



新世纪高等学校教材



北京市高等教育精品教材立项项目

土地管理核心课系列教材

董 藩 徐 青 刘德英 秦凤伟 编 著

土地经济学

Land Economics



北京师范大学出版集团
BEIJING NORMAL UNIVERSITY PUBLISHING GROUP
北京师范大学出版社

新世纪高等学校教材

北京市高等教育精品教材立项项目

土地管理核心课系列教材

土地经济学



北京师范大学出版集团
BEIJING NORMAL UNIVERSITY PUBLISHING GROUP
北京师范大学出版社

图书在版编目(CIP) 数据

土地经济学/董藩等编著. —北京: 北京师范大学出版社, 2010.2

ISBN 978-7-303-10742-1

I. ①土… II. ①董… III. ①土地经济学—高等学校—教材 IV. ①F301

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010)第 005941 号

营 销 中 心 电 话 010-58802181 58808006
北师大出版社高等教育分社网 <http://gaojiao.bnup.com.cn>
电 子 信 箱 beishida168@126.com

出版发行: 北京师范大学出版社 www.bnup.com.cn

北京新街口外大街 19 号

邮政编码: 100875

印 刷: 唐山市润丰印务有限公司

经 销: 全国新华书店

开 本: 170 mm × 230 mm

印 张: 19.75

字 数: 338 千字

版 次: 2010 年 2 月第 1 版

印 次: 2010 年 2 月第 1 次印刷

定 价: 30.00 元

策划编辑: 韦燕春 责任编辑: 韦燕春

美术编辑: 褚苑苑 装帧设计: 京鲁设计

责任校对: 李 菡 责任印制: 李 丽

版权所有 侵权必究

反盗版、侵权举报电话: 010-58800697

北京读者服务部电话: 010-58808104

外埠邮购电话: 010-58808083

本书如有印装质量问题, 请与印制管理部联系调换。

印制管理部电话: 010-58800825

前言

“土地是一切生产和一切存在的源泉”，是人类“不能出让的生存条件和再生产条件”^①。无论在何种社会，土地均具有极端重要的地位。土地具有承载、涵养、吸收、隔离等性能，是人类进行生产、生活等一切活动的场所，是农业生产最基本的生产资料和劳动对象，是房屋、道路、桥梁等一切建筑物的基地。这使得对土地特性以及经济规律的研究在经济与管理科学中占有十分重要的地位。

土地经济学作为经济学的一个分支，正是从经济学的角度、运用经济学的方法研究土地资源利用活动中人地关系(生产力)和与此相关的人与人之间关系(生产关系)的经济规律，其研究领域涉及土地资源经济、土地财产经济、土地资产经济等各个方面。土地经济学既是一门应用经济学、生产要素经济学，同时又是一门边缘性的交叉学科，它与土地科学、资源科学、房地产经济学密切相关。研究土地经济学问题，传播土地经济学理念，有利于科学与合理地利用土地资源，有利于提高全社会土地资源的配置效率，有利于促进国家经济与社会发展。

本书正是为了适应这种需求，为土地资源管理、房地产开发与经营、农业经济等专业本科学生编写的教材。本书是集体创作的成果，由北京师范大学管理学院董藩教授、徐青博士、刘德英博士、秦凤伟博士联合编写。具体分工如下：董藩第2、9章；徐青第1、6、10章；刘德英第7、8章；秦

^① 《马克思恩格斯选集》，第2卷，109页，北京，人民出版社，1972。

凤伟第3、4、5章。董藩最后修改、统稿。

在编写过程中，我们参考和借鉴了国内外许多学者的著作、教材和论文，从中获益颇多，在此致以深深的谢意。另外，衷心感谢北京师范大学出版社领导、编辑给予的各种支持和帮助。由于时间和水平所限，错误和不妥之处在所难免，某些观点和问题也待进一步探讨，敬请专家和读者批评指正。

编者

2009年11月

目 录

第 1 章 土地经济学导论 /1

【内容提要】	1
1.1 土地的含义与特点	1
1.1.1 土地的含义	1
1.1.2 土地的特点	3
1.2 土地的功能与分类	5
1.2.1 土地的功能	5
1.2.2 土地分类	6
【背景知识】《土地利用现状分类》国家标准的 主要内容	8
1.3 土地经济学的研究范围与研究 方法	14
1.3.1 土地经济学的研究范围	14
1.3.2 土地经济学的研究方法	17
【基本概念】	18
【思考与练习】	18
【背景知识】理查德·T·伊利与土地经济学 之发轫	18

