

TUDI

土地经济学

TUDI JINGJIXUE YANJIU

研究

宋戈 黄善林 赵可 著



 中国农业出版社

土地经济学
研究

土地经济学研究

宋戈 黄善林 赵可 著

中国农业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

土地经济学研究 / 宋戈, 黄善林, 赵可著. —北京:
中国农业出版社, 2018. 2

ISBN 978-7-109-23696-7

I. ①土… II. ①宋… ②黄… ③赵… III. ①土地经
济学—研究 IV. ①F301

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2017) 第 308602 号

中国农业出版社出版

(北京市朝阳区麦子店街 18 号楼)

(邮政编码 100125)

责任编辑 姚 红

北京中兴印刷有限公司印刷 新华书店北京发行所发行

2018 年 2 月第 1 版 2018 年 2 月北京第 1 次印刷

开本: 700mm×1000mm 1/16 印张: 24.5

字数: 450 千字

定价: 60.00 元

(凡本版图书出现印刷、装订错误, 请向出版社发行部调换)

前 言

随着社会经济的不断发展与进步,土地利用方式的改变和人地关系的变化成为现实生活中的突出问题。自级差地租的概念首次被提出,人们开始运用经济学的原理和方法来分析、解决土地问题,探讨土地问题产生的背景、原因、过程、后果及解决途径,以提升土地利用效率、增进人民福祉、增加社会财富,为社会进步和经济发展提供动力。土地的特殊属性不仅要求土地利用必须受各级各类规划管制,还要求利用行政、经济、技术、法律等手段进行宏观调控,以实现土地资源的可持续利用,逐渐发育成熟的土地市场使土地的资产功能愈发显著,土地市场的有效运行、土地产权的顺利流转成为实现土地资源优化配置的根本途径。土地经济问题研究意义重大。

土地经济问题的核心就是人地关系问题。人地关系中的直接关系是人与土地之间的关系,主要解决土地利用问题;由此衍生的人与人、地与地之间的关系是间接的人地关系,主要解决的是土地分配问题。土地经济学的研究对象就是人地关系,土地经济学的研究领域和内容体系主要包括土地资源利用、土地制度经济和土地资产流转三方面。土地经济学作为经济学的一个分支,涵盖了土地经济学、土地管理学、土地法学等多个学科,在土地科学和经济学中均占有重要地位。

本书针对目前土地经济学的理论问题与现实问题进行研究和探索,明确土地经济学的内容体系,即土地资源利用、土地制度经济和土地资产流转的内在逻辑关系,通过对土地经济学中相关概念的进一步界定及对基础理论的进一步系统梳理,阐明目前土地经济诸多问题的研究方法、研究角度、研究内容和研究结论等,分析土地经济问题研究中的难点和热点,指明土地经济学问题未来的研究趋势。本书可供土地管理专业的研究生、科研工作者和土地管理系统的实践工作者阅读参考。

本书由宋戈拟定编写大纲,宋戈、黄善林、赵可统稿,最后由宋戈定稿。本书共分十五章,分工如下:第一章,宋戈、高佳;第二章,徐珊、

黄善林；第三章，孙丽娜、宋戈；第四章，王越、宋戈；第五章，高佳、赵可；第六章，黄善林、王盼盼；第七章，黄善林、赵可；第八章，游和远；第九章，黄善林、宋戈；第十章，蔡文杰、王越；第十一章，赵可、高佳；第十二章，赵可、宋戈、张红梅；第十三章，赵可、宋戈；第十四章，赵可、黄善林、王盼盼；第十五章，赵可、张红梅、张文琦。章节与内容安排是否合理仍需要时间与实践的检验，我们力求通过梳理土地经济学问题研究现状、总结热点及难点问题和探讨土地经济问题研究趋势为读者提供有益的研究参考。当然，学科的进步与发展需要不同学术观点的碰撞，诚挚的欢迎各位读者提出宝贵的意见和建议。

书稿付梓之际，特别感谢东北大学研究生院对土地经济学课程建设的立项，同时感谢东北大学文法学院领导与老师的支持，感谢东北农业大学资源与环境学院、华中农业大学公共管理学院老师的关心，感谢中国地质大学（武汉）经济管理学院齐睿副教授、东北农业大学文法学院刘兆军副教授在相关内容撰写过程中提出的宝贵建议。还要特别感谢杨雪昕、张雪、周皓月、刘希、樊文静、徐四桂、滕鹏、李志明、鲁帅、刘燕妮、雍君军、朱婷婷、杨艳杰、孙怡平、王宁、吴佳旗、杨一佳、孙雪晴、王蓓等诸多博士、硕士研究生为本书在资料查阅、文字核对、排版、编辑及修改等方面的辛勤付出、本书作者署名有限，应该说本书是研究团队集体努力的结晶。

