

土地经济学

LAND ECONOMICS

冯玉华 贾生华 主编

华南理工大学出版社

土地经济学

LAND ECONOMICS

第三版 下册

土地经济学

主 编 冯玉华 贾生华
副主编 雷国平 许月明

华南理工大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

土地经济学/冯玉华主编. —广州:

华南理工大学出版社, 1995. 10

ISBN7-5623-0922-1

I. 土…

II. 冯…

III. 土地—经济—理论

IV. F3

华南理工大学出版社出版发行

责任编辑: 孙 莉

(广州五山· 邮码 510641)

广州智星电脑公司排版

华南理工大学印刷厂印装

开本: 850×1168 1/32 印张: 10.375 字数: 260 千

1995 年 10 月第 1 版 1995 年 10 月第 1 次印刷

印数: 1—3000

定价: 10.40 元

说 明

随着改革的深化和市场经济的发展,土地经济关系的变化和土地利用的改善成为实际生活的突出问题,迫切要求对土地经济理论进行深入研究和分析。《土地经济学》课程在高等院校经济类专业中,已普遍开设和讲授。本教材正是适应这一需要而编写的。

本教材由八所院校中从事土地经济研究和教学的十几位作者共同编写。教材集中了他们的研究成果和教学经验,体系完整,内容新颖。教材着重介绍土地经济学的基本原理和方法,并尽力结合我国土地经济实际,对现阶段突出的土地经济问题,如地租、地价、土地商品、土地市场和土地金融等,作了较为系统的介绍。

本教材适应范围广,除了适于大专院校经济类专业学生学习外,还适合于从事经济管理和土地管理的实际工作者阅读,生产者和经营者也可以从中比较容易地获得土地经济的基本知识。教材每章后面都附有思考题,便于学习者归纳掌握各章学习内容。

教材各章的撰写人为:第一、五章贾生华(西北农业大学);第二章李贻学(山东农业大学);第三、四章雷国平(东北农学院);第六章张晓虹(宁夏大学地理系);第七章王红梅(黑龙江土地干校);第九、十五章冯玉华(华南农业大学);第八、十章许月明(河北农业大学);第十一章郑润梅(山西农业大学);第十二章张文方(华南农业大学);第十三章魏以军、冯玉华(华南农业大学);第十四章除建军、张文方。最后由冯玉华、张文方修改定稿。

土地经济学内容广博,土地问题则十分复杂,教材的编写殊难完善。更因编者水平所限,时间仓促,书中错误之处希望批评指正。

编 者

1995年1月6日

目 录

第一章 绪 论	(1)
第一节 土地及其基本特征.....	(1)
第二节 土地的功能及其在社会经济发展中的地位.....	(8)
第三节 土地经济学及其主要内容	(11)
第二章 土地的供给、需求和人地关系	(15)
第一节 土地的供给	(15)
第二节 土地的需求	(24)
第三节 土地关系及其演变趋势	(28)
第三章 土地利用的基本理论	(37)
第一节 土地利用的类型、内容与层次.....	(37)
第二节 土地利用的基本原则	(45)
第三节 土地利用的趋势	(50)
第四章 土地开发投资决策	(53)
第一节 土地开发的类型和决策特点	(53)
第二节 土地开发投资决策方法	(57)
第三节 土地开发成本和效益估算	(75)
第五章 土地分区利用	(81)
第一节 农业用地的分区利用	(81)
第二节 工业用地的分区利用	(87)
第三节 城市土地的分区利用	(93)
第六章 土地规模利用	(102)
第一节 土地规模经济原理.....	(102)
第二节 农业土地经营规模评价.....	(107)
第三节 农业土地适度规模的经营.....	(119)

