森 (V. W. Johnson) 定义说: 土地是自然为人类现在或可能长久的福利而供给的资源;^③ 经济学家贝尔 (Raymond T. Bye) 认为, 土地是包括一切自然资源和自然生产力, 凡人能占有地面者即可管制这些资源和能力。

(三) 政治意义的土地

土地不仅具有经济意义, 同时还具有政治意义。全面了解土地的涵义, 有助于对土地有较为全面的理解。

政治学认为, 土地即封疆、领土、国土。目前对于“国土”尚未有全球公认一致的法定涵义, 我国的学者吴传钧的定义为, “国土是一个主权国家管辖下的领土、领海及其上面的领空。它包括了地表的土壤、砂石和流水, 地下的岩石圈, 地上的生物圈和大气圈, 还包括人类劳动而建设的一些永久性建筑物, 它基本上是自然综合体加上人工的产物”^④ 这是较为标准的定义。由此可见, 国土不限于陆地部分, 而是包括水、陆、空以及地下资源。通常而言的国家领土, 即包括陆地、领水以及领空。政治意

① 马歇尔:《经济学原理》, 商务印书馆 1964 年版, 第 157 页。

② 伊利, 莫尔豪斯:《土地经济学原理》, 商务印书馆 1982 年版, 第 19 页。

③ V. W. Johnson and R. Barlowe, Land Problems and Policies, 转引自张德粹:《土地经济学》, 国立编译馆出版, 正中书局印行 1979 年版, 第 2 页。

④ 吴传钧:《我国国土整治的目标、措施、原则和任务》, 科学出版社 1982 年版, 第 34 页。

义的土地与经济意义的土地较为共同。

（四）几种概念的比较

首先，一般意义的土地观亦即狭义的土地观固然最为人们理解和接受，但是它忽略了土地的众多功能。其将水地排除在外，而事实上水地只是被水所淹没的陆地，本质上与陆地是相同的；同时，此种观念忽略了地下的各种物质，因此也就忽视了地下物质诸如各种矿藏的功能；而对空气的排除同样是与现代社会的土地观有一定距离的。现代社会工业发展迅速，科技发达，土地早已不是古代农业社会简单的农业用地，而是包含了水地、空气等多种物质的综合概念。也就是说，人类社会对土地的利用由单一的农业用途或者狩猎等转变为综合开发利用，这是一种随着时代变迁而发展的土地观。

其次，经济意义和政治意义上的土地概念相对于狭义的土地观较为广泛和深刻，也具有一定的时代性。由于本书探讨的是“土地经济学”，因此对于政治意义的土地概念仅作为一般介绍和比较作用引入，不作深入探讨，而是主要将重点放于经济意义的土地观上。马歇尔的土地概念是迄今为止被广为引用的概念，基本代表了经济学者一般的观点，其概念强调两点：（1）土地是自然赋予的，不是人类劳动创造的；（2）土地包括陆地、空气、水、光、热等一切自然物质和自然力量。对于第一点——土地并非人类创造——的理解较为直观和简单。但是需要注意的是，虽然人类不能通过劳动创造土地，却可以通过活动影响土地。千百年来，人类通过各种各样的活动对其生存的环境产生影响，也包括了土地的影响。诸如，填海造林、改良土壤、退耕还林、开采矿物、开凿运河等，同时也有乱砍滥伐、排放“三废”等，这些或好或坏的活动均为土地带来了或积极或消极的影响。从这个角度而言，研究土地以及土地经济学是与人类的生存发展息息相关的。对于第二点——土地包括一切自然物质和力量——的理解则存在质疑。有人认为马歇尔的土地概念较为宽泛，把土地本身

的范围与土地发挥功能的因素等量齐观，认为光和热是宇宙因素，来自于太阳，不能作为构成土地的因素。^①这种质疑的确存在合理性，值得借鉴。将空气以及光和热均包含在内的土地观是以一种“纵观”视角来考察土地的，即将土地置于三维空间，向上下延伸。这是因为，上至大气层、下至地壳，均可能影响人类容易接触到的土地。即便如此，将光和热也包含于土地概念之中仍显不妥，因此，这里将其剔除，不作为土地的研究范围。

（五）对土地的概念界定

本书认为，土地是由地球表面的陆地、水域及其以上的空气、以下的地壳和整个空间中的自然物等构成的自然和经济综合体。这里需要注意的有以下几点：（1）土地不仅包括普遍意义上的陆地，而且包括被水淹没的水地，这是经济学意义上的土地含义之一；（2）经济学所指的土地包括空气中、地表以下等自然物质，诸如水、土壤、生物、矿物等等；（3）光和热不属于土地经济学研究的范畴；（4）土地是一种自然和经济的综合体。即土地是指自然资源的一个整体，从土地中采掘出的矿石等已不属于土地。美国学者麦尔斯（A. L. Meyers）认为，“土地是由许多自然资源所组成，这些资源可以用于生产事业，在经济学者看来，土地是包含所有的原始的而非人力创造的力量、资源以及空间，如果这些资源由土地培植出来或者经由土地中开采出来，则就不属于土地，而叫作资本物了”。由此可见，具有自然意义和经济意义的土地不论以怎样的形式出现，都无法脱离土地的整体性。

