

国土资源干部培训系列教材

土地经济学

TUDI JINGJIXUE

刘书楷 主编

地质出版社

国土资源干部岗位培训系列教材

土地经济学

刘书楷 主 编

地质出版社

· 北 京 ·

图书在版编目 (CIP) 数据

土地经济学/刘书楷主编. -北京:地质出版社, 2000. 12

国土资源干部岗位培训系列教材

ISBN 7-116-03346-7

I. 土… II. 刘… III. 土地经济学-干部培训-教材 IV. F301

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2000) 第 79290 号

地质出版社出版发行

(100083 北京海淀区学院路 29 号)

责任编辑:陈军中 王 璞 王 雷

责任校对:关风云

*

北京朝阳隆华印刷厂印刷 新华书店总店科技发行所经销

开本: $850 \times 1168 \frac{1}{32}$ 印张: 9.625 字数: 240 千字

2000 年 12 月北京第一版 • 2000 年 12 月北京第一次印刷

印数: 1—3000 册 定价: 19.00 元

ISBN 7-116-03346-7

F • 131

(凡购买地质出版社的图书,如有缺页、倒页、脱页者,
本社发行处负责调换)

国土资源干部岗位培训系列教材
编审委员会成员

主	任	孙文盛			
委	员	王世元	王瑞生	甘藏春	仲伟志
		李烈荣	邵厥年	孟宪来	胡存智
		郭永祥	黄宗理	曾绍金	潘文灿
		潘明才	薛平		

前 言

国土资源干部岗位培训系列教材的编写是国土资源部组建之后立即着手进行的一项工作。历时两年，包括《国土资源行政管理》、《资源与环境知识读本》、《地矿行政导论》、《土地行政管理》、《国土资源执法监察实务》、《土地利用规划》、《土地利用管理》、《地籍管理》、《土地经济学》、《土地信息技术》、《乡镇土地管理》共 11 本培训教材，在 2000 年——一个新世纪的开端陆续问世，这标志着国土资源干部岗位培训事业将步入新的阶段。

编写这套系列教材含有这样的信念：国土资源是人类生存和发展的基本条件，是社会经济发展的重要物质基础；国土资源管理是国家重要的事业组成，高效的管理有赖于高素质的干部队伍，有效的培训能开拓视野、发展技能、开发潜力，提高广大干部在今日瞬息万变的世界中面对挑战、创造性行政的能力。作为培训学习的结果，我们的干部将变得更富有才干、充满活力。

培训不仅是一系列课程和活动，而且是日复一日，终其一生的过程。本系列教材旨在面向广大的国土资源管理干部，提供从事管理的知识与理论基础。毫无疑问，国土资源管理实践涉及的内容将比本系列教材更丰富、更生动，并充满创意。本系列教材作为管理入门，也明显存在着过于理论化，篇幅冗长，部分内容陈旧、重复，疏漏与错误难免的不足。尽管如此，本系列教材毕竟满足了干部岗位培训的教材需要，解决了有无问题。