第七章 土地集约利用	(137)
第一节 土地报酬递减规律.....	(137)
第二节 土地报酬运动的三个阶段.....	(140)
第三节 土地集约经营.....	(146)
第八章 地租理论	(151)
第一节 地租概论.....	(151)
第二节 地租理论的发展.....	(157)
第三节 资本主义地租.....	(167)
第四节 我国的社会主义地租.....	(183)
第九章 土地商品	(194)
第一节 土地商品的形成.....	(194)
第二节 土地商品化的充分发展.....	(199)
第三节 社会主义社会的土地商品.....	(202)
第十章 土地价格	(207)
第一节 土地价格理论.....	(207)
第二节 土地价格的特点及种类.....	(211)
第三节 影响土地价格的因素.....	(214)
第四节 土地价格的评估原则与方法.....	(219)
第十一章 土地市场	(232)
第一节 土地市场的功能和特点.....	(232)
第二节 土地市场的结构和运行模式.....	(236)
第三节 土地市场管理.....	(245)
第十二章 土地金融	(249)
第一节 土地金融的意义和特点.....	(249)
第二节 土地金融业务类型.....	(253)
第三节 土地金融组织和管理.....	(257)
第十三章 土地税收	(262)
第一节 土地税收原理.....	(262)

第二节	土地税收形式·····	(267)
第三节	土地税收制度·····	(272)
第十四章	土地制度·····	(287)
第一节	土地制度的内容和作用·····	(287)
第二节	土地产权及其实现形式·····	(295)
第三节	土地制度的演变和比较·····	(300)
第十五章	土地制度改革·····	(308)
第一节	土地制度改革理论·····	(308)
第二节	土地改革实践经验·····	(312)
第三节	我国的土地制度改革·····	(315)

第一章 绪 论

第一节 土地及其基本特征

一、土地的含义

土地是人类社会存在和发展的基础。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)土地的横向范围

从横向来看,土地究竟包括多大的范围,主要有以下几种认识:

1. 土地即土壤,是陆地上覆盖土壤的部分。而土壤是陆地中具有肥力的、能够生长植物的疏松表层。这是一种传统的看法,是针对土地的农业利用而言的。

2. 土地是陆地或陆地的表层,是地球表面区别于海洋的部分或不为海水所浸没的部分。其中,又有两种不同的看法:一种是纯粹的陆地,即陆地中的非水面部分;另一种是全部大陆,把江河、湖泊、水库等内陆水面也包括在内。这是人们通常所认定的土地范围。

3. 土地即国土,指在一个国家的国界范围以内,全部的陆地(领土)、海洋(领海)和天空(领空)。这是政治学意义上的土地。

4. 土地即地球表面,包括水、冰和地面。按照这种看法,地球上的公海和南极洲也是土地。

上述对土地空间范围的不同理解各有侧重,从土地经济学的

研究内容和任务来看,以第四种理解比较合适。虽然人类目前的主要活动集中在陆地上,但海面占据了地球表面的71%,它控制着地球上的气候,蕴藏着非常丰富的生物资源、矿产资源和能源,提供廉价的运输通道。随着科学技术的进步和陆地资源的消耗,开发巨大的海洋资源宝库,将是人类社会发展的必然趋势。

(二)土地的纵向幅度

在地球表面的上下,土地包括的纵向幅度有多大,主要有两种观点:

1. 平面观。把土地看作是陆地表面,不重视和计较土地的垂直幅度。这是一种通常的直观理解,不够准确和全面。但由于地球表层是土地的最主要部分,是计量、占有和使用的基础,因而在土地利用和管理实践中具有十分重要的地位。

2. 立体观。认为土地存在于三维空间之中,从地平面标起,要向上或向下延伸一定的幅度,形成一种垂直剖面。土地的立体观有利于科学地研究和分析土地,这种对土地的理解在我国古代就已经有了。据东汉经济学家和文学家许慎在《说文解字》(公元121年)中说:“土者,吐也,即吐生万物之意”,并用图示意,把土字分解为植物地上部分、表土层、植物地下部分和底土层四个层次。可见,他是以土地的农业利用来解释其土地立体观的。英国的法律曾规定,地面所有权,其权利下可至地心,上可至无限的高空。这属于法律意义上的土地立体观。从经济意义上看,目前一般认为土地在地球表面以上部分包括整个大气层,地下部分包括整个地壳。就其上限而言,整个大气层的变化都对土地上的生命系统有重要影响。如臭氧层的破坏会引起“温室效应”。这已引起人们的普遍关注。就其下限而言,地壳是地表生物圈的存在基础,其中蕴藏的矿物、能源和水都是现代社会人类生存和发展必不可少的自然资源。因此,人类对土地资源的开发、利用、保护和管理,已经从地球表面扩展到了整个大气圈和地壳,必须将其作为一个立体的系统才能进行

