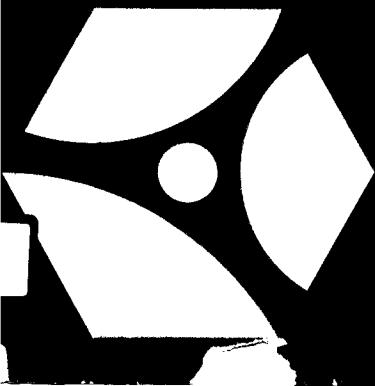


房地产经济与管理丛书

城市 土地经济学

于俊国 著



责任编辑 易 边
封面设计 王 艺
责任校对 张存河

城市土地经济学
CHENGSHI TUDI JINGJIXUE

于俊国 著

经济日报出版社出版

北京新华书店发行
天津书报馆印刷所印刷

850×1168毫米 1/32开本 0.75印张 150千字

1988年6月第1版 1988年6月第1次印刷

印数1—16500册

ISBN7-80038-098-3/F·38 定价：2.00元

编辑说明

房地产经济在国民经济中起着非常重要的作用。它与人民的生活、生产紧密相关。在世界上许多国家，房地产业都是支撑国民经济的三大支柱之一。它不仅可以解决大量的就业问题，也是国家税收的重要来源。因此，研究、探讨有关房地产经济与管理理论，对指导房地产业的发展，有着深刻的意义。

建国以来，我国对住房实行了“国家包、低租金”的单纯福利性政策；各单位、各部门也大多无偿使用国家土地。因此，对房地产经济与管理理论的研究，有些领域还是一块空白。党的十一届三中全会以来，在解放思想路线指引下，随着社会主义有计划商品经济的不断发展，住宅商品化的逐步实行，以及经济特区的建立和十四个沿海城市的进一步开放，房地产业发生了巨大的变化。房地产经济理论的研究取得了重大的进展，同时也给房地产经济理论提出了更高的要求。

为了适应这一变化，天津市房地产管理局从1982年开始，组织房产住宅科研所及有关单位，陆续编写了房地产经济与管理专业的一些书籍。其目的，一是为了推动房地产经济理论研究的开展，二是为了培训房地产部门的广大职工，配合专业教学工作。

随着房地产经济体制改革的进一步发展和认识的逐步深化，天津市房地产管理局一方面对原已内部发行的书日进行了修改补充，一方面又增补了一些新书目，合起来编纂成了这套“房地产经济与管理丛书”，并公开出版发行。这套丛书包

括：《城市房产经济学》、《城市土地经济学》、《房产企业管理学》、《房地产行政管理学》、《房产经营会计学》、《城市房地产统计学》和《房地产市场学》共七本。

“丛书”的编写，以马克思主义理论为指导，结合我国社会主义初级阶段建设的实践，探索具有中国特色的社会主义房地产经济与管理的基本理论和基本方法，以逐步形成适用于我国房地产教学、科研，并能指导实际工作的房地产经济科学体系。在编写过程中，力图反映当今房地产经济与管理科学的最新观点；同时，考虑到教学的需要，又尽力写出最基本的原理，使其具有一定的概括性。今后，还将不断增补新书目，以使这套“丛书”的配套更加完善。

由于水平有限，书中的缺点错误在所难免，我们诚挚希望广大读者提出宝贵的修改意见。

“丛书”的编写，得到有关上级机关、高等院校、科研单位的领导和专家学者的热情支持和指导帮助，在此特表谢意。

编者

一九八八年六月

目 录

第一章 社会主义城市土地经济研究的对象、

内容和任务…………… (1)

第一节 城市土地经济研究的对象…………… (1)

第二节 城市土地经济学研究的内容和任务…………… (5)

第二章 城市土地及其基本特征…………… (10)

第一节 城市土地的概念…………… (10)

一、土地的概念…………… (10)

二、城市土地的概念…………… (11)

第二节 城市土地的基本特征…………… (14)

第三章 社会主义城市土地所有制…………… (24)

第一节 社会主义社会以前各种社会形态 下的土地关系…………… (24)

