

土地与发展

福建省土地学会'95 论文集



TUDIYUFA
ZHAN

主编 丁天德
中国农业科技出版社

科学协调人与地关系 确保经济可持续发展

(代 序)

福建省土地管理局局长 蔡文德

人类和土地有着永恒的关系。

从远古至今,人类一直生于斯、长于斯,土地始终是我们生存和发展的源泉,尤其是现代社会,虽然时代变革了,科技昌明了,但是土地仍是农工商各业发展的载体,各种产业的发展仍然须臾都离不开土地。因此,人地关系无论过去、现在、将来,都是人类生存发展过程中所面临的一个永恒的主题。而如何科学协调人地关系则是这个问题的核心。数千年来,人地关系一直成为困扰人类的一大难题,人类历史上几乎所有的变革和战争都围绕着土地问题而展开。土地问题已不仅是单纯的经济问题,它还是一个敏感的政治问题,土地问题已成为政治的根本。这已被古今中外的历史的无数经验和教训所证明。

如今,如何正确处理人地关系,对经济高速发展,农工争地现象日益突出,人口众多,人地矛盾日趋尖锐的中国和福建省来说,更有着十分紧迫的现实意义,亟需理论界和实务界共同携手解决这个难题。而要解决好这个难题,就必须首先要从理论上处理好以下三个方面的关系:

(一)要正确处理土地开发利用与国民经济可持续发展的关系。正确处理土地开发利用与国民经济的可持续发展的关系是科

学协调人地关系的基础。党的十四届五中全会提出了要实现经济体制和经济增长方式两个根本性转变,确保国民经济可持续发展的目标。土地做为三大生产要素中最活跃的要素,在国民经济的可持续发展中所起到的将是基础性、关键性的作用。国土资源的可持续利用将是实施国民经济可持续发展的基础,但由于土地资源固有的自然属性决定了在任何时候,它都是有限的,经济的发展使得土地必然承受着双重压力,再加上解放以来,我省乃至我国的经济增长方式是粗放型的,在土地利用方面主要是偏重外延数量扩张以多占用资源和牺牲局部环境为代价,浪费了相当数量的土地资源,使我省的土地资源的承载量已呈逐年下降的趋势。因此,确保已开发利用的土地得到高效合理的利用,保持生态环境的稳定,同时始终能保有一定的土地后备资源,为子孙后代保有一方沃土,营造一个良好的生存和发展环境已成为当前从理论和实践中科学协调人地关系的一个最重要的前提和基础。

(二)要正确处理农工争地矛盾。正确处理农工争地矛盾是科学协调人地关系的核心。吃饭和建设之间的矛盾始终是人地关系的焦点。因为即便是科学技术高度发达的今天,耕地仍是人类食物生产的主要载体,人类目前的食物中仍有 98%是来自耕地,耕地的减少意味着人类的生存基础发生动摇。尤其是人多地少,耕地资源严重不足的我省,这个问题显得更加突出:一方面“八五”期间我省年均耕地减少近 10 万亩,年均人口净增加 25.1 万人,年均调入粮食以 5 亿公斤的速度递增;另一方面“九五”期间,我省国内生产总值年均增长将达 11%以上,人口仍以 11.9%左右的速度递增。这样必然使农工争地矛盾日益尖锐,人地关系更趋复杂。现在因重工轻农,而导致动摇国本的事例已屡见不鲜。曾是“世界面包摇篮”的拉丁美洲,在三十年代出口的谷物比美国多一倍,后来由于重工轻农,大批劳动力涌入城市,使这个拥有 6.5 亿公顷耕地的地区,利用率不及一半。至 60 年代中期,平均每年进口粮食 600 多万吨,1980 年猛增到 2200 万吨,进而诱发了十分严重的通货膨

胀,使拉美各国普遍发生了不同程度的经济危机。因此,当前,如何在国民经济快速发展过程中,正确处理好农工争地矛盾,协调好吃饭和建设之间的关系已成为今后改革开放和经济发展过程中必须高度重视的一个关键性的核心问题。

