

农地价格论

黄贤金 著

· 博士专著 ·

中国农业出版社

3

土地价格论

■■■■■

■■■■■

图书在版编目 (CIP) 数据

农地价格论/黄贤金著. —北京: 中国农业出版社, 1997. 7
ISBN 7-109-04683-4

I. 农… II. 黄… III. 农业用地-地价-经济评价-研究-中国 IV. F323.211

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (97) 第 00196 号

农 地 价 格 论

黄贤金 著

中国农业出版社出版

(北京市朝阳区农展馆北路 2 号)

(邮政编码 100026)

责任编辑 唐 洁

北京市密云县印刷厂印刷 新华书店北京发行所发行

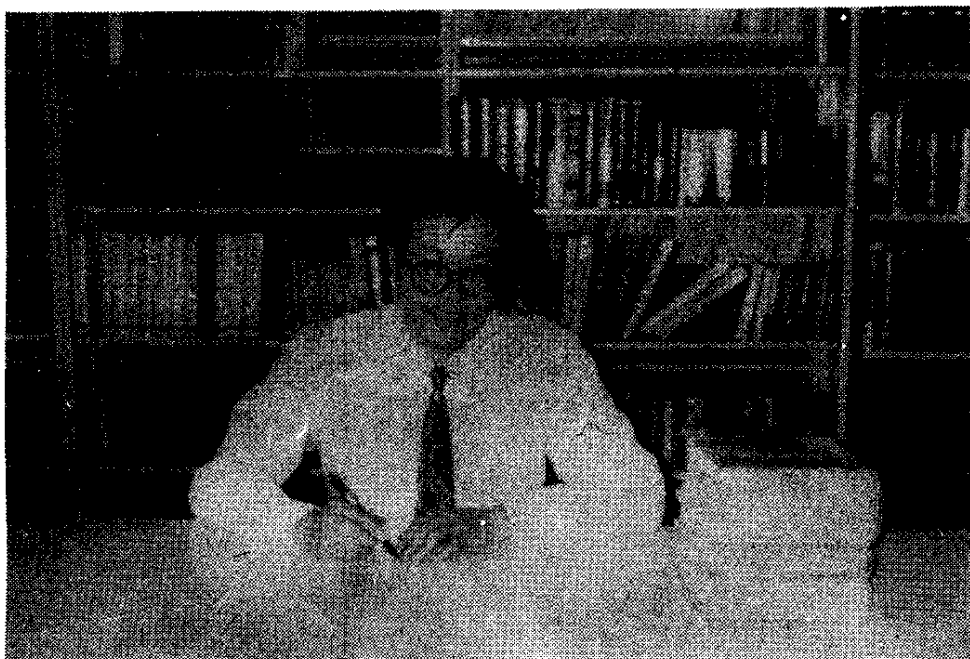
1997 年 2 月第 1 版 1997 年 2 月北京第 1 次印刷

开本: 850mm×1168mm32 9.75 印张

字数: 252 千字 印数: 1—1 000 册

定价 35.00 元

(凡本版图书出现印刷、装订错误, 请向出版社发行部调换)



黄贤金 博士

内 容 提 要

本研究在严格界定地产权内涵、阐述农用地资产特征及中国经济市场化与农用地估价必要性的基础上,从理论、方法及应用三方面系统论述了农用地估价问题。

理论篇着重分析了农用地估价的几个基础理论问题,即:市场理论、价值理论、价格理论、地租理论、生产力理论、区位理论、地价成因论等七个方面。在市场理论分析中,以对地权理论及公有地权市场度的深入探讨为基础,提出了建设中国土地所有权市场的新思路,并据此认为要实现城乡土地市场一体化,从而借助土地要素在城乡间的流动与优化配置,促进城乡经济的协调发展;在价值理论部分,较为系统、全面地评价了西方土地价值理论,并以此为基础,依据马克思劳动价值论,通过对虚假的社会价值的深入分析,提出了土地物质无价值、土地资本具有虚假的社会价值的土地价值二元论,并运用这一理论对中国理论界流行的土地价值论作了述评;价格理论部分是在分析地价本质的基础上,客观分析了地价特征及其运行规律,并提出了统一地价论;在评析西方地租理论的基础上,结合对马克思地租理论的分析,提出了绝对地租赘瘤论,并认为必须净化地租理论即要创立纯粹地租理论,且对纯粹地租思想作了初步探讨;生产力理论着重阐述了农用地不同层次生产力的推算与分布;通过对西方区位理论与农地利用的分析,本书就农用地地租空间模型作了分析;地价成因论主要运用层次结构分析法从自然环境因素层和社会经济因素层两方面分析了农用地价格影响因素。

