



普通高等教育“十一五”国家级规划教材
教育部普通高等教育精品教材

21 世纪土地资源管理系列教材

土地经济学 (第七版)

主 编 ● 毕宝德

副主编 ● 柴 强 李 铃 周建春 吕 萍

 中国人民大学出版社

普通高等教育“十一五”国家级规划教材
教育部普通高等教育精品教材

21 世纪土地资源管理系列教材

土地经济学 (第七版)

主 编 ● 毕宝德
副主编 ● 柴 强 李 铃 周建春 吕 萍

中国人民大学出版社

· 北京 ·

图书在版编目 (CIP) 数据

土地经济学/毕宝德主编. —7 版. —北京: 中国人民大学出版社, 2016. 1
21 世纪土地资源管理系列教材 普通高等教育“十一五”国家级规划教材 教育部普通高等教育精品教材

ISBN 978-7-300-21961-5

I. ①土… II. ①毕… 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 (2015) 第 229849 号

普通高等教育“十一五”国家级规划教材
教育部普通高等教育精品教材
21 世纪土地资源管理系列教材
土地经济学 (第七版)
主 编 毕宝德
副主编 柴 强 李 铃 周建春 吕 萍
Tudi jingjixue

出版发行	中国人民大学出版社	邮政编码	100080
社 址	北京中关村大街 31 号		
电 话	010-62511242 (总编室)		010-62511770 (质管部)
	010-82501766 (邮购部)		010-62514148 (门市部)
	010-62515195 (发行公司)		010-62515275 (盗版举报)
网 址	http://www.crup.com.cn		
	http://www.ttrnet.com (人大教研网)		
经 销	新华书店		
印 刷	北京七色印务有限公司	版 次	1991 年 1 月第 1 版 2016 年 1 月第 7 版
规 格	185 mm×260 mm 16 开本	印 次	2016 年 1 月第 1 次印刷
印 张	26 插页 1	印 定 价	48.00 元
字 数	600 000		

版权所有 侵权必究 印装差错 负责调换

作者简介



毕宝德 我国土地经济研究的先行者，知名土地经济学家，中国人民大学财政金融学院教授，主要从事土地经济和房地产经济的教学与研究工作。著有《不动产经济研究》、《中国地产市场研究》、《房地产大辞典》等著作多部，参与编写的《中国工农业产品价格剪刀差》一书获得“第二届薛暮桥价格研究奖”。《土地经济学》一书是毕宝德教授最重要的学术代表作品，该书于1991年首次出版，先后被评为普通高等教育“九五”国家级重点教材、普通高等教育“十一五”国家级规划教材、教育部普通高等教育精品教材。

柴强 博士，中国房地产估价师与房地产经纪人学会副会长兼秘书长，研究员，主要从事房地产经济研究。

李玲 博士，北京迅奥科技有限公司合伙人，高级经济师，主要从事土地和房地产经济管理研究。

周建春 博士，国土资源部规划司副司长，研究员，主要从事土地管理研究。

吕萍 博士，中国人民大学公共管理学院土地管理系主任，教授，博士生导师，主要从事土地和房地产经济管理研究。

内容简介

由我国土地经济研究的先行者毕宝德教授主编的《土地经济学》一书，是一部经过 20 多年高校教学实践检验、反复修订锤炼而成的土地经济学经典教材。全书分土地资源利用、土地财产制度、土地资产流转 3 篇共 19 章，系统阐述了土地经济学的理论与实践，涉及土地的集约利用、分区利用、规模利用、可持续利用及规划利用，土地所有制、土地使用制、土地管理体制、台港澳地区及国外土地制度，土地市场、地租理论、地价理论、土地金融、土地税收等内容。