(三)要正确处理土地管理与国民经济宏观调控关系。正确处理土地管理与国民经济宏观调控的关系是科学协调人地关系的关键。社会主义市场经济的发展既要发挥市场对经济的正确导向作用,又要发挥国家对市场的宏观调控作用,保持需求与供给的总量平衡。土地做为一种特殊商品,地产市场做为社会主义市场经济体系中的上游市场,使得土地的供应、使用既要符合价值规律和经济规律,同时还必须接受国家的宏观调控。在我国,土地资源是有限的,特别是我省,能够提供给非农业建设的用地更极其有限,供给的弹性很小。这就决定了土地需求和供给这对矛盾中,土地供给始终处于矛盾的主导地位,国家必须把土地供应作为重要的宏观调控手段加以运用,加强对土地出让市场的垄断,对土地供应实行总量控制。只有总量控制住了,才能适应国情、地情,从根本上结束近年来耕地锐减的局面,利用价值规律促使土地利用方式从粗放型向集约型转变,使土地这一特殊的生产要素,成为国家调控经济和促进社会发展的重要手段。当前,我省部分成片土地开发土地大量闲置,城镇地产市场仍然低迷,招标、拍卖已难以进行,在城市规划区范围内,政府手中可运作的土地储备正日渐减少,已对整体经济发展形成了一定的负面影响。一个很重要的原因就是土地供应超过了需求,超过了当地社会经济发展的水平,是“八五”计划初期房地产热、开发区热中土地供应过量带来的后果。因此,今后我们必须吸取教训,把握住人地关系的关键,把土地政策当作与金融、财政政策并驾齐驱的第三种宏观调控措施,纳入国民经济宏观调控的体系,严格控制好土地供应总量,以引导需求,稳定地价,促进地产市场的健康发展。

总之,人地关系是一个十分复杂的涉及到方方面面、子孙万代

的系统工程,需要人类不断地进行实践、研究和探索。

令人欣慰的是改革开放以来,我省各界的专家和学者已全方位地展开了人地关系这一问题的研究,全省各高等院校、研究机构、学术团体和有关部门也都已介入了这个领域的研究,而且已取得了一定的学术成果。现在福建省土地学会因应这样的形势,将95年我省在土地理论方面的研究成果结集成《土地与发展》一书,在第六个土地日之际予以正式出版。这本论文集的出版,是我省土地学术理论界一大盛事,也是从事土地学术理论研究的各位专家、学者和实际工作者献给土地管理十年大庆的最好礼物,标志着我省土地学术理论研究进入一个密切配合,联合攻关的崭新阶段。我衷心地希望,我省土地学术的理论界专家、学者和实际工作者能以此为开端,共同携手,用我们的智慧、心血和汗水,构筑起土地管理事业迈向二十一世纪的坚实的理论基石,共同实现地尽其利,地利共享的土地利用最终目标。

目 录

序 叶文荃

理论探索

- 土地经济理论的核心是地租理论 李秉藩 (1)
- 试论当代土地所有权理论的新发展
——兼论我国集体土地所有权重构的基本原则
..... 林可敬 (11)
- 从我国土地制度之变革看物权法之废兴 柳经纬 (23)

耕地保护

- 城市发展与耕地保护 倪希锴 (32)
- 切实保护福建省耕地资源问题研究 黄盛玉 (37)
- 关于城市规划与耕地保护若干问题的探讨 卢海林 (48)
- 关于基本农田保护区规划与土地利用总体规划的几个问题 卢学礼 (54)
- 基本农田保护工作初探 余国章 (60)

土地利用

- 浅析旧城改造中的城市规划和土地利用的问题与对策
..... 李义椿 (64)

