



普通高等教育“十一五”国家级规划教材

土地经济学 (第六版)

◎主 编 | 毕宝德

◎副主编 | 柴 强 李 铃 周建春

 中国人民大学出版社

普通高等教育“十一五”国家级规划教材

土地经济学

(第六版)

主 编 毕宝德

副主编 柴 强 李 铃 周建春

中国人民大学出版社

· 北京 ·

图书在版编目 (CIP) 数据

土地经济学 (第六版)/毕宝德主编.
北京:中国人民大学出版社,2010
(普通高等教育“十一五”国家级规划教材)
ISBN 978-7-300-12836-8

- I. ①土…
II. ①毕…
III. ①土地经济学-高等学校-教材
IV. ①F301

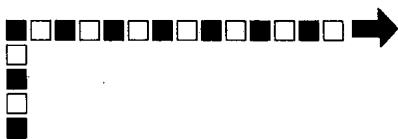
中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 200482 号

普通高等教育“十一五”国家级规划教材
土地经济学 (第六版)

主 编 毕宝德
副主编 柴 强 李 铃 周建春
Tudi Jingjixue

出版发行	中国人民大学出版社		
社 址	北京中关村大街 31 号	邮政编码	100080
电 话	010-62511242 (总编室)		010-62511398 (质管部)
	010-82501766 (邮购部)		010-62514148 (门市部)
	010-62515195 (发行公司)		010-62515275 (盗版举报)
网 址	http://www.crup.com.cn http://www.ttrnet.com (人大教研网)		
经 销	新华书店		
印 刷	山东高唐印刷有限公司		
规 格	170 mm×228 mm 16 开本	版 次	1991 年 1 月第 1 版 2011 年 1 月第 6 版
印 张	32.5	印 次	2011 年 1 月第 1 次印刷
字 数	515 000	定 价	45.00 元

版权所有 侵权必究 印装差错 负责调换



第六版前言

现在呈现给读者的是《土地经济学》第六版。这本《土地经济学》，第一版（初版）是于1991年1月由原国家土地管理局科教司根据高等教育土地管理等相关专业教学的需要，采取公开招标、专家审定的方式授权我们编写的规划教材。此后，根据当时形势的发展和教学实践的需要，经过修订于1993年10月、1996年1月、2001年9月、2006年1月先后出版了第二版至第五版。自2001年9月第四版起，本书即被国家教委（教育部）确定为普通高等教育“九五”国家级规划教材、“十一五”国家级规划教材。

在编写这本教材的过程中，我们一直遵循以下指导思想和原则：

一是，以马克思主义相关基本原理为指导，广

泛吸纳和借鉴包括西方经济学在内的一切相关科研成果,力争把不同时期、不同学派的理论观点尽可能地加以包容和展现,让读者在多视角、全方位学习和观察中掌握土地经济学的理论精髓。

二是,坚持理论联系实际,把土地经济学的基本原理与我国土地经济领域改革发展的实践密切结合起来,提高学生在正确理论指导下研究解决实际问题的能力和方法。

进入新世纪以来,随着我国经济快速发展和城市化进程加快,土地利用和管理中出现了许多新情况和新问题。诸如:城市建设占用耕地过多过快,耕地存量日益逼近“18亿亩红线”,威胁粮食安全;土地市场急躁升温,地价与房价过快上涨,居民难圆住房之梦;土地市场流转加快,土地价值进一步显现,土地权益关系矛盾表面化、尖锐化;随着城乡土地供求关系紧张,土地利用强度加大,土地立体利用和多维利用更为普遍,从而使土地权益主体多元化、复杂化;等等。这些问题的集中出现,意味着土地问题已经成为约束我国经济又好又快发展的瓶颈。近年来,随着党的十七大和十七届三中全会的召开,《物权法》等相关法律、法规和政策的先后出台,相关部门对这些问题已提出了相应的有力对策。所有这些,都已列入本书第六版修订的视野范围,反映在相关章节之中。

