

土地 经济学

毕宝德 主编
柴强 李铃 副主编



土地经济学

毕宝德 主编 柴强 李铃 副主编

*

中国人民大学出版社出版
(北京西郊海淀路39号)
北京昌平华生印刷厂排版
北京市丰台区印刷厂印刷
新华书店北京发行所发行

*

开本:850×1168毫米32开 印张:15.625
1991年1月第1版 1991年1月第1次印刷
字数:383 000 册数:1-15 000

*

ISBN 7-300-01028-8

F·295

定价:6.95元

顾问：周 诚 戚名琛

主 编：毕宝德

副主编：柴 强 李 铃

各 章 执 笔 人

导 论	毕宝德	第 十 章	柴 强
第一章	李 铃	第十一章	李新光
第二章	李 铃	第十二章	柴 强
第三章	刘慧芳	第十三章	毕宝德
第四章	李 铃	第十四章	周建春
	李全人	第十五章	毕宝德
第五章	曾寅初	第十六章	周建春
第六章	李全人	第十七章	毕宝德
第七章	毕宝德		余必龙
第八章	郑庆平	第十八章	邱泽元
第九章	柴 强		

前 言

根据国家教委关于加强专业教材建设的精神，全国高、中等专业院校土地管理专业的专业教材由国家土地管理局负责组织编审、出版工作。为了加快土地管理专业教材的建设，满足专业教学的急需，我司从1988年起多次组织有关专家、教授共同研究确定了土地管理专业的骨干课程，制定了土地法学、土地经济学、地籍管理、土地利用规划、建设用地管理、土地资源学和地籍测量、航测与遥感、土地信息系统等九门课程的教材编写大纲，并采取公开招标，专家评估、审定的方式组织编写了上述教材，作为土地管理专业的第一轮规划教材，陆续公开出版。

参加土地管理专业教材编写、评估、审定工作的有教学、科研和行政管理部的专家、学者和从事实际工作的同志，他们为编好这套教材付出了辛勤的劳动，参加评估、审定工作的同志分别对各门教材提出了宝贵的意见，有的还作了重要的修改和补充。在此，一并表示衷心的感谢！

本套教材可作为土地管理、土地规划与利用专业以及其它相关专业本科、大专和专业证书教育的教材和参考书，也可供有关专业理论和实际工作者参阅以及干部培训之用。

土地管理在我国还是一门新的学科，在这一领域内，许多理论和方法还处于研究探讨和总结阶段，给教材编写带来一定难度。加之组织时间紧张，编写人员的水平所限，献给读者的这套教材，错漏之处在所难免，我们热诚地期望所有的同事仁人和广

大读者的批评、指正，以期将土地管理专业的教材建设工作越做越好。

国家土地管理局科教司

1990年6月8日

《土地经济学》内容简介

本书以马克思主义的基本原理为指导，结合中国土地制度改革与土地利用的实践，全面系统地阐述了土地经济学的基本原理，较好地反映了中国当前土地经济理论研究的总体水平与成果。

除导论之外，全书共分18章。导论对土地的基本概念及土地经济学的对象与研究方法作了概括性的论述；第一—六章从土地的供求规律、分区利用、集约利用、规模利用与计划利用等5个方面阐述了土地利用的基本经济原理，并探讨如何运用这些原理来指导中国土地利用的实践；第七—十二章着重对土地制度进行介绍与剖析，首先简要阐述了土地制度的基本理论，然后，对中国现行的土地所有制、使用制和管理体制作了深入的分析，此外，为了对比和借鉴还分别介绍了旧中国的土地制度、港台和国外现行土地制度；第十三—十八章重点研究土地权属转移及土地收益分配问题，其中包括地租、地价、土地有偿使用、土地市场、土地金融与土地税收等重要的土地经济理论问题。

本书不仅适宜土地管理专业作为专业教材，同时也可供从事土地经济与管理的理论工作者和实际工作者阅读。

目 录

序	1
导论	3
第一节 土地的概念与特性	3
第二节 土地的功能与分类	8
第三节 土地经济学的对象与研究方法	13
第四节 土地经济学的产生与发展	17

(一)