莆田市土地资源利用现状与对策	傅冬阳	(70)
试论莆田市土地利用系统非平衡有序结构演化	李崇阳	(77)
浅谈市场经济条件下的土地利用总体规划	张辉雄	(90)
土地利用总体规划的实施与管理	林芳	(96)
对市场经济条件下土地利用总体规划的思考.....	张武	(101)
略论土地利用分区规划的若干问题.....	韦素琼	(105)
城乡结合部土地利用初探.....	翁泰发	(113)
浅谈城市规划和土地利用.....	吴世魁	(118)

改革论坛

土地管理法制建设的回顾与展望.....	林方磊	(121)
对划拨土地使用制度改革的思考.....	黄荣发	(127)
福建省成片土地开发与环境保护.....	邹国忠	(135)
从两起土地行政诉讼案看房地产交易中 土地部门的职能与作用	严平	(144)
大中型项目建设用地管理探索.....	周其灿	(151)
福建省工业小区的调查与思考.....	林耀华	(156)
建立市乡土地垂直管理体制的探索.....	刘良才	(161)
试论市政府在土地资源配臵和城市发展中 的地位与作用.....	陈正康	(166)
浅谈农村居民住宅用地制度改革.....	黄德明	(172)
浅谈土地使用制度改革新思路.....	谢碧芳	(175)

土地市场

国有资产评估与土地资产评估的焦点与对策探讨	王胜	(181)
刍议破产国有企业土地资产的处臵问题.....	郑鸿	(191)

国有企业制度改革中土地资产问题浅析·····	王耀辉	(200)
企业股份改制过程中土地资产管理问题浅析·····	池上洪	(207)
建立完善土地市场体系 开辟以地兴县的新途径 ·····	林育和	(212)
出让地价与征地补偿费比价关系·····	高诚水	(217)
关于县城乡镇土地定级估价中整体法的探究·····	翁小柏	(224)
地产市场发育地区基准地价测算新思路与新方法 ·····	伍世代	(229)
厦门经济特区集体土地入市管理立法思考·····	张俊贤	(238)
农村集体土地流转问题初探·····	谢道荣	(245)
泰宁县集体农业用地流转调查与思考·····	沈顺国	(252)
集体非农用地入市浅见·····	吴弼钦	(258)
农村集体土地流转探讨·····	吴廷祿	(262)

地籍管理

土地使用权抵押登记中的若干问题探讨·····	叶知年	(268)
当前商品房买卖合同的法律特征及存在的问题 ·····	林 敏	(276)
浅议房地产抵押登记·····	陈文强	(281)
土地登记与规范地产市场·····	许文升	(285)
关于地籍测绘技术标准的探讨·····	张 怡	(289)
地籍测量中的曲线拟合问题·····	刘耀辉	(299)
城镇地籍测量方法及其选择·····	林 辉	(304)

技术应用

城镇建设用地适宜性评价信息系统研究·····	钱乐祥	(309)
土地利用水平的遥感动态预测与预报·····	孙依斌	(320)

地理信息系统支持下的福建省土地生产潜力研究	郑建闽	(334)
漫谈色彩技术在土地制图中的应用.....	黄天瑞	(343)
应用不同时相的热岛效应遥感图像 研究市区用地动态变化.....	洪启望	(350)
后记.....		(355)

土地经济理论的核心是地租理论

李 秉 藩

(厦门大学经济系)