本系列教材的完成得到了许多人的支持和鼓励，从各册教材的编著者，以至更多的为教材提出建设性反馈意见和付出辛劳的各级领导干部、专家、学者，在此一并表示感谢。

国土资源部人事教育司

《土地经济学》编委会

主 编 刘书楷

参编人员 刘书楷 第一章、第二章、第三章、第
 四章、第五章

 诸培新 第六章

 刘书楷、汪 晖 第七章

 唐 焱 第八章

 朱道林 第九章、第十章

 黄贤金、王洪卫 第十一章

目 录

前 言

第一章 绪论	(1)
第一节 土地经济学的历史、现状与发展	(1)
第二节 土地·人地关系·土地问题系列基础概念	(14)
第二章 人地关系原理及土地的供给与需求	(27)
第一节 人地关系与人口发展原理	(27)
第二节 土地的供给与需求	(36)
第三节 人口压力与土地资源人口承载力分析	(44)
第三章 土地报酬规律与土地经营原理	(55)
第一节 土地报酬规律的概念与实质内涵	(55)
第二节 土地报酬运动的阶段分析与土地集约经营	(61)
第三节 规模经济原理与土地适度规模经营	(70)
第四章 地租理论与我国社会主义地租	(74)
第一节 地租的概念、性质与形式	(74)
第二节 马克思主义地租原理	(81)
第三节 我国社会主义地租	(93)
第五章 地价理论与我国土地有偿使用	(104)
第一节 土地价值与价格理论	(104)
第二节 土地估价方法	(114)
第三节 我国土地有偿使用	(121)
第六章 土地持续利用概论	(125)
第一节 土地可持续利用的概念与内涵	(125)
第二节 土地可持续利用的制约因素	(132)
第三节 我国土地利用的主要问题与土地持续利用	

战略·····	(138)
第七章 土地利用的地域分工与区域规划和区位选择·····	(146)
第一节 土地利用的地域分工·····	(146)
第二节 土地利用的区域规划·····	(152)
第三节 土地利用的区位选择·····	(162)
第八章 各类土地的持续利用与管理·····	(172)
第一节 耕地资源的开发和持续利用与管理·····	(172)
第二节 林地、草地与水面的开发和可持续利用·····	(182)
第三节 城镇用地的开发利用·····	(194)
第四节 矿地与旅游地的开发利用·····	(198)
第五节 宜农荒地资源的合理开发与持续利用·····	(204)
第九章 土地制度概论·····	(216)
第一节 土地制度的内容·····	(216)
第二节 土地制度的产生与发展·····	(219)
第三节 各国土地制度与政策比较·····	(227)
第四节 我国土地用途管制与耕地保护制度·····	(235)
第十章 土地产权制度改革·····	(247)
第一节 土地产权制度概述·····	(247)
第二节 我国土地产权制度的改革与创新·····	(252)
第三节 我国农村土地产权制度建设·····	(257)
第四节 我国城市土地产权制度建设·····	(267)
第十一章 我国土地市场、土地金融、土地税收制度	
改革与建设·····	(274)
第一节 土地市场与土地市场制度·····	(274)
第二节 土地金融与房地产金融制度改革与建设·····	(281)
第三节 土地税与地税制度改革与建设·····	(288)

第一章 绪 论

第一节 土地经济学的历史、现状与发展^①

一、土地经济学的学科性质和定义

1. 土地经济学学科来源于经济学

任何一门学科的产生和形成，都来源于人们的社会实践和对客观实践长期研究的知识积累；否则，就不会产生和形成任何学科和科学。如果没有对土地经济问题的系统研究，同样不可能产生土地经济学。

土地经济学学科的产生和形成需要具备两个基本的前提条件。首先，是人类社会实践中存在土地经济问题，要求人们去研究解决；其次，是有了经济学，人们具有了应用经济学的知识能力去研究这些问题，并取得了建立一门独立学科的成果。一般情况下，土地经济问题的产生总是在先，而人们运用经济学去研究问题在后，土地经济问题在研究初期先是从属于经济学科，然后才从经济学中脱颖而出，成为土地经济学，即经济学的一个分支。

2. 土地经济学的学科性质是社会科学；因其研究对象与土地科学学科群体有着广泛的交叉，而具有多因素的综合性

土地经济学既然是由经济学派生的一个分支学科，其学科性质就必然是社会科学。它从社会科学的角度，运用经济学原理和方法，研究土地客体对象、人地关系和土地问题的经济方面。即使把土地作为自然物研究，也是探讨其自然特性功能的经济意义，

