

# 土地 经济学

(第三版) 毕宝德 主编  
柴强 李铃 副主编

中国人民大学出版社

## 图书在版编目 (CIP) 数据

土地经济学/毕宝德主编. 3版.  
北京: 中国人民大学出版社, 1998  
ISBN 7-300-02527-7/F·793

I. 土…  
II. 毕…  
III. 土地经济学  
IV. F301

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (97) 第 28753 号

## 土地经济学

(第三版)

毕宝德 主编

柴强 李铃 副主编

---

出 版: 中国人民大学出版社  
(北京海淀路 157 号 邮码 100080)

发 行: 新华书店总店北京发行所

印 刷: 北京市东晓印刷厂

---

开本: 850×1168 毫米 1/32 印张: 15.625

1996 年 1 月第 2 版 1998 年 6 月第 3 版

1998 年 6 月第 1 次印刷

字数: 382 000

---

定价: 21.00 元

(图书出现印装问题, 本社负责调换)

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		
第一章	李 铃	第十一章	柴 强
第二章	李 铃	第十二章	毕宝德
第三章	刘慧芳	第十三章	周建春 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 余必龙
第五章	曾寅初	第十六章	邱泽元
第六章	李全人		
第七章	毕宝德		
第八章	柴 强		
第九章	柴 强		
第十章	毕宝德	李新光	

## 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 16 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；第一至第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几个方面阐述了土地利用的基本经济原理，并探讨了如何运用这些原理来指导中国土地利用的实践；第七至第十一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，还介绍了港台和国外现行土地制度；第十二至第十六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。

本书不仅适宜高等院校土地管理专业、土地利用与规划专业作为专业教材和土地管理部门干部岗位培训教材，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。

## 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、土地信息系统等主要专业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、科研和行政管理部门的专家、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他相关专业本科、大专的教材和参考书,也可供有关专业理论和实际工作者参阅以及干部岗位培训之用。

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

## 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



## 修 订 说 明

这本《土地经济学》，是国家土地管理局科技宣教司统一组织编写的全国高等院校土地管理、土地规划与利用等专业的专业教材，曾于1991年1月第一次正式出版发行，经过两年来的使用，对本书反应良好。

近两年多来，我国土地使用制度改革进一步深化，土地管理工作也有了巨大发展。这样，原书中的若干理论观点与提法及部分资料，已不适应形势发展的客观需要。我们借本书再版的机会，除对原书的部分章节做了适当调整外，重点对书中若干理论观点和提法进行了修订，并以新的资料取代了过时的资料，同时对书中的文字也做了进一步的加工、修饰，使其更加准确、简明与通畅。

尽管如此，由于时间紧迫和我们水平所限，书中的错漏之处仍然在所难免。热诚地希望诸位专家和广大读者批评、指正。

**编者**

1993年8月

## 第三版序言

这本《土地经济学》，是国家土地管理局科技宣教司统一组织编写的全国高等院校土地管理、土地规划与利用等专业的专业课教材，于1991年1月首次出版发行。经过两年多的使用，对本书反应良好。1993年10月经过修订，再版发行《土地经济学》（修订本）。

自1993年以来，我国土地经济领域发生了一系列重大的变化。

香港自古以来就是中国的领土，1840年鸦片战争以后被英国占领。1997年7月1日中国对香港恢复行使主权，香港回归中国，香港的全部土地归属中华人民共和国国家所有。依据香港特区基本法，按照“一国两制”的方针，其全部土地收益归香港特区政府支配与使用。

1995年1月1日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过的《中华人民共和国城市房地产管理法》开始实施。这部法律对城市房地产开发用地的出让、转让、划拨、抵押、租赁与登记等作出了具体的法律规定。这部法律为进一步规范土地市场、加强土地管理提供了重要的法律依据。

随着我国土地使用制度改革的深化，自80年代后期起在全国范围内逐步开放了土地市场，特别是1993年下半年以来国家采取了一系列重大政策措施，加强了对土地市场的宏观管理与调控，使土地市场日渐走上了健康平稳的发展道路。

在我国国民经济迅猛发展的同时，城市化进程也在加快，城

市建设、交通道路建设和其他非农建设占用耕地日益增多，全国平均每年净减少耕地几十万公顷，已严重威胁着农业生产以至整个国民经济的持续发展。针对这种严峻的形势，党中央和国务院采取了一系列重大举措加以遏制。首先，在全国范围内实施基本农田保护制度，划定基本农田保护区；其次，提出土地的可持续发展战略，确立耕地总量动态平衡目标及具体对策；第三，在全国范围内清查近几年来非农建设占用耕地的情况，同时冻结审批非农建设占用耕地一年；第四，在1997年3月14日第八届全国人民代表大会修订的《中华人民共和国刑法》中增加了破坏土地罪。

以上这些重大变化与举措，对我国土地经济领域必将产生重大影响。在本书的这次修订中重点进行了以下几方面的修改、充实与订正。

1. 在有关章节中，根据香港回归中国后土地所有权性质及管理方式的变化进行了修正；

2. 在有关章节中，对近年来我国城市土地使用制度改革的深化及土地市场的发育与规范等问题作了进一步的研究与探讨；

3. 在有关章节中，对近年来我国耕地流失的原因与对策进行了一定的分析与探索。

此外，为了更好地满足本书作为高等院校教材的特殊需要，在修订中对文字的表述也进行了必要的加工、推敲，以使本书的条理更清晰，文字更准确与规范。

尽管我们竭尽全力对本书进行了修订充实，但由于客观实践发展十分迅速，加上我们的认识水平又很有限，因此本书经过修订之后也难免还有错漏之处，仍需诸位专家及广大读者继续批评指正，以使本书在今后的使用中不断修正完善，更好地满足教学需要。

