

土地经济学

TUDI
JINGJIXUE

张薰华
俞 健 主编

上海人民出版社

责任编辑 徐永祿
封面装帧 邹纪华

土地经济学

张薰华 俞 健 主编

上海人民出版社出版

(上海绍兴路54号)

新华书店上海发行所发行 常熟东张印刷厂印刷

开本 850×1156 1/32 印张 12.5 插页 2 字数 282,000

1987年4月第1版 1987年4月第1次印刷

印数 1-5,000

书号 4074·632 定价 2.50元

目 录

导 论	1
第一篇 土地与生产力	7
第一章 作为生产力的土地	8
第一节 概论	8
作为自然力的土地具有三个特性。作为直接生产力的土地。渗入社会生产力的土地生产力。级差生产力 I 和级差生产力 II	
第二节 土地与人口	21
人口发展与土地开发。土地的城市化。城市环境质量问 题	
第二章 土地资源的保护和合理利用	32
第一节 发展经济以生态效益为前提	32
第二节 生态学原理	35
生物圈。生态系统的基本概念。生态系统的结构与功能。 生态平衡。人口、土地与生态系统	
第三节 农业生态工程	44
基本概念。人工生态系统的良性循环。物质与能量的多 级利用	
第四节 生态工艺	47
生态工艺的概念。综合利用与治理“三废”	

第五节	城市绿化和土地利用	51
	城市园林绿地的生态效益。衡量城市绿化的指标	
第六节	城市垃圾的处理	54
	城市生活垃圾。如何处理垃圾。运用经济手段治理生态环境	
第三章	土地利用规划	58
第一节	农业用地规划	59
	农业各业用地结构规划。农业用地质量规划。荒地的开发规划	
第二节	工业用地规划	66
	土地产品的粗加工工业用地规划。精加工工业用地规划。粗加工和精加工用地关系。工业生态环境	
第三节	交通运输用地规划	73
	五种运输形式用地。合理分工加强水运	
第四节	城市用地规划	77
	城市用地总体规划。市内交通。企业用地规划。市郊用地规划	
第二篇	土地与生产关系	89
第四章	商品经济中因使用土地出现超额利润	90
第一节	土地与价值规律	91
第二节	超额利润	96
	土地产品价格中的超额利润。级差超额利润 I 和级差超额利润 II。加工产品中的超额利润。商品销售中的超额利润	
第三节	级差超额利润是虚假的社会价值	107
第五章	土地所有权使超额利润转化为地租	111
第一节	超额利润转化为地租	112
第二节	地租的各种形式	114
	级差地租 I。级差地租 II。级差地租 II 转化为租金。绝	

	对地租。垄断地租	
第三节	土地价格·····	129
第六章	地租量的确定·····	132
第一节	级差地租的理论测算·····	132
	级差地租量的分析。城市级差地租量的测算	
第二节	绝对地租量的确定·····	140
	绝对地租量的分析。农业绝对地租量的确定。城市绝对地租量的确定	
第三节	垄断地租的定量问题·····	151
第四节	土地价格的量的确定·····	151
第七章	地租与商品价格·····	153
第一节	矿产品价格与地租·····	154
	矿产品生产中的超额利润。矿山土地生产力变动对矿产品价格和地租量的影响。矿山超额利润转化为地租。矿山土地的有价值性、租金和地租	
第二节	城市工业品价格与地租·····	167
	矿山地租对材料工业品价格的影响。城市土地租金对材料工业品价格的影响。材料工业品价格对加工工业品价格的影响。城市土地租金与加工工业产品价格	
第三节	地租和分期支付的房屋价格(房租)·····	171
	城市土地租金与房租。房租、工资和物价	
第八章	地租史 ·····	174
第一节	中国封建地租的历史演变·····	176
	土地所有制及其特点。地租形式及租佃形式的演变。近代半殖民地半封建社会形态下的地租	
第二节	西欧封建地租的历史演变·····	188
	土地所有制及其特点。地租形式。劳役地租。实物地租。货币地租。封建地租向资本主义地租的转化	
第九章	地租理论史 ·····	203
第一节	中国封建社会某些有关地租的思想·····	203