第 2 章 土地供求关系与价格决定 /28

【内容提要】	28
--------	----

2.1 土地的供给	28
2.1.1 土地的自然供给	28
【背景知识】中国土地资源的基本特点	30
2.1.2 土地的经济供给	32
2.2 土地的需求	36
2.2.1 引致需求与土地需求	36
2.2.2 农业用地需求	37
2.2.3 非农业用地需求	41
2.2.4 农业用地需求与非农业用地需求的关系	42
2.2.5 经济发展对土地需求的影响	42
2.3 土地的供求平衡与价格决定	43
2.3.1 一般商品的供求关系	44
2.3.2 土地的供求平衡与价格决定	45
【案例分析】“明星”地块流拍的反思	48
【基本概念】	49
【思考与练习】	49

第3章 土地市场 /50

【内容提要】	50
3.1 土地市场的基本理论	50
3.1.1 土地市场的含义	50
3.1.2 土地市场的运行特征	51
【背景知识】不动产市场的特点	52
3.1.3 土地市场的主体和客体	53
3.1.4 土地市场的功能	55
3.1.5 土地市场的运行机制	56
3.1.6 土地市场运行模式	60
3.1.7 中国土地市场体系	62
3.2 城镇土地市场	64
3.2.1 城镇土地一级市场	64
3.2.2 城镇土地二级市场	71
3.3 农村土地市场	74
3.3.1 农村农用地使用权流转市场	74

3.3.2 农村集体建设用地使用权流转市场	79
3.4 土地市场管理	80
3.4.1 土地市场管理的指导方针和主要目标	80
3.4.2 土地市场管理的原则	81
3.4.3 土地市场管理的手段	82
【案例分析】政府调控手段对土地价格的影响	85
【基本概念】	86
【思考与练习】	87

第4章 土地的集约利用 /88

【内容提要】	88
4.1 土地报酬递减规律	88
4.1.1 土地报酬递减规律的提出阶段(17世纪到18世纪末)	89
4.1.2 土地报酬递减规律的绝对化与广泛传播阶段(19世纪 前叶)	91
4.1.3 土地报酬递减规律的修正、反驳与批判阶段(19世纪 中叶)	93
4.1.4 土地报酬递减规律向现代过渡阶段(19世纪末叶到20 世纪初叶)	96
4.1.5 土地报酬递减规律的现代阶段(20世纪20年代至今)	98
4.1.6 土地报酬递减规律的独立存在价值	100
4.2 土地报酬变化的阶段分析	100
4.2.1 土地报酬、土地报酬递减规律的含义	100
4.2.2 土地报酬变化的阶段分析	102
4.2.3 结论	105
4.3 土地集约度的确定	106
4.3.1 合比例性概念的引入	106
4.3.2 土地集约利用与土地集约度	107
4.3.3 土地集约度的确定	108
4.3.4 影响土地集约度的因素	110
4.4 土地集约利用的途径	111
4.4.1 农业用地集约利用的途径	112
4.4.2 城市土地集约利用的途径	114

【案例分析】无锡新加坡工业园个案探讨	117
【基本概念】	119
【思考与练习】	119

第5章 土地的规模利用 /120

【内容提要】	120
5.1 土地规模利用的原理	120
5.1.1 土地规模报酬原理	120
5.1.2 土地规模经济原理	122
5.1.3 集聚经济原理	126
5.2 农业用地的规模利用	128
5.2.1 中国农业土地利用现状	129
【背景知识】农业用地适度规模经营面临的主要矛盾	130
5.2.2 推进农业用地适度规模经营的基本原则	133
5.2.3 农业用地适度经营规模的判定	134
5.2.4 农业土地适度规模经营的形式	135
5.2.5 农业用地适度规模经营的途径	137
【案例分析】一种土地适度规模经营的新形式——海南省白茅洋 农业开发区的调查与思考	140
5.3 城市用地的规模利用	142
5.3.1 城市规模与土地利用	142
5.3.2 城市公共设施用地的规模利用	145
5.3.3 住宅开发用地规模利用	146
【基本概念】	149
【思考与练习】	149