**编者**

1997年7月

# 目 录

序 .....	1
修订说明 .....	3
第三版序言 .....	4
导论.....	1
第一节 土地的概念与特性.....	1
第二节 土地的功能与分类.....	7
第三节 土地经济学的对象与研究方法 .....	11
第四节 土地经济学的产生与发展 .....	16

## (一)

第一章 土地的供给与需求 .....	23
第一节 土地的供给 .....	23
第二节 人口增长对土地的压力 .....	29
第三节 土地的需求 .....	40
第四节 土地的供求平衡 .....	45
第二章 土地利用经济原理 .....	54
第一节 土地利用的含义及目标 .....	54
第二节 土地利用的经济学原理 .....	63
第三节 土地利用的基本经济原则 .....	67
第四节 土地利用的效益评价 .....	72
第三章 土地分区利用 .....	81
第一节 土地区位利用原理 .....	81

第二节	土地的区位效益与区位配置 .....	89
第三节	农业土地分区利用 .....	95
第四节	城市土地分区利用 .....	104
第五节	其他非农业土地利用 .....	115
第四章	土地集约利用 .....	122
第一节	“土地报酬递减规律”思想的形成及演变 .....	122
第二节	土地肥力和土地报酬 .....	131
第三节	报酬变化的阶段分析 .....	135
第四节	土地集约利用途径 .....	140
第五章	土地规模利用 .....	146
第一节	农业土地规模利用基本理论 .....	146
第二节	农业土地适度经营规模的确定 .....	156
第三节	农业土地适度经营规模的实现 .....	170
第六章	土地计划利用 .....	181
第一节	土地计划利用的必然性及意义 .....	181
第二节	国外土地利用计划的模式 .....	186
第三节	中国土地利用计划模式与管理 .....	191

(二)

第七章	土地制度概论 .....	209
第一节	土地所有制 .....	209
第二节	土地使用制 .....	212
第三节	土地管理制度 .....	215
第四节	土地产权及其权能构成 .....	220
第八章	中国现行土地所有制 .....	227
第一节	现行土地所有制的性质与形式 .....	227
第二节	现行土地所有制的建立 .....	230
第三节	现行土地所有制的完善 .....	242

第九章 中国现行土地使用制·····	251
第一节 传统城市土地使用制的形成与运行·····	251
第二节 城市土地使用制的改革与完善·····	256
第三节 农村土地使用制的改革与完善·····	266
第十章 中国现行土地管理体制·····	274
第一节 现行土地管理体制的确立·····	274
第二节 现行土地管理体制的运行·····	281
第三节 现行土地管理体制的改革与完善·····	290
第十一章 港台地区和国外现行土地制度·····	294
第一节 香港现行土地制度·····	294
第二节 台湾现行土地制度·····	300
第三节 国外现行土地制度·····	307

### (三)

第十二章 地租理论·····	321
第一节 地租概论·····	321
第二节 资本主义地租·····	331
第三节 社会主义地租·····	346
第十三章 土地价格·····	356
第一节 土地价格形成理论·····	356
第二节 土地价格的内涵、特点与形式·····	362
第三节 影响土地价格的因素·····	369
第四节 土地价格的变动趋势及规律性·····	374
第五节 土地价格的评估·····	377
第十四章 土地市场·····	409
第一节 土地市场的内涵与特点·····	409
第二节 土地市场的机能与条件·····	415
第三节 土地市场的模式与运行机制·····	419

第四节	土地市场的管理与调控·····	426
第十五章	土地金融·····	437
第一节	土地金融概述·····	437
第二节	西方发达国家的土地金融制度·····	442
第三节	中国土地金融业的发展·····	448
第十六章	土地税收·····	455
第一节	土地税收的概念与特点·····	455
第二节	土地税收的依据与功能·····	460
第三节	国外的土地税收·····	463
第四节	旧中国的土地税收·····	466
第五节	中国现行的土地税收·····	472

# 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。这可以从纵横两个角度进行分析。

从横的角度看，即对土地包括的空间范围有如下四种观点：

1. 土地即土壤，亦即地球陆地表面疏松的、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功能，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，具有不同的功能。地球的海洋部分不具有土地的一系列功



能，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。”<sup>①</sup>

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，即对土地包括的因素也有不同的观点。

英国著名经济学家马歇尔（A. Marshall）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。”<sup>②</sup>

美国土地经济学家伊利（R. T. Ely）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。”<sup>③</sup>

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对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，土地的概念是，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。

上述概念是就土地作为自然资源而讲的。而在现实经济活动

---

① 《马克思恩格斯全集》，第 25 卷，695 页，北京，人民出版社，1974。

② [英] 马歇尔：《经济学原理》，上卷，157 页，北京，商务印书馆，1964。

③ [美] 伊利等：《土地经济学原理》，19 页，北京，商务印书馆，1982。