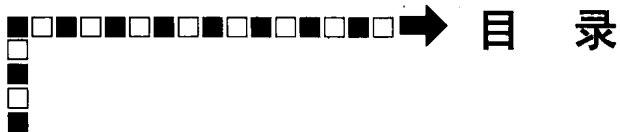
三是,高等院校本科学子多数初次接触“土地经济学”这一学科领域,因此,教材体系结构的设置,既应全面又要简明。为此,在第六版的修订过程中,我们继续坚持土地经济学家周诚教授提出的土地经济学“内容三分法”的创新体系,将全书划分为三个有机组成部分,设置土地资源利用、土地财产制度、土地资产流转三编,共19章。我们认为,这样设置《土地经济学》编章结构,思路清晰、覆盖全面、逻辑严谨、便于理解。此外,在本书第五版“第十二章 中国港台地区现行土地制度”的基础上,修订时增加了“中国澳门地区现行土地制度”一节,并将该章标题改为“中国台港澳地区现行土地制度”,使这一章在体例上更加完备。在本书第五版“第十三章 国外现行土地制度概览”中,仅是综合、简要介绍了各国现行土地制度,在修订中改为选择六个有代表性的国家(美国、俄罗斯、英国、德国、日本、新加坡),分别具体介绍各国现行土地制度。这样,更有利于读者具体了解和借鉴国外现行土地制度。

这本教材自1991年出版以来,受到了广大读者的热忱欢迎和良好评价,全国很多高等院校的相关专业均把它作为基本教材和参阅图书。这是

对全体作者的巨大鼓励和鞭策。在教材的编写和修订中，尽管我们已竭尽全力，但由于理论水平和认知能力的局限，书中的错误和纰漏在所难免，恳请广大读者和专家不吝赐教，给予批评和指正。

编者

2010年6月



目 录

第一章 导论	1
第一节 土地的概念和特性.....	1
第二节 土地的功能和分类.....	6
第三节 土地经济学的对象和研究方法	10
第四节 土地经济学的产生和发展	13

第一编 土地资源利用

第二章 土地资源利用概论	21
第一节 土地利用的内容和目标	21
第二节 土地利用的基本原则	29
第三节 土地利用的效益评价	32
第三章 土地分区利用	41
第一节 土地分区利用原理	41

第二节	农业土地分区利用	52
第三节	城市土地分区利用	61
第四节	其他非农业土地分区利用	71
第五节	中国西部地区土地开发	76
第四章	土地集约利用	83
第一节	土地集约利用概述	83
第二节	土地报酬递减规律	85
第三节	报酬变化阶段的定量分析	92
第四节	土地报酬递减规律的应用	95
第五章	土地规模利用	100
第一节	土地规模利用原理	100
第二节	农业土地规模利用	107
第三节	城市土地规模利用	122
第六章	土地可持续利用	135
第一节	可持续发展理论	135
第二节	土地人口承载力	142
第三节	中国土地的可持续利用	147
第七章	土地规划利用	153
第一节	土地规划利用的必要性	153
第二节	中国土地利用规划的基本体系	159
第三节	中国土地利用规划的管理	164

第二编 土地财产制度


第八章	土地财产制度概论	177
第一节	土地财产制度简述	177
第二节	土地所有制	181
第三节	土地使用制	183

第四节	土地国家管理制度·····	186
第五节	土地产权制度·····	190
第九章	中国现行土地所有制·····	198
第一节	中国现行土地所有制的法律规定·····	198
第二节	中国现行土地所有制的建立·····	200
第三节	中国现行土地所有制的完善·····	209
第四节	中国现行土地征收制度·····	215
第十章	中国现行土地使用制·····	221
第一节	中国现行农村土地使用制·····	221
第二节	中国现行城市土地使用制·····	229
第十一章	中国现行土地管理体制·····	252
第一节	中国土地管理体制的改革与发展·····	252
第二节	中国现行土地管理体制的建立与运行·····	258
第三节	中国现行土地管理体制的改革与完善·····	263
第十二章	中国台港澳地区现行土地制度·····	268
第一节	中国台湾地区现行土地制度·····	268
第二节	中国香港地区现行土地制度·····	276
第三节	中国澳门地区现行土地制度·····	283
第十三章	国外现行土地制度概览·····	289
第一节	美国现行土地制度·····	289
第二节	俄罗斯现行土地制度·····	294
第三节	英国现行土地制度·····	296
第四节	德国现行土地制度·····	301
第五节	日本现行土地制度·····	310
第六节	新加坡现行土地制度·····	323

