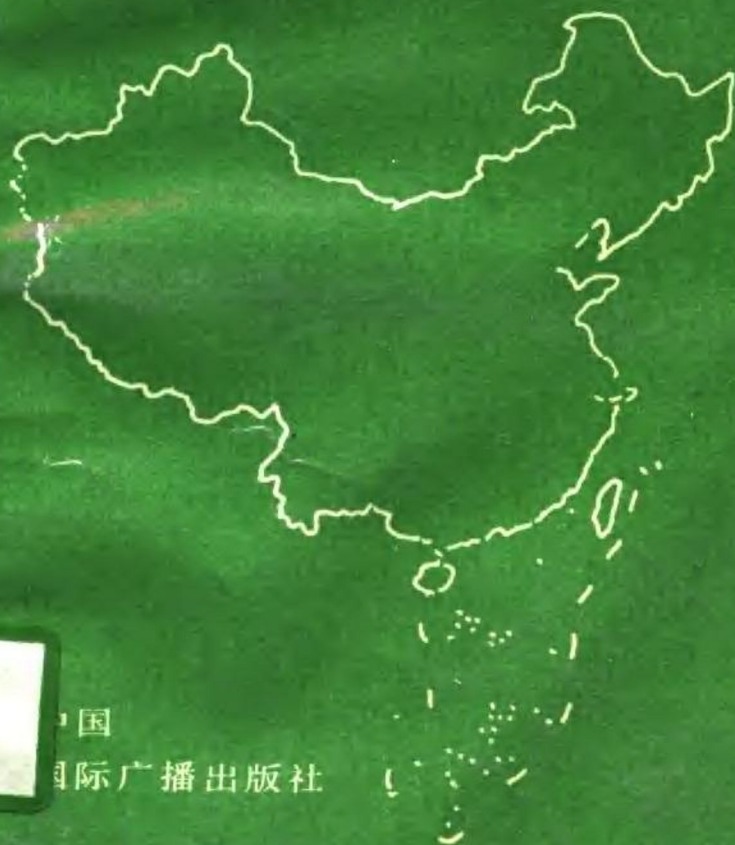


地租与地价学

张家庆 主编



1.4

中国

国际广播出版社

土地管理丛书
地租与地价学
张家庆 主编

•
中国国际广播出版社出版发行
(北京复兴门外广播电影电视部内)
保定市满城前进印刷厂印刷
新华书店经销

开本787×1092 1/32 292千字 13.15印张
1991年2月第一版 1991年2月北京第一次印刷

•
印数：1—3500册
ISBN7-80035-493-8/F·37
定价：6.15元

《土地管理丛书》编委会

顾问：王先进 孙琬钟

主编：孙英辉

副主编：杜西川 徐秀义 王国庆

编委 (以姓氏笔画为序)：

王国庆 王洪才 孙英辉 陈顺增 邹兆平

杜西川 岳琛 张家庆 林增杰 邵凤涛

徐秀义 蔡乃煌

特邀编委 (以姓氏笔划为序)：

王炬 王宗海 包布和 叶文鉴 石瑶

刘国喜 朱洪昌 李庚 李长轮 李和昌

李志康 李质耀 李振荣 吴树真 吴家明

宋立民 陈书栋 陈绍兴 陈根兴 陈朝群

陆江 辛明远 吴文谦 范绍宗 张书田

张鲁英 杭仲明 姜兵 赵福臣 钟基年

高群 崔光祖 徐日辉 徐及善 殷世杰

曹永安 蒋凯 曾祥熙 董伟凡 焦成斌

辜省之 楼永兴 谭企坤 蔡恩水

土地管理丛书

地租与地价学

主 编：张家庆

撰稿人：（按撰写章次为序）

张家庆 郑庆平 唐朱昌

李吟枫 张 京 周建春

中国国际广播出版社

序 言

土地是人类赖以生存和发展的最基本的资源，是其它各种资源赖以存在的基础。我国人多地少，土地资源极为宝贵。但是，由于对土地的国情、国策重视和宣传不够，土地管理工作基础薄弱，多年积累的问题很多，加上十几亿人口对土地的重压，形势十分严峻。因此，大力加强土地国情、国策宣传，切实强化土地统一管理，是摆在党和政府及全国人民面前的一件大事。它对于社会主义现代化建设事业，对于中华民族的生存与发展，具有十分重大和深远的意义。