一、原始社会的土地所有制和土地关系…………… (25)

二、私有制社会形态下的土地关系…………… (26)

第二节 社会主义城市土地所有制…………… (36)

一、社会主义城市土地公有制的必然性…………… (36)

二、城市土地国家所有制的建立…………… (40)

三、建立城市土地国家所有制的意义…………… (43)

四、社会主义城市土地关系…………… (45)

第四章 城市土地的利用…………… (48)

第一节 城市土地合理利用的必要性…………… (48)

一、土地本身具有的特征, 要求人们必须充分合 理地利用城市土地资源…………… (49)

二、从城市土地利用的现状, 看充分合理利用城

市土地的必要性·····	(52)
第二节 城市土地合理利用的原则·····	(54)
一、制定合理利用城市土地原则的必要性·····	(54)
二、城市土地合理利用的原则·····	(56)
第三节 合理利用城市土地的措施和方式·····	(58)
一、城市土地利用管理的措施和方式·····	(58)
二、城市土地利用管理中的经济、行政、 法律措施(或手段)之间的关系·····	(61)
第五章 社会主义城市土地地租 ·····	(65)
第一节 马克思主义的地租理论·····	(65)
一、级差地租·····	(69)
二、绝对地租·····	(72)
三、建筑地段的地租·····	(74)
四、土地的价格·····	(76)
第二节 社会主义地租存在的原因和条件·····	(77)
一、社会主义社会地租存在的原因·····	(77)
二、社会主义社会地租存在的客观条件·····	(83)
第三节 社会主义社会地租的形式·····	(93)
一、社会主义社会里仍然存在着绝对地租·····	(93)
二、社会主义条件下的绝对地租,决定了 社会主义存在着级差地租的各种形式·····	(94)
第四节 社会主义城市建筑地段地租·····	(95)
一、社会主义城市存在着建筑地段地租·····	(95)
二、社会主义城市建筑地段地租的级差性·····	(98)
三、社会主义城市建筑地段地租的特点·····	(100)
四、城市建筑地段地租的消亡·····	(104)
第五节 城市土地等级的划分及其土地使用费	

(即地租)的计算.....	(105)
一、城市土地差别的产生及其变化因素.....	(105)
二、城市土地等级的划分及其划分的原则.....	(111)
三、城市土地使用费的计算.....	(113)
第六章 社会主义社会的土地价格	(118)
第一节 资本主义社会的土地价格.....	(118)
一、资本主义土地价格的本质.....	(118)
二、资本主义土地价格的确定方法.....	(120)
三、资本主义土地价格变动的趋势.....	(122)
第二节 社会主义社会的土地价格.....	(129)
一、社会主义社会土地价格存在的必然性 及其依据.....	(129)
二、社会主义土地交换行为的范围、性质 及其土地价格体现的经济关系.....	(133)
三、社会主义土地价格的构成及其计算.....	(135)
四、社会主义社会土地价格的发展趋势.....	(144)
第七章 城市土地的经营	(146)
第一节 城市土地经营的必然性.....	(146)
一、城市土地经营问题的提出.....	(146)
二、城市土地经营的必然性.....	(148)
第二节 城市土地经营的对象、内容和性质.....	(154)
一、城市土地经营对象、内容和性质的 几种观点.....	(154)
二、城市土地经营的对象、内容和性质.....	(158)
(一)城市土地经营的概念.....	(158)
(二)城市土地经营的对象.....	(159)
(三)城市土地经营的内容.....	(161)

(四) 城市土地经营的性质·····	(164)
第三节 城市土地经营的方式和步骤·····	(167)
一、城市土地经营的方式·····	(167)
二、城市土地经营的步骤·····	(169)
第八章 城市土地的开发 ·····	(174)
第一节 城市土地开发的含义及其必要性·····	(174)
一、城市土地开发的含义·····	(174)
二、城市土地开发的必要性·····	(175)
第二节 城市土地的开发·····	(177)
一、城市土地的第一次开发·····	(177)
二、城市土地的再开发·····	(181)
三、城市土地开发过程中的经济关系·····	(185)
第三节 城市土地价值的构成及其发展趋势·····	(187)
一、城市土地价值的构成·····	(187)
二、城市土地价值的发展趋势·····	(190)
第九章 社会主义社会的涉外土地经济 ·····	(192)
第一节 社会主义国家涉外土地经济关系产生的必然性·····	(192)
第二节 发展我国涉外土地经济的意义·····	(196)
第三节 社会主义国家在涉外土地经济中的原则·····	(199)
第四节 涉外土地经济的形式·····	(203)