^① 本文系中国土地学会 1997 年学科建设研讨会文件，此处略有修改。

并以人类社会、人地关系为核心加以研究。土地的对象整体、人地关系和土地问题,是诸多土地科学分支学科共有的研究对象,经济是基础和中心,所以土地经济学与其他土地科学分支学科的交叉难以避免,必须从各自学科的角度相互配合协同研究。因此,土地经济学又是土地科学学科体系的一个重要的不可或缺的分支学科。这正是土地经济学不同于一般经济学或其他部门经济学之处,所以确切地说,土地经济学是一门生产要素经济学。土地经济学作为一门生产要素经济学,应以人地关系为轴心把土地、人地关系和土地问题作为研究客体对象,而人和土地均为最基本生产要素,都是土地经济学所应涉及的领域。这就表明,土地经济学不仅是经济学的一个分支,而且是与多种土地科学学科交叉的土地科学学科体系中的一门轴心学科。

3. 土地经济学的研究对象

可以认为,土地经济学的研究对象是土地整体的特性功能的经济意义和经济方面,以及人地关系和土地问题的经济方面,并以人地关系为核心。

以人地关系为核心把土地整体作为研究客体对象,土地就是一个自然、经济、社会诸生产要素的综合体,或称复合系统。故可把土地整体视为基本生态环境要素、劳动对象、基本生产资料、基本生产资源和资产及构成国家的基本要素之一,从而可以从经济社会可持续发展的角度对其综合特性功能进行综合分析研究。此项研究历来就是经济学和土地经济学研究对象的组成部分。例如,马克思在《资本论》第一卷“剩余价值转化为资本”一章,论及资本和劳动与土地的关系时,就指出“经济学上所说的土地是指未及人的协助而自然存在的一切劳动对象。”^①英国著名经济学家马歇尔(A. Marshall)1907年出版的《经济学原理》一书则把土地定义为:“土地是指自然为辅助人类而自由赋予的陆、水、空

① 《资本论》第一卷,第668页。

气和光热等各种物质与能力。”即是说,土地就是自然资源综合体,是基本生态环境要素。这足以说明经济学是把土地作为研究对象的,也表明“经济学上的土地”是指自然状态的物质,即劳动对象。对此,不能误解经济学就是研究土地自然物自身及其发生演变规律;恰恰相反,把土地视为自然物、劳动对象来研究,是指生产(劳动)过程中土地与劳动都是基本资源和基本生产要素,二者是共处于人地关系对立统一体之中的两个基本生产要素,劳动与土地的关系,实质上是人与土地的关系。所以,马克思进一步指出人与土地未结合的自然土地是“土地物质”,而实行人地结合的已利用土地则成为“土地资本”。即是说,土地不能总是自然物,一经与人的劳动结合就变成为土地资本、资产,也从而赋予土地以新的增多的价值。这表明,经济学和土地经济学研究土地,不是就土地论土地;而是从人地关系角度研究土地。再就是,土地经济学的创始人伊利在其《土地经济学原理》一书中,曾明确肯定和采用了马歇尔经济学中对土地的定义,并认为这一定义“正是突出了土地的具有经济意义的自然特性。”伊利还认为,土地问题可以从不同的角度来研究,土地“是那些通常所认识到的还要多得多的经济活动的基础”。所以伊利等的这一著作中把土地作为“商品”和“经济要素”,从自然、经济、社会和法律等方面论述了土地的综合特性和经济意义。从而,视土地为自然、空间、生产要素、消费财货、位置、财产和资本等,为土地经济学成为一门具有独立研究对象和完整体系的自立学科提供了基础。

当然;把土地经济学的研究对象只局限于从经济学和人地关系角度研究土地这一客体对象,还是不够的。土地经济学研究的基本的主体对象,是要致力于研究人地关系及其规律。所谓人地关系,是人与自然关系,人与土地结合的综合体,即人地系统。马克思曾指出,人地关系的实质是人通过自身劳动与自然界进行物质交换;“劳动首先是人和自然之间的过程,是人以自身的活动来

引起、调整和控制人和自然之间的物质交换的过程。”^①而“土地是人类世代不能缺少的生存条件和再生产条件”，“对工厂来说，土地是作为场地、作为操作基地发生作用的；对农业来说，土地是作为生产工具来起作用的。”^②恩格斯则认为，“人可以通过劳动作出改变使自然界为自己的目的服务，来支配自然界”。^③