为了认真贯彻“十分珍惜和合理利用每寸土地，切实保护耕地”的基本国策和《中华人民共和国土地管理法》，适应宣传土地国情、国策和强化土地统一管理的需要，推进土地管理的理论建设和业务建设，我们组织编写了这套《土地管理丛书》。《丛书》大体覆盖了土地管理工作的各个方面，又吸收了近年来理论研究成果和实践经验，具有一定的广度和深度。其中，《土地管理概论》、《中国土地管理体制 改革概论》、《土地管理知识百题问答》，从总体上介绍了土地管理改革和各项工作；《中国土地制度史》、《地租与地价学》、《外国土地制度》从理论和实践上为土地管理改革和各项工作提供了借鉴；《中国土地管理法律大全》、《土地争议案例选析》、《土地管理行政诉讼指南》、《国有土地使用权有偿转让指南》、《乡镇土地管理干部必读》，则是实际工作中不可缺少的助手。

《丛书》的作者，都是多年从事土地管理及有关经济、法律方面的专家、学者和实际工作者。为了增强《丛书》的理论性、知识性、实用性和普及性，我们特邀各省、自治区、直辖市及部分城市和解放军土地管理局的领导及有关专家担任编委。在研究和编写过程中，曾得到国家土地管理局领导和各司、直属单位，全国人大政研室，国务院法制局，中国国际广播出版社，中国人民大学，中国人民公安大学等单位及有关同志的热情帮助和大力支持，在此一并表示感谢。

加强土地国情、国策宣传，强化土地统一管理工作，建设具有中国特色的社会主义土地管理制度，是一个巨大的系统工程，需要不懈地艰苦努力。《丛书》的出版，只是在这方面的一个初步尝试。同时，由于编著者水平有限、时间仓促，土地管理的理论和工作体系也处于创立和探索阶段，因此《丛书》在编排体系和撰写上均难免有不妥之处，敬请读者批评指正。

《土地管理丛书》编委会

1990年4月

编者说明

使用土地支付地租，购买土地照价付款是土地所有权在经济上的要求，也是在发展社会主义商品经济中实现土地资源合理分配、使用不可缺少的机制。80年代中期，我国开始在城市试点非农用地有偿使用，拉开了对实行三十多年的国有土地无偿无限期使用制度改革的序幕。1990年5月国务院颁布了《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、《外商投资开发经营成片土地暂行管理办法》，使城镇土地有偿使用合法化、规范化。《条例》和《办法》是我国社会主义公有制土地使用制度改革的里程碑。城镇土地使用制度的改革已在农村引起了强烈的反响。

我国土地使用制度的改革是在坚持与完善社会主义土地公有制原则下进行的。这一重大改革已取得明显的成效。然而，改革还刚刚起步，无论国有土地，还是农民集体所有土地使用制度的改革都还有许多问题需要从理论上与实践上总结、探讨。

我们撰写《地租与地价学》一书的目的是试图从理论上说明，我国土地使用制度的改革是马克思的地租与地价理论在中国的适用，并以这一理论为指导对土地使用制度改革中提出的某些迫切问题作些探讨。为了实现这一设想，本书对中外经济学家的地租与地价理论以及中外地租与地价发展史作了梗要介绍，以加深对马克思地租与地价理论的理解。同时，使我们全面了解各派经济学家的地租与地价观和中外地

租与地价形成和发展规律，抛弃其糟粕，吸取其精华，为我所用。然而，由于我们的水平有限，无论从体系和内容上以及对问题的论述都存在缺点甚至错误。这里，我们深切期望各界读者对本书提出批评和指正。

参加本书编写的人员有：中国人民大学农业经济系的张家庆同志（第1、2、3、7、8、10、14章）；中国人民大学农业经济系的郑庆平同志（第5、9章）；复旦大学世界经济研究所的唐朱昌同志（第4章）；复旦大学经济系的李吟枫同志（第6章）；中国社会科学院财贸经济研究所的张京同志（第11、13章）；国家土地管理局经济研究所的周建春同志（第12章）。