方法篇着重对农用地估价的主要方法作了介评,主要有:土壤潜力估价法、收益还原法、市场分析法、数学模型法、成本法及其它方法。在土壤潜力估价法主要介绍了德国、日本、美国、前苏联的具体做法;在收益还原法一章中,介绍收益还原法的多种测算方法,并对地租、地价关系、还原利率等作了重新认识,尤其是提

出了土地还原利率低率论这一思想;在市场分析法中,从均衡与非均衡两方面探讨了地价运行特征,并认为土地市场属非均衡市场。在市场比较法的应用分析中,认为不宜以物价指数代替地价指数,两者相距甚远;第12章主要阐述了农用地估价经验模型即数学模型的历史演变及 Hedonic 法在美国华盛顿州农用地估价中的应用;另外,还对成本法、标准田法、影子价格法、申报法等的基础理论和实用范围作了阐述。

应用篇是在综合理论篇和方法篇有关研究结论的基础上,结合中国农用地估价的实践,提出了中国农用地估价的主要思路;并根据中国种植业区划之划分,在分析、评价农业生产自然条件及社会经济环境的基础上,测算了30个二级种植业区的耕地基准价格,并绘制成直观的地价分布图;基于上述两方面的研究,对江苏省扬中市耕地进行定级估价,估测了该市11个镇的耕地基准价格,并将其划分为高、中、低三个地价区,从而为该地区修定土地规划、调整农作物布局、合理分摊农税、促进农地流转等提供了决策依据。同时,还以江苏省扬中市为例,测算了该市耕地基准价格,从而为全面开展耕地资源定级估价提供了实际范例。

序

黄贤金同志的博士学位论文《农地价格论》是我国系统论述农用地估价理论、方法及其应用问题的重要著作。现在公开出版，必将推动我国农地估价的理论研究，普及估价方法并推动农地估价实际工作的开展。

· 我国农用地价值核算工作开展滞后，应在农村实行家庭联产承包责任制之前就加以解决，由于当时的认识不足，致使许多地方的承包田仅仅根据肥力、位置等因素进行优质良田和劣地搭配承包，导致地块过于细碎的分割，而造成规模狭小，严重影响农业生产力的提高，并成为当前农业现代化进程中迫切需要解决的问题。根据对台湾省地政问题的考察以及对前苏联农地经济评价等有关问题的研究，一个普遍性的观点是城乡地价是一个统一的整体，而我国土地管理实践中均对城乡地价体系人为地加以割裂，不仅有碍于地价的科学评估与管理，而且也不利于统一、规范、竞争、有序土地市场的建立，更不利于耕地保护及农业的持续发展。1994年《中国21世纪议程》中已明确提出要把资源环境价值纳入国民经济核算体系，同样，也要把农地价值纳入农业经济核算体系，促使农户能从经济上重视农地保护的投入。另外，农用地价值核算对于促进耕地流转、规范农业税收、合理确定农民负担、抑制耕地非农化等具有重要意义。黄贤金博士积数年之功，完成的这部论著，具有以下特点：

1. 结构严谨、体系完整

该著作在论述农用地资产特征、估价历史及开展农用地估价必要性的基础上，从理论、方法及应用三个方面、系统阐述了农

用地估价问题。理论篇着重阐述了土地资源市场配置机制及由此引起的价值、价格、地租、生产力、区位、地价成因等理论问题；方法篇重点论述了农用地估价方法，既有对方法理论问题的论述，又有对方法的数量分析及应用研究；应用篇在分析评价我国土地分等定级的基础上，提出了我国开展农用地估价工作的基本思路，并估算了我国不同农区及江苏省扬中市的耕地价格。该书结构严谨，内容丰富，重点突出，体系完整。