第二节	马克思以前的西方地租理论·····	205
	配第的地租理论。斯密的地租理论。近代地租理论的创始人。李嘉图的地租理论。洛贝尔图斯的“新”地租理论	
第三节	马克思的地租理论·····	213
	马克思地租理论的特点。对级差地租理论的发展。绝对地租理论的创立。垄断地租理论。土地价格理论。对将来社会地租问题的预测	
第四节	当代资产阶级的地租理论·····	223
	克拉克的生产要素价格论。地租是一种“经济盈余”。地租的作用及对其实行课税。影子地价。当代西方地租理论的研究趋向	
第五节	社会主义地租理论·····	232
	苏联二、三十年代地租理论讨论。四十年代以后的地租理论。关于绝对地租理论。我国地租理论的讨论。关于级差地租理论。关于绝对地租。社会主义土地价格问题	
第三篇	上海土地经济问题 ·····	243
第十章	土地资源利用和环境问题 ·····	244
第一节	土地资源的形成与特点·····	244
	成陆过程与经济开发。成土过程与土壤特征。自然地理概况。土地资源特点	
第二节	土地利用中的环境问题·····	252
	农地减少,质量退化。城乡土地上的工业污染源。绿地减少,出现“城市荒漠”。城乡间的交叉污染	
第三节	合理利用土地,改善城乡环境 ·····	261
	强化经济管理措施。发展生态工艺。综合治理。城市垃圾的利用	
第十一章	城市土地使用规划 ·····	269
第一节	解放前上海市城市规划与土地使用规划的变迁·····	269
	开埠前的境界和规划。开埠后的境界和规划。解放前市	

	地利用状况。	
第二节	解放后的城市规划.....	280
	《总体规划方案》。土地使用规划与总体规划	
第十二章	城市土地问题.....	288
第一节	城市土地概况和利用问题.....	288
	城市土地概况。市区用地结构的现状和问题。人口密度 过高。用地紧张。空间布局不合理。市地利用结构不合理 对社会、经济发展的影响。用地不合理使工商业不能合理 发展。道路面积率低,交通问题严重。场地不足,影响文 教事业发展。住房拥挤,影响居民生活	
第二节	城市土地无偿使用的弊端.....	297
第三节	市地一般特点与市地租金.....	301
	市地位置的优劣形成级差生产力 I。市地追加开发投资 形成级差生产力 II。城市土地开发费用的补偿	
第四节	有偿使用是合理使用土地的经济杠杆.....	308
	城市规划立法和土地使用收费	
第十三章	郊区土地问题.....	317
第一节	郊区土地的概貌和使用问题.....	317
	自然条件和土地资源的开发。土地利用的结构和特点。农 用土地的保护和开拓。农用土地的结构和布局	
第二节	郊区土地的地租问题.....	325
	农业土地也有地租问题。非农用土地的地租问题	
第三节	运用地租杠杆控制非农用土地.....	327
	非农用土地不断扩大。非农用土地的控制	
第十四章	地租、地价和土地税收的历史沿革.....	330
第一节	地租、地价和地价评估	380
	地价(地租)变动情况。评估地价的必要性。评估地价的 方式。评估地价的方法。租界地区地价的评估。抗战前 上海华界的地价评估。抗战期间的地价评估。抗战胜利 后的地价评估。解放后的地价评估	

第二节 城市地税的性质、形式和作用341

城市地税的性质。城市地税的形式和作用

第三节 地税的历史沿革.....344

租界时期的地捐。抗战前的地价税。抗战时期的地价税。

抗战胜利后的地价税。解放后的土地税。地价、税率和财政收入

附 录

香港土地的使用与管理.....357

战后日本城市的地价381

编 后387

导 论

社会主义的根本任务是发展社会生产力。

社会生产力由客体要素(生产资料)和主体要素(劳动力)构成。

生产力发挥作用的结果形成物质财富。

生产力的客体要素的源泉是自然资源。自然资源蕴藏于环境之中,土地则是环境的主要要素。

生产力的主体要素的源泉是人口资源。人口资源依存于生活资料,生活资料的源泉也是自然资源。人不能脱离环境,特别不能脱离土地而生活。即使是一个宇航员,他乘坐的航天飞机的原材料和能源都不外是土地产品的加工产品,他还要依靠从地面带上的生活用品并受地面的指挥,最后还要回到土地上面来。可见,环境(主要是土地)不仅是生产资料和生活资料的富源,而且是人类生活和生产的根本条件。