合理的开发利用。

(三)土地的构成要素

在地球表面及其上下的大气层和地壳这个立体范围内,土地的主要构成要素有四类:

1. 自然物质。自然物质是土地的基本构成要素,主要包括空气、水、土壤、生物、砂砾、岩石、矿物等多种存在形式。

2. 能量。能量是土地空间中生态系统运动的基本动力,包括附着或存在于土地中的阳光、热量、风能、潮汐能、地心引力等。

3. 自然物质和能量的存在状况和组合方式。土地是自然物质和能量按照一定方式组合而成的有机系统。任何从这一系统中独立出来的自然物质和能量都不是土地本身,也没有土地的功能。土地中自然物质和能量的组合方式与存在状况不同,土地的性能也随之而发生变化。如不同的地形地貌、气候类型、纬度、海拔、植被和生态系统的类型等,直接影响着土地资源的开发利用途径和潜力。同时,土地中自然物质和能量的某些特殊存在形式本身,表现出特别的使用价值和功能,是土地资源的重要组成部分。如名山大川的壮丽风景和优美的环境、生态系统的调节功能、自然保护区的野生生物资源等。

4. 人类活动对土地的影响结果。土地是人类最重要的生产和生活资料来源。长期以来,人类的各种活动基本上都是在土地上展开的,对土地产生了各种各样的影响。如移山填海、改造沙漠、开垦荒地、开采矿物和地下水、开凿运河、植树造林、改良土壤、修建农田水利工程、砍伐森林、排放“三废”、捕猎野生动物等等,这些活动的影响构成土地不可分割的组成部分,在很大程度上决定着土地的价值、使用价值和开发利用途径,对土地经济研究十分重要。

根据以上几个方面的分析,可以将土地经济学中的土地概念概括如下:土地是地球表面及其以上和以下一定幅度的空间中的自然物质、能量及人类活动的某些结果按照一定方式和状态所组

成的自然—经济—历史综合体。

二、土地与几个相关概念的区别和联系

(一)土地与土壤

土壤是土壤学的研究对象,指地球陆地上能够生长植物的疏松表层。它是由岩石、气候、生物、地形和时间五个因素共同作用的结果。在古代,农业是人类利用土地的主要生产部门,土地与土壤常常被等同看待。随着社会经济的发展,土地利用的广度和深度日益扩展,土地的内涵和外延都比土壤大得多。土壤只是土地的一个基本组成部分,它与其它因素共同配合,才能在土地利用,特别是农业土地利用中发挥重要作用。

(二)土地与国土

所谓国土,是指归某一国家管辖的地球上的某一空间,包括陆地、河流、湖泊、内海、领海和它们的上空与下层。可见,国土是特定主权范围内的土地,它的内涵与土地是一致的,但其外延比土地要小。

(三)土地与生物圈和生态系统

生物圈是指地球上水圈、大气圈和土壤岩石圈之间能够适宜生物生存的圈带,是地球上所有生物和它们的生存环境的总体。生态系统是生物与其生存环境相互作用所构成的有机体系,其中不断地进行着物质循环和能量转化。生物圈是一个巨大的生态系统,其中又包括各种层次和类型的大小生态系统。土地与生物圈所包括的内容基本相似,只是其上限和下限比生物圈更大些。

(四)土地与自然资源

自然资源是指自然界存在的、可以为人类利用的物质、能量和生态环境系统。有许多学者都把土地与自然资源等同起来看待。马克思曾经指出:“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”^① 英国经济学家马歇尔(A·Marshall)认为：“土地是指自然为辅助人类而自由给予的陆地、水面、空气、阳光和热量等各种物质和能量”。美国土地经济学的创始人伊利(Richard. T·Ely)给土地的定义是：“经济学家所使用的土地这个词，指的是自然的各种力量，或自然资源”。^② 从我们所定义的土地和自然资源这两个概念来看，它们虽有所交叉，但并不完全一致。土地是一种最重要和最基本的特殊自然资源，其中还包括人类活动长期影响的结果。除了土地资源以外，自然资源的范围还可延伸到地壳以下和大气层以上，如深层矿产资源、宇宙空间及其物质和能量等。