第6章 土地的空间利用 /150

【内容提要】	150
6.1 土地利用的地域分工	150
6.1.1 区位影响因素	150
6.1.2 区位理论	157
【案例分析】北京、上海周围农业生产的布局	160
【案例分析】韦伯工业区位论的应用	163

【阅读材料】区位理论的发展阶段	164
6.1.3 竞租理论与区位形成	166
6.1.4 城市内部的空间结构	167
【案例分析】北京新版城市总体规划确定的城市空间布局	170
6.2 土地利用的区位选择	172
6.2.1 住宅用地的区位选择	172
6.2.2 企业用地的区位选择	174
6.2.3 城市土地一级开发的区位选择	176
6.3 土地区位选择的时机	178
6.3.1 土地价值构成与城市增长	179
6.3.2 增量土地区位选择的时机	180
6.3.3 存量土地区位选择的时机	181
【基本概念】	182
【思考与练习】	182

第7章 土地的可持续利用 /183

【内容提要】	183
7.1 土地可持续利用理论	183
7.1.1 可持续发展理论的提出	183
7.1.2 土地可持续利用的基本含义	185
7.2 人口增长、城市化与土地可持续利用	186
7.2.1 人口增长对土地可持续利用的影响	186
7.2.2 城市化对土地可持续利用的影响	188
7.3 中国土地可持续利用的现状与对策	192
7.3.1 中国土地利用现状	192
7.3.2 实现中国土地可持续利用的对策	194
【基本概念】	197
【思考与练习】	197

第8章 土地的计划利用 /198

【内容提要】	198
8.1 土地计划利用的必要性	198

8.1.1 土地计划利用的含义	198
8.1.2 对土地实施计划利用的必要性	199
8.2 中国土地利用计划体系及特点	201
8.2.1 中国土地利用计划体系的构成	201
8.2.2 中国土地利用计划体系的特点	202
【背景知识】中国土地利用规划阶段	203
8.3 土地利用计划的管理	205
8.3.1 土地利用计划管理的内容	206
【法条摘录】《中华人民共和国土地管理法》(节选)	210
8.3.2 中国土地利用规划与计划管理存在的问题	211
8.3.3 完善土地利用规划与计划管理工作的措施	213
【基本概念】	213
【思考与练习】	214

第9章 土地制度 /215

【内容提要】	215
9.1 土地所有权	215
9.1.1 土地所有权的含义与特征	215
9.1.2 土地所有权的类型	217
【法条摘录】《确定土地所有权和使用权的若干规定》(节选)	218
【法条摘录】《确定土地所有权和使用权的若干规定》(节选)	220
9.1.3 土地所有权的行使	223
9.2 土地使用权	223
9.2.1 土地使用权概述	224
9.2.2 国有建设用地使用权	227
【案例分析】某市国土资源局不予国有建设用地使用权租赁登 记案	229
9.2.3 宅基地使用权	231
【法条摘录】《土地管理法》第44条	233
9.2.4 土地承包经营权	234
【法条摘录】《农村土地承包经营权流转管理办法》(节选)	235
9.3 土地他项权利	239
9.3.1 土地他项权利的含义和特征	239

9.3.2 土地他项权利的种类	240
9.4 中国现行土地制度及其形成	244
9.4.1 中国现行土地所有制的形式	244
【背景知识】征收与征用的区别	245
9.4.2 农村集体土地所有制的形成	247
9.4.3 城市土地国家所有制的形成	249
9.4.4 农村土地国家所有制的形成	253
9.5 中国土地制度改革	254
9.5.1 对中国农村土地制度改革思路的探讨	254
9.5.2 中国农村集体土地所有制的完善对策	257
【基本概念】	260
【思考与练习】	261

第10章 马克思的地租理论 /262

【内容提要】	262
10.1 马克思地租理论概述	262
10.1.1 资本主义土地所有权的形成与基本特征	262
10.1.2 资本主义地租的实质	264
10.1.3 资本主义地租的源泉	265
10.1.4 研究地租时应当避免的三个主要错误	266
10.1.5 资本主义地租的形态	268
【背景知识】马克思地租理论的三大理论根基	268
10.2 级差地租理论	272
10.2.1 级差地租概论	272
10.2.2 级差地租的形式	275
10.3 绝对地租理论	281
10.3.1 绝对地租的含义	282
10.3.2 绝对地租产生的原因	282
10.3.3 绝对地租产生的条件	283
10.3.4 绝对地租的本质	285
10.4 建筑地段的地租、矿山地租与土地价格	286
10.4.1 建筑地段的地租	286
10.4.2 矿山地租	287