第三编 土地资产流转

第十四章	土地市场概论	331
第一节	土地市场原理.....	331
第二节	中国土地市场体系.....	341
第三节	中国土地市场管理.....	351
第十五章	土地的供给与需求	357
第一节	土地的供给.....	357
第二节	土地的需求.....	363
第三节	土地的供求平衡.....	366
第十六章	地租理论及其应用	375
第一节	地租概述.....	375
第二节	西方经济学的地租理论.....	377
第三节	马克思主义的地租理论.....	382
第四节	地租理论在中国的应用.....	393
第十七章	地价理论及其应用	403
第一节	地价理论.....	403
第二节	地价评估.....	419
第三节	地价管理.....	433
第十八章	土地金融	441
第一节	土地金融概述.....	441
第二节	发达国家房地产金融发展概况.....	447
第三节	中国房地产金融的发展及对策.....	455
第十九章	土地税收	466
第一节	土地税收概论.....	466
第二节	中国土地税制的历史演变.....	474

第三节 中国现行土地税制及其改革.....	479
附录.....	490
附录 1 土地利用现状分类国家标准 (GB/T 2010—2007)	490
附录 2 土地经济学及相关著作目录	495
编后语.....	505



第一章

导 论

第一节 土地的概念和特性

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，首先应当弄清什么是土地，明确土地的概念。

一般来说，土地（land）是地球的某个特定部分。但它究竟是地球的哪个部分，由哪些要素构成，长期以来人们对此的理解并不一致。这主要是由于人们对土地的认识是随着社会生产力的发展、土地利用范围的扩大、土地利用强度的增加、土地功能的日益多样化而不断发展和深化的，是一个历史过程。下面我们将从“纵”与“横”两个方向对其进行分析。

从“横”的方向(土地包括的空间范围)看,曾先后出现如下四种观点:

(1) 土地即土壤(耕地),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。这种认识是随着原始农业的产生而出现的。这时,耕种土地进行初级农业生产几乎是唯一的生产事业,因此把土地与土壤(耕地)等同起来。

(2) 土地即地球的纯陆地部分,不包括陆地的水面。这种认识是随着手工业、大工业和城市建筑业等非农产业的出现而产生的。这时人们开始认识到,除耕地可用作农业生产之外,陆地的非土壤(耕地)部分可以用作多项非农产业,因此也应包括在土地之中。

(3) 土地即地球的陆地及其水面,亦即地球表面除海洋之外的陆地及其江河、湖泊、水库、池塘等陆地水面都应包括在土地之中。当人们知晓陆地水面即江河、湖泊等具有灌溉、航运、养殖和发电等功能,并发现陆地的水面处于经常变动之中时,人们开始认识到陆地的水面实际上也是陆地不可缺少的组成部分。

(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土地之中。

上述四种观点,第一种观点失之于过窄,反映了人类早期对土地的认识。其实,土壤(耕地)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,虽不具有肥力,不能生长植物,但仍具有承载和资源等其他功能,可用于多项非农产业,不应将其排除在土地之外。

第二种观点把陆地中的水面排除在土地之外,严格地说这种观点并不全面,是一种狭义的土地概念,只在某些特定的场合适用。

第三种观点现在看来是比较全面的,是我们现实生活中常用的土地概念。陆地中的水面是陆地的附属物,也应包括在土地之中。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。”^①

