

中国房地产行业职业经理人资格认证培训教材

Zhongguo

fangdichan

hangyezhiyejinglirenzigerenzhengpeixunjiaocai

房地产

专业知识与实务 (中级)

房地产行业认证培训管理中心 编

中国建筑工业出版社

中国房地产行业职业经理人资格认证培训教材

房地产专业知识与实务(中级)

房地产行业认证培训管理中心 编

中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产专业知识与实务 (中级) / 房地产行业认证培训
管理中心编. —北京: 中国建筑工业出版社, 2005
中国房地产行业职业经理人资格认证培训教材
ISBN 7-112-07111-9

I. 房... II. 房... III. 房地产业—企业管理—中
国—教材 IV. F299.233.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2005) 第 001002 号

中国房地产行业职业经理人资格认证培训教材
房地产专业知识与实务 (中级)
房地产行业认证培训管理中心 编

*

中国建筑工业出版社出版、发行 (北京西郊百万庄)
新华书店经销
北京市兴顺印刷厂印刷

*

开本: 787×960 毫米 1/16 印张: 30¼ 字数: 754 千字
2005 年 2 月第一版 2005 年 2 月第一次印刷
印数: 1—3500 册 定价: 47.00 元

ISBN 7-112-07111-9

F·608 (13065)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

本社网址: <http://www.china-abp.com.cn>

网上书店: <http://www.china-building.com.cn>

本书为中国房地产行业职业经理人资格认证培训教材（中级）用书。在初级的基础上对房地产行业的内部运行规律以及发展方向进行了更加深入的剖析，并介绍了世界上发达国家与地区的房地产发展状况。初级和中级的内容构建了我国房地产职业经理人制度的基本知识体系，体系结构完整，脉络层次清晰，表述简明易懂。

本书共分八章。第一章，房地产价格理论与价格策略；第二章，居住区规划与设计；第三章，房地产市场分析；第四章，房地产投资与金融；第五章，房地产中介与服务；第六章，房地产估价；第七章，发达国家与地区房地产；第八章，房地产的发展趋势。

本书可供房地产从业人员、高校相关专业师生阅读、学习。

* * *

责任编辑：封 毅

责任设计：孙 梅

责任校对：李志瑛 刘玉英

中国房地产行业职业经理人资格认证

培训教材编审委员会

顾问

姚兵 中纪委驻建设部纪检组组长、中国建设职工思想政治工作研究会会长、教授、博士生导师

主任

孟晓苏 中国房地产业协会副会长、中国企业家协会副会长、中国房地产开发集团公司董事长、博士

副主任

张元端 中国房地产及住宅研究会副会长兼秘书长、原建设部房地产业司长、政策法规司司长、教授

顾云昌 中国房地产业协会副会长兼秘书长、研究员

殷友田 中国房地产开发集团公司总经理、教授

刘长滨 北京建筑工程学院管理系主任、教授、博士生导师

委员

徐东华 国务院发展研究中心研究员

王江涛 中国房地产开发集团副总裁

栗文忠 中国房地产报社长、总编

王平 中国房地产业协会城市开发专业委员会秘书长

柴强 中国房地产估价师与房地产经纪人学会副会长兼秘书长、研究员、博士生导师

刘洪玉 清华大学房地产研究所所长、教授、博士生导师

冯长春 北京大学不动产鉴定研究中心主任、教授、博士生导师

年晓华 中国人才研究会经济人才专业委员会主任

李伟 中国职业经理人资格认证管理办公室主任

刘伊生 北京交通大学管理系主任、教授、博士生导师

林增杰 中国人民大学教授、博士生导师

王元丰 北京交通大学教授、博士生导师

梁运斌 中央财经大学投资经济系研究生导师、经济学博士

刘琳 国家发改委经济研究院投资研究所副研究员、博士后

王学孝 中国职业经理人资格认证授权房地产行业认证培训管理中心主任、博士

前 言

经过改革开放后的 20 多年,特别是 1998 年以来国民经济快速增长,我国房地产业在国民经济中的地位不断提高,业已成为我国国民经济的支柱产业。房地产开发已成为近年来我国固定资产投资增长的重要推动力量,其地位不断上升。房地产开发投资对当期经济增长的直接和间接贡献程度不断提高。2003 年,房地产开发投资对当期经济增长的贡献度由 11.3% 上升到 19.6%;对当期经济增长的贡献率由约 0.9% 急速上升至约 1.8% 以上,即在 2003 年我国 9.3% 的经济增长率中,约有 1.8% 是由房地产开发投资直接贡献的。