人（劳动）与土地都是生产力的基本要素和资源，二者的结合形成了生产要素的结合和生产关系。在人地关系中，人是主体，起着主导的能动作用，为土地利用与生产提供人力资源和原动力，是“财富之父”；而土地则是客体、劳动对象和劳动资料，为土地利用与生产提供一定数量和质量的土地。按恩格斯所说，“土地为劳动提供原材料，而劳动把原材料变为财富”，所以“土地是财富之母”。人地关系中的这种双向制约作用，构成了人地关系的两种既有区别又有联系的内涵，即土地利用生产中的人地直接关系，及其派生的土地分配关系。从而，这两种人地关系及其产生的土地利用问题和土地分配问题，就成为土地经济学研究对象的主体和核心。

必须指出，人地关系涉及的因素和学科很多，它是土地科学学科群体中几乎所有学科共有的研究对象，并非土地经济学所能涵盖。土地经济学所要研究的只是人地关系中的土地的分配关系和土地利用生产中的经济关系和生产力的组织协调问题等，即人地关系中的经济关系和经济方面。

如果明确了土地经济学学科的派生来源、学科性质和研究对象，就为进而表述土地经济学学科定义提供了依据和基础。

4. 土地经济学的学科定义

鉴于土地经济学并非根植于我国，中国土地经济学的发育尚

① 《资本论》第一卷，人民出版社1976年版，第201～202页。

② 同上书，第916，879～880页。

③ 恩格斯，自然辩证法，《马克思恩格斯选集》第3卷，第517页。

不成熟，要论述其定义，似应首先纵览一下土地经济学发源国美国几位著名土地经济学家的一些定义以供镜鉴。

一是土地经济学创始人伊利的定义。其1924年出版的《土地经济学原理》认为“土地经济学是研究因利用土地而发生的人们之间各种关系的一种社会科学。”其1940年出版的《土地经济学》进一步强调指出“土地经济学研究的起点和终点都是人”。

二是伊利与韦克合著的《经济学基本原理》(1927年)对土地经济学的定义：“土地经济学是经济学的一个分支，在理论与实用上研究人类因利用土地作为财产和收益来源和自然对人类服务而发生的人与人之间的各种关系。”

三是罗·瑞纳《土地经济学》(1958年)的定义：“土地经济学是研究人们应如何利用土地以生产经济财货与劳务的各种经济问题的科学。”

四是雷·巴洛维《土地资源经济学——不动产经济学》的定义：“土地经济学是研究人与人之间关于土地的科学。”

以上援引的定义都是具有代表性的。特别是以伊利等的两本专著最具权威，伊利与韦克的定义及雷·巴洛维对定义的表述均极简练和完备，而1986年雷·巴洛维出版的著名专著《土地经济学》改名为《土地资源经济学——不动产经济学》，把土地分为资源和资产两重内涵，并相应改进了本学科的研究对象和内容体系，这是划时代的创新。这些对于土地经济学发育和发展程度尚处于初级阶段的我国来说，都是具有借鉴价值的。

与上述定义有联系的，是我国土地经济学者张德粹教授1981年在台湾出版的《土地经济学》的定义：“土地经济学是研究人们利用土地时所应遵循的经济原理，研究因利用土地而发生的人与人之间的经济关系，并探求改善这些关系的原则和方法，它是理论兼实用的科学。”

对照以上定义，再看80年代后期以来我国出版的有关论著对土地经济学定义的表述（大体以年代为序）：

(1) 刘书楷,《试论土地经济学研究》(1987年),认为:“土地经济学是在理论和实践上研究如何分配和利用土地为人类生产、生活服务,研究人与土地的关系,及因利用土地作为财产和收入来源时而发生的人与人的关系。”1993年作者主编《土地经济学》出版,又提出“土地是最基本资源和不动产资产”的概念,并依据这一概念认为“土地经济学是把土地视为一个经济要素,研究其综合利用和分配及其法则的综合性经济学科。”