2. 资料丰富、立论扎实

该书的另一个重要特点是，作者的观点是在比较分析古今中外有关论点的基础上形成的。尤其是理论篇，对各个理论问题的阐述概括了古今中外农用地估价理论及方法的研究进展，作者不仅仅运用比较研究方法分析了各种观点，还对诸多理论问题提出了自己独到的见解，例如，土地资金化理论、土地市场度理论、城乡土地市场一体化理论、土地价值论、纯粹地租理论，等等。在对估价方法的研究上，提出了还原利率低率论、土地市场的非均衡性、物价指数不能替代地价指数等新的见解。

3. 应用性强、便于操作

该著作还注重研究成果的应用性，可操作性强。作者在提出我国农用地估价基础技术路线、程序及方法的基础上，根据不同区域耕地资源的社会经济特征及自然条件，科学核算了我国耕地资源价值，还应用有关理论与方法，测算了扬中市耕地资源价值，为我国开展农地估价实际工作提供了范例。

农地估价作为一个新兴的研究领域，在“保护我们的生命线”这一指导思想的引导下，有关部门十分重视这项工作并着手开展农用地估价试点，随着估价工作的广泛开展，该著作的理论价值和实践意义将得以充分体现。

马克伟

1996年9月

目 录

1 绪论	1
1.1 地产要义	1
1.2 农用地及其资产特征	6
1.3 中外农用地估价历史概述	10
1.4 中国经济市场化与农用地价格评估	16

理 论 篇

2 市场理论	25
2.1 地权理论及公有地权市场度	25
2.2 中国土地所有权市场理论探析	33
2.3 统一市场论	37
3 价值理论	44
3.1 西方土地价值理论评析	44
3.2 虚假的社会价值与土地价值论	54
3.3 中国理论界土地价值观述评	59
4 价格理论	65
4.1 地价本质探析	65
4.2 地价特征及其运行规律	72
4.3 土地收益场与统一地价论	78
5 地租理论	81
5.1 地租理论述评	81
5.2 绝对地租：理论的赘瘤	96
5.3 纯粹地租论	105

6 生产力理论	108
6.1 农用地生产力特征	108
6.2 农用地生产力计量	112
7 区位理论	117
7.1 区位理论与农用地利用	117
7.2 农地地租空间模型分析	127
8 地价成因论	131
8.1 自然环境因素层	131
8.2 社会经济因素层	144

方 法 篇

9 土壤潜力估价法	161
9.1 德国	161
9.2 日本	165
9.3 美国	169
9.4 前苏联	172
10 收益还原法	175
10.1 计价方法	175
10.2 农地经济地租或农地纯收益测算	181
10.3 还原利率的选择	189
10.4 收益还原法之拓展	193
11 市场分析法	197
11.1 市场地价与收益地价关系探析	197
11.2 均衡市场与农用地价格评估	199
11.3 非均衡市场与农用地价格动态模型	204
11.4 市场比较法	214
12 数学模型法	216
12.1 历史概述	216
12.2 Hedonic 法在美国华盛顿州农用地估价中的应用	219

13 成本法	228
13.1 直接计价法	228
13.2 间接计价法	230
14 其他方法	232
14.1 标准田法	232
14.2 影子价格法	234
14.3 申报法	236

应 用 篇

15 中国农用地估价的基本思路	241
15.1 农用地估价基础工作及评价	241
15.2 农用地估价技术路线、程序及方法选择	245
15.3 RS、GIS 及 GPS 在农用地定级估价中的应用	252
16 中国农用地价格区划——以耕地为例	257
16.1 概述	257
16.2 中国农区划分及不同农区自然生产潜力测算	258
16.3 耕地社会经济环境条件及稀缺度的区域差异评判 ...	263
16.4 中国不同农区耕地价格测算	270
17. 扬中市耕地定级估价	272
17.1 扬中市耕地地理环境概述	272
17.2 扬中市土壤分类及土种分布	274
17.3 扬中市土壤评级	276
17.4 扬中市耕地利用及其社会经济环境评价	283
17.5 扬中市耕地质量综合评价及基准地价测算	287
18 结语	292
参考文献	295
后记	297