尽管房地产业取得了举世瞩目的成绩,但是,在房地产开发过程中,尚存在很多亟需解决的问题。这些问题的存在,很大程度上取决于从业人员的素质。基于这种现实,《中共中央、国务院关于深化教育改革全国推进素质教育的决定》指出:“在全社会实行学业证书和职业资格证书并举的制度。”职业资格证书是经政府认定,表明从事某种职业所必备的专业和技能,是求职、任职、开业和用人单位的主要依据。近期我国将进一步完善职业资格社会化管理体系,增强职业资格证书在社会上的权威性,实现职业资格证书制度与就业制度相衔接的目标。

中国职业经理人资格证书 CCMC (Chinese Career Manager Certification) 是对经营管理者的认证,也是对人的价值的认证。为了准确地评价经营管理人才,国家有关文件规定:“从事企业经营管理工作者必须具备企业经营管理职业资格,未取得职业资格的,企业不得与其签订劳动合同。”获得国家颁发的职业资格证书,可以一举跻身职业经理人阶层,实现自身价值的急剧增值。

房地产职业经理人是职业经理人中一个重要的专业管理方向。为了建设一支高素质的房地产职业经理人队伍,大力提高房地产职业经理人的素质,满足市场对房地产管理人才日益增长的需要,根据中共中央《2001—2005 年全国干部教育培训规划》(中发[2001]4 号)、《2002—2005 年全国人才队伍建设规划纲要》及中组部、国家经贸委《关于印发〈“十五”期间全国企业经营管理干部培训纲要〉》(国经贸培训[2001]748 号)的指示精神,决定会同有关房地产管理权威机构开展房地产职业经理人资格培训、考试和认证工作。

《房地产专业知识与实务》(初级、中级)就是为了适应这种需要编写的。本书不仅可以作为房地产项目经理人的培训教材,也可以满足高等学校和相关读

者的需要。本书由北京建筑工程学院刘长滨教授主编。参加《房地产专业知识与实务》（初级）编写的有（按章节顺序）：第一章，赵世强；第二章，高唱；第三章，钱雅丽；第四、五章，赵世强；第六章，戚振强，其中第二、三节由王平编写；第七章，张原；第八章，郭立。参加《房地产专业知识与实务》（中级）编写的有（按章节顺序）：第一章，周霞；第二章，高唱；第三章，都昌满；第四章，张卓、周晓静；第五章，都昌满；第六章，周霞；第七章，都昌满；第八章，戚振强。在该书编写过程中，都昌满同志做了大量协调和事务性工作，在此表示由衷的谢意。

本书在编写过程中，参考了大量的文献资料，并得到各个方面的大力支持和帮助；在出版过程中，得到中国建筑工业出版社的全力支持，以精益求精的态度和最快的速度使该书问世。在此对他们为本书所做的贡献表示衷心感谢。

本书虽经认真撰写，但是，肯定还会存在不足，恳请读者不吝赐教。

刘长滨

2005年1月1日于北京

目 录

第一章 房地产价格理论与价格策略	1
第一节 房地产价格理论.....	1
第二节 房地产价格策略及其影响因素	16
第三节 房地产定价程序	19
第四节 房地产定价策略	22
第五节 房地产定价方法	28
第六节 房地产价格调整策略	33
第二章 居住区规划与设计	38
第一节 居住区规划概述	38
第二节 居住区的规划布局形式与主要规划指标	44
第三节 住宅建筑和公建建筑规划设计	50
第四节 道路和停车设施规划设计	59
第五节 居住区绿化与居住区景观设计	64
第六节 居住区竖向设计和管线布置	70
第三章 房地产市场分析	74
第一节 房地产市场分析概述	74
第二节 房地产市场环境分析	79
第三节 供求分析	94
第四节 房地产项目市场分析.....	106
第五节 住宅市场分析.....	119
第四章 房地产投资与金融	128
第一节 房地产投资与金融概述.....	128
第二节 房地产投资.....	160
第三节 房地产金融.....	216
第五章 房地产中介与服务	303
第一节 房地产咨询.....	303
第二节 房地产经纪.....	316
第三节 房地产评估.....	334

