

发展财务论丛书

西南财经大学“十五”“211”工程建设项目

TUDIGONGQIUFENXIYUSHIZHENGYANJIU

土地供求分析与实证研究

——基于县域建设用地的规划与控制

李力 白云升 罗永明 著



中国经济出版社
CHINA ECONOMIC PUBLISHING HOUSE

西南财经大学“十五”“211工程”建设项目

发展财务论丛书

土地供求分析与实证研究

——基于县域建设用地的供求研究

李力 白云升 罗永明 著



中国经济出版社

CHINA ECONOMIC PUBLISHING HOUSE

北京

图书在版编目(CIP)数据

土地供求分析与实证研究——基于县域建设用地的供求研究/李力 白云升
罗永明 著. —北京:中国经济出版社,2006.3

(发展财务论丛书)

ISBN 7-5017-6998-2

I. 土... II. ①李... ②白... ③罗... III. 国有土地—土地管理—中国
IV. F321.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2006)第 036331 号

出版发行: 中国经济出版社 (100037·北京百万庄北街3号)

网 址: www.economyph.com

责任编辑: 邓媛媛

投稿热线: 010-89809929 邮箱: editordeng@163.com

封面设计: 红十月工作室

经 销: 各地新华书店

承 印: 北京金瀑印刷有限责任公司

开 本: 787×980 毫米 1/16 印 张: 12 字 数: 140 千字

版 次: 2006 年 4 月第 1 版 印 次: 2006 年 4 月第 1 次印刷

书 号: ISBN 7-5017-6998-2/F·5607 定 价: 25.00 元

版权所有 盗版必究 举报电话: 68359418 68319282

服务热线: 68344225 68353507 68341876 68341879 68353624

► 编 委 会

Compiler

总主编 郭复初

编 委 (按姓氏笔画为序)

王建中 王 锋 冯 建 刘 蓉 华金秋

向显湖 衣龙新 邢精平 李 力 何加明

吴树畅 杨 丹 郑亚光 罗福凯 赵德武

郭复初 彭韶兵 程宏伟 曾道荣

《发展财务论丛书》

► 总 序

Preface

中国改革开放已经过了 25 个年头，现已初步建立了社会主义市场经济体制。为适应发展社会主义市场经济的需要，财务学科已从计划经济时期依附于财政学科的一门课程，发展到现在能培养财务管理专业学士、硕士和博士等多层次人才的独立学科。现在需要认真研究的是这门学科的理论体系如何进一步建立健全的问题。在理论体系的构建中，目前大体有两种主张。一是主张全盘引进西方发达国家的财务理论体系与教材体系，其理由是西方市场经济发展的今天就是我国市场经济发展的明天，西方财务理论已比较成熟，相对我们而言具有先进性和超前性，将这些理论引进来已完全够用了；另一种看法则与此不同，主张从中国实际出发构建自己独立的财务理论体系，其理由是中国实行的是社会主义市场经济制度，与西方的市场经济制度具有性质上的不同，西方财务理论不适合中国实际需要，不能照抄照搬。我们的看法则介于上述两种主张之间。我们认为，社会主义市场经济与西方国家的市场经济具有市场经济的一般共性，所以西方财务理论中符合市场经济共性的部分对中国具有普遍适用性，我们应大胆引进和吸收；另一方面，社会主义市场经济是公有制为主体，多种所有制经济共同发展的基本经济制度，与西方国家以私有制为主体的经济制度有所不同，我们又必须从中国国情出发，构建中国特色的财务理论体系。于是，在中国现在和今后相当长的一段时间内，存在中国特色财务理论体系与西方财务理论体系并存的局面，以中国特色财务理论体系为主，西方财务理论体系为辅，主辅结合，共同