本书在撰写过程中得到了国家土地管理局等有关单位的大力支持与帮助，在此一并表示感谢。

作 者

1990年12月

目 录

第一编 地租与地价思想史

第一章 资产阶级古典与庸俗经济学家的地租与地价理论	(1)
一、资产阶级古典经济学家的地租与地价理论.....	(1)
二、资产阶级庸俗经济学家的地租与地价理论.....	(29)
第二章 马克思的地租与地价理论	(37)
一、马克思的地租与地价学说形成的理论基础.....	(37)
二、资本主义土地所有权与资本主义地租的性质.....	(40)
三、资本主义级差地租理论.....	(45)
四、资本主义绝对地租理论.....	(52)
五、垄断地租.....	(58)
六、新投入耕种的土地(包括未耕地)的地租与地价.....	(58)
七、建筑地段地租、森林地租、牧场地租.....	(59)
八、土地价格.....	(61)
九、资本主义地租的产生及农民小土地所有制的地租与地价.....	(62)

第三章	当代资产阶级经济学家的地租与地价	
	理论·····	(65)
第四章	苏联经济学家的社会主义地租与地价	
	理论·····	(82)
	一、地租理论的发展·····	(82)
	二、地价理论的探索·····	(100)
第五章	中国近代地租思想史 ·····	(112)
	一、中国近代地租思想概况·····	(112)
	二、中国近代各类地租思想的理论表现·····	(114)
	三、中国近代地租思想的发展特点·····	(138)

第二编 地租与地价史

第六章	西欧封建主义地租的发展及向资本主义地租的转化 ·····	(143)
	一、封建地租产生的基础·····	(143)
	二、封建地租的基本形式——劳役地租·····	(147)
	三、封建地租的主要形式——实物地租·····	(151)
	四、封建地租的最后形式——货币地租·····	(155)
	五、封建地租向资本主义地租的转化·····	(158)
第七章	现代资本主义国家中的农业地租与地价 ·····	(162)
	一、农业地租与地价规律的变化·····	(162)
	二、农业地价与地租变动的趋势与原因·····	(175)
第八章	现代资本主义国家中的城市地价与地租 ·····	(185)
	一、城市地价和地租变动的特点·····	(185)

二、对城市地价的调节与管理·····	(191)
第九章 中国近代地租与地价史·····	(205)
一、中国近代地租性质与地租形态的发展·····	(205)
二、中国近代地租额的高度·····	(211)
三、中国近代的土地价格·····	(222)

第三编 我国社会主义条件下的地租 与地价的形成和发展

第十章 我国社会主义条件下的地租地价·····	(239)
一、我国土地制度的沿革·····	(239)
二、关于我国社会主义条件下地租与地价 问题的讨论·····	(245)
三、我国社会主义条件下地租与地价的特 点·····	(256)
四、现阶段我国的土地关系。地租与地价 的表现形式。土地价格的种类·····	(260)
五、发挥地租与地价作用的条件·····	(264)
第十一章 我国城市土地市场——地租与地价 运行的条件·····	(269)
一、城市土地的特征·····	(269)
二、城市土地市场的基本功能和运行机制·····	(272)
三、我国城市土地市场的现状与问题·····	(274)
四、我国城市土地市场模式·····	(299)
第十二章 我国城市地租与地价的形成·····	(311)
一、城市地租与地价的类别和形成方式·····	(311)
二、影响城市地租与地价的社会经济因素·····	(312)

三、城市地租与地价政策和政府的调控措施.....	(319)
四、城市地租与地价的确定.....	(322)
第十三章 我国城市土地及其市场管理.....	(342)
一、城市土地及其市场管理的目标与内容.....	(342)
二、加强城市土地权属管理.....	(343)
三、加强城市土地利用管理.....	(353)
四、城市土地收益分配与管理.....	(365)
第十四章 农业用地的地租与地价.....	(375)
一、土地在农业中的特殊地位.....	(375)
二、变农业用地无偿使用制为租赁制.....	(376)
三、农业用地的地租形态.....	(386)
四、农业用地地租与地价形成规律.....	(393)
五、实行农业用地租赁制中的问题.....	(403)