第一章 土地利用经济原理	23
第一节 土地利用的涵义及目标	28
第二节 土地利用的经济学原理	32
第三节 土地利用的基本经济原则	36
第四节 土地利用的效益评价	41
第二章 土地的供给与需求	51
第一节 土地的供给	51
第二节 人口增长对土地的压力	57
第三节 土地的需求	67
第四节 土地的供求平衡	72
第三章 土地分区利用	79
第一节 土地区位利用原理	79
第二节 土地的区位效益与区位配置	87
第三节 农业土地分区利用	93

第四节	城市土地分区利用	102
第五节	其他非农业土地利用	113
第四章	土地集约利用	120
第一节	“土地报酬递减规律”思想的形成及演变	120
第二节	土地肥力和土地报酬	129
第三节	报酬变化的阶段分析	133
第四节	土地集约利用	138
第五章	土地规模利用	143
第一节	农业土地规模利用基本理论	143
第二节	农业土地适度经营规模的确定	153
第三节	农业土地适度经营规模的实现	168
第六章	土地计划利用	178
第一节	土地计划利用的必然性及意义	178
第二节	国外土地利用计划的模式	183
第三节	中国土地利用计划的模式	189
第四节	土地利用计划管理	193

(二)

第七章	土地制度基本理论	207
第一节	土地所有制	207
第二节	土地使用制	210
第三节	土地管理制度	213
第四节	土地产权及其权能构成	217
第八章	旧中国的土地制度	224
第一节	原始社会的土地制度	224
第二节	奴隶社会的土地制度	226
第三节	封建社会的土地制度	228
第四节	半殖民地半封建的土地制度	231

第九章 中国现行土地所有制	234
第一节 现行土地所有制的形式	234
第二节 现行土地所有制的建立	237
第三节 现行土地所有制的完善	249
第十章 中国现行土地使用制	258
第一节 传统城市土地使用制的运行	258
第二节 城市土地使用制的改革实践	263
第三节 现行农村土地使用制及其完善	274
第十一章 中国现行土地管理体制	282
第一节 现行土地管理体制的确立	282
第二节 现行土地管理体制的运行	290
第三节 现行土地管理体制的改革	299
第十二章 港台和国外现行土地制度	303
第一节 香港现行土地制度	303
第二节 台湾现行土地制度	309
第三节 国外现行土地制度	316

(三)

第十三章 地租理论	329
第一节 地租概论	329
第二节 资本主义地租	339
第三节 社会主义地租	354
第十四章 土地价格	364
第一节 土地价格理论	364
第二节 土地价格的内涵与种类	370
第三节 影响土地价格的因素	376
第四节 土地价格的评估	382
第五节 土地价格的政府调控	401

第十五章 土地有偿使用	407
第一节 土地有偿使用的意义及理论依据	407
第二节 土地有偿使用的实现形式	412
第三节 级差地租量的测算	417
第十六章 土地市场	428
第一节 土地市场的含义与特点	428
第二节 土地市场的机能与条件	434
第三节 土地市场的运行及管理	440
第十七章 土地金融	451
第一节 土地金融概述	451
第二节 西方发达国家的土地金融制度	456
第三节 中国土地金融业的发展	459
第十八章 土地税收	463
第一节 土地税收的概念与特点	463
第二节 土地税收的依据与功能	468
第三节 国外的土地税收	471
第四节 旧中国的土地税收	473
第五节 中国现行的土地税收	480