1 绪 论

1.1 地产要义

1.1.1 众说不一：地产概念之综述

中国理论界对“地产”之要义尚未形成共识,见解颇多,主要有:一是依据土地利用之类型,将地产仅局限于已开发或待开发的建筑用地,或有附着物之土地,如称地产“即土地产业,包括住宅或非住宅附着物的土地,和已开发或待开发的可以作为建筑地段使用的土地”;^①二是依据土地之商品特性,将地产归结于“商品化的土地”;^②三是依据地产之构成,认为现实的、完整的地产是“商品化了的土地与土地资本之和”;^③四是依据法律之规定,认为“地产在封建土地法中,每个占有人在王室和某特定土地之间的保有土地在法律意念上的抽象概念称为地产,包括他保有的土地的全部权利和利益”;^④五是依据土地之法律及商品特征认为法律意义上的土地和作为商品的土地就是地产;^⑤六是依据土地之法律及开发情况,将地产概括为:“法律上有明确权属关系的、经过人类开发改造具有一定价值、并能给所有者、使用者带来经济效益的土

① 马洪、孙尚清主编,经济与管理大词典续编,中国发展出版社,886

② 周秉腾、桂强芳、蒋穗初著,特区土地制度,海天出版社,50

③ 夏宁主编,房地产经营管理手册,上海人民出版社,73

④ [英]牛津法律大辞典,光明日报出版社,1988:309

⑤ [美]伊利·莫尔豪斯著,土地经济学原理,商务印书馆,1991

地”；^① 七是依据地产之不动性，认为地产即不动产，在香港、加拿大有关著作中较为多见，如《不动产名词词典》、《香港房地产法》、[加]M·歌德伯戈、P·钦洛依著《城市土地经济学》等。中国有学者认为地产(广义)=不动产≈房地产；^② 八是依据土地之财产特性，周诚先生认为，“地产指土地资产或土地财产，更确切地说是土地财产，在法律上既指实物又指权利。”^③ 其他学者亦有类似的想法。如“以财产状态出现的土地就是地产”^④ 或“简单地说，就是土地财产”；^⑤ 九是认为土地资产是国家社会、企事业单位或个人占有的土地资源作为其财产的权利；^⑥ 十是认为地产即土地资本，等等。

1.1.2 要义诠释：地产内涵之探析

1.1.2.1 地产：一个具有历史范畴的概念

纵观人类社会发展的历史，在原始社会的时期，没有私有财产、阶级和国家，虽然存在土地的占有，但由于地广人稀、生产力水平低下，土地可以被无限制地占有和自由利用，因此，不存在土地所有制关系，自然也就谈不上把土地作为资产的地产问题，土地所体现的只是其资源特性，即作为万物存在的基地和生育的源泉，并成为一切生产的元素和原动力，由于土地制度必然随着社会生产发展及社会生产方式和人地关系中人与人关系的变化而产生和发展，地产则必然也是社会经济发展、生产方式变革和人地关系演进的结果，并在不同的条件下，呈现出不同的形式和内容，即土地制度的历史性决定了地产的历史性。正如美国产权经济学家哈罗德·德姆塞茨(Harold·Demsetz)所说，古代北美印