本书具有以下三个方面的特点：（1）多次修订，内容新颖。本书于 1991 年首次出版，分别于 1993 年、1998 年、2001 年、2006 年、2011 年、2016 年进行了六次修订，目前的最新版本为第七版。每次修订均反映土地经济学理论的最新研究成果，并对实践中出现的新情况和新问题加以分析、解释与回应，对读者提出的合理意见和建议加以吸纳，最终形成了目前这部高质量的优秀教材。（2）多次获奖，广受好评。本书出版 20 多年来，受到了读者的广泛好评，于 1997 年被评为普通高等教育“九五”国家级重点教材，2006 年被评为普通高等教育“十一五”国家级规划教材，2011 年被评为教育部普通高等教育精品教材。（3）作者权威，表述准确。本书的作者既有来自高校的资深教授，又有来自土地和房地产主管部门的相关研究者，以及土地、房地产和金融实践部门的相关人员，阵容强大的作者团队确保了教材内容的权威性和准确性，同时使得本书能够更好地把土地经济学的基本原理和我国土地经济领域改革发展的实践密切结合起来。

第七版前言



我们编写的《土地经济学（第六版）》是2011年1月出版发行的，至今已有4年。在这4年中，2012年11月召开了中国共产党第十八次全国代表大会，会上，胡锦涛总书记作了题为《坚定不移沿着中国特色社会主义道路前进 为全面建成小康社会而奋斗》的报告。报告中第一次提出搞好“五大建设”的奋斗目标。“五大建设”是指：经济建设、政治建设、文化建设、社会建设和生态文明建设。在报告的第八部分“大力推进生态文明建设”中，特别强调“国土是生态文明建设的空间载体，必须珍惜每一寸国土……要给自然留下更多修复空间，给农业留下更多良田”。要“严守耕地保护红线，严格土地用途管制”。紧接着，于2013年11月2日召开了中共十八届三中全会，会议对包括土地制度改革在内的全面深化改革做了具体的部署。上述这些决定和部署，是今后我国一定时期内土地利用与管理工作的基本内容和指导原则，当然也是我们修订《土地经济学》的指导思想。

近年来，随着我国城镇化和工业化进程的加快，在土地利用与管理中呈现出一系列新的问题。诸如：

(1) 在城镇建设用地需求急剧增长的情况下，为了确保粮食安全，如何保护好耕地，严守18亿亩耕地红线，特别是其中的基本农田。

(2) 国家如何控制征地数量，适当提高征地补偿标准，合理分配土地增值收益，切实维护农民的土地权益。

(3) 如何进一步明晰农村集体土地产权关系，促进农村集体土地使用权的市场流转，以适应农业现代化和城乡经济协调发展的客观需要。

(4) 如何进一步规范城镇国有土地使用权市场，防止土地价格暴涨引发地价泡沫，以保障国民经济协调健康发展。

(5) 如何优化土地资源配置，盘活存量土地，实现城乡土地的节约和集约利用，全面提高土地利用效率。

上述这些问题，都是我们在《土地经济学》第七版中特别关注的重点问题，我们在相关章节中对这些问题的内涵、产生的原因及解决的途径等进行了深入的研究和探索。

我们编写的这本《土地经济学》教材，自1991年1月出版至今，经历了24个年头，出版了6个版次，总共印刷销售20多万册，全国有150多所高等院校把本教材作为相关专业的基本教材。这本教材，先后被国家教委（教育部）评定为普通高等教育“九五”国家级重点教材、普通高等教育“十一五”国家级规划教材，2011年11月7日又获国家教育部（教高司）颁发的“教育部普通高等教育精品教材奖”。

这本教材得到广大读者和相关部门的良好评价与广泛使用，我们感到十分欣慰，同时更感到一种责任和鞭策。我们要再接再厉，努力学习相关理论知识，深入社会实践进行调研，逐步提高本教材的学术理论水平和适读性，更好地满足广大读者的需要。我们敬请广大读者对本教材提出宝贵的批评和指正！