第四节 房地产资产管理·····	337
第五节 房地产其他服务·····	342
第六章 房地产估价·····	348
第一节 概述·····	348
第二节 房地产价格影响因素·····	361
第三节 市场比较法·····	368
第四节 成本法·····	375
第五节 收益法·····	382
第六节 假设开发法·····	387
第七节 基准地价修正法·····	391
第七章 发达国家与地区房地产·····	398
第一节 美国房地产·····	398
第二节 英国房地产·····	409
第三节 日本房地产·····	416
第四节 香港地区房地产·····	425
第八章 房地产的发展趋势·····	434
第一节 经济的发展趋势·····	434
第二节 房地产业可持续发展·····	444
第三节 房地产业与信息化·····	461
参考文献·····	474

第一章 房地产价格理论与价格策略

第一节 房地产价格理论

房地产价格是房地产经济运行中的一个核心问题，它既关系到房地产所有权和使用权在经济上的实现，也关系到房地产市场运行的秩序和房地产资源的优化配置。

一、房地产价格概述

(一) 房地产价格的概念

从经济学角度看，商品价格是商品价值的货币表现，并且由于受市场供求因素的影响，价格围绕价值上下波动。在市场经济条件下，房地产也是商品，同样受供求理论和价值规律的作用。但是由于房地产商品的特殊性，其价格来源于两个方面：

一是来源于从规划设计、土地开发到房屋施工安装等过程的物化劳动和活劳动凝结形成的土地资本价值和房产价值。这部分价值表现出的房地产价格与一般商品价格的形成机理一样，即在社会正常生产条件下，在社会平均的劳动熟练程度和强度下，这部分房地产价格来源于由开发某一土地或建造某一房产所花费的必要劳动时间决定的价值。

二是来源于土地资源的价值，即土地使用权价格（或所有权价格）。对于未经过开发、处于自然物质状态的土地来说，其不是劳动的产物，因而本身没有价值。但作为一种稀缺性的资源，没有价值的土地是有价格的。可见，土地是一种极为特殊的商品。土地价格实际上是对土地预期收益的购买价格。

所以，房地产价格是房屋建筑物价格和地产价格的统一，是房地产商品价值和地租资本化价格的综合性货币表现，也是和平地获得他人房地产所必须支付的代价。它同其他商品的价格一样，既是商品价值的货币标度，也具有调节资源和收入分配的职能。

(二) 房地产价格形成的基础

必须同时满足下述3个条件方可形成房地产价格：有用性、稀缺性和有效需求。

所谓有用性是指能满足人们的某种需要,经济学上称为使用价值或效用。如果没有用,人们就不会产生占有房地产的要求或欲望,更谈不上花钱去购买,从而也就不会有价格。

所谓稀缺性,是指现存的数量尚不够满足每个人的需要。一种物品仅有有用还不能使其有价格。如果该种物品的数量丰富,可自由取用,尽管对人类至关重要,也不会有价格。只有有用并稀缺,人们才肯付出金钱等代价去占有或使用它,所以房地产要形成价格还必须具有稀缺性。

所谓有效需求,是指人们有支付能力支持的需要。只有购买欲望而无购买能力,或者虽然有购买能力但无购买欲望,都不会发生购买行为。房地产价格要成为现实,而不是有价无市,还要求消费者必须对房地产形成有效需求。

(三) 房地产价格的特征

房地产价格既具有一般商品价格的共性,也有其特殊性。与其他商品相比,不同之处主要表现在:

1. 价格内涵不同。一般商品的价格是其劳动价值的货币表现,价格中必然含有生产成本因素,而房地产价格一部分来源于土地开发和房屋建筑安装劳动所形成的价值,另一部分来源于土地“虚幻价值”,即土地资源价值。

2. 房地产价格具有较强的区位性。不同城市区域之间、同一城市区域的不同地段之间,都存在较大的房地产差价。尽管区位并不能代表房地产的一切,但是由于其位置的不可移动性,房地产价格受区位的影响非常明显。

3. 房地产价格实质是房地产权益的价格。由于房地产实体本身不可移动,所以在房地产交易中移转和流动的是房地产的各项权益。实物状况相同的房地产,如果权益状况不同,价格可能会有较大不同。甚至实物状况较好的房地产,由于权益过小,其价格可能较低;而实物状况较差的房地产,如果权益较大,价格可能较高。