二、土地的基本特征

土地的基本特征主要可以从自然性、经济性和社会性三个方面探讨。其中，土地的自然特征是土地自然属性的反映，是土地天然具有的，与人类对土地的活动和影响没有必然联系；土地的

^① 毕宝德：《土地经济学》，中国人民大学出版社1991年版，第4页。

经济特征和社会特征是人类在土地上活动和利用土地的过程中产生并逐渐形成的，非土地先天有之。同时，土地的几个特征是相互关联的，正是因为土地具有一些自然特征，才导致了其存在一些经济特征和社会特征。

（一）自然特征

1. 数量固定性

土地是自然的产物，具有原始性和不可再生性，因此，土地的数量是固定的。这种数量固定性可以从以下几个方面考察。首先，土地的面积是固定的。无论是陆地还是水地，都是自然形成的，虽然其形态可以发生变化，诸如移山填海、拓展陆地，或者海水平面增高，水面积扩大陆地面积减少，但都只是土地的结构发生了变动，总的土地面积是不变的，人类可以影响土地的质量、改变土地的形态，却无法创造土地、增加或减少土地的数量。^① 这种面积的固定性要求人类应该节约用地、以集约方式取代粗放形式来利用有限的土地；其次，土地的概念提示我们，不仅土地面积是固定的，人类可以利用的地上和地下的空间也是固定的。土地不仅包括陆地、水地等平面，还包括纵向上下延伸的地上和地下空间，即三维空间的体积也是固定的。这种空间数量的固定性提醒人类在建造房屋，甚至生育过程中都要考虑到空间对人类的整体承受能力；第三，既然土地包括地上和地下的很多自然物质，那么这些自然物质的数量固定性也导致了土地的数量固定性。具体来说，为人类熟悉的一些不可再生资源如石油、煤等矿藏资源的数量是有限的，目前已经探测到的全球石油仍可开采量已经促使人类在研制新型的可替代资源，但这种可替代资源可能就不是土地的组成部分了，所以说，某些自然物质的数量固定性也体现了土地数量固定性的特征。土地数量固定性特征对于

① 这里需要注意，土地的面积并非单纯指陆地的面积，海水等也属于土地的范畴，这一点在土地的概念介绍中已经有所阐述。

土地的利用以及土地供给和土地价格等都有较大程度的影响，在后面的章节中将有所说明。

2. 位置不可移动性

相对于厂房等其他生产资料而言，土地的位置是固定的，不能够移动。位置不可移动性也是土地的基本特征之一。众所周知，每一块土地都有固定的空间位置，人力无法使其位置发生变化，虽然出现过“填海造林”和“开凿运河”等活动，但这些都是改变土地的存在形式，而且相对于整个地球的土地而言，是微不足道的极小部分，并没有从本质上将作为整体的土地移动。同时，在漫长的地球变化过程中，也曾出现过海水与陆地的变迁，但这是一种自然的变化，非人力所为，并不妨碍土地具有“不可移动”这一基本特征。土地位置的不可移动性，也可以从以下几个角度考察。首先，土地的绝对位置是不可移动的。所谓绝对位置，是指以经度和纬度来共同确定的位置；其次，土地的相对位置也不可移动。相对位置指的是土地各个部分之间的距离，通常以公里或者千米的计量单位表示，交通的发展固然能缩短不同部分之间的时间距离，却改变不了土地位置；第三，土地是一个自然和经济的综合体，虽然构成土地的成分如矿藏等可以移动，但是一旦挖掘出来，就不属于土地的范畴了。因此，土壤、岩石等的可移动性与土地位置的不可移动性并不矛盾。

3. 等级差异性

所谓等级差异，指的是土地存在着自然差异，即先天差异。这种差异表现为地理位置和肥沃程度的不同。因为土地具有位置不可移动的特征，因此导致不同位置的土地存在等级差异。位置不同，自然条件就无法完全相同，包括土壤、肥力、地貌、水分、地址、光照、温度、雨量、交通便利程度等，这些因素最终导致了土地存在等级差异性。这种差异既然是先天存在的，就意味着虽然人类可以通过生产力的提高来改善某些状况，比如改善交通状况、人工降雨等，但这些相对于土地的天然差异