第一章 社会主义城市土地经济学研究的对象、内容和任务

马克思主义的基本原理告诉我们，任何一门科学的产生和发展，它从一开始就是由社会生产决定的。社会主义城市土地经济学同样是由社会生产决定的。并且是为了适应社会主义生产力不断发展的客观需要而产生的一门新兴科学。其科学体系目前尚处在形成和逐步加以完善的过程之中。因此，如何根据社会主义城市经济建设的实践，运用马克思主义政治经济学的基本理论和方法，科学地论证社会主义城市土地经济学的研究对象，阐明其内容和任务，不仅是建立这门学科的首要任务，而且对于维护社会主义土地公有制，尤其是城市土地的国家所有制，正确处理城市土地使用过程中的权力与义务关系，以及国家与企业、集体、个人之间的经济利益关系，充分合理地利用有限的城市土地资源，发挥其最佳使用效率。满足城市经济建设的发展和城市人民的生活需要，不断提高城市土地利用的经济效益和社会效益。促进城市经济建设或国民经济各部门的发展，都具有十分重要的意义。

第一节 城市土地经济学研究的对象

任何一门学科的研究对象，规定着这门学科研究的范围、内容和任务。所以我们在阐明社会主义城市土地经济学研究的内容、任务之前，首先要分析和论证这门学科的研究对象，而确定社会主义城市土地经济学的研究对象，主要是根据城市土地经济领域中所特有的矛盾性。因为，任何事物，无论其运

动形式有何不同，“其内部都包含着本身特殊的矛盾。这种特殊的矛盾，就构成一事物区别于他事物的特殊本质。”如果我们不去研究某一事物本身所具有的矛盾的特殊性，“就无从确定一事物不同于他事物的特殊本质，就无从发现事物运动发展的特殊的原因，或特殊的根据，也就无从辨别事物，无从区分科学研究的领域。”因此说，“对于某一现象的领域所特有的某一种矛盾的研究，就构成某一门科学的对象。”（见《毛泽东选集》合订本第283、284页）现在就具体地分析一下社会主义城市土地经济学的研究对象。

我们每一个人都清楚地知道，人类及其社会的存在和发展，都离不开衣、食、住、行等物质资料，人们要获得这些物质资料，就必需连续地进行生产。正如马克思指出的，“任何一个民族，如果停止劳动，不用说一年，就是几个星期，也要灭亡，这是每一个小孩都知道的”。（见《马克思恩格斯选集》第4卷第368页）因此说，进行物质资料的生产，是人类历史上任何社会形态生存和发展的基础。

人们在获得物质资料的生产过程中，必需具备以下三个基本要素：一是人的劳动，是指人们支配和改变自然物使之符合人的需要的活动。它是物质资料生产过程中的首要因素。二是劳动对象，是指经过人们劳动加工的一切东西，它包括自然资源如森林、水产、矿藏等等和已被劳动加工过的矿石、棉花、棉纱等生产物。三是劳动手段，是指人们用来改变劳动对象的物体或物件，是把人的劳动作用于劳动对象上的传导物。它包括厂房、机器、设备、工具、道路、仓库等等。只有具备了上述三个基本要素后，人们才能进行物质资料的生产活动。然而，人们无论从事何种生产劳动，或进行其它活动，都不可能离开土地，必须是在一定数量的土地面积上进行。也就是说，无论人们