(五)土地与不动产和土地资源

在土地经济学中，土地、不动产和土地资源这三个概念经常交叉使用，它们的含义各有侧重。不动产经常在现代经济活动和法律事务中使用，指所有权被认可的土地财产。土地资源则指在目前和近期内人类可以开发利用的土地。它是土地经济学研究的基本对象。

三、土地的特性

土地与其它的生产要素和生存资料相比，有许多独特的性质。这些特性在很大程度上决定着土地资源的开发利用方式、途径及其所产生的经济问题的性质。了解这些特性，是合理利用土地和正确研究土地经济问题的基础。

(一)土地数量的有限性

随着人类社会的发展，劳动力、机器设备、资金等生产要素的

① 马克思：《资本论》，第一卷，第668页，人民出版社，1975年版。

② (台湾)张德粹编著：《土地经济学》，第1~2页，国立编印馆出版，1979年。

数量是可以不断增加的。但土地是自然界长期演化的结果,而不是劳动创造的产物,其数量是有限的。首先,土地的面积、数量固定不变。全世界的土地面积由地球表面积决定,一个国家或地区的土地面积由其管辖的边界线所划定。由于某些自然或人为因素的影响,各类土地面积经常处于变动之中,但土地总面积始终是一个常数,不能人为扩大或减少。其次,土地的空间容量有限。大气层以上为宇宙空间,地壳以下为地幔和地核,人类目前的利用水平还很低。在土地的一定空间界限内,对植物、动物、人类以及各类有害物质的容纳能力都是有限的,不能无限增加。第三,在一定的技术经济条件下,土地的生产能力和承载能力有限。如果对土地的利用超过了其生产能力和承载能力,就会导致土地的破坏。土地数量的有限性决定了土地资源的稀缺性。随着人口增加和生活水平的提高,人类对土地的要求不断增加,但土地供给却受到其数量有限性的制约。因此,合理开发利用土地资源、节约用地和保护土地是全人类面临的长期任务。

(二)土地质量的差异性

由于土地是一种自然—经济—历史综合体,其质量在许多方面都会表现出很大的差异性。如地形地貌、水文地质、气候类型、土壤肥力、位置优劣等,都会使土地的适宜性和生产力在地区之间和地块之间表现出一定差别。因此,在土地资源的开发利用中,应当根据人类社会对土地的各种需要,做到因地制宜。同时,土地质量的差异性决定了土地生产力的差异性,这是形成土地级差收益的自然基础。

(三)土地位置的固定性

每一块土地都有其固定的空间位置,不能有丝毫的移动。因此,土地资源只能就地利用,这是导致人口分布和经济发展地域不均衡性的一个基本原因,区位因素对土地利用具有十分重要的影响。土地自然位置的固定性并不排除土地经济位置的可变性。随

着交通运输、社会基础设施和社会生产与生活方式的变化,土地的经济位置是可以改变的,这在现代城市的集聚、扩张和扩散中表现得十分突出。

(四)土地生产力的可更新性

对于机器、设备、厂房等生产资料来说,每经过一次使用,其价值和使用价值都要受到一定的磨损,直至最后丧失其使用价值而报废。土地则不然,其使用价值可以通过更新而得以维持和提高。虽然人类使用土地已有6—7千年的历史了,但土地的价值和使用价值都没有降低,反而大大地增加了。因此,土地是一种可更新的自然资源。正如马克思所说:“只要处理得当,土地就会不断改良”^①,土地资源的更新途径分为自然更新和人工更新。自然更新是指在自然状态下依靠自然力来恢复土地生产能力,如撂荒、日晒、雨淋、风吹等。人工更新是在人类干预下依靠人工投入和改造来恢复和提高土地生产力,如施肥、灌溉、耕作、进行农田基本建设等。土地生产力的可更新性提供了永续利用土地的可能性,要求人们必须合理利用土地资源。如果使用不当,也将会造成土地资源的破坏,甚至给人类造成巨大灾难,如草原退化、水土流失、沙漠化、盐碱化、潜育化和生态环境破坏等。