4. 房地产价格表现形式和类型具有多样性。比如,由于房地产经营方式的不同,房地产价格表现形式既有源泉价格,即交换代价的价格;又有服务价格,即使用代价的租金。而一般商品主要是买卖价格,较少有租赁价格。人们在对房地产价格进行利用和管理过程中,也产生了多种价格类型。

5. 房地产价格的形成是长期性和个别性的结合。由于房地产价格影响因素复杂而且处于不断变化之中,同时房地产价值昂贵,人们在进行房地产交易时通常是谨慎的,其交易价格也很难在短期内达成。又由于房地产具有独一无二性,进行房地产交易必须进行实地查勘,而且容易受到买卖双方的个别因素(如偏好、讨价还价能力)的影响,所以房地产价格一般随着交易的需要个别形成。

6. 房地产价格具有保值增值性。随着人口的增加、经济与社会的发展和人民

生活水平的提高，人们对房地产提出更多更高的要求。再加上土地资源的稀缺以及房地产开发建造的高投入、高风险，使得房地产价格在总体上呈现不断上升的趋势。当然房地产价格的增值性不是绝对的，在有些情况下可能出现相反的趋势。

(四) 房地产价格类型

由于房地产价格表现形式和类型具有多样性，可以从不同的角度划分房地产价格的类型，并把握其内涵。

1. 按房地产价格形成基础的不同划分为：市场价格、理论价格、评估价格

理论价格是经济学理论中认为的房地产“公开市场价值”，是长期均衡价格；市场价格是指某房地产在市场上的一般、平均水平价格，是该类房地产大量成交价格的抽象结果，是短期均衡价格。在正常市场情况下，市场价格基本上与理论价格相吻合，并围绕着理论价格上下波动；评估价格是估价人员对房地产客观合理价格作出的估计、判断的结果，它不是真实发生的价格，仅是市场交易价格的参考依据。从理论上讲，一个良好的评估价格等于市场价格，等于理论价格。

2. 按房地产实体形态划分为：土地价格、建筑物价格、房地价格

根据其开发程度的不同，土地价格又可分为生地价、毛地价和熟地价。生地价是指已完成土地使用批准手续，没有或者有部分基础设施，但不具备完全的三通条件（通路、临时水、电），地上地下有待拆除的房屋、构筑物的土地价格；毛地价一般指城市中已完成土地使用批准手续，具有三通等基础设施，但地上有需拆迁的房屋、构筑物的土地价格；熟地价是指具有完善的基础设施，且地面平整，可直接用于建筑的土地价格。建筑物价格是指不含建筑物所占用土地的建筑物部分的价格，需要注意的是，通常人们购买商品住房的价格，是含有该建筑物占用的土地的价格，与这里的建筑物价格的内涵不同。房地价格是指建筑物连同其所占用的土地的价格，它往往等同于人们通常所说的房价。对于同一宗房地产而言， $\text{房地价格} = \text{土地价格} + \text{建筑物价格}$ 。

3. 按房地产权属的不同划分为：所有权价格、使用权价格、转让价格、租赁价格和抵押价格

所有权价格是指交易房地产所有权的价格，所有权是物权的最高形式，是所有权形式中最完整最重要的权利，其他权利只是对其不同程度的分割或削弱，当所有权设定其他权利时，其价格将会有所降低。使用权价格是指交易房地产使用权的价格，在我国由于进入市场流转的是土地使用权，因此地价一般是土地使用权价格，土地使用权价格可因使用年限的不同区分为各种使用年期的价格。转让价格是指房地产权利人将其合法的房地产转移给其他人时所形成的价格，转让可以有多种形式，如买卖、继承、赠与等。租赁价格是指房地产权利人将其合法的房地产出租给承租人，由承租人定期向房地产权利人所交纳的款项，又可分为毛

租金和净租金两类。抵押价格是指以抵押方式将房地产作为债权担保时的价格,由于要考虑抵押贷款清偿的安全性,抵押价格一般比市价要低。前两种价格类型是一级市场价格,后三个是二级市场价格。

4. 按房地产公共价格管理划分为:基准地价、标定地价和建筑物重置价

基准地价是指在城镇规划区范围内,根据用途相似、地块相连、地价相近的原则划分地价区段,按照科学的估价方法,分别评估确定的各区段内的不同用途土地在某一估价期日上法定最高年限的土地使用权平均价格;标定地价是指一定时期和一定条件下能代表不同区位、不同用途地价水平的标志性宗地的价格;建筑物重置价格是某一基准日期,不同建筑结构、用途或等级下的特定状况的房屋,建造它所需的一切合理、必要的费用、税金加上应得的利润。