我国土地使用制度的改革已不断深化,地产市场的培育及其运行机制日趋完善。从哲学的角度而言,往往有这么一种现象,当一种事物愈是往高级形态发展时,其原本的形态却容易被人们所忘却,置之脑后,一旦有人重提其根本时,就会争论不休,难于共识。在房地产制度改革之初提出的“房随地走还是地随房走”的问题便是一例。直到最近人们还可以从报刊上读到如下的议论:“地随房走,即管房就应管地、房地管理不能分开,土地产权应从属于房屋产权。”其实,国家土地局的成立,已经标志我国对土地资源、地产与房产的管理分开,但时至今日还有舆论提出异议,这除了不同行政部门权力之争等方方面面的原因外,更重要的就是没有从土地经济的理论上去寻其根蒂。通观我国的土地论坛,对上述舆论,无论持赞成抑或反对的观点,都尚没有或不完全有科学的土地经济理论以作为坚实的基础。以致地产和房产管理部门各执其词,各取所需去制定改革措施与政策行为。这势必影响改革措施在宏观上的系统效应,有碍微观运行。因此,任何改革措施和政策行为甚至国家行政机构设置,都必须有科学的土地经济理论为指导,才能使土地使用制度的改革继续深化。

我国土地使用制度的改革是从无偿行政划拨转向市场有偿转让入手的,因此,对土地商品性质的科学界定,成为土地经济理论的核心问题。也正是在这一核心问题上,尽管人们对土地的商品性

质已获公认,但在对土地商品性质的理论论证上却仍然众说纷云。鉴此,理论界有必要进行认真的廓清。

一、劳动并不形成土地商品价值

劳动价值论认为,商品依以交换的基础在于价值,而商品的价值是凝结在商品中的一般人类劳动,即社会必要劳动时间。这无疑地是千真万确的真理。但是在商品经济占统治地位的社会条件下,并不是任何东西都必须有价值才可供交换,才可以成为商品。凡是能带来预期收入的东西,都可以商品化,作为可交换的商品进入市场。例如有价证券和土地便是。除此之外,在高度发达的商品经济中,还有更多原本不是商品的东西,进入商品领域,驰骋于市场经济的广阔天地。值得注意的是,原本不是商品的非劳动生产物加入商品行列这一事实的存在,并非对商品定义严格界定的否认,相反地,它是科学商品论的延伸,问题在于人们必须用商品的劳动价值论,去科学地说明非商品的商品化。因非商品的商品化现象而否定商品的定义,或因死守商品定义规范而不敢承认某些非劳动生产物可以成为商品,都不是正确的劳动价值论。遗憾的是在流行的土地经济理论中,就存在着这种理论偏误。

马克思曾经指出,土地是自然物,不是劳动生产物,没有价值,因此它在本原意义上不是商品。但是,存在土地所有权垄断的土地,由于所有权与使用权的分离,会产生地租收入,这种收入可以商品化,转化为土地的价格,可以买卖。有一种观点有意无意地放弃了地租论去寻求劳动决定土地商品价值的理论依据。他们认为,作为自然物的土地指的是未被开垦的生荒地,它未投入人类劳动,没有凝进价值,因而不符合商品价值属性的规定,不是商品。一经投入劳动的土地,人类劳动,作为具体劳动,使土地具有使用价值,如土地经过人工平整、改良或兴修地下地面乃至地上的种种固定设施,则可供农田耕作或建房筑屋之需;作为抽象劳动,则形成土地的价值。因此符合商品概念的规定,可以买卖,土地的市场价格

是它内在价值的货币表现。这种观点从表面看来似乎是紧扣劳动二重性和商品二属性的理论去解释土地商品,但是,我们只要细加分析,则不难发现它与劳动价值论却相去甚远。

1. 按照这种土地价值论为指导,当土地进入市场,理所当然地只有一种买卖而不能是两种,即按其价值决定的价格进行等价交换,一定就是发生土地所有权的转移,而不该有仅是土地使用权的出让。因为买方已付足了土地的价值,当然要取得土地商品的所有权,岂能只获使用权而不得所有权。否则,便是违背价值规律的等价交换原则,诚然,土地所有者可以在出售土地前先讲明只出让使用权而不转让所有权,但是,在等价交换的规范下,上述那些投入土地的劳动所形成的价值,又如何分解为土地所有权的价值和土地使用权的价值,从而分别确定其不同价格呢?这显然是没有准绳可依的。