① 马克伟主编，土地大辞典，长春出版社，1991：121

② 毕宝德编著，中国地产市场研究，中国人民大学出版社，1994：4

③ 中国土地报，1992—08—28

④ 李铃著，地产经济管理，中国科学技术出版社，1992：175

⑤ 陈洪博主编，土地科学词典，江苏科学技术出版社，1993：107

⑥ 刘书楷主编，土地经济学，中国矿业大学出版社，1993：2

第安人在共有土地上狩猎, 猎物资源丰富时, 是没有产权的, 但由于资源稀缺而导致对每人狩猎范围的圈定, 从而出现产权及产权制度。^① 诺斯—托马斯模型 (North—Thomas Model) 也阐述了这一问题, 即认为产权出现的主要力量是人口压力。当植物与动物相对充裕时, 对这些资源设置产权的成本超过了潜在的收益, 于是自然资源被当作公共财产使用; 当人口相对于稳定的资源数量增长时, 人们之间的竞争趋于尖锐, 公共财产导致了狩猎活动收益的减少, 在某个边际上, 固定的农业活动逐渐变得比狩猎活动更有吸引力, 尽管农业在设立与实施产权上要付出成本。最早的固定农业共同体是以对土地的排他性公有产权为基础。^② 地权及地权制度的产生, 导致土地具有资产特征, 因为地权让渡 (如买卖、租赁、抵押等) 是一种有代价的经济行为, 即便是土地国有制社会, 土地使用权的获得也必须是有偿的。在中国传统的计划经济时期, 中国经济运行的资源配置机制是扭曲的, 土地资产特征被人为抹杀是不符合经济理性和经济规律的, 但即便是在这种条件下, 地下土地交易也是客观存在的, 尤其体现农村宅基地上。正如马克思所说: “土地所有权是一切财富之最初源泉。”^③ 然而, 需要指出的是, 由于地权制度的产生, 土地开始被作为资产时, 对其的占有、使用是不规范的, 即尚未法规化, 人们之间所遵循的只是一种口头契约或仅凭各自的自觉性, 因此, 法规制度不是地产存在的前提, 而是地权制度规范化要求的客观结果, 而地权及地权制度的产生则是土地成为资产的首要前提和核心内容。

1.1.2.2 严格意义上讲, 地产是土地资产

一般来讲称地产为土地财产或土地资产都无妨, 但从严格意

① Harold Demsetz. (1967) Toward a Theory of Property Rights, American Economic Review 57 (May, No. 2) 347—359

② 刘世锦, 关于产权的几个理论问题 (上), 经济社会制度比较, 1993 (4)

③ 马克思恩格斯全集, 第 18 卷, 64

义上讲,地产业是土地资产。财产是动产和不动产的总称,包括货币资金、固定资产、材料物资和商品产品等,而资产则是指财产和债权,且资产收益、资产负债、资产经营、资产选择等术语与地租、地产业经营或租赁、抵押以及地产业证券、保险等内涵能一致起来。而且,财产是一个静态概念,资产则是动态概念,更好地反映了地产业的增值性及地价的变化性。因此,地产业就是一种资源性资产,它首先是一种资源,其次才是一种资产,并且资源这一基础属性是地产业的根本属性,也是区别于非资源资产的本质之所在。但是,并非所有的资源都可以成为资产或都可以具备价格形态而进入市场。“要出售一件东西,唯一需要的是,它可以被独占并且可以让渡。”^①有些资源是不能被让渡或在一定条件下是难以被独占或让渡的,如气候、空气等,土地之所以被独占或让渡,归根到底是由于社会经济的演化,导致土地稀缺而产生土地所有制关系的结果。因此,地产业之“产”,并非产权之意,更非产业之意,不能因为土地产权在地产业形成、发展中的重要意义而将地产业理解为一种产权或一种制度关系,地产业之产权为地产业存在之制度基础或前提,而地产业之资产特性为产权之外在表现,不能本末倒置,混为一谈。而将地产业作为一种产业时,应称之为地产业,不能将地产业简称为地产业,同样,也不能将地产业视为地产业,个中道理十分清楚。

1.1.2.3 地产业构成的二元性

中国学者对于马克思把土地物质和土地资本区别开来研究基本没有异议,且基本一致地认为土地物质是未经人类加工的作为自然资源的土地。存在的分歧在于土地资本的范畴和地产业的内容。

关于土地资本的范畴问题主要有两种看法:一是认为土地资本是指所有的土地基础设施建设;二是认为土地的附属设施不属于土地资本范畴,土地资本应是那些能够直接改善土地的物理、化