总之,物质财富(使用价值)和生产物质财富的生产力的源泉是自然环境和人口。其中,环境(主要是土地)是根本的源泉。

并且,同人口中一部分作为劳动力进入生产过程一样,土地的一部分被开发为农业、工业、交通运输业和建筑业的用地,也进入生产过程转化为直接的生产力。

既然环境和人口是社会生产力的源泉,土地又是环境的主

要素,任何社会的生产和生活都要依托于土地,对我们来说,现在的问题是:在社会主义社会的商品经济下,如何制定合理的土地使用规划,推行无废料工艺保护环境,并通过经济杠杆(地租、地税等),使城乡土地特别是大城市土地这一稀缺资源得到最优利用,使价格体系得以合理改革,使国民收入得以合理分配,从而促使社会生产力健康地发展。为了理顺这些问题,弄清它们的内在联系,我们编写了这本《土地经济学》。

任何一门学科都有自己的特殊的研究对象、目的、方法和体系。

土地经济学属于政治经济学的分支,它的研究的对象不仅限于土地与生产关系,而且包括土地与生产力,即作为生产形式和内容的整体中的土地。

至于一门学科的目的总是为了揭示该学科研究对象的运动规律。就经济科学来讲,就是为了揭示社会生产力发展的规律、生产力决定生产关系的规律和生产关系反作用于生产力的规律等等。土地经济学的特殊目的则是为了揭示土地与生产力相互关系的规律、作为生产力的土地如何表现为商品生产关系的超额利润的规律、超额利润再转化为体现土地所有权的地租的规律,以及地租反作用于生产力的规律等等。

科学,包括经济科学,只有在继承前人成果的基础上才能发展。马克思的经济学说(包括地租学说)是科学,它是本书的指导思想。虽然马克思在《资本论》中的某些论点是根据当时的历史条件来论述的,例如,他以英国为典型,认为英国实现社会主义以后,将不存在商品经济,因而也不存在地租。实际上,他逝世后出现的社会主义国家并不是英国,它们都保存了商品经济,因而也随之存在地租的问题。但是,《资本论》讲的是资本主义的商品生产过程、资本主义的商品生产和流通过程、资

本主义的商品生产、流通和分配的总过程。如果撇开资本主义形式，保存它的社会内容讲的，就是一般的商品经济的基本原理以及土地和生产力、超额利润、地租的一般原理。这些一般原理也就适用于社会主义社会的商品经济。本书继承这份宝贵的精神遗产，并结合我国特别是上海的实际，本着坚持马克思主义，发展马克思主义的精神，试对土地经济问题作一些开拓性的探讨。

本书还采用了《资本论》的叙述方法。这是被马克思改造的黑格尔逻辑方法，即由抽象到具体的方法。就是说，科学开篇所叙述的东西，还是未发展、未展开的东西，因而它是抽象的、简单的，并且具有普遍的性质。普遍的性质是事物的基本规定性，在它的展开过程中，不断追加新的规定性，使它丰富起来，转化为特殊的、复杂的、具体的事物，并越来越接近外部现象。因此，从内容到形式也是这样一个逻辑过程。例如，先撇开生产的形式，从叙述生产力开始，生产力具有普遍的性质因而适用一切时代，然后展开为（表现为）生产关系，生产关系具有特殊性，它使生产方式转化为具体的东西。这种展开或转化并没有抛弃原有的内容，而是使事物更丰富起来。因此，黑格尔把这种方法比作圆圈的圆圈。他还说：“科学是一种自身封闭的圆圈……同时这个圆圈是圆圈的圆圈。”列宁在《黑格尔“逻辑学”一书摘要》对这句话作了批注：“科学是圆圈的圆圈”，“注意：辩证方法……即充满内容的具体的存在的联系”^①。