本书在撰写过程中，参考了大量国内外学者的专著及文献资料，向所有引文作者表示诚挚的感谢；写作中难免会有疏漏的文献，还请作者谅解。

本书是东北大学研究生课程建设成果，出版经费得到东北大学公共管理学科高原学科建设经费资助和国家自然科学基金（41571165；71403045；41301148）经费支持。

作 者

2017年11月17日

目 录

前言

第一章 总论	1
第一节 土地的内涵：概念、特性、功能和分类	1
一、土地概念的界定	1
二、土地的属性	4
三、土地的功能	7
四、土地的分类	8
第二节 土地经济学的学科体系	11
一、土地经济学的研究对象	11
二、土地经济学的学科属性	12
三、土地经济学的内容体系	12
第三节 土地经济学研究的方法论	13
一、土地经济学研究的学科思维	13
二、土地经济学研究的出发点	14
三、土地经济学的研究方法	15
第四节 土地经济学研究的发展	16
一、土地经济学研究的历史	16
二、土地经济学研究的现状	17
三、土地经济学研究的热点和难点	18
四、土地经济学研究的趋势	19
本章小结	20
第二章 土地利用分区研究	22
第一节 土地利用分区概述	22
一、土地利用分区的内涵	22
二、土地利用分区的理论基础	24
三、土地利用分区的研究方法	34

第二节 土地利用分区研究现状	35
一、土地利用分区的理论研究	35
二、土地利用分区方法的演变	36
三、土地利用分区指标体系的构建	36
四、土地利用分区类型	37
五、土地利用分区尺度	38
六、土地利用分区研究存在问题	39
第三节 土地利用分区研究的热点和难点	40
一、土地利用区位选择的经济意义	40
二、农业土地利用的区位分析	41
三、城市土地利用的区位分析	43
四、其他非农业土地分区利用	48
五、土地利用分区的实践研究	50
第四节 土地利用分区问题的研究趋势	53
一、加强土地利用分区的理论研究	53
二、完善土地利用分区制度体系	54
三、规范土地利用分区分类方法	54
四、理论与研究与分区试点相结合	54
五、充分运用地理空间信息技术	55
本章小结	55
第三章 土地规模经济研究	56
第一节 土地规模经济概述	56
一、土地规模经济的内涵	56
二、土地规模经济的理论基础	58
三、土地规模经济的研究方法	59
第二节 土地规模经济研究现状	61
一、农村土地规模经济研究现状	61
二、城市土地规模经济研究现状	64
第三节 土地规模经济研究的热点和难点	67
一、农村土地规模经济的热点和难点	67
二、城市土地规模经济的热点和难点	72
第四节 土地规模经济研究趋势	77
一、农村土地规模经济研究趋势	77
二、城市土地规模经济研究趋势	80

本章小结	82
第四章 土地集约利用研究	84
第一节 土地集约利用概述	84
一、土地集约利用的内涵	84
二、土地集约利用的理论基础	87
三、土地集约利用的研究方法	90
第二节 土地集约利用研究现状	95
一、土地集约利用评价	95
二、土地集约利用的驱动机制	96
三、土地集约利用的途径	97
四、土地集约节约利用技术和模式	99
五、土地集约利用的政策及响应	100
第三节 土地集约利用研究热点和难点	100
一、土地集约利用研究热点	100
二、土地集约利用研究难点	103
第四节 土地集约利用研究趋势	104
一、进一步确定土地集约利用的研究尺度	104
二、探索土地集约利用的研究方法	105
三、加强土地集约利用效应研究	105
四、促进土地集约利用研究与土地管理实践相结合	105
本章小结	106
第五章 土地可持续利用研究	107
第一节 土地可持续利用概述	107
一、土地可持续利用的内涵	107
二、土地可持续利用的理论基础	109
三、土地可持续利用评价方法	110
第二节 土地可持续利用问题研究现状	113
一、土地可持续利用内涵界定	113
二、土地可持续利用评价指标体系	114
三、土地可持续利用研究的技术方法	116
四、土地可持续利用战略	116
第三节 土地可持续利用研究的热点和难点	117
一、区域土地可持续利用评价	117