^① 马克思,资本论,第Ⅲ卷,714

学、生物性能,从而改善土地的使用价值或功能,并且与土地密切结合为一体的那些固定资本,如土地改良、土地平整、辟山或填海造地、地基构筑等形成的土地固定资产。^①笔者认为第二种观点很有道理。因为其它土地固定资产如输电电缆、通电设施、水管等分别通过电费、通讯费、水费等回收,称之为土地资本则牵强附会,而土地改良、土地平整、填海造田等投资没有固定的回收渠道,必须来源于地价或土地产品,实属土地资本范畴。

关于地产内容的争议主要在于土地物质是否属于地产范畴,持否定意见者认为土地物质不是劳动产品,不属于地产,而土地资本是劳动的产物,且具有劳动价值,也具备商品计量的依据即土地开发成本,是地产。笔者认为这一看法值得商榷:一是财产的一个基本特点就是价格。土地物质虽然没有劳动价值,但却具备了形式上的价格,马克思称之为虚幻价格;二是资本价值并非是由第一种意义上的社会必要劳动时间决定的劳动价值,由于土地产品的稀缺性而引致资源分配的竞争,这相当于部分社会必要劳动时间转移到土地资本上,因此,土地资本价值是通过第二种意义上的社会必要劳动时间来实现的虚假的社会价值。虚假的社会价值使得土地资本价格由社会转移的价值价格和个别劳动价值价格两部分构成。综观地产价格形态主要是包含虚幻价格和真实价格两部分。虚幻价格是指土地物质的非劳动价值价格和土地资本的社会转移价值价格,真实价格即土地资本的个别劳动价值价格。从中国地产经营实践来看,中国土地出让价格主要依据地产开发成本定价,所收回的只是地产真实价格,而流失或为受让方所占有的则是地产虚幻价格,这是中国的地价低的一个原因。据《扬子晚报》(1993年3月28日)报道,全世界最贵的地块每平方米超过40万美元,该地块位于日本东京最繁华的银座地区中央,十字路口最好朝向的转角处,可以说其虚幻价格占总地价的绝大

^① 周诚,土地价值论,中国土地科学,1992,6(2)10—16

部分。曹振良先生也认为自土地所有权形成以后,作为自然资源存在的土地不论被开发利用与否,由于土地的有限性和所有权的垄断,它便成为一种财产即地产。^①从以上的论述中可以看出,将地产统称为不动产而涵盖建筑物、森林等这些与土地特性迥异的不动产,则失之过宽;将地产仅仅理解为已开发土地、待开发土地或有附着物之土地甚至这三者之和,都有欠全面。当今社会,即便是荒地、沙漠都有价值(效用)。例如,1993年甘肃省合水县拍卖长期闲置的荒山、荒坡、荒沟使用权,拍卖后的三荒地所有权不变,买主使用权为50—70年,并将拍卖收入归集体作为公共积累,以发展集体生产。1994年黑龙江省穆棱、海林等十几个县市,将近3.33万ha的“五荒”地以50年的使用期出让使用权,当时仅牡丹江市拍卖的“五荒”地就达1.6万ha,共获出让金618.5万元;认为商品化的土地是地产,也欠全面即使是目前未商品化的土地也是地产,因为其存在潜在的效用;将地产理解为商品化的土地与土地资本之和,除了未虑及到非商品化土地也是地产外,还未认识到商品化的土地与土地资本是一个交错的概念,不符合定义概念之逻辑。综上所述,土地资产即地产构成具有二元性,即土地物质和土地资本均属于地产。

1.2 农用地及其资产特征

对于农用地这一概念有3种理解:一是认为农用地与农地相似,即耕地。例如,在日本农用地专指以耕作为目的土地。^②二是认为农用地系直接用于农业生产的土地。例如,在中国城镇土地分类中,农用地为一级地类,其编号为90,这里是指城镇、村庄、独立工矿区内用于农业生产的土地,包括水田、菜地、旱地、园

① 曹振良、郝寿义、袁世明编著,土地经济学概论,南开大学出版社,1989:5

② 马克伟主编,土地大辞典,长春出版社,1991:569 590