为了从内容到形式叙述土地经济学的对象，本书运用的也是这种圆圈的圆圈法，简单地表示就是图1，具体的表示就是图2。

① 《列宁全集》第38卷，第251—252页。

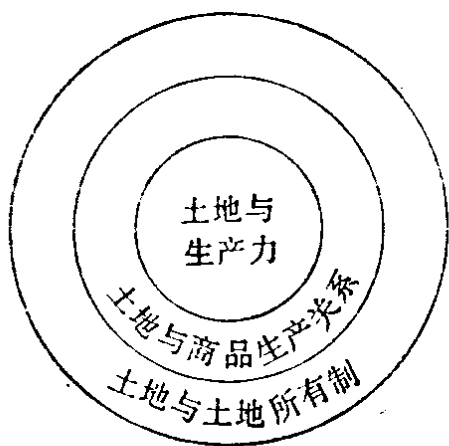


图 1

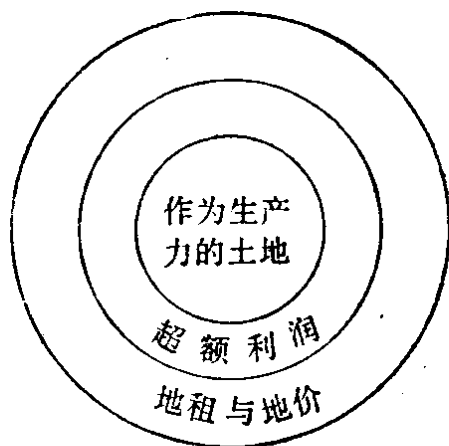


图 2

这个方法向我们展示了生产力——超额利润——地租——地价的内在联系。

随着这个逻辑的过程，也就形成了本书的体系。因此，本书第一篇先从土地与生产力开始，然后在第二篇展开为土地与生产关系（即商品生产关系和土地所有制，或体现相应生产关系的超额利润和地租）。

又由于社会主义经济应该是有计划的商品经济，因此，我们在第一篇叙述生产力时特别强调了计划性。我们认为，就土地和生产力的关系来讲，控制人口以减轻土地负荷，运用生态学原理用地和养地以保护环境，在注意生态效益和合理布局生产力的基础上制定土地使用规划，都应该是有计划的；而且一般说来，应该是指令性的计划。在第二篇我们又强调了商品生产关系中超额利润以及它转化为地租的客观必然性。计划不能违反这种客观必然性。就超额利润来讲，它是上述土地生产力在价值从而在价格中的表现形式。在商品经济中，商品价格客观上包含着这一要素，人为地否定它就会导致价格体系的混乱，当前的情况正是这样。就地租来讲，实质上是土地所有权问题。社会主义土地公有制虽然有两种形式。但国家拥有土地最终所有权。宪

法明文规定，不许任何单位(包括农村集体所有制单位)任何个人出租土地。但是，这不等于说国家不可以出租土地。而且，所谓“国家拥有土地最终所有权”也不是一句空话，在经济上体现土地所有权的就是地租，就是前述在土地上经营商品生产和流通必然带来的超额利润应该归国家所有的问题。至于地价问题，由于土地不是商品，因而不存在作为商品的土地的价格。所谓地价不过是一种长期出租的土地的地租转化形式。地租，或者说土地的有偿使用，关系到土地的合理使用、价格体系的合理调整、国民收入的合理分配和土地的社会主义所有制问题，它还应该成为国家的重要财源。

在前两篇一般地叙述了土地经济的原理以后，第三篇又以上海这块宝地作为典型，特殊地叙述了城市土地经济问题。城市土地聚集着巨大的社会生产力，是商品经济最发达的地区，但是土地国有权却还没有通过地租来实现，作为自然环境要素的土地也有待于保护。上海是全国的经济中心，它的每一块土地，即使郊区土地，相对于全国来说，都处于优越的位置。从生产力方面讲，要保护好市地和郊地；从生产关系方面讲，任何单位、任何个人占用土地都必须有偿使用，即支付地租，并根据地段的好坏，拉开地租的级差幅度。这样，可以加强土地管理，防止一些部门霸占土地，推动一切企、事业单位加强经济核算，土地的级差效率就被发掘出来，我们的财政收入也会猛增起来。