2. 既然投过劳动的土地具有使用价值和价值,它必然像任何商品那样,当买者购得而进入消费过程(使用)后,终归有一天要把土地商品的使用价值连同价值消耗殆尽。到此地步,土地商品便恢复到它原来作为自然物而非商品的原态。它对于原来的卖者,早已实现了这项商品的全部价值,无权向买者重新索回;对于买者,已经把付出的这块土地商品价值而得到的土地使用价值,统统消费而全部受益。现在这项商品不复存在,当然无所谓谁是所有者、谁是使用者了。如果买者在使用这块土地的过程中修建有地上建筑物(简称房——下同),到这个时候也就不存在房随地或地随房的问题,因为作为商品的土地已经无所归受了。按照这种土地价值论的罗辑推理,这时已经不是商品的无主土地,要再成为可供出卖的商品的有主土地,就必须重新投入劳动,使其再次具备商品的二属性;同时,根据商品所有权规律,消耗劳动而生产商品的人,就是该商品的所有者,从而重新成为有主的土地。这样势必引起人人争先恐后地往这块土地投入劳动,出现了抢夺土地现象,导致土地经济发生无序的混乱格局。这显然是荒唐的。可见,错误的立论作为罗

辑的出发点,只能导致悖理的结局。

3. 由于认为投向土地的劳动会形成土地的价值,这就势必把土地价值理解为二次凝结或多次凝结。因为同一土地总是要多次投入劳动的,它不像其他商品那样,通过一次劳动的投入则完成使用价值的创造和价值的凝结。所以,在多次投向土地的劳动总量中,只有初次开垦的劳动是全部凝结成该地的价值;而后在该地兴建基础设施所投入的劳动,由于这种劳动不能离开土地而进行,因此,它自然要有一部分劳动凝结为土地的价值,另一部分凝结为那些设施物的价值;以此类推,在该地又修筑地上建筑物,为此而投入的劳动就演致成为价值的三重凝结,即分别成为土地、地面地下设施和地上建筑物的价值。假如这块土地只是有偿出让一定期限的使用权,当使用期届满时,该地的原价值、使用者建设的固定设施和建筑物的价值,均已被消耗殆尽,而原土地却因上述那样多次加入劳动导致新价值不断增大起来并可能未被消耗完毕。这时土地所有者按期收回原土地,即使不连同收回建筑物等设施(房不随地走),也无异于无偿占有原土地新增的这部分价值量。为了不违背土地商品的价值规律,土地所有者就应放弃或延缓回收这块土地才是合理。推理至此,其结论必然是,土地所有者一出让土地使用权,只要使用者不把该地抛荒而不断投入劳动,土地所有者也就永无回收该土地的日子。土地使用权有限期的出让也就形同虚说,而事实上却是所有权的永远转移了。从而也就无所谓“房随地走”,而只能是“地随房走”。

综上所述,悖理的“土地价值论”是错误的“地随房走”的理论根据。其实,土地商品化,可以买卖,无论是所有权的转移抑或使用权的出让,所根据的都不是所谓土地有价值的主张,而是科学的地租理论。科学的地租理论是马克思劳动价值论的一个重要分支,只有正确理解马克思的劳动价值论,正确地把握其地租理论,才能引出科学的土地经济理论。

二、地租是土地基本价格的内在决定因素

科学的土地经济论阐明，无论什么土地都是自然物，不是也不可能劳动生产物，因而没有价值；它是人类生活和生产或从事其他活动的自然载体，是人类改造自然必备的、最基本的劳动资料。所以，尽管它有可作为劳动资料而发挥作用的使用价值，并表现为一定的自然形体，但这种自然形体不是人类劳动所能够制造出来的；人们在原有自然形体的土地上进行种种劳动，只能是优化土地的自然性质，使之更有利于生产出这样那样的物质产品与提高产量，或优化其自然形体，使之能够承载更多的这样那样的建筑设施。人们为此而付出的种种具体劳动，还原为一般人类劳动，即抽象劳动，并非凝结为土地的价值，而是多次转移或一次形成在那些物质产品与固定设施，成为它们价值构成中的一部分，尚未转移的部分，则是附着在土地的价值，不是土地本身的价值。因此，作为自然物的土地，不论是否投过人类劳动，它在原本意义上都不是商品。