第四种观点,似乎失之于偏宽。陆地和海洋是地球的两个不同部分,具有不同的物质形态与功能。地球的海洋部分不具有陆地的物理承载功能,因此难以包括在土地范围之内。

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

从“纵”的方向（土地包括的要素）看，也有不同的观点。

英国经济学家马歇尔（A. Marshall）认为：“土地是指大自然为了帮助人类，在陆地、海上、空气、光和热各方面所赠与的物质和力量。”^①

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予的东西。”^②

有人认为，上述两位学者所列举的土地构成要素似乎偏宽，是把土地自身的构成要素与对土地发挥功能的因素等同看待了，光、热是宇宙因素，来自太阳，不能作为土地的构成要素。对这个问题，我们应该看到，地球作为太阳系的一个卫星，在其形成、发展及运行中，一刻也不能与太阳系给予的光热条件相分离，没有太阳的光热因素形成的地球特殊气候条件，地球及其功能也就不复存在了。

因此，联合国粮农组织 1976 年制定的《土地评价纲要》中，对土地作了如下定义：“土地是由影响土地利用潜力的自然环境所组成，包括气候、地形、土壤、水文和植被等。它还包括人类过去和现在活动的结果，例如围海造田、清除植被，以及反面的结果，如土壤盐碱化。然而纯粹的社会特征并不包括在土地的概念之内，因为这些特征是社会经济状况的组成部分。”

综上所述，可以简要地说，土地是由地球陆地及其水面的土壤、岩石、矿藏、水文、大气和植被等要素构成的自然综合体。

上述概念是就土地作为自然资源来讲的。而在现实生活中，绝大部分土地都经过人类长期开发、改造与利用，投入了大量的人类劳动并形成了凝固于土地之中的各种正反面成果。因此，现实的土地已不仅是一个单纯的自然综合体，而是一个由土壤、岩石、矿藏、水文、大气和植被等要素构成并综合了人类正反面活动成果的自然—经济综合体。

二、土地的特性

从总体上说，土地具有一系列与其他物体相区别的特性。正确认识并掌握土地的特性，对于学习和研究土地经济学，合理利用和管理土地都具

① [英] 马歇尔：《经济学原理》，上卷，157 页，北京，商务印书馆，1964。

② [美] 伊利等：《土地经济学原理》，19 页，北京，商务印书馆，1982。

有十分重要的意义。美国土地经济学家伊利就曾指出：“成功的土地利用是以对土地特性的认识为基础的。”^①

土地的特性包括自然特性和经济特性。土地的自然特性是土地自然属性的反映，是土地所固有的，与人类对土地的利用与否没有必然联系；土地的经济特性是人类在土地利用过程中产生的，在人类诞生以前尚未对土地进行开发利用时，这些特性并不存在。

（一）土地的自然特性

土地是自然历史形成的，存在以下四个自然特性。

1. 位置固定性

土地的空间位置是固定的，不能移动。在地球形成发展史上，虽然出现过大规模的“沧海桑田”，但这早已成为历史的陈迹。目前，大陆漂移、岛屿隐现等对陆地面积和位置的影响，即使在几十年、几百年间也微不足道，不能从根本上改变土地位置固定的特性。土地的这一特性决定了人们只能就地利用土地。

2. 面积有限性

地球是自然历史形成的，因此从总体上说，土地面积具有不可再生性。人类可以改良土地，改变土地形态，提高土地质量（由贫瘠变为肥沃），以至在沿海地区通过填海少量扩大陆地面积，但一般说来，土地面积不能无限扩大。因此，列宁说：“土地有限是一种普遍的现象。”^② 土地面积有限，迫使人们必须节约、集约地利用土地资源。

3. 质量差异性

由于土地自身的条件（地质、地貌、土壤、植被、水文等）以及相应的气候条件（光照、温度、雨量等）的差异，造成了土地的较大自然差异性。这种差异性不仅存在于一个国家或一个地区的范围之内，即使是一个基层单位内的土地也往往存在一定的差异。土地的自然差异性是土地级差生产力的基础。这一特性要求人们因地制宜地合理利用各类土地资源，确定土地利用的合理结构与布局，以取得土地利用的最佳综合效益。