进行任何生产经营活动和生活活动，都必需利用一定数量的土地，必须同土地资源结合起来进行。例如，在农业生产过程中，人们只有利用一定数量的土地资源，才能生产出所需要的农产品，如棉花、粮食、蔬菜等。在城市经济建设中，人们只有利用一定数量的城市土地，才能建造住宅、商店、仓库、厂房、安装各种机器设备、生产各种工业品，满足人们的需要。所以，无论土地是作为劳动对象或生产资料，还是作为条件（即劳动场所）进入生产过程，它总是人们从事任何生产经营活动不可缺少的、最基本的物质要素。如果离开土地，那么“……劳动过程就不能进行，或者只能不完全地进行。”（见马克思《资本论》第1卷第205页）。

由此可见，人们的生产经营活动是不能离开土地而进行的，因为土地在人们的生产经营活动中起着劳动对象和劳动手段的作用。所以，我们从这个角度上说，人们在进行物质资料的生产经营过程中，除了必须具备人的劳动、劳动对象和劳动手段三个基本要素外，还必须占有或利用一定数量的土地。只有这样，社会生产或城市经济建设才能得以顺利进行。

土地与生产经营活动的密切关系及其作用，决定人们在进行各项社会生产经营活动时，必须利用一定数量的土地。人们要利用土地，就要对土地进行必要的加工和改造，使之符合人们使用的要求。人们在对土地资源进行加工和改造的劳动过程中，并不是彼此隔绝、孤立地进行，而是以各种社会联合体的形式共同进行的。正如马克思指出的，“为了进行生产，人们便发生一定的联系和关系，只有在这些社会联系和社会关系的范围内，才会有他们对自然界的关系，才会有生产。”（见《马克思恩格斯全集》第4卷第436页）因此，土地的利用在任何时候、任何社会条件下都不是单个人的行为，而是社会性的劳动活动。

人们利用土地资源的社会劳动主要包括以下两个方面：一方面是人土地资源的关系，即人与自然界的关系，它是土地利用过程中的技术方面；另一方面，是土地利用过程中的人与人之间的关系，它包括各个社会生产组织之间及其内部，在土地利用过程中所发生的人与人之间的各种联系和各种关系，我们把他称之为土地利用关系，它是土地利用的社会形式。属于土地利用的社会方面。上述两个方面，是不可分割的有机整体，是社会生产方式的一项重要组成部分或内容之一。

土地利用的两个方面所包含的矛盾特殊性不同，就构成了不同科学的研究对象。城市土地利用过程中的技术方面，便成为自然科学研究的主要任务和主要对象。而城市土地利用过程中的社会方面即土地利用关系，就成为社会科学研究的主要任务。社会主义城市土地经济学作为专门研究城市土地经济问题的一门科学，它的研究对象只能是城市土地利用的社会方面，或者说是以人们在城市土地利用过程中的地位及其相互关系为研究的主要对象，而不是研究城市土地利用过程中的技术方面。

社会主义城市土地经济学之所以研究城市土地利用过程中的社会方面，研究人们在城市土地利用过程中的各种联系和各种关系，这是因为在社会主义社会里，当土地所有制（包括生产资料所有制）问题解决以后，或者说在我国一经建立了土地公有制，确立了社会主义城市土地国家所有制以后，最重要的问题并不是研究土地所有制的变革，而是如何不断地研究和调整人们在城市土地利用过程中的各种联系和各种关系。例如：国家同各种所有制经济组织和个人之间的关系；各种所有制经济组织内部及其之间的关系；以及国家同农业土地所有者即农业劳动者集体之间的关系等等。人们在城市土地利用过程中的各

种联系和各种关系的实质，是物质利益的关系或经济利益的关系。因为，人们在利用城市土地的过程中，作为城市土地的所有者即社会主义社会的国家，在让渡城市土地使用权的同时，必须通过某种形式获取一定数量的经济效益；作为城市土地的使者即各种所有制经济组织及其个人，在使用城市土地时，不仅要为使用城市土地而支付给所有者一定量的报酬，而且要在其生产经营过程中，除实现土地投资的价值或物质补偿外，还要获取由土地投资带来的经济效益。另外，在国家采取有偿征用农业土地增加城市土地供给量的过程中，农业劳动者集体必须获取因放弃部分农业土地所有权而损失掉的经济收益的补偿资金，因此国家要支付给农业土地所有者一定数量的货币资金。由此可见，城市土地的利用关系，事实上或实质上，是人们在城市土地利用过程中的经济利益关系。因此我们说，社会主义城市土地经济学是在城市土地公有制即国家所有制的基础上，以人们在城市土地利用过程中的国家同各种所有制经济组织和个人之间的经济利益关系，为研究的主要对象。