在附录中，我们介绍了香港和日本的有关土地使用与管理的情况，以供读者参考。

第一篇 土地与生产力

本篇共三章，都是从生产方式的物质内容(生产力)来叙述土地的。第一章一般地说明作为生产力的土地所具有的特性，以及这些特性对生产力的影响；接着说明作为生产力客体要素的土地和作为生产力主体要素的劳动力(进而人口)的相互关系。这一章特别强调人口和土地是相互联系、相互制约的。人类从土地取得生活资源和生产资源并在这个基地上进行交往活动。但是，地球的表层面积是有限的，一国的土地更是有限的，如果人口的发展超过土地的负载能力，就会破坏环境和生态的良性循环，最后损害人类自身。因此，必须十分注意限制人口数量并提高素质，同时合理使用土地，才能从根本上保证社会生产力的发展。

那末，怎样合理使用土地呢？这首先要保护土地资源以保护土地的生产力；又因为保护土地资源的根本办法在于保护生态良性循环，因此，第二章以较大篇幅介绍了生态学原理。然后在第三章进一步论述为了合理使用土地，在以生态效益为前提下，还要合理规划土地的使用，从布局上充分发挥土地的生产力。

第一章 作为生产力的土地

经济问题的核心是物质财富(使用价值)的生产,生产的物质内容则是生产力。大家知道,“劳动并不是它所生产的使用价值即物质财富的唯一源泉。正象威廉·配第所说,劳动是财富之父,土地是财富之母”^①。土地和劳动是财富的源泉,也是社会生产力的源泉,其中土地又是第一源泉。任何社会的生产和生活都要依靠和依托于土地。土地经济决不是一个孤立的问题,而是社会生产力大系统中一个子系统问题。并且,土地以及依附土地的生态环境制约着人口发展,人口发展又剧烈地反作用于土地和生态环境。社会生产力、土地、生态环境和人口紧密地联系在一起。这里,我们正是从它们的有机结合中,侧重分析土地问题。

第一节 概 论

土地既是生产力的第一源泉,又会转化为直接的生产力。它在作为直接生产力的要素存在时,有些场合是作为劳动对象,有些场合则作为劳动资料。

^① 马克思:《资本论》第1卷。《马克思恩格斯全集》第23卷,第57页。

作为自然力的土地具有三个特性

作为生产力源泉的土地是土地的自然力。土地是一个自然综合体，它由气候、地貌、岩石、土壤和水文等组成一个垂直剖面，是一个上下垂直的立体的概念。简单地说，广义的土地指陆地和内陆水面^①，狭义的土地只指陆地。土地蕴藏着生物资源和非生物资源，其中有些作为生活资料的资源，有些则作为生产资料的资源。土地具有如下三个特性，即有限性、差异性和固定性。

1. 地球上的土地是有限的，一国的土地更是有限的，它是稀缺的资源。

地球的表面面积为 5.1 亿平方公里。陆地面积（包括内陆水面）约 1.5 亿平方公里，只占地球表面面积的 29.2%，洋面面积却占 70.8%。因此，有人说，我们这个星球不该叫作“地球”，而应叫作“水球”，这说明了土地的稀缺性。

表1 地球陆面面积

大 洲	实际面积 (万平方公里)	占地球表面的%	占陆地的%
亚 洲	4,400	8.6	29.4
欧 洲	1,010	2.0	6.8
非 洲	3,020	5.9	20.2
大洋洲	890	1.7	6.0
北美洲	2,423	4.8	16.2
南美洲	1,797	3.5	12.0
南极洲	1,400	2.7	9.4
共 计	14,940	29.2	100.0

资料来源：《世界自然地理手册》，知识出版社1984年版，第19页。

① “土地(在经济上也包括水)”(《资本论》第1卷。《马克思恩格斯全集》第23卷，第202页)。