编者

2015年10月

第六版前言



现在呈现给读者的是《土地经济学》第六版。这本《土地经济学》，第一版（初版）是于1991年1月由原国家土地管理局科教司根据高等教育土地管理等相关专业教学的需要，采取公开招标、专家审定的方式授权我们编写的规划教材。此后，根据当时形势的发展和教学实践的需要，经过修订于1993年10月、1996年1月、2001年9月、2006年1月先后出版了第二版至第五版。自2001年9月第四版起，本书即被国家教委（教育部）确定为普通高等教育“九五”国家级规划教材、“十一五”国家级规划教材。

在编写这本教材的过程中，我们一直遵循以下指导思想和原则：

一是，以马克思主义相关基本原理为指导，广泛吸纳和借鉴包括西方经济学在内的一切相关科研成果，力争把不同时期、不同学派的理论观点尽可能地加以包容和展现，让读者在多视角、全方位学习和观察中掌握土地经济学的理论精髓。

二是，坚持理论联系实际，把土地经济学的基本原理与我国土地经济领域改革发展的实践密切结合起来，提高学生在正确理论指导下研究解决中国实际问题的能力和方法。

进入新世纪以来，随着我国经济快速发展和城市化进程加快，土地利用和管理中出现了许多新情况和新问题。诸如：城市建设占用耕地过多过快，耕地存量日益逼近“18亿亩红线”，威胁粮食安全；土地市场急骤升温，地价与房价过快上涨，居民难圆住房之梦；土地市场流转加快，土地价值进一步显现，土地权益关系矛盾表面化、尖锐化；随着城乡土地供求关系紧张，土地利用强度加大，土地立体利用和多维利用更为普遍，从而使土地权益主体多元化、复杂化；等等。这些问题的集中出现，意味着土地问题已经成为约束我国经济又快又好发展的瓶颈。近年来，随着党的十七大和十七届三中全会的召开，《物权法》等相关法律、法规和政策的先后出台，相关部门对这些问题已提出了相应的有力对策。所有这些，都已列入《土地经济学》第六版修订的视野范围，反映在相关章节之中。

三是，高等院校本科学子多数人初次接触“土地经济学”这一学科，因此，教材体系结构的设置，既应全面又要简明。为此，在第六版的修订过程中，我们继续坚持土地经济

学家周诚教授提出的土地经济学“内容三分法”的创新体系，将全书划分为三个有机组成部分，设置土地资源利用、土地财产制度、土地资产流转三编，共 19 章。我们认为，这样设置《土地经济学》篇章结构，思路清晰、覆盖全面、逻辑严谨、便于理解。此外，在第五版“第十二章 中国港台地区现行土地制度”的基础上，增加了“中国澳门地区现行土地制度”一节，并将该章标题改为“中国台港澳地区现行土地制度”，使这一章在体例上更加完备。在第五版“第十三章 国外现行土地制度概览”中，仅是综合、简要介绍了各国现行土地制度，在修订中改为选择六个有代表性的国家（美国、俄罗斯、英国、德国、日本、新加坡），分别具体介绍各国现行土地制度。这样，更有利于读者具体了解和借鉴国外现行土地制度。

这本教材自 1991 年出版以来，受到了广大读者的热忱欢迎和良好评价，全国很多高等院校的相关专业均把它作为基本教材和参阅图书。这是对全体作者的巨大鼓励和鞭策。在教材的编写和修订中，尽管我们已竭尽全力，但由于理论水平和认知能力的局限，书中的错误和纰漏在所难免，恳请广大读者和专家不吝赐教，给予批评和指正。

编者

2010 年 6 月

目 录



第 1 章 导论	1
1.1 土地的概念和特性	1
1.2 土地的功能和分类	5
1.3 土地经济学的对象和研究方法	7
1.4 土地经济学的产生和发展	9
关键术语	11
复习思考题	12
参考文献	12

第 1 篇 土地资源利用

第 2 章 土地资源利用概论	15
2.1 土地利用的内容和目标	15
2.2 土地利用的基本原则	21
2.3 土地利用的效益评价	23
关键术语	29
复习思考题	29
参考文献	29
第 3 章 土地分区利用	30
3.1 土地分区利用原理	30
3.2 农业土地分区利用	38
3.3 城市土地分区利用	45
3.4 城市间非农业土地分区利用	52