(2) 周诚主编的《土地经济学》(1989年)对土地经济学的定义是:“土地经济学作为一门经济科学,以研究、阐述有关土地问题的经济规律作为自己的核心。它研究有关规律的产生和发挥作用的条件,发生作用的具体形式及其与方针、政策、措施的关系等。”作者1992年发表的《我国土地经济学的学科建设》一文进一步指出土地经济学“是一门应用经济学”,“既研究土地利用中的生产力组织问题,又研究人们围绕着土地利用而产生的生产关系及其调节问题”。

(3) 曹振良等的《土地经济学概论》(1989年)的定义是:“土地经济学研究土地利用这一特定领域内特有的经济关系,简单地讲就是研究土地利用过程中的经济关系。”

(4) 毕宝德主编的《土地经济学》(1991年)的定义是:“土地经济学,简言之是一门研究人与土地及土地利用中人与人的关系的科学,是经济科学的一个独立分支”。作者近期《关于土地经济学学科建设的几点思考》一文(1997年)又明确提出:“土地经济学是一门社会科学”,“是一门生产要素经济学”,“是经济学的一个独立分支”,“从社会科学的视角”“把土地作为一项社会生产要素研究人类在利用土地中所发生的人与土地的关系及人与人的经济关系。”

从上述不同著作中可以看出,各位作者对土地经济学的学科性质、研究对象以至学科定义的表述虽不尽相同,但又大同小异。基本上明确了土地经济学是一门研究生产要素经济的应用经济

学,主要运用经济学原理研究人地关系中与土地利用直接相关的生产力组织问题和与土地分配相关的生产关系调节问题。

二、土地经济学学科的发展过程和现状

依据社会生产方式和生产力发展水平,土地经济学的产生和发展大体可以划分为以下三个阶段。

第一阶段,前资本主义社会,即古代社会。先是地广人稀,无所谓土地问题;继之随着人口大量增加,人地矛盾日益突出,遂渐次产生了地权关系、土地分配和土地利用问题,并引起人们对土地问题的研究。稽考诸史料,我国早在商、周封建体制建立后,就出现了对田制改革和田制政策的研究,《尚书·禹贡篇》曾把全国农地划分为三等九级,以后历代都有各自的土地分类方法和农地区划研究,并流传“天人合一”人地关系之说,对农地利用也提出了“因时、因地制宜”、“顺天时、量地利”的用地原则等。这可谓朴素的土地经济学研究。

第二阶段,进入资本主义社会,经济学产生以后的时期。17~18世纪,古典经济学家威廉·配第提出“劳动是财富之父,土地是财富之母”的著名论断;亚当·斯密、李嘉图等对地租理论进行了系统研究。19世纪中叶,马克思在此基础上建立了科学的地租理论,为马克思主义土地经济学奠定了理论基石。其后至20世纪初期,土地问题和土地经济问题的研究,则附属于一般经济学。

第三阶段,在20世纪的20年代前后,美国伊利等首先提出了“土地经济学”一词,并相继发表了《土地经济学大纲》(1922年)、《土地经济学原理》(1924年)、《土地经济学》(1940年)等专著。1945年曾师从伊利的雷·拉特克利夫(R. U. Ratcliff)出版了《城市土地经济学》。因此,世人公认伊利为土地经济学的开山鼻祖。其后,在美国、德国、日本等国都相继建立了土地经济学这门学科,出版了大量著作。就美国而言,随着现代市场经济和土地商品化、产业化发展,土地经济学的研究和学科建设已