序

呈现在读者面前的这本书，是我国土地经济学科建设的最新成果之一，也是国家土地管理局指定的第一本高等院校土地管理专业的《土地经济学》教材。

这本书，至少有以下几个方面是值得加以强调的：

第一，坚持以马克思主义基本原理为指导来研究、分析和回答土地经济问题，并有分析地吸收和借鉴了西方土地经济的某些研究成果；

第二，在内容上，它涉及了土地经济问题的古今中外，涉及到理论与政策、原理与方法、定性分析和定量分析等方面，比较全面、充实；

第三，它按照土地利用经济、土地制度、土地权属转移及土地收益分配等三大部分来设置章节，形成了比较完全、逻辑性较强的土地经济的理论体系；

第四，它致力于探索土地经济规律，并力求做到理论与实际紧密结合，特别是密切注意到了我国现实的土地经济问题。

我们相信，这本书能够比较好地满足当前我国有关人员学习土地经济学的需要。

我们也相信，这本书的问世，对于推动我国土地经济学科建设必将有所裨益。

因此，我们乐于把这本书推荐给广大读者。

此外，我们作为土地经济理论工作者，借此书问世之机，表达几点希望。

——愿各界人士对我国社会主义土地经济问题的研究和学科建设给予进一步的关注，使之更加繁荣昌盛；

——愿从理论上、客观规律上对我国社会主义土地经济中的各种问题，逐步给予更深刻、更中肯的回答，使理论与实际更紧密地结合起来；

——愿更多更好的土地经济调查报告、论文、专著将源源不断地问世！

周诚 戚名琛

1990年8月于北京

导 论

第一节 土地的概念与特性

一、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，首先应了解什么是土地，明确土地的概念。

一般说来，土地是地球的特定部分。但究竟地球的哪个部分、哪些因素属于土地的范围，对此，长期以来人们理解很不一致。这可以从横的和纵的两个角度进行分析。

从横的角度看，对土地包括的范围有如下四种观点：

1. 土地即土壤，亦即地球表面疏松的、有肥力的、可以生长植物的表层部分。

2. 土地即陆地及其水面，亦即地球表面除海洋之外的陆地及其江河、湖泊、水库、池塘等陆地水面。

3. 土地即地球的纯陆地部分，不包括陆地的水面。

4. 土地即地球表面，亦即地球的陆地部分和海洋部分都包括在内。

上述四种观点，其中第一种观点失之于过窄。其实，土壤只是“具有肥力的土地”。土壤是土地的组成部分之一，并不是土地的全部。土地的非土壤部分，不具有肥力，不能生长植物，但仍具有土地的基本特点，不能排除在土地之外。

第四种观点，失之于过宽。陆地与海洋是地球的两个不同部

分，具有不同的特点。地球海洋部分不具有土地的一系列特点，因此不应包括在土地范围之内。

第二种观点是比较确切的。陆地中的水面是经常变化的，它只是陆地的附属物，广义的土地应该包括陆地中的水面。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第三种观点认为土地是陆地中不包括水面的部分，这是狭义的土地，在某些特定的场合适用这种概念。

从纵的角度看，对土地究竟包括哪些因素也有不同的观点。

英国著名经济学家马歇尔(A. Marshall, 1842—1924)认为：“土地是指大自然为了帮助人类，在陆地、海上、空气、光和热各方面所赠予的物质和力量。”^②

美国土地经济学家伊利(R. T. Ely, 1854—1943)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与的东西。”^③

上述观点所列的土地范围，似乎偏宽，是把土地本身的范围与土地发挥功能的因素等量齐观了。光、热是宇宙因素，来自于太阳，不能作为构成土地的因素。

综上所述，土地的确切概念应该是，土地是由地球一定高度和深度的岩石、矿藏、土壤、水分、空气和植被等构成的自然综合体，即陆地及其自然附属物。

二、土地的特性

土地具有一系列与其他物质相区别的特性。正确认识并掌握土地的特性，对于学习与研究土地经济学，合理利用和管理土地具有十分重要的意义。伊利就曾指出：“成功的土地利用是以对

① 《马克思恩格斯全集》第25卷，第695页。

② [英]马歇尔：《经济学原理》上卷，商务印书馆1964年版，第157页。

③ [美]伊利等：《土地经济学原理》，商务印书馆1982年版，第19页。

土地特性的认识为基础的。”^①

土地的基本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的联系；土地的经济特性是人类在对土地进行利用过程中产生的，在人类诞生以前尚未对土地进行利用时，这些特性并不存在。

（一）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。在地球发展史上，虽曾出现过大规模的“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，没有很大的实际意义。从人类的生产活动看，虽然从理论上说部分土地表层的移动也是可能的，但这不仅数量有限，而且代价高昂，因而也没有很大实际意义。所有这些变化都不能从根本上改变土地位置固定性的特点。土地位置的固定性，要求人们就地利用各种土地。