第一编 地租与地价思想史

第一章 资产阶级古典与庸俗 经济学家的地租地价理论

一、资产阶级古典经济学家的 地租与地价理论

资产阶级古典政治经济学家一般承认劳动创造价值。他们的学说一般以劳动价值论为基础，从而较正确地揭示了地租的源泉与本质。资产阶级古典政治经济学家的地租与地价理论是马克思的地租与地价理论的来源。马克思的地租与地价理论是在批判地继承资产阶级古典政治经济学家的地租与地价理论的基础上建立起来的。学习马克思的地租与地价理论必须首先了解与研究资产阶级古典政治经济学家的地租与地价理论。

威廉·配第（1623—1687年）的地租与地价观。配第是资产阶级古典政治经济学的奠基人，他在政治经济学方面的重大功绩是对商品价值本质的揭示。他用商品中包含的劳动的比较量来确定商品价值，把商品价值与生产商品所耗费的劳动联系起来，为劳动价值论的创立提供了初步基础。为此，马克思给配第极高的评价，称他为“政治经济学之父”。

早在三百多年前出版的配第的名著《赋税论》，就对地租问题有论述。

《赋税论》是配第研究英国财政税收制度的著作。该书

力图从本质上、从总体上说明政府的一般财政经济措施，指出课税的最后负担只能是加重在土地地租及其派生的收入（利息）上。因此，研究赋税问题，就得考察土地地租与利息。

关于土地地租，他明确回答了土地地租是从哪里来的，能提供多少的问题，指出：地租是劳动产品扣除生产投入、维持劳动者生活必需后的余额。他说：“我认为，这个人从他的收获之中，扣除了自己的种子，并扣除了自己食用及为换取衣服和其他必需品而给与别人的部分之后，剩下的谷物就是这块土地一年的自然的真正的地租；”^①这说明，地租的本质是剩余劳动的产物。配弟认为，地租是剩余价值的真正形态。因此，地租中包括有利润，利润没有同地租分开。配弟受当时流行的错觉的影响，认为利润是企业家劳动的报酬，是一种特殊的工资。配弟生活在资本主义生产尚未确立的时期，在他的经济理论中，不仅没有利润的范畴，就连利息，也被视为地租的派生形式，从地租中推论出来。他说，每个货币所有者都可以在出贷货币和用货币购买土地之间决策。每个货币所有者都可能成为土地所有者。购买土地出租，会给货币所有者带来地租，借贷货币也应给货币所有者带来收入，否则无人愿意出贷货币。所以，利息从地租派生。考虑到借贷资金的风险比购买土地大，利息应高于地租。

我们知道，地租、利润和利息是来自剩余价值，是剩余价值的具体转化形态。生活在十七世纪的伟大的资产阶级古典政治经济学家配弟虽然在其著作中没有形成剩余价值的概念，但他已从地租与利息方面触到了剩余价值，把剩余价值包含在商品价值之中，此后，就人们对剩余价值的探讨从流通领域转向了生产领域。配弟的名著就揭开了资产阶级古典政治经济学派价值理论的第一页。

在配弟的经济思想中，我们也可以看到关于极差地租的最初概念。

配弟首先从肥力相同位置不同的地段，从地段对市场的不同距离引出级差地租，他说：“假如维持伦敦或一支军队所需的谷物，必须从远离四十英里的地方运来，那么，在伦敦或在这支军队驻地一英里以内的地方栽培的谷物，除其自然价格之外，尚应加算将谷物运输三十九英里所需的费用。……结果是，靠近人口稠密的地方的土地，……比距离远而土质相同的土地，……不仅能产生更多的地租，而且所值的年租总额也要更多一些。”^①

配弟也提到产生级差地租的另一个原因——土地的不同肥力，即同等面积的土地的不同劳动生产率。他讲：“土地的优劣或土地的价值，取决于该土地所生产的产品量对为生产这些产品而投下的简单劳动的比例的大小。”^②配弟认为在地租量既定的情况下，等面积不同肥力的土地的价值大小，即地租的多少，与耗费的劳动成反比，花费的劳动多，地租就少，花费的劳动少，地租就多。