二、基于土地承载力的土地可持续利用评价	118
三、基于不同方法和模型的土地可持续利用研究	119
四、可持续土地利用规划研究	119
第四节 土地可持续利用研究趋势	120
一、加快建立土地可承载力评价技术体系	120
二、探索区域土地开发利用强度及效益考核手段	121
三、应用 3S 技术进行土地资源可持续利用评价	121
四、优化土地可持续利用评价指标和方法	122
五、加快建立土地可持续利用监测机制和预警机制	122
本章小结	123
第六章 土地制度研究概论	124
第一节 土地制度概述	124
一、土地制度	124
二、土地所有制	125
三、土地使用制	125
四、土地国家管理制度	126
第二节 中国现行土地制度	127
一、中国现行城市土地制度	127
二、中国现行农村土地制度	129
三、中国现行土地管制制度	130
第三节 土地制度研究的理论基础	131
一、新制度经济学理论	131
二、产权经济学理论	132
三、法经济学理论	133
四、行为经济学理论	136
本章小结	138
第七章 中国城市土地制度研究	139
第一节 中国城市土地制度研究现状	139
一、城市土地出让制度研究	139
二、城市土地储备制度研究	141
三、城市土地制度与政府行为关系研究	146
四、城市土地制度与经济社会发展关系研究	149
第二节 中国城市土地制度研究的热点和难点	152

一、城市土地储备制度改革与完善	152
二、城市土地出让方式改革与完善	153
三、城市土地使用权续期制度研究	155
第三节 中国城市土地制度研究趋势	156
一、完善我国城市土地制度的法律规范体系	157
二、积极探寻更加契合我国社会发展形势的土地储备和 土地出让制度	157
三、探寻地方政府土地财政弱依赖性的城市土地制度模式	157
本章小结	158
第八章 中国农村土地制度研究	159
第一节 中国农村土地制度研究现状	159
一、农村土地制度历史变迁	159
二、农村土地所有制研究	161
三、农地产权制度缺陷及其改革研究	163
四、宅基地制度缺陷及其改革研究	165
五、农村土地制度与经济社会发展关系研究	167
六、农村土地使用制改革的地方实践研究	168
第二节 中国农村土地制度研究的热点和难点	171
一、农地“三权分置”研究	171
二、农地确权登记颁证研究	173
三、农村土地退出机制研究	174
四、农村土地制度改革试点研究	176
第三节 中国农村土地制度研究趋势	177
一、更加关注当前农村土地制度改革对社会经济的影响	177
二、探寻农村土地制度的演变规律	177
三、理论框架与定量方法更多运用于农村土地制度研究	178
本章小结	179
第九章 中国土地管制制度研究	180
第一节 中国土地管制制度研究现状	180
一、农村土地征收制度研究	180
二、土地用途管制研究	186
三、耕地保护制度研究	187
四、土地督察制度研究	191

五、不动产统一登记制度研究	193
六、城乡建设用地增减挂钩制度研究	195
第二节 中国土地管制制度研究的热点和难点	198
一、中国土地管制制度研究的热点	198
二、中国土地管制制度研究的难点	205
第三节 中国土地管制制度研究趋势	207
一、逐渐完善农村土地征收补偿机制	207
二、加强自然生态空间的法制化建设	207
三、进一步探索耕地保护补偿的作用机理	208
四、丰富自然资源资产统一确权登记的内容体系	208
本章小结	209
第十章 国外土地制度研究	210
第一节 典型国家现行土地制度	210
一、美国现行土地制度	210
二、英国现行土地制度	211
三、日本现行土地制度	214
四、印度现行土地制度	220
第二节 国外土地制度研究现状	221
一、发达国家土地制度演化研究	221
二、发展中国家土地产权制度研究	222
三、发展中国家土地制度改革及其效应研究	224
四、国外土地征收制度研究	226
五、国外土地管理体制研究	228
第三节 国外土地制度研究启示	229
一、研究视角	229
二、研究内容	229
三、研究尺度	230
四、研究方法	230
本章小结	230
第十一章 土地资产经济研究概论	232
第一节 土地资产经济概论	232
一、土地资产的内涵	232
二、土地资产的特征	233