5. 按政府行为划分为:土地使用权出让价格、征用价格、课税价格、补地价

土地使用权出让价格是指政府将国有土地使用权在一定年期内出让给土地使用者,并由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的价款;征用价格是政府因公益事业等需要强制征用的房地产时应支付给原产权人的补偿额,是一种补偿性价格,低于正常市场价格;课税价格是指政府为课征赋税而对房地产评定的价格,一般要按照政府公布的房地产价格标准并适当参考房地产所在区位等因素,或按市场交易价格的一定比例评定;补地价是指变更原出让土地合同中的规定条件时需要补交给政府的一笔地价,主要发生在变更土地用途,增加容积率,转让、出租、抵押划拨土地使用权,出让的土地使用权续期等情况下。

6. 按房地产出让方式划分为:拍卖价格、招标价格、协议价格

采用拍卖方式交易(出让)房地产而形成的价格称为拍卖价格;采用招标方式交易(出让)房地产而形成的价格称为招标价格;采用协议方式交易(出让)房地产而形成的价格称为协议价格。从我国目前城镇国有土地使用权出让来看,通常协议价格最低,拍卖价格最高,招标价格居中。

7. 按商品房销售中出现的 price 形式划分为:起价、标价、成交价格、均价

起价是指所销售的商品房的最低价格。这个价格通常是最差的楼层、朝向、户型的商品房价格,甚至有时这个价格并不存在,仅是为了起到广告作用,为吸引人们对所销售商品房的关注而虚设的价格。标价,又称报价、表格价,是商品房出售者在其价格表上标注的不同楼层、朝向、户型的商品房出售价格。成交易价格是房地产交易双方实际达成交易的价格,成交价格又可分为正常成交价格和非常成交价格。均价是所销售商品房的平均价格,具体有标价的平均价格和成交价的平均价格,它反映了所销售商品房的价格水平。

8. 按房地产价格表示单位划分为:总价格、单位价格、楼面地价

房地产价格水平的高低一般通过单位价格得到反映,而非总价。对于单价,

必须正确理解和把握价格单位的内涵。其中楼面地价又称为单位建筑面积地价，是平均到每单位建筑面积上的土地价格，即楼面地价 = 土地总价格 / 建筑总面积，它往往比土地单价更能反映土地价格水平的高低。

9. 按估价方法划分为：比准价格、收益价格、积算价格

房地产估价的方法有多种，其中最基本的估价方法是市场比较法、收益法和成本法，采用这三大方法进行价格评估得到的价格分别称为比准价格、收益价格和积算价格。

二、地租理论

从历史和社会发展的角度看，对地租的研究是从农业生产开始的。在地租地价理论创立的过程中，人们从不同的角度对地租进行探讨和研究，同时把地租理论扩展到土地使用、区位及运输等相关理论上，使地租成为土地经济学等学科研究的重要基础。

（一）地租的概念

从本质上讲，地租是直接生产者在农业或其他产业中所创造的生产物被土地所有者占有的部分，是剩余价值的分配。正如马克思所指出的“地租是土地所有者借以实现的经济形式”。近代西方经济学中关于地租的理解，包括广义地租和狭义地租。广义地租可以理解为租金（Rent），有报酬（Return）及收入（Yield）的意思。泛指物主把他所有的土地、房屋或任何财物（资源）租给他人利用所获得的报酬，即对任何生产要素的生产利用中产生的超额剩余。狭义地租，即通常意义上的地租，专指利用土地所得的超额报酬。因此地租不同于租金，地租只是租金的一部分。在我国，土地使用者向政府支付的全部土地费用就是租金，包括土地出让金（狭义地租）、市政配套费用和土地开发费用等。西方经济学中还有准地租的概念，它是指使用土地以外的其他资源时所付的报酬。本节中主要对狭义地租进行探讨。

（二）马克思主义的地租理论

卡尔·马克思和恩格斯在批判地继承和改造资产阶级早期地租理论的基础上，以科学的劳动价值论、剩余价值论以及科学的利润理论和生产价格理论为指导，结合对资本主义社会地租的深入分析创立了马克思主义的地租理论。主要内容包括：第一，资本主义地租是农业资本家为取得土地的使用权而交给土地所有者的超过平均利润的那部分剩余价值，是资本主义土地所有权在经济上的实现形式，以资本主义土地私有制为前提，其特点在于土地所有权和使用权的分离；第二，资本主义地租的来源是农业资本家雇佣工人创造的超过平均利润以上的部分剩余价值，是超额利润的转化形式；第三，农产品的社会生产价格决定资本主义地租水平，而农产品的社会生产价格又由劣等地的生产条件决定，因此资本主