10.4.3 土地价格	288
10.5 马克思地租理论在中国的应用	290
10.5.1 社会主义制度下地租存在的必然性	290
10.5.2 社会主义制度下的级差地租	292
10.5.3 社会主义制度下的绝对地租	294
【基本概念】	297
【思考与练习】	297

参考文献 /298

教师用免费教材样本申请表 /304

第1章 土地经济学导论

【内容提要】

本章主要包括以下内容:

1. 土地的含义与特点;
2. 土地的功能与分类;
3. 土地经济学的研究范围与研究方法。

“有土斯有财”、“土地是财富之母”，东西方的名言都说明了土地的重要性。不论社会经济如何发展，土地对于人们的生产、生活永远是必不可缺的。人类社会不断发展进步，如何配置日益稀缺的土地？利用经济学的理论分析并提出解决对策是一种可行的途径。本章将从分析与土地相关的几个基本概念入手，进而明确土地经济学的研究范围与研究方法。

1.1 土地的含义与特点

1.1.1 土地的含义

对于土地，古今中外有很多解释。距今两千多年前的以管仲思想为核心的作品集《管子》称：“地者，万物之本源，诸生之根菀也。”即土地是产生世界万物的根本，各种生物汲取营养的地方。东汉时期，许慎在《说文解字》中，对“土”的解释是：“土者，吐也。”意为“土地生万物”。国外学者对土地也有不同的表达，如马歇尔认为：“土地是指大自然赐予人类的和有助于人类的在陆地、海洋、空气、光和热各方面的物质及力量。”^①伊利等人认为，“经济学上的土地是侧重于大自然所赋予的东西”^②。国内学者周诚将土地分为自然土地与经济土地，认为“自然土地是处于地球表面人类日常生产、生活活动所及的三维空间之内的，由土壤、砂砾、岩石、矿物、水、空气、生物七种物质构成的，

① [英]阿弗里德·马歇尔：《经济学原理》，廉运杰译，121页，北京，华夏出版社，2005。

② [美]伊利、莫尔豪斯：《土地经济学原理》，滕维藻译，19页，北京，商务印书馆，1982。

处于不同地貌、地势、地物、地质、水文及相关的气候状态的自然综合体”，“经济土地是由自然土地与人工土地相结合而成的自然—经济综合体”^①。

一些机构也对土地作了定义。原国家土地管理局在其 1992 年编著的《土地管理基础知识》中这样定义土地：“土地是地球表面上由土壤、岩石、气候、水文、地貌、植被等组成的自然历史综合体，它包括人类过去和现在的活动结果。”^②联合国粮农组织对土地定义为“由土壤、地貌、地质、水文、气候、植被等要素组成的，同时还包括人类过去和现在生产活动成果的自然历史综合体”^③。

在不同的经济理论中，土地的地位也不同。对古典学派来说，土地和自然资源非常重要，是经济增长的制约因素；在新古典学派那里，土地与其他资本品并无本质区别，可以相互替代；现代人力资本理论强调人力资本的投资、技术和知识的提高会减少对土地等自然资源的依赖性(富足主义)；新马尔萨斯学派强调资源的有限性和重要性(悲观主义)；在制度学派看来，土地作为一种生产要素是有其自身特点的，需要专门的学科进行研究，并且仅应用主流经济学的分析方法是不足的；而土地经济学的鼻祖伊利和魏尔万(Ely and Wehrwein)则认为土地利用是在自然、经济和制度三个架构下进行的。

上述定义和理论从不同角度对土地进行了说明，具体来看，可以从物理属性、区位、产权三个方面来认识土地。

1. 物理属性

物理属性是土地的根本，土地的物理属性包括土壤、地貌、地物、地质、水文、气候、植被、空间范围等。土地的物理属性影响着土地利用的适宜性，土壤肥沃、温湿适度的土地适宜于农业，地势平坦、承载力高的土地适宜于建设。从空间范围来看，土地的水平空间可以由狭到广地界定为：①农用地；②农用地加上一切可承载物体的土地即陆地中的坚硬部分；③陆地中的坚硬部分，加上内陆水域、海涂等；④整个地球表面。最通用的是第三种界定即地球表面的陆地部分。^④ 土地的垂直空间则是人们生产、生活的地上和地下