3.5 中国西部地区土地开发与利用	56
关键术语	60
复习思考题	60
参考文献	60
第4章 土地集约利用	62
4.1 土地集约利用概述	62
4.2 土地报酬递减规律	64
4.3 土地报酬变化阶段的定量分析	68
4.4 土地报酬递减规律的应用	70
关键术语	73
复习思考题	73
参考文献	73
第5章 土地规模利用	74
5.1 土地规模利用原理	74
5.2 农业土地规模利用	79
5.3 城市土地规模利用	90
关键术语	98
复习思考题	98
参考文献	98
第6章 土地可持续利用	100
6.1 可持续发展理论	100
6.2 土地人口承载力	105
6.3 中国土地的可持续利用	109
关键术语	112
复习思考题	112
参考文献	112
第7章 土地规划利用	114
7.1 土地规划利用的必要性	114
7.2 中国土地利用规划的基本体系	118
7.3 中国土地利用规划的管理	122
关键术语	128
复习思考题	128
参考文献	128

第2篇 土地财产制度

第8章 土地财产制度概论	133
8.1 土地财产制度简述	133

8.2 土地所有制	136
8.3 土地使用制	138
8.4 土地国家管理制度	140
8.5 土地产权制度	142
关键术语	147
复习思考题	147
参考文献	147
第9章 中国现行土地所有制	149
9.1 中国现行土地所有制的法律规定	149
9.2 中国现行土地所有制的建立	151
9.3 中国现行土地所有制的完善	157
9.4 中国现行土地征收制度	159
关键术语	162
复习思考题	162
参考文献	162
第10章 中国现行土地使用制	163
10.1 中国现行农村土地使用制	163
10.2 中国现行城市土地使用制	172
关键术语	183
复习思考题	183
参考文献	184
第11章 中国现行土地管理体制	186
11.1 中国土地管理体制的演变	186
11.2 中国现行土地管理体制的改革与完善	199
关键术语	204
复习思考题	204
参考文献	205
第12章 中国台港澳地区现行土地制度	206
12.1 中国台湾地区现行土地制度	206
12.2 中国香港地区现行土地制度	212
12.3 中国澳门地区现行土地制度	217
关键术语	221
复习思考题	221
参考文献	221
第13章 国外现行土地制度概览	222
13.1 美国现行土地制度	222
13.2 英国现行土地制度	226
13.3 德国现行土地制度	229

13.4 日本现行土地制度	235
13.5 新加坡现行土地制度	242
13.6 俄罗斯现行土地制度	245
关键术语	247
复习思考题	247
参考文献	247

第3篇 土地资产流转

第14章 土地市场概论	251
14.1 土地市场原理	251
14.2 中国土地市场体系	258
14.3 中国土地市场管理	266
关键术语	269
复习思考题	269
参考文献	269
第15章 土地供给与需求	270
15.1 土地供给	270
15.2 土地需求	274
15.3 土地供求平衡	277
关键术语	283
复习思考题	284
参考文献	284
第16章 地租理论及其应用	285
16.1 地租概述	285
16.2 西方经济学的地租理论	287
16.3 马克思主义的地租理论	290
16.4 地租理论在中国的应用	299
关键术语	305
复习思考题	305
参考文献	305
第17章 地价理论及其应用	306
17.1 地价理论	306
17.2 地价评估	317
17.3 地价管理	328
关键术语	333
复习思考题	333
参考文献	333

第 18 章 土地金融	334
18.1 土地金融概述	334
18.2 发达国家房地产金融发展概况	338
18.3 中国房地产金融的发展及其对策	344
关键术语	352
复习思考题	352
参考文献	352
第 19 章 土地税收	353
19.1 土地税收概论	353
19.2 中国土地税制的历史演变	359
19.3 中国现行土地税制及其改革	362
关键术语	369
复习思考题	369
参考文献	369
附录 1 土地利用现状分类国家标准 (GB/T 21010—2007)	370
附录 2 中国古代土地经济思想简述	375
附录 3 土地经济学相关学科著作目录	379
后记	395