性而言，仍显力微势薄，因为自然规律难以违背。

4. 耐久利用性

众所周知，机器、厂房等均存在一定的使用期限，通常会通过“折旧率”进行会计计算；而土地却无需折旧，也不会达到“寿命”的尽头，这便是土地的自然特征之一。虽然作为土地构成部分的矿藏等寿命有限，但就土地这一整体概念而言，其仍然具有耐久的可利用性。首先，土地本身具有耐久性，导致其可以被反复利用。这是因为，虽然土地肥性能够耗费，但这种耗费只能达到某一程度，即具有肥性的长期水平点，因此土地本身是耐久的；其次，土地的影响因素包括气候、地势、雨水等通常也具有耐久性。虽然近些年由于种种原因导致全球气候变暖等现象发生，但就一定时期而言，土地的这些因素变化不明显，而这些耐久的影响因素促使了土地的用途具有耐久性，也就是说，只要气候等年年不变，土地的利用性也就可以不变。^①可见，土地的确具有耐久利用性，这为人类利用土地提供了客观可能性。当然，土地虽然具有耐久的可利用性，但并不意味这种持久性是一成不变的，前面已经提及，全球气候变暖就是很好的证明，只有人类正确处理同环境、土地的关系，科学合理利用开发土地，才能实现土地的永续利用。

（二）经济特征

1. 供给的稀缺性

经济学认为，资源是稀缺的，而作为“财富之母”的土地，其供给的稀缺自然成为重要的经济特征。这种稀缺指的是适合需要的土地的相对缺乏^②。这种相对缺乏的产生主要有以下原因。

① 伊利，莫尔豪斯：《土地经济学原理》，商务印书馆 1982 年版，第 24 页。

② 伊利，莫尔豪斯：《土地经济学原理》，商务印书馆 1982 年版，第 26 页。

首先，随着人类社会的发展，人口不断增加，对土地的需求也日益增多，但同时土地的供给又是有限的，即前面提及土地的数量是固定的，因此产生了土地供给的稀缺性；其次，土地位置不可移动性的自然特征也导致了其供给的稀缺性；第三，土地存在等级差异的自然特征同样是其供给稀缺的重要原因。因为土地的肥沃程度、地理位置等不同，因此能够较好地满足人们需求的土地数量就更为有限，加剧了土地供给的稀缺程度。

土地供给的稀缺性表现在很多方面。例如，随着我国人口的增长，东部沿海城市人口密度日益增大，人均占有耕地、住房面积等均下降，导致了地价、房价升高；再者，由于北京、上海等大城市在生活质量等多方面相对于其他地区存在优势，导致了该地区土地供给相对于需求更显不足，加剧了土地的稀缺程度。土地稀缺性的经济特征导致了土地供需矛盾的日益尖锐化，因此可能产生一系列土地经济问题，例如可能引起土地所有权和经营权的垄断，当土地可以自由买卖、出租时导致地租、地价的上涨等。因此，土地的这一重要经济特征要求人类最大程度的节约和集约用地，包括提高农业用地的集约经营水平和单位面积产量，提高工业和建筑用地的有效利用率等。

2. 报酬的递减性

报酬递减规律是以自然力量的作用为基础同时具有明显经济特征的规律，而土地的报酬递减性更为显著。所谓土地的报酬递减，是指在技术不变的前提下，当投入某块土地的劳动力与资本逐渐增加直到达到一定程度时，会出现生产物的增加比例低于劳动力与资本的增加。这是因为过多的劳动力与资本将难以找到足够的土地进行生产，自然会导致边际报酬的下降。这里需要注意的是，报酬递减的前提条件是技术水平不变，反之，当人类开发出新的技术，则可能存在报酬递增，也就是说增加的物化劳动和活劳动能够生产更多的生产物。土地的这一特征要求人类在一定的技术条件下确定科学、合理的投资，注意资本、劳动力等各项

生产资料的合理比例，从而取得效益的最大化；同时，人类要不断改进、提高生产技术，这样才能不断提高土地的利用效率，降低报酬递减规律的消极作用。

3. 土地利用方式相对分散

这一经济特征主要是由土地位置不可移动这一自然特征导致的，因为位置的固定性，导致对土地只能分别利用，尤其是农业用地。农业或者种植业主要是利用绿色植物从土地中吸取营养物质，将光、热等转化为生物能从而产出农产品，这就要求必须有一定面积的土地，否则难以产出一定数量的产品，因此，导致了土地利用方式的分散性；而对于非农业用地，也不能在某一块土地上综合各种方式加以利用，其利用的方式仍然是有限的，可见，土地的利用方式是相对分散的。这就要求人们要注意进行合理的区位选择，并加强交通运输功能，这样才利于提高土地利用的综合区位效益。

4. 土地利用方向变更的困难性

虽然土地有多种用途，但是在不同的用途之间进行变更，却相对困难。首先是自然条件的制约性。不同地区的气候、土质、矿藏等状况各不相同，因此农作物的生长受到影响，而非农业诸如工业等也会受到影响。诸如在高海拔或者干旱地带就难以建设现代化工厂，贫瘠地区甚至连基本的农作物都难以生长；其次，变更土地使用用途也受到生产技术、资金等经济影响。比如在农业生产中，由于农作物生长周期较长，因此在经过多年经营后的农业用地会更为适合于农业生产，农业生产者也会积累丰富的生产经验，而如果在此期间改变土地利用方向，将导致开辟新的农业用地的成本增加等，必然导致巨大的经济损失；在工业或者建筑业中，不同生产部门需要不同的生产技术，变更生产部门会导致劳动者的技术不适应性，同时，资金和设备等也容易产生问题。

（三）社会特征