经明显地趋向两个方面发展：一是普通土地经济学（即土地经济学通论）的综合性在加强，出现了雷·巴洛维的《土地资源经济学——不动产经济学》；同时，又向部门专业化发展，一些大学院校除开设普通土地经济学（通论）外，还有《城市土地经济学》和以农村、农业为主要目标的《农村土地经济学》。二是在经济学研究领域和一些商业院校，出现了一系列不动产经济学的分支学科，主要有《不动产原理》、《不动产估价理论》、《不动产经济和制度》、《不动产金融》、《不动产实务》、《不动产资产（财产）管理》和《不动产法》等。除后者外，都是从属于不动产经济学的分支。此外，还有从生态经济学、生产力经济学、市场经济学角度研究的土地生态经济学、生产力经济学和土地市场学等，也在孕育形成之中。从美国近期土地经济学的研究和发展看，它已在一定程度上预示了今后土地经济学的发展前景。

中国最早问世的一本专著是章植的《土地经济学》（1930年）；最早由大学出版的土地经济专著是原金陵大学农业经济系师生通过集体调查研究而编写的《中国土地利用》（1937年）一书，全书分为论文集、地图集和统计资料集三册，是一部理论与实证研究结合的重要文献。20世纪30至40年代，中国第一批以“中国农村经济研究会”的主要成员陈翰笙、钱俊瑞、薛暮桥、孙冶方为代表的马克思主义经济学家，运用马克思主义经济学理论观点对当时中国土地问题做了深入调查研究，主要代表作有《现今中国的土地问题》（1933年）、《中国南方土地问题》（1936年）等。还有，朱剑农《土地经济学原理》（1946年），吴文晖《中国土地问题与对策》（1944年），张丕介《土地经济学导论》（1944年），刘潇然《土地经济学》上、下册（1945年）等。20世纪40年代，中国有许多著名高等院校的经济系、农业经济系都开设有《土地经济学》高级课程，配备了较强的师资力量。自1932年至1949年，在原国民党中央政治学校（后改为“政大”）设置了“地政学院”、“地政研究所”和“地政系”，由我国资深土地经济学家肖铮主持

业务,培养了一批专业人才。1949年以后至80年代,我国土地经济学的教学研究除台湾地区外,已基本停顿和中断。

1949年以来,在台湾地区的土地经济学专著(据手头资料)主要有肖铮的《平均地权本义》(1966年)、《平均地权之理论体系》(1968年);张德粹的《土地经济学》(1963~1979年);林英彦的《土地经济学通论》(1971~1991年)、《不动产估价》(1974~1993年);苏志超的《不动产估价概论》(1993年)、《地权、地税与土地政策》(1994年);唐家柯的《不动产通论》(1963年)等。20世纪50年代以来,台湾政治大学、逢甲大学及中兴大学设有地政系或地政研究所,台湾大学等也设有土地经济专业或课程,培养了专业人才。

20世纪80年代以后,中国大陆土地经济学的研究和学科建设进入了全面恢复和发展的新的历史时期。1981年在著名经济学家于光远倡导下成立了“中国国土经济研究会”。特别是1986年国家土地管理局成立,对土地制度进行改革,实行土地有偿使用和集中统一管理,又相继成立了土地学会土地经济研究会,并在许多院校陆续设置了土地管理学院(系)及研究所、研究中心等,有力地推动了土地经济学研究和学科建设。在距今不到20年的短时期内,我国土地经济学研究和学科建设已步入了初步繁荣阶段。先后出版的研究成果和专著不胜其数,较为系统的专著先后就有:①朱剑农的《土地肥力经济原理》(1981年)、《马克思主义地租理论概要》(1984年);②周诚等的《土地经济学初编》(1986年)、《土地经济学》(1989年)、《城镇不动产市场经济问题》(1993年)、《土地经济研究》(1996年)等;③张薰华等的《土地经济学》(1987年)、《土地与市场》(1996年);④刘书楷等的《土地经济学原理》(1988年)、《土地经济学》(1993年、1996年)、《土地经济研究》(1999年);⑤李鸿昌、周治平的《城市土地经济学》(1988年);⑥曹振良等的《土地经济学概论》(1989年)、《房产经济学概论》(1992年);⑦毕宝德等的《土地经济学》(1991、