配弟还论述了产生级差地租两种原因的相互关系。他说，如果伦敦附近各郡尽一切努力所生产的商品，仍难满足需要，“那就必须从远处运来所需的商品，以供应市场需要，这样一来，距离较近的各郡物价一定上涨。或者是，如果上述各郡花费比现在更多的劳动来改良土地，使土地丰产，……那么地租就会因收成的增加超过所用劳动的增加，而成比

① 威廉·配弟《赋税论 献给英明人士 货币略论》，商务印书馆1972年版，第43页。

② 威廉·配弟：《赋税论，献给英明人士，货币略论》，商务印书馆，1972年版第49—50，95、53—54页。

例地上涨。”^①这段话不但指出了级差地租产生的两个原因，并且把级差地租两种形态的相互关系，作了说明：即当地产品不够满足需要，需要耕种较远地区的土地，或者在近郊土地上增投劳动，增进劳动生产率时，都会使地租增加起来。因此，马克思说：“配第比亚当·斯密更好地阐明了级差地租。”

配第在《赋税论》中对土地所有权的价格作了独特的创见。配第推论说，在英格兰一块可以自由买卖的土地自然价值，等于祖、父、孙三代人通常可以同时生存的年数。依据英国当时的死亡统计表，约为二十一年。他认为很少有人会挂虑再下一表的子孙。这个推论的创见在于配第在把地租归结为剩余劳动，也就是归结为剩余价值之后，指出土地的价值不过是一定年数的地租总额，或者说是地租的资本化，从而深刻地揭示了地租的本质。配第的目光，如此敏锐，说明他是很有天才的经济学家。

约翰·洛克（1632—1704年）和达德利·诺思（1641—1691年）的地租观。洛克和诺思是英国资产阶级古典政治经济学初期的代表人物，是配第的后继者。他们的观点以配第的著作为依据，与配第一样把地租视为农产品价值的扣除，视为剩余价值的主要形态。不过诺思与配第与洛克不同，配第与洛克都把利息理解为货币的租金，而诺思则把利息称为“资金的租金”。他是第一个正确理解利息的人。

对地租的起源，洛克是用资产阶级“自然法”理论观点来解释的。该理论认为，土地和一切自然物原本是自然赐与一切人所共有的。个人的人身享有别人不得侵犯的权利。个人人身生存权（即自然权利）要求在公有自然物上用自身劳动

① 威廉·配第：《赋税论，献给英明人士，货币略论》，商务印书馆，1972年，版第49—50、95、53—54页。

生产的产品应归劳动者个人所有。也就是说，个人所有权是个人劳动创造的。

既然个人所有权是个人劳动创造的，那么所有权不可能是无限的，而是有限的。洛克认为，所有权的界限有两个：一是，一个人劳动条件（包括劳动条件的范围与数量）的界限；二是，一个人储存的东西不多于他能够使用的东西的界限。但是，金银货币的出现扩大了后一个界限，并对前一个界限产生了连锁反应。金银货币是一种耐久的东西，它永远不会损坏，一个人愿意储存多少，就可以储存多少。一部分产品损坏了，可以通过买卖双方的协商，用货币交换真正有用但容易损坏的生存资料。占有多余生存资料的人，也可以用它换取货币，再用货币换取土地。货币分配不均引起土地分配不均。一个人占有的土地多于他劳动的能力，他就可以把多余的土地出租给占有耕地不足的人，并收取地租，就像货币分配不均会招来支付利息的货币债户一样。洛克认为，地租与利息都由于生产条件的不均等而把作为一个人的劳动报酬的利润转入另一个的口袋。”^①这里讲的利润，就是以地租与利息形式表现的剩余价值。由此可以看出，洛克对地租起源的论述，有两个方面，一个方面是，用对别人劳动的无偿占有来说明地租，使地租脱去了封建的外壳；另一方面是，把对地租的占有归结于货币的出现，并把资本主义私有制的产生，说成是“自然权利”。前一个方面是正确的，后一个方面违背了历史事实。

弗朗斯瓦·魁奈（1694—1774年）的地租观。魁奈是法国资产阶级古典政治经济学家，重农学派的创立者。重农学派的地租观是重农学派的“纯产品”学说。最重要的著作是《经

^① 《马克思恩格斯全集》第26卷1，第390页。