2. 面积有限性。土地是地球的陆地部分，而地球是自然历史形成的，其面积具有不可再生性。人类可以改良土地，提高土地质量，改变土地形态（由丘陵变成平原，由贫瘠变为肥沃），但丝毫不能扩大（或缩小）土地面积。因此列宁说：“土地有限是一种普遍的现象”^②。土地面积有限，迫使人们必须节约地、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、水分等）以及相应的气候条件（光照、温度、雨量等）

① [美]伊利等：《土地经济学原理》，商务印书馆1982年版，第30页。

② 《列宁全集》第5卷，人民出版社1986年第2版，第101页。

的差异，因而造成土地的巨大自然差异性。这种差异性不仅存在于一个国家或一个地区的范围之内，即使在一个基层生产单位内也同样存在着。随着生产力水平的提高和人类对土地利用范围的扩大，这种差异性会逐步扩大，而不是趋于缩小。土地的自然差异性土地级差生产力的基础。土地的自然差异性，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方式，以取得土地利用的最佳综合效益。

4. 功能永久性。任何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。”^①在合理使用和保护的条件下，农用土地的肥力可以不断提高，非农用土地可以反复利用，永无尽期。这已为人类发展的长期历史所充分证明。土地的这一自然特性，为人类合理利用和保护土地提出了客观的要求与可能。

（二）土地的经济特性

土地的经济特性，是以土地的自然特性为基础，在人类对土地の利用中产生的。

1. 供给的稀缺性。在人类出现以前，没有人类对土地の利用和需求，当然也就无所谓土地供给的稀缺性。只有当人类出现以后，特别是由于人口不断增加和社会经济文化的发展，对土地需求不断扩大，而可供人类利用的土地又是有限的，因而产生了土地供给的稀缺性并日益增强。

土地供给的稀缺性，不仅仅表现在土地供给总量与土地需求总量的矛盾上，还表现在由于土地位置固定性和质量差异性导致某些地区（城镇地区和经济文化发达、人口密集地区）和某种用途（如农业用地）的土地的特别稀缺上。

由于土地稀缺性日益增强，土地供求矛盾的日益尖锐化，导

^① 《马克思恩格斯全集》第25卷，第880页。

致一系列土地经济问题的产生。土地供给稀缺性是引起土地所有权垄断和土地经营垄断的基本前提；由于土地稀缺，在土地私有，自由买卖、出租的条件下，出现地租、地价猛涨，土地投机泛滥等现象。

2. 土地利用方式的相对分散性。由于土地位置的固定性，对土地只能就地分别加以利用，因而土地利用的方式是相对分散的。这一特点在农用土地上表现得更为明显。农业（种植业）利用绿色植物从土地中吸取营养物质，将太阳的光、热能转化为生物能，生产农产品。没有一定面积的土地就不能转化一定量的光、热能，也就不能生产足够人们需要的农产品。因此，农业生产必须分散在广大面积的土地上进行。即使在非农产业中，土地利用方式可以相对集中，但由于土地的固定性，不能将其重叠起来利用，也只能分别加以利用，因而相对来说也是分散的。

土地利用方式相对分散这一特性，要求人们在利用土地时要进行区位选择，并注意搞好地区间的交通运输联系，以提高土地利用的综合区位效益。

3. 土地利用方向变更的困难性。土地有多种用途，当土地一经投入某项用途之后，欲改变其利用方向，一般说是比较困难的。这首先受土地的自然条件所制约。如在我国北方寒冷地区不能改种热带和亚热带植物（如橡胶、柑桔等），在海拔几千米并缺乏水源的地区不能建设现代化工厂等等。因为这些地区不具备作这种用途的自然条件。其次，还由于在工农业生产上变更土地利用方向往往会造成巨大经济损失，因而不合理的，甚至是不允许的。在农业生产中，由于农作物生长周期较长，在生长周期没有结束时，改种其他作物或作其他用途，势必造成巨大经济损失；林木等多年生植物，生长周期更长，投入的资金和劳动更多，任意改变土地用途，经济损失会更为巨大。在建筑业和其他非农产业中，建筑物和其他设施使用周期也很长，如果在建成后随意改变