义地租水平不是由社会平均土地生产条件决定,而是由全社会劣等地的生产条件决定;第四,资本主义地租根据其产生的原因和条件,可分为级差地租、绝对地租及垄断地租等。

1. 马克思主义的级差地租理论

马克思分析资本主义级差地租以下列假定为前提条件:资本主义的生产关系在农业中已占统治地位;资本在国民经济各部门之间,在农业和工业之间可以自由转移;平均利润、生产价格已经形成;农产品像其他一切商品一样,按照生产价格出售。马克思认为:级差地租是指租用较优土地所获得的归土地所有者所占有的超额利润。

(1) 级差地租形成的条件和原因。资本主义级差地租产生的条件是土地本身条件的不同造成的土地自然力的差别,这是产生级差地租的自然基础;而资本主义级差地租产生的原因是土地经营权的垄断,这是超额利润转化为地租的社会经济基础。两者结合才能产生级差地租。级差地租的来源是超额利润。在等量投入的情况下,土地等级不同,土地收益便不同,因此地租额不同。

(2) 级差地租的形式。马克思将级差地租细分为两种形式:级差地租Ⅰ和级差地租Ⅱ。同量资本投在等面积的不同条件的土地上,因土地肥力和位置的差别所产生的超额利润,转化为级差地租Ⅰ。在同一地块上各个连续追加的投资的劳动生产率的差别产生超额利润,这种超额利润归土地使用者占有,即为级差地租Ⅱ。

(3) 级差地租Ⅰ和级差地租Ⅱ的实体都是超额利润,二者有以下区别:

一是投资方式不同。级差地租Ⅰ是同量资本投在条件不同、面积相等的土地上,因生产率不同产生的超额利润;级差地租Ⅱ是在同一块土地上连续追加投资带来投资生产率差别而产生的超额利润的转化形式。

二是转化为地租的时期不同。级差地租Ⅰ在订立租约时,归属土地所有者;级差地租Ⅱ在租约期内归土地使用者,租约满时,归土地所有者。

三是最低投资限额不同。级差地租Ⅰ是在土地粗放经营下产生的,级差地租Ⅱ则是由于对土地的集约经营产生的,相对来讲,级差地租Ⅰ比级差地租Ⅱ所需的投资量小。

此外,马克思还指出即使在最坏的耕地上也可以产生级差地租。

2. 马克思主义的绝对地租理论

绝对地租是指土地所有者凭借土地所有权垄断所取得的地租。马克思认为,绝对地租形成的条件是农业部门资本的有机构成低于社会平均资本的有机构成,使得农产品的价值高于生产价格。而土地所有权的垄断则是形成绝对地租的原因。他还指出,影响绝对地租量的因素是多方面的,包括农产品市场的供求关系、农业资本的有机构成、农业资本的投资总量等。并且绝对地租的实质和来源

同样是农业工人创造的剩余价值。

3. 马克思主义的其他地租理论

(1) 垄断地租

垄断地租是由产品的垄断价格带来的超额利润转化成的地租。某些具有特殊自然条件的土地能够生产某些特别名贵而又非常稀缺的产品，这些产品的价格大大超过其生产价格，而且也超过其价值，从而形成垄断价格，并带来垄断利润。这部分利润经由租地资本家转交给土地所有者后，便形成垄断地租。垄断地租来自社会其他部门工人创造的价值，而非农业雇佣工人创造的剩余价值。

(2) 矿山地租

矿山地租是指工业资本家为取得采掘地下矿藏财富的权利而向土地所有者支付的地租。马克思提出：“真正的矿山地租的决定方法，和农业地租完全一样”。经营矿山开采的资本家同样要缴纳级差地租和绝对地租。

(3) 城市地租

马克思认为城市地租以农业地租为基础，城市地租额至少与其毗邻的农业土地等值或者以后者为最低界限；城市土地利用中区位具有极为重要的作用，因此由位置不同形成的级差地租是城市地租的主要形式；城市各种用地类型中，商业用地对位置的反映最为敏感，且商业地租表现出从市中心繁华地段向城市边缘地段逐渐递减的趋势，而且其他用地地租的变化则并不明显，因此城市地租的决定主要是以商业地租的变化为依据的；城市地租具有相当大的垄断性，城市垄断地租主要是由于占据较好位置而形成的垄断价格产生的；城市土地投资的地租效应具有明显的外部性；城市地租也比农业地租更具累积性。