① 周诚：《土地经济学原理》，2、5、7 页，北京：商务印书馆，2003。

② 国家土地管理局：《土地管理基础知识》，上册，3～4 页，天津：天津人民出版社，1993。

③ 热拉尔·希巴里斯：《多语种土地词汇手册》，中文版，204～205 页，北京：中国财政经济出版社，2005。

④ 周诚：《土地经济学原理》，3 页，北京：商务印书馆，2003。

空间。

土地的物理属性使土地首先表现为一种自然综合体。正是由于土地的物理属性,使得人类可以在一定的空间范围内在土地上进行生产、生活,人类活动的不断延续使得土地又成为一种历史综合体。

2. 区位

从宏观层面看,土地覆盖了整个地球表面。对于承载具体人类活动的土地而言,每一块土地都具有一个固定的空间位置。因而,对于具体土地的认识,还需要从区位上进行把握。区位不单反映了土地的空间位置,还由于它是历史综合体,反映出这一区位与其他人类活动地点的相互关系以及人类在此区位的经济社会活动状况。区位的优劣反映了该区位积累的人力资本、社会资本和经济资本的多寡。

3. 产权

从经济学角度看,产权具有三个方面的含义:第一,产权是一种排他性权利,属于上层建筑的范畴;第二,产权是规定人们相互行为关系的一种规则,它强调相关人的权利、义务与责任;第三,产权是一组权利的组合。从法律角度看,产权即财产权,是指权利人对其所有的财产享有的占有、使用、收益和处分的权利。

具体到土地,产权则是指土地权利人对其所有的土地享有的占有、使用、收益和处分的权利,它由三个要素构成:①土地产权主体,即土地产权的拥有者,包括个人、组织、国家等;②土地产权客体,即土地财产关系客体,也即土地产权本身,包括所有权、使用权等;③土地产权束,即土地产权的整体组成以及不同产权主体所拥有的产权客体的具体组成。

中国实行土地的社会主义公有制,城市市区的土地属于国家所有;农村和城市郊区的土地,除由法律规定属于国家所有的以外,属于农民集体所有。在对土地进行经济分析时,一方面要明确土地产权归属对于微观土地利用活动的影响;另一方面要分析土地产权制度对于土地利用及整个社会发展的影响。

1.1.2 土地的特点

诸多关于土地研究的论著对土地的特点都进行了深入分析,综合而言,基于物理属性、区位、产权等角度的分析,土地表现出以下特点。

1. 不可移动性

从地球的演变历程来看，地球经历了空间的迁移；而对于人类历史来说，土地及其相互的空间关系是固定不变的、不可移动的，由此，土地被称为“不动产”。

2. 异质性

由于土地物理构成的复杂性和区位性，世界上没有完全相同的两块土地。即便是同一块土地，随着时间的变化，人类活动对其不断改良，该土地的物理属性、区位和价格也在发生变化，因而呈现出不同的特性。

3. 存在的恒久性

在人类历史发展过程中，土地可以被多次反复利用。从耕地来看，中国南方可以一年三季，北方寒冷地区是一年一季；从土地作为人类活动的承载物来看，地上建筑物和构筑物虽然使用寿命有限，但土地却可以持续利用。

4. 不可替代性

在目前和可预见未来的科技条件下，人类还不可能制造出替代土壤的材料供农业生产，也不可能找到另外一个星球承载人类。所以，对于土地，人类找不到任何替代品。

5. 数量的有限性

地球的表面积决定了土地数量的固定性，而人类目前的科技水平决定了对土地利用的程度，所以在一定的技术水平和时间范围内，可供人类利用的土地数量是有限的。

6. 土地供给的稀缺性

土地数量的有限性、位置的固定性与人类对土地需求的无限性相结合，导致了土地供给的稀缺性。一般商品如果生产的少，用的人多，就会供不应求。土地在这个方面其特点更加突出。

7. 土地利用的制约性

土地可以生产出各类产品，但土地在不同用途之间的使用转换要受到土地位置固定性的制约，这决定了土地只能就地利用。另外，由于气候、土壤、环