总之，社会主义城市土地经济学，是在城市土地国家所有制的基础上，研究人们在城市土地利用过程中的地位和相互关系，正确处理城市土地利用过程中国家同各种所有制经济组织和个人之间的经济利益关系。

第二节 城市土地经济学研究的内容和任务

社会主义城市土地经济学的研究对象。决定了这门学科所要研究的内容和任务。那么，社会主义城市土地经济学应研究那些内容呢？概括地说，主要包括以下几个方面：

一、研究城市土地所有制的性质和形式，即土地归谁占

有，由谁支配的问题。

按照马克思主义政治经济学的基本原理，在任何社会形态下，生产资料所有制的性质和形式，决定着人们在生产、分配、交换、消费各个环节中的相互关系。所以，社会主义城市土地经济学在研究城市土地利用的社会关系时，只有研究了土地所有制的性质和形式之后，才能进一步研究确定和处理好人们在城市土地利用过程中的地位及其相互关系。其次，在社会主义社会里虽然消灭了土地私有制，实现了土地公有制，但是并没有实现土地公有制的单一形式，还存在着土地公有制的两种形式。土地公有制两种形式的并存，决定了我国现阶段里存在着同一土地公有制性质的两种所有权，即城市土地的国家所有权和农业土地的劳动者集体所有权。随着社会主义经济建设发展的需要，尤其是城市经济建设发展的需要，就会引起部分土地所有权的变更（当然，这种土地所有权人的变更，不会改变社会主义土地公有制的性质），而产生土地利用关系的变化。因此说，社会主义城市土地经济学，在研究城市土地利用社会关系时，首先要研究土地所有制的性质和形式，它是研究人们在城市土地利用过程中的地位及其相互关系的基础，是社会主义城市土地经济学研究的首要内容。

二、研究城市土地的利用方式及其使用形式。

土地乃是世间万物之本，是人类社会存在和发展的基本物质要素。因此，只要人们进行生产经营活动和生活活动，就必须利用一定数量的土地。然而，人们在利用土地进行生产和生活活动时，又总是在一定的方式或形式下进行的。人们采取什么样的方式利用土地资源，在不同的社会制度下是根本不同的。在剥削社会里，生产资料和土地资源的私有制性质，决定了仅拥有自身劳动力的所有者，即无产者，只是作为生产要素在

资本家的支配下利用土地，使人的劳动与土地结合起来。这种土地利用的方式，决定了人们在土地利用过程中的地位和相互关系，只能是一种剥削与被剥削的阶级对立关系。而在社会主义制度下，由于建立了社会主义生产资料和土地资源的公有制，也就彻底地消灭了通过对生产资料和土地资源的占有剥削他人劳动的生产方式和土地利用方式，或土地使用形式。也就是说，社会主义生产资料和土地资源的公有制性质，决定了在社会主义社会里人们利用或使用土地的过程中，不存在剥削与被剥削的关系。那么，在社会主义社会里人们是以什么样的方式和形式利用土地资源呢？按照社会主义生产资料和土地资源公有制性质的要求，人们只能是按照全体社会成员的共同意志，使用归全社会成员共同所有的生产资料和土地资源进行社会生产活动。人们在生产资料和土地资源利用过程中的地位和相互关系，只能是劳动者之间的互助合作关系。这是由土地公有制性质决定的土地利用方式。是社会主义土地利用关系中的主体和发展趋势。