1.1 土地的概念和特性

1.1.1 土地的概念

土地是土地经济学研究的物质客体，因此，研究土地经济问题，首先应当弄清什么是土地，明确土地的概念。

一般说，土地（land）是地球的某个特定部分。但它究竟是地球的哪个部分、由哪些要素构成，长期以来人们对此的理解并不一致。这主要是因为人们对土地的认识是随着社会生产力的发展、土地利用范围的扩大、土地利用强度的增加、土地功能的日益多样化而不断发展和深化的，是一个历史过程。下面我们从两个角度对其进行分析。

首先，从土地包括的空间范围角度看，曾先后出现如下四种观点：

（1）土地即耕地，亦即地球陆地表面疏松的、有肥力的、可以生长植物的表层部分，且经过人类的开垦耕种。这种认识是随着原始农业的产生而出现的。当时，耕种土地进行原始的农业生产几乎是唯一的生产事业，因此把土地与耕地等同起来。

（2）土地即地球的纯陆地部分，不包括陆地中的水面。这种认识是随着手工业、大工业和城市建筑业等非农产业的出现而陆续产生的。这时人们开始认识到，除耕地可用作农业生产之外，陆地的非耕地部分可以用作多项非农产业，因此也应包括在土地之中。

（3）土地即地球的陆地及其水面，亦即地球表面除海洋之外的纯陆地及江河、湖泊、水库、池塘等陆地水面都包括在土地之中。当人们知晓陆地水面即江河、湖泊等具有灌溉、航运、养殖和发电等多种生产功能，并发现陆地的水面部分处于经常变动之中时，人

们觉察到陆地中的水面实际上也是陆地不可缺少的组成部分。

(4) 土地即地球表面，地球的陆地部分和海洋部分都包括在土地之中。

上述四种观点，第一种观点失之于过窄，反映了人类早期对土地的认识。其实，耕地仅是土地的组成部分之一，并不是土地的全部。土地的非耕地部分，虽不具有肥力，未经开发不能生长植物，但仍具有承载和资源等其他功能，可用于多项非农产业，因此不应将其排除在土地之外。

第二种观点把陆地中的水面排除于土地之外，严格地说这种观点并不全面、准确，是一种狭义的土地概念，只在某些特定的场合适用。

第三种观点是比较全面的。陆地中的水面是陆地的附属物，也应包括在土地之中。马克思曾说过：“只要水流等等有一个所有者，是土地的附属物，我们也把它作为土地来理解。”^①

第四种观点，似乎失之于偏宽。陆地和海洋是地球的两个不同部分，具有不同的物质形态与功能。地球的海洋部分不具有陆地的物理承载功能，因此不应包括在土地范围之内。

其次，从土地包括的物质要素角度看，也有不同的观点。

英国经济学家马歇尔（A. Marshall）认为：“土地是指大自然为了帮助人类，在陆地、海上、空气、光和热各方面所赠与的物质和力量。”^②

美国土地经济学家伊利（R. T. Ely）认为：“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……经济学上的土地是侧重于大自然所赋予的东西。”^③

有人认为，上述两位学者所列举的土地构成要素似乎偏宽，是把土地自身的物质构成要素与对土地发挥功能的因素等同看待了，光、热是宇宙因素，来自太阳，不能作为土地的构成要素。对这个问题，我们应该看到，地球作为太阳系的一个卫星，在其形成、发展及运行过程中，一刻也不能与太阳系给予的光、热条件相分离，没有太阳的光、热因素形成的地球特殊气候条件，地球及其功能也就不复存在了。