三、土地资产与土地资源的关系	235
四、土地资产经济的主要研究内容	236
第二节 土地资产经济研究理论基础	240
一、均衡价格理论	240
二、地租与地价理论	241
三、资源配置理论	244
四、效率与生产率理论	246
五、市场失灵与政府宏观调控理论	248
第三节 土地资产经济主要研究方法	251
一、结构方程模型	251
二、面板数据模型	252
三、3S技术手段	253
本章小结	254
第十二章 土地市场研究	255
第一节 土地市场概述	255
一、土地市场的内涵与特征	255
二、土地市场的功能	257
三、土地市场的构成要素	258
四、土地市场的运行机制	260
第二节 土地市场研究现状	261
一、城市土地市场历史变迁及市场发育程度研究	261
二、城市土地市场运行状况及运行绩效研究	264
三、农村“三块地”流转研究现状	266
四、农地承包经营权流转研究	269
五、土地市场宏观调控研究	273
第三节 土地市场研究的热点和难点	275
一、农地征收的公共利益界定、补偿标准、增值收益分配问题	275
二、宅基地退出机制研究	279
三、农村集体经营性建设用地入市交易研究	280
四、城乡土地市场分割及效率损失研究	283
五、土地供给侧改革研究	284
六、土地市场宏观调控绩效评价	286
第四节 土地市场研究趋势	287
一、深化农村土地流转市场研究	287

二、城乡建设用地市场融合研究	288
三、土地市场制度改革研究	289
本章小结	290
第十三章 土地价值与土地价格研究	292
第一节 土地价值与土地价格概述	292
一、土地价值的内涵及特征	292
二、土地价格的内涵及特征	293
三、土地价格的类型	294
四、土地价值与土地价格的关系	296
第二节 土地价值与土地价格研究现状	296
一、农地非市场价值研究现状	296
二、农地承包经营权流转价格决定机制研究	298
三、土地价值评估研究	298
四、土地价格的空间分布研究	299
五、土地价格与房地产价格的关系研究	300
第三节 土地价值与土地价格研究热点和难点	302
一、地价与城市空间优化、产业结构优化关系	302
二、供给垄断下的土地价格决定问题	304
三、土地利用外部性与土地价值关系研究	305
四、地价泡沫测度及防范	305
第四节 土地价值与土地价格研究趋势	307
一、完善农地、生态用地非市场价值评估体系	307
二、深化地价与城市土地利用空间关系研究	307
三、进一步探讨农村集体经营性建设用地入市交易价格 决定的理论	308
四、优化地价泡沫测度指标和方法研究	309
本章小结	309
第十四章 土地税收制度与土地财政研究	310
第一节 土地税收制度与土地财政概述	310
一、土地税收内涵	310
二、土地税收制度	311
三、土地财政内涵	314
四、土地税收与土地财政关系	315

第二节 土地税收制度与土地财政研究现状	316
一、发达国家土地税收制度研究	316
二、我国香港、台湾的土地税收制度	319
三、土地财政形成机理、规模测度及空间差异研究	320
四、土地财政、政府行为与房地产价格、地方政府债务风险	325
第三节 土地税收制度与土地财政热点和难点	326
一、我国土地税收制度缺陷及改革研究	326
二、土地税收、土地财政的经济绩效评价研究	332
三、后土地财政时期政府财源问题研究	333
第四节 土地税收制度与土地财政研究趋势	335
一、深化土地税收对房地产市场调控研究	335
二、探索房产税对房地产价格的影响趋势	336
三、探索农村集体经营性建设用地入市交易对城市 土地财政的影响	336
四、深化土地财政对经济社会发展影响研究	337
五、做好土地财政转型研究	337
本章小结	337
第十五章 土地资产管理研究	339
第一节 土地资产管理研究概论	339
一、土地资产管理的概念	339
二、土地资产管理的目标	339
三、土地资产管理的基本原则	340
四、土地资产管理的主要内容	342
第二节 土地资产管理研究现状	344
一、我国土地资产管理体制研究	344
二、世界发达国家、地区土地资产管理研究	346
三、土地划拨制度改革研究	348
四、土地市场管理与调控政策研究	349
第三节 土地资产管理研究热点和难点	352
一、自然资源资产的核算问题	352
二、自然资源统一确权登记研究	353
三、土地资产管理的绩效评估	354
四、3S 技术在土地资产管理中的应用研究	355
第四节 土地资产管理研究趋势	356