在商品经济占统治地位或取得高度发展的社会环境下，土地之所以商品化可以进行永远让渡或暂时出让的买卖，并有市场价格，既然不是因为它有价值，理所当然地就不是它内在价值的货币表现，而是因为自然界赋予的土地，总是被一定土地所有制下的某种土地所有权所垄断。人们利用这一天然的劳动资料，必然要受到土地所有权的制约，并发展为土地所有权与土地使用权相分离。这种分离导致使用者必须向土地所有者交纳地租（绝对地租和级差地租），作为使用土地的报酬。由此可见，地租是土地所有权的经济上的实现。这清楚地表明，土地商品化，土地当作商品让渡，实质上是出卖地租的索取权，因此土地价格无非是地租的资本化。其价格水平取决于土地提供地租的高低和银行利息率的低高，即土地基本价格 = 地租 / 利息率。这种价格的合理性在于，对于买者，实际上是把若干年的地租之和一次总付而获得永远的地租占有权；对于卖者，实际上是因获得一笔货币收入而永远放弃地租的索取权。这笔货币数量多寡的确定，是通过把它转化为资本的生息功能，每年

所产生的利息必须相当于该地每年所提供的地租。因此，它无论对于买者抑或卖者，都是公平无欺的。必须注意，这是土地的基本价格，在土地的交易中，根据土地的供求关系，市场价格围绕基本价格而上下波动，表现出高高低低的土地行市。

如果所有者不是永远出让他的土地，而是出让一定期限的土地使用权，则其价格当然必须低于土地基本价格，即出让者所得的货币额每年的生息量必须少于该地原来每年的地租量。在土地的地租率与银行利息率不变的条件下，土地使用权的出让价格，显然就是土地基本价格的一个减量。至于两种价格减量的大小，当然要与土地出让期限的长短成正比。但是，出让土地使用权的期限不是随心所欲的，它一般是根据这块土地的用途来确定其长短，则通常以满足使用者在该地的投资项目能够本利回收的年限为限度；过长或过短的期限规定，都不可能构成土地使用权出让的买卖成交。在这种经济格局下，俟土地使用期届满时，土地所有者收回土地使用权及其地上的一切建筑物，即所谓“房随地走”显然是名正言顺之事。它对于原来的买卖双方谁也没有吃亏，都是平等的交易关系，一切交易行为都按商品的原则行事，不致于发生如上述貌似劳动价值论出现的那样悖理逻辑。

当然，在土地出让之前，所有者也可能在该地投资有地下、地面乃至地上空间的固定设施，尽管如此，按照科学土地经济论的规范，也仍然不能把它们的价值视为土地的价值，而只是土地的附着价值。在这种情况下，这块土地有偿出让的价格，就应该在上述基本价格之上加进这些设施的折旧费及其利息。因为这种固定设施与土地不同，它是劳动生产物，是有独立使用价值和价值的商品，并连同土地一起有偿出让。它作为商品，既不同于土地商品又不同于可以移位的其他商品。这表现在：①它的价格不是地租的资本化，而是它自身内在价值的货币表现；②它的使用价值必须连同土地被使用，既不能用于他途，又不是一次被消费而是逐渐被消耗的；③因此，它的价值只能通过折旧费的形式多次得到补偿，它又

是一种投资,要有盈利,要求起码有利息的回报。

由土地所有者或使用者投资而附着在土地的固定设施,在新的一轮出让土地使用权时,虽然它们的价值已经转移完毕,但还有某些实物存在。这只能说明该地的自然条件有所优化,提供了提高级差地租的自然因素;又因为这类自然条件的优化有别于土地本身的自然性能和区位因素,分别被称为级差地租Ⅱ和级差地租Ⅰ。这种因自然条件优劣而形成的级差地租与纯粹因土地所有权垄断产生的绝对地租,共同构成土地价格的地租决定因素。