因此，联合国粮农组织 1976 年制定的《土地评价纲要》中，对土地作了如下定义：“土地是由影响土地利用潜力的自然环境所组成，包括气候、地形、土壤、水文和植被等。它还包括人类过去和现在活动的结果，例如围海造田、清除植被，以及反面的结果，如土壤盐碱化。然而纯粹的社会特征并不包括在土地的概念之内，因为这些特征是社会经济状况的组成部分。”

综上所述，可以简要地说，土地是由地球陆地及其水面的土壤、岩石、矿藏、水文、大气和植被等要素构成的自然综合体。

上述概念是就土地作为自然资源来讲的。而在现实生活中，绝大部分土地都经过人类长期开发、改造与利用，投入了大量的人类劳动并形成了凝固于土地之中的各种正反面成果。因此，现实的土地已不仅是一个单纯的自然综合体，而是一个由土壤、岩石、矿藏、

① 《马克思恩格斯全集》，中文 1 版，第 25 卷，695 页，北京，人民出版社，1974。

② [英] 马歇尔：《经济学原理》，上卷，157 页，北京，商务印书馆，1964。

③ [美] 伊利等：《土地经济学原理》，19 页，北京，商务印书馆，1982。

水文、大气和植被等要素构成并综合了人类正反面活动结果的自然—经济综合体。

1.1.2 土地的特性

从总体上说,土地具有一系列与其他物体相区别的特性。正确认识并掌握土地的特性,对于学习和研究土地经济学、合理利用和管理土地都具有十分重要的意义。美国土地经济学家伊利曾指出:“成功的土地利用是以对土地特性的认识为基础的。”^①

土地的特性包括自然特性和经济特性。土地的自然特性是土地自然属性的反映,是土地所固有的,与人类对土地的利用与否没有必然联系;土地的经济特性是人类在土地利用过程中产生的,在人类诞生以前尚未对土地进行开发利用时,这些特性并不存在。

1.1.2.1 土地的自然特性

土地是自然历史形成的,存在以下四个自然特性:

1. 位置固定性

土地的空间位置是固定的,不能移动。在地球形成发展史上,虽然出现过大规模的“沧海桑田”的变迁,但这早已成为历史的陈迹。目前,大陆漂移、岛屿隐现等对陆地面积和位置的影响,即使在几十年、几百年间也微不足道,不能从根本上改变土地位置固定的特性。土地的这一特性决定了人类只能就地利用土地。

2. 面积有限性

地球是自然历史形成的,因此从总体上说,土地面积具有不可再生性。人类可以改良土地,改变土地形态,提高土地质量(由贫瘠变为肥沃),以至在沿海地区通过填海少量扩大陆地面积,但一般说来,土地面积不能无限扩大。因此,列宁说:“土地有限是一种普遍的现象。”^②土地面积有限,迫使人们必须节约、集约地利用土地资源。

3. 质量差异性

由于土地自身的条件(地质、地貌、土壤、植被、水文等)以及光照和相应的气候条件(风速、温度、降水等)的差异,造成了土地的较大自然差异性。这种差异性不仅存在于一个国家或一个较大地区的土地范围之内,即使是一个基层单位内的土地也可能存在一定的差异。土地的自然差异性土地级差生产力的基础。这一特性要求人们因地制宜地合理利用各类土地资源,确定土地利用的合理结构与布局,以取得土地利用的最佳综合效益。

4. 功能永久性

土地之外的其他生产资料都会在使用中磨损,最后报废。然而,土地作为一种生产要素,“只要处理得当,土地就会不断改良”^③。在合理使用和保护条件下,农用土地的肥力可以不断提高,非农用地可以反复利用,永无尽期。这已为人类发展的长期历史所充分证明。土地的这一特性,为人类合理利用和保护土地提供了客观的要求与可能。

1.1.2.2 土地的经济特性

土地的经济特性是人类在土地自然特性基础上长期利用土地的过程中产生的,主要表

① [美] 伊利等:《土地经济学原理》,30页。

② 《列宁全集》,中文2版,第5卷,101页,北京,人民出版社,1986。

③ 《马克思恩格斯全集》,中文1版,第25卷,880页。