(三) 其他西方地租理论

1. 资产阶级古典政治经济学的地租理论

威廉·配第是资产阶级古典政治经济学的奠基人。他主要从劳动价值论和工资论出发研究地租问题。他在《赋税论》中首次提出，地租是土地产出扣除生产投入及劳动者工资后的剩余部分。他还从土壤肥沃程度、耕作技术水平的差异及土地位置距离市场远近的不同等角度引出了关于级差地租的最初概念，并论述了产生级差地租的两种原因的相互关系。配第还认识到地租的数量是受工资数量制约的，在劳动生产率不变、谷物价格不变的情况下，工资的变动必然引起地租反向变动。此外，他对土地使用权的总价值也有独到的见解，指出土地价值即为地租资本化。威廉·配第为级差地租理论奠定了初步的基础。但是由于阶级的和历史的局限性，配第没有提出剩余价值和利润这些独立的经济范畴，而且他把价值的增加和使用价值的增加混同起来，未能揭示地租的本质，也未能指出绝对地租的存在。

弗朗斯瓦·魁奈是法国资产阶级古典政治经济学家，重农学派的创立者。他的地租观主张“纯产品”学说。“纯产品”学说将社会不同的生产部门归为使社会财富扩大的部门和使社会财富相加的部门。魁奈认为，农业因有自然协助而为社会创造财富。农业部门生产的农产品扣除耗费的生产资料、工人和资本家消费的生活资料后，还会有剩余产品，使社会财富扩大。而农业以外的部门只将各种使用价值结合成一种新的使用价值。它只能使社会财富数量相加，而不能使社会财富扩大。魁奈把农业中由于自然协助而生产的超过生产和生活支出的剩余产品称为“纯产品”，并认为，它理应以地租形式归土地所有者占有。他指出“纯产品”只存在于大规模的租地农业之中，小农经济是没有“纯产品”的。他所主张的“纯产品”实质上是农产品价值超过生产费用的余额，是农业工人为租地农场主创造的剩余价值。

亚当·斯密是西方古典政治经济学最优秀的代表人物之一。他是最早系统地研究地租理论的古典经济学家。他关于地租地价的理论主张基本反映在其1776年出版的《国民财富的性质和原因的研究》（通常简称《国富论》）中。他认为地租是作为使用土地的代价，地租不是投在土地上的资本的利息，而是土地所有权所要求的，是一种垄断价格。这一概括从根本上揭示了资本主义地租存在的原因。他指出为使用土地而支付的代价是“产品或产品价格超过这一部分（即补偿预付资本和普通利润的部分）的余额”，这个余额不是利润，而是利润之后归土地所有者无偿占有的部分。他还第一个提出了谷物地租决定其他耕地地租的思想，也谈到了土地肥沃程度、土地位置与级差地租的关系。斯密对地租理论虽有重要的贡献，但其地租观点有些是混乱并且前后矛盾的。他一方面承认地租是劳动的产品，另一方面又说地租和利润不是依赖工人的劳动，而有独立的来源，即由土地和资本产生的。

大卫·李嘉图是资产阶级古典政治经济学的代表和理论完成者，运用劳动价值论研究地租，对级差地租理论作出了突出的贡献。1817年他发表了《政治经济学与赋税原理》，集中地阐述了他的地租理论。首先他探讨了关于级差地租的来源及形态问题，在一定程度上触到了地租的实质，考察了地租的来源问题。他认为，地租是租地农场主使用土地固有的生产力而支付给地主的报酬，只有生产物获得超过必要生产费用以上的超额利润的土地，方可产生地租。因此，李嘉图讲的地租实际上是级差地租。他提出级差地租产生的两个条件：一是土地的有限性，二是土地肥沃程度及位置的差异。他认为，农产品的生产价值是由劣等地的生产条件决定的，因而优、中等地的产品价格，除补偿成本并获得利润外还有超额利润，从而形成级差地租。这实际上是级差地租Ⅰ。对级差地租Ⅱ，大卫·李嘉图也做了考察，并且对于级差地租变动的规律及其影响也作了论述。其次他从