(五)土地系统的整体不可分性

土地是由自然物质、能量和人类活动的某些结果按照一定方式和状态组合而成的有机系统,其整体不可分性主要表现在两个方面:一是土地生产力的整体性。任何一块土地的生产能力都是土地系统作为一个有机整体而表现和发挥出来的,与土地系统的构成因素及其组合方式有密切关系。任何单纯的土地因素孤立出来,都不能发挥土地的生产能力。因此,在土地资源的开发、利用、评价、管理和保护中,都必须将土地作为一个整体看待,综合考虑各

① 马克思:《资本论》第三卷,第880页,人民出版社,1975年版。

种影响因素。二是全球土地系统的整体性。由于土地系统中进行着复杂的物质和能量运动,大气圈和水圈的运动也都是全球性的,全球的土地系统组成了一个有机的整体。因此,土地利用过程和后果具有很强的社会性,局部的利用措施往往会造成广泛的影响,如水土流失、环境污染、植树造林等就是这样。这就要求在土地资源的开发、利用和保护中加强社会协调、控制和管理。

第二节 土地的功能及其在社会经济发展中的地位

一、土地的功能

在人类社会的发展过程中,土地是人们生产和生活必不可少的物质基础,起着十分重要的作用。概括地说,它有三大功能。

(一) 负载功能

土地是一切生物的生存基地,是负载地球上一切生物的基地。离开了这个基地,人类社会就失去了生存的空间和场所。

(二) 资生功能

土地中包含着滋生万物生长发育所需要的各种营养物质和条件,如土壤、水分、空气、有机质等等,它们与一定的气候条件有机地结合在一起,使地球上的各种生物得以繁殖生长,形成了包括人类在内的复杂生态体系。如果没有土地所提供的生存物质和环境条件,地球将与其它星球一样荒凉和寂静。

(三) 产出功能

土地供给人类从事生产活动的各种资源,生产出各种生产和生活资料,如食物、建筑材料、燃料、能源、原料等。人类生产和生活中的一切物质和能量,都直接或间接地来源于土地。因此,马克思

十分赞赏威廉·配弟的名言：劳动是财富之父，土地是财富之母。

二、土地在社会经济发展中的地位

由于土地无与伦比的巨大功能，它在社会经济发展中的地位和作用十分突出。

（一）土地是最重要的生产和生活资料

由土地的基本功能可见，它是人类社会存在和发展最重要的物质条件。国民经济各部门的发展都离不开土地，特别是在农业生产中，土地的数量、质量和位置都起着十分重要的作用，是不可替代的基本生产资料。

（二）土地经济关系是人类社会最基本的经济关系之一

所谓土地经济关系，是指围绕土地的占有、使用、分配和交换活动而发生的人与人之间的经济联系。由于土地是人类社会生存和发展最重要的物质条件，土地经济关系便成为人类社会最基本的经济关系之一，在很大程度上决定着社会制度的性质，影响社会经济的发展状况。比如在封建社会和资本主义社会，地主和资本家对农民和农业工人的剥削就是以土地私有制为基础的。社会主义制度消灭了土地私有制，实行土地公有制，从而在土地经济关系中消除了人剥削人的制度基础。在同一种社会制度下，土地经济关系的合理与否，直接影响着社会经济的稳定和发展状况，决定着土地资源能否得到合理的开发和利用。在我国 1978 年开始的农村经济体制改革，调整了农村土地使用制度，从而极大地调动了农民的生产积极性，促进了农村经济和整个国民经济的全面发展。

（三）土地在国家政治生活中居于重要地位

任何国家的立国之本有三大要素，即土地、人民和主权。国家的首要职能是保持领土完整，并行使主权，承担调整土地关系、保护土地资源和依法管理土地的责任。一国之内或国家之间常因土地纠纷而使社会安定或世界和平受到威胁，人类历史上的许多战