一、优化土地资产要素配置，推进土地供给侧改革	356
二、进一步深化土地市场宏观调控研究	356
三、探索建立土地资产管理考核机制	356
四、加快实现土地资产智慧管理	357
本章小结	357
参考文献	358

第一章 总 论

第一节 土地的内涵：概念、特性、功能和分类

土地是人类社会赖以生存和发展的基础。马克思指出，土地即“一切生产和一切存在的源泉”，是人类“不能出让的生存条件和再生产条件”。威廉·配第也曾说过：“劳动是财富之父，土地是财富之母”。土地作为土地经济学研究的客体，人类对其认识是一个历史过程，随着生产力的发展、土地利用范围的扩大、土地利用强度的增加和土地功能的多样化，人类对土地的认识也不断发展和深化。人类对土地内涵的理解也因学科不同、研究目的不同、研究范围不同及研究角度的不同有所差别。

一、土地概念的界定

随着人们对土地认知过程的变化，对土地概念的界定也在不断变化。关于土地概念，古今中外，不同学科和学者认识并不统一，在文字表述上也各有差别。代表性的观点有以下几种：

（一）从土地功能和土地利用范围出发

（1）管仲在《管子·水地》中指出：“地者，万物之本源，诸生之根苑也”。这是中国古代从土地功能角度关于土地狭义的定义。

（2）土地即土壤（耕地）。这种认识是随着原始农业的产生而出现。当时，在有肥力的、可以生长植物的地球表层疏松部分的土地（耕地）进行原始农业生产，将土壤视为土地。

（3）土地即地球表面的纯陆地部分，不包括陆地的水面。这种认识是随着非农产业产生后，人们认识到土地除了农业生产外，还可以从事工业和建筑业等活动，因此，陆地的非土壤部分也包括在土地之中。

（4）土地即陆地、水面及其滩涂部分。土地的陆地部分，是地球上区别于海洋的部分，除了有上述功能外，此时，人们已经意识到水面和滩涂是陆地不可缺少的组成部分。

(5) 土地即地球表面。包括地球的陆地部分和海洋部分。随着科技的进步和经济的发展,海洋日益发挥着重要的作用。既然可将陆地水域包括在土地之内,海洋水域也应该可以包括在土地之内。

(6) 土地是所有的自然资源。土地作为最基础的自然资源,是大自然无偿资助人类的地上、水中、空中光热等物质与能力,是受控制的附着于地球表面的自然和人工资源的总和。

可以看出,以上关于土地概念的界定主要是从土地功能和利用范围角度出发,认为土地是自然的产物,土地既包括地球陆地表面,也包括水面、空气、光、热及地下蕴藏的矿物等各种自然物和自然力。

(二) 从要素角度出发

1. 土地是最基础的生态环境要素

土地经济学家刘书凯教授将土地的基本概念和实质内涵分为四个层次,他认为“土地首先是最基础的生态环境要素”,即土地作为自然物质,是先于人类而存在的,是自然界提供的,与大自然同在。人类是土地所生之物,人是依赖土地的庇护和哺育而生。在人类出现以前和出现以后漫长的人类原始历史时期,土地都处在自然演变的状态,自然土地只是按照自然规律演化的土地,对人类而言,土地主要是一种生存和生活赖以存在和发展的自然生态环境要素。

2. 土地是生产要素

经济学家往往将土地作为生产的一个基本要素,与劳动力、资本和管理等同起来。当土地被视为生产的一个要素时,往往被看成是食物、纤维、建材、原料、能源以及其他在当今世界使用的原材料自然来源。

3. 土地是构成国家的基本要素

土地是一国立国之本,这也是土地的一大实质内涵所在。任何一个国家,都是由土地、人民和主权三个要素构成。“国家是一国国土的最终所有者和最高所有者”,也是“最终支配者”,政权与地权的统一,在任何国家都不例外。一国的土地所有制象征着这个国家的生产资料所有制的基本制度,一国的土地关系象征着国家的基本生产关系,一国的领陆、领海和领空是最完整的土地概念。

可见,土地既是最基础的生态环境要素,也是生产要素,同时也是构成国家的基本要素。

(三) 从空间角度出发

土地是体现空间特征的自然资源。土地是地球表面的一个立体垂直剖面,从空气环境直到地下的地质层,包括动植物群体以及过去和现在与土地相联系