三、土地市场与商品市场有不同的价格机制

综上所述,科学土地经济论的中心内容是地租理论。土地可以商品化,可以有偿出让所有权或使用权,完全是由于有地租的客观存在。地租是土地价格的基础,因而地租的高低变动是土地有序运行的机制。忽视或抛弃科学的地租理论,单纯地、简单地企图套用劳动二重性和商品二属性的理论,去寻找客观上不存在的所谓土地价值,并以此求得土地价格的理论根据,只能是缘木求鱼。

市场经济的重要标志就是商品价格主要受市场调节,它在表层次的调节机制是供求关系,而在深层次的调节机制却是商品的价值决定。由此,才有商品的市场价格通过供求关系而围绕价值上下波动的论断,这也是马克思经济学与西方经济学的理论区别之一。在发达的市场经济下,由于剩余价值转化为利润,利润转化为平均利润,致使商品市场价格的调节机制由价值机制转变为生产价格机制。生产价格等于成本价格加平均利润。这一转变导致两个后果:企业的商品经营因提高劳动生产率而降低商品价值的努力,表现为降低商品成本的效益;企业对商品的定价可以从看不见摸不着的价值基础,表现为看得见的成本价格再加上一个附加额,或者说商品的成本价格是市场价格的最低限,二者之间有一个或大或小的余额。这个余额是衡量企业是否达到平均利润的标准。

土地市场机制不同于商品市场机制,由于土地的基本价格是

由地租除以利息率决定的，故其市场价格是通过供求关系而围绕基本价格上下波动，因此左右土地市场价格升降最主要的是地租机制。这使我们得知，土地的市场价格并不像其他商品的市场价格那样，可以有成本价格作为定价的最低限，而地租的高低除了变动较不灵敏的绝对地租外，主要取决于级差地租Ⅰ，即土地的自然性质和区位条件。这使土地所有者在有偿出让土地所有权或使用权时，对其市场价格的确定，存在着对地租的估量，比起其他商品定价时对成本价格的估算要困难得多；换句话说，它受市场供求关系所左右的程度，比其他商品要强得多、复杂得多和灵敏得多。这是土地定价对比其他商品定价更容易出现偏高偏低的主要原因，也是我们在土地一级市场上主要不宜采取协议交易方式而更多地应采取投标和拍卖方式的原因。在后两种交易方式中，在起点价的基础上，买方更能够准确认知供求关系的调节作用，以及根据对土地自然条件、用途需要而大体评估地租额度，从而确定自己实力条件所能允许的购买价格；卖方也因此解决了定价偏高偏低的困扰。

我们在认识土地市场价格与其他商品市场价格的不同特点去培育和发展土地市场时，还必须注意，城市用地地租与农村用地地租尽管都是由级差地租和绝对地租所组成，但是二者的着重面却有所偏倚。农业用地地租主要取决于级地租Ⅰ中的土地肥沃等自然条件的优劣，而城市用地地租主要取决于级差地租Ⅰ中的区位条件。撇开非本文论题的农业用地地租，城市用地地租中区位条件这一重要因素，随着经济建设的发展和市场经济涵盖范围的延伸，城市总是不断扩大的。因此，城郊乃至农村土地逐渐融入城市用地，这使新形成的城市范围内的每一块土地的区位条件相应提高级差优势的等级，导致城市用地地租上升，从而使城市土地价格呈现上升趋势。这是城市土地升值的最主要推动因素。以上这些是我们深化土地使用制度改革和培育土地市场所不该忽视的。

上面说的是土地所有权和使用权买卖的市场价格决定，如果土地附有地下地面和地上固定设施，当然也要随同土地有偿出让