然而由于我国现阶段的社会生产力发展水平，还没能够达到使社会财富极为丰富的程度，劳动还只是人们作为谋生的手段；社会主义生产资料公有制两种形式的各个经济组织之间及其内部，仍然存在着经济利益上的差别，并且共同遵循着等价交换的商品经济原则；以及土地资源自然供给量的有限性和城市土地资源供给的紧缺性等等，决定了在我国现阶段里，为了充分体现城市土地的国家所有权和国家的经济利益以及各经济组织之间经济利益的差别，使城市土地得到充分合理地开发、利用，发挥城市土地资源的最佳使用效益，为社会主义经济建设、城市经济建设和人们的生活活动服务，满足社会需要，归国家所有的城市土地就应采取有偿使用的方式，而不应采取无偿

使用的方式。在城市土地有偿使用的方式上，首先，在经济上实现了城市土地的国家所有权；其次，有利于促使人们充分地利用城市土地资源；第三，在城市土地的开发利用过程中，体现了国家同各个经济组织和个人之间的不同经济利益关系；第四，使各个经济组织之间能够在同一自然条件基础上开展社会主义的劳动竞赛，获得与其劳动消耗量相等的劳动所得。

总之，在城市土地有偿使用的方式上，其最重要的一点，在于有利于促使人们充分合理的利用城市土地的同时，反映了我国现阶段客观存在着的国家和经济组织及个人之间的经济利益关系。当然，这种经济利益关系是在根本利益一致基础上的，国家同各经济组织和个人之间在城市土地利用过程中的不同经济利益关系。人们在土地利用过程中的经济利益关系，是由城市土地的使用形式决定的。因此，社会主义城市土地经济学要研究城市土地的利用方式和城市土地的使用形式；研究城市土地有偿使用的必然性和理论依据；以及人们在城市土地开发利用过程中的各种经济利益关系。

三、研究城市土地经营活动中的经济规律。

由于城市土地有偿使用本身是一种经济活动，因此也就存在着城市土地经营的问题。所以社会主义城市土地经济学，就要研究城市土地的经营形式、性质及其城市土地经营过程中的各种联系及其相互关系，去揭示社会主义城市土地经营活动的规律。

四、研究城市土地中的涉外土地经济关系。

随着我国经济建设的发展，尤其是在国民经济体制改革的进程中，随着对外开放政策的贯彻落实，中外合资企业和外商投资企业的产生和发展，又给城市土地经济学提出新的研究内容。因此说，在四化建设的过程中，社会主义城市土地经济学

还要研究涉外土地经济问题及其涉外城市土地利用过程中的各种联系和各种关系。尤其是要研究中外合资企业和外商投资企业在使用城市土地过程中所产生的经济利益关系及其国际关系。这些都是社会主义城市土地经济学所要研究的内容之一。

五、社会主义城市土地经济学还要研究人们在城市土地利用过程中的经济收益的分配问题。

因为，城市土地的有偿使用以及城市土地的经营活 动，都不可避免地涉及到土地经济收益如何在国家和各经济组织及个人之间的分配问题。城市土地经济收益的分配，反映城市土地开发利用过程中国家同各经济组织和个人之间的经济利益关系。所以我们为了正确处理好人们在城市土地利用过程中的经济利益关系，就要研究城市土地使用费的计算及其城市土地等级的划分，就要研究城市土地投资收益的计算及其归属等经济问题。除此之外，因城市经济建设的发展需要，而产生有偿征用农业劳动者集体所有的部分农业土地，就需要研究农业土地有偿征用的性质，土地征用费的计算。也就是说，要研究社会主义现阶段是否存在的土地买卖关系、土地买卖的范围及其土地价格的确定等经济理论，这些都是城市土地经济学所要研究的内容。

总之，社会主义城市土地经济学研究的内容，主要是社会主义土地公有制的形式，城市土地利用的方式或使用形式以及人们在城市土地开发利用过程中各个环节中的相互关系，及其经济利益关系。研究的任务，在于如何正确处理人们在城市土地利用过程中的经济利益关系，使有限的城市土地得到充分地开发利用，达到经济效益、社会效益以及生态平衡的统一。研究的目的是，在于揭示城市土地开发利用经济运动的规律，即经济规律。