4. 功能永久性

土地之外的其他生产资料都会在使用中磨损，最后报废。然而，土地

① [美] 伊利等：《土地经济学原理》，30页。

② 《列宁全集》，中文2版，第5卷，101页，北京，人民出版社，1986。

作为一种生产要素，“只要处理得当，土地就会不断改良”^①。在合理使用和保护的条件下，农用土地的肥力可以不断提高，非农用土地可以反复利用，永无尽期。这已为人类发展的长期历史所充分证明。土地的这一特性，为人类合理利用和保护土地提出了客观的要求，同时也为其提供了可能性。

（二）土地的经济特性

土地的经济特性是在土地自然特性基础上人类利用土地的过程中产生的，主要表现在以下四个方面。

1. 供给的稀缺性

在人类出现以前，不存在人类对土地的利用和需求，当然也就无所谓土地供给的稀缺性。只有当人类出现以后，特别是由于人口不断增加和社会经济文化的发展，对土地需求不断扩大，而可供人类利用的土地又是有限的，因而便产生了土地供给的稀缺性，并日益增强。

土地供给的稀缺性，不仅表现在土地供给总量与土地需求总量的矛盾上，还表现在由于土地位置固定性和质量差异性导致的某些地区（城镇地区和经济文化发达、人口密集地区）和某种用途的土地（如农业用地）供给的特别稀缺上。

由于土地供给的稀缺性日益增强，土地供求矛盾日益尖锐，导致一系列土地经济问题的产生。土地供给的稀缺性是引起土地所有权垄断和土地经营垄断的基本前提。由于土地供给稀缺，开放土地市场之后就可能出现地租、地价猛涨和土地投机泛滥，引发经济波动，威胁经济社会的协调发展。政府的重要职责是，正确规范和调控土地市场，保证国民经济全面协调发展。

2. 利用方向变更的相对困难性

一幅土地往往有多种用途，当土地投入某项用途之后，欲改变其利用方向，往往会造成较大的甚至巨大的经济损失。这是因为土地利用要根据某种用途的需要，进行专项开发，需投入大量的资金和劳动。而这些投入往往与土地资源结为一个整体，难以分离。如果改变土地用途，前一用途的土地开发投资不仅会失去价值，甚至会成为另一用途使用的“障碍”。例如，将农业用地改作建设用地，原有的兴修农田水利和改良土壤等的投

^① 《马克思恩格斯全集》，中文1版，第25卷，880页。

人不仅会失去其作用，而且还要为拆除这些设施、进行土地平整等付出巨大的费用；将建设用地改为农业用地，不仅要为拆除原有的建筑物付出一定的费用，还要为改良土壤、培肥地力等进行大量投入。

土地利用方向变更相对困难这一特性，要求人们在确定土地利用方向时，一定要进行详细勘察，作出长期周密的土地利用规划，决不能朝令夕改，任意改变土地利用方向。

3. 报酬递减的可能性

土地供给的稀缺性要求人们集约地利用土地。由于“土地报酬递减规律”的存在，在技术不变的条件下对单位面积土地的投入超过一定限度，就会产生报酬递减的后果。

土地报酬递减的可能性，要求人们在利用土地增加投入时，必须寻找在一定技术、经济条件下的投资适合度和合理投资结构，并不断改进技术，以便提高土地利用的投资效益。

4. 利用后果的社会性

土地是自然生态系统的基础因子，互相联结在一起，不能移动和实体分割，因此，每幅土地和每一区域土地利用的后果，不仅影响本幅土地和本区域土地的自然生态环境和经济效益，而且必然影响到邻近地区甚至整个国家的生态环境和经济效益，产生巨大的社会后果，这就是土地利用的外部性。例如，在一块土地上建设一座有污染的工厂，就对给周围地区造成环境污染；在一个城市中心的繁华地段建设一座占地很大而单位面积效益较低的仓库，不仅使该地段的土地效益不能充分发挥，而且还影响城市繁华地段土地利用综合效益的提高。

土地利用后果的外部性和社会性，要求任何国家都应以社会代表的身份，对全国土地利用进行宏观的规划、管理和调控。

第二节 土地的功能和分类

一、土地的功能

人类诞生于土地，并将长期在土地上生存和发展。因此，没有土地也就没有人类，没有人类的生存和发展。马克思曾指出：土地即“一切生产