为发展社会主义市场经济服务。

中国特色财务理论是立足于中国作为世界上最大的发展中国家这一国情的基础上建立起来的。世界上发展中国家无论国家数和人口数上均占绝大比重。这些发展中国家在经济发展上与西方发达国家相比较,具有很大的区别,例如劳动生产率普遍较低,人民生活水平较低,人口出生率高,失业率高、经济发展严重不平衡和国有经济所占比重一般比西方发达国家高等特征。立足于国情之上的中国特色财务理论具有发展中国家财务的一般特点,研究中国特色财务理论也就具有国际意义。从这一角度讲,中国特色财务理论可称为发展财务理论。借鉴发展经济学理论,我们可将西方发达国家的财务理论称作西方传统财务理论,中国特色财务理论称作为发展财务理论。于是,我国的财务理论体系是以发展财务理论为主,西方传统财务理论为辅的财务理论体系。本套丛书的写作目的就是力图构建发展财务理论体系,为我国财务学科发展和指导财务实践作出一定的贡献。

本套丛书由郭复初教授担任总主编,初步规划由以下 14 本系列专著构成:

- 1、发展财务学导论
- 2、企业财务制度论
- 3、发展财务战略研究
- 4、国有资本营运新论
- 5、资本市场与国有资本监管
- 6、经济可持续发展财务论
- 7、人力资本财务论
- 8、隐形契约与企业财务政策研究
- 9、公司财务治理理论
- 10、土地供求分析与实证研究
- 11、资产评估理论体系研究
- 12、相机财务论
- 13、公司财务危机论
- 14、公司战略管理与税收策略研究

这14本著作中，第1、2本是发展财务论基础理论问题，第3、4、5本是国家财务发展理论问题，第6至11本是公司财务发展理论问题，第12、13、14本是发展财务中的特殊理论研究问题。私人财务理论问题在第一本著作中辟专章研究，未独立成书。从上面的内容看，本套丛书基本上是按国家财务、公司财务与私人财务这三个层次的财务主体来安排的，着重研究各层次财务主体在经济发展中的主要财务问题，具有比较密切的内在逻辑联系。这些内容只是初步探讨，很不成熟，望财务学界的专家学者和广大读者批评指正。

本套丛书能得以出版，首先感谢中国经济出版社的领导和编辑同志大力支持，精心组织，没有他们的支持，我们是无法完成的。同时，这套丛书列入了西南财经大学“211工程”第十个五年计划的重点建设项目，得到了学校领导的大力支持和项目建设经费的资助。我们在此对中国经济出版社的领导、编辑和西南财经大学的领导表示衷心的感谢。

郭复初

二〇〇五年八月 于西南财经大学

自 1992 年里约热内卢世界环境与发展大会以来,可持续发展思想虽然逐步被各国政府所认识和接受,然而在社会经济实践中如何加以运用,仍是人们所关注的话题。在人地矛盾日显突出的形势下,如何保持土地可持续利用便是话题之一。本书通过规范研究和实证分析,从县域建设用地供求的角度对土地可持续利用进行研究,并希望能够对新一轮土地规划的修编工作有所裨益。本书的规范研究主要包括:县域建设用地供求的研究背景、供求预测影响因素及相关指标和供求预测模型的构建;实证分析则是利用规范研究的成果,对郫县 2010 年建设用地需求量进行预测,对存在的建设用地供给缺口提出了解决措施。本书的写作分工:由李力副教授主持全书写作,负责大纲设计与书稿修改定稿,并撰写第一章、第三章和第四章部分内容;白云升博导撰写第二章;罗永明博士撰写第五章和第六章;郭玉昆博士撰写第七章;史本凤、涂菁硕士参与第一章写作;罗静硕士参与第三章写作;杜文、白肖云、郑杰、刘平参与第六章写作。本书的出版要感谢中国经济出版社的领导与编校同志的

大力支持和无私奉献，感谢西南财经大学领导的积极支持。在本书写作过程中，四川郫县国土资源局同仁们为我们提供了资料，并对书稿中的某些章节的内容提出了宝贵的修改意见，我们一并表示感谢。本书许多内容为探讨性意见，一些看法还不很成熟，恳请广大读者批评指正。

著者

二〇〇六年二月于 西南财经大学

第一章 中国县域建设用地供求研究概论

第一节 土地概述	1
第二节 县域及其发展	11
第三节 县域建设用地概述	16

第二章 中国县域建设用地构成要素体系及其变化

第一节 县域建设用地构成要素体系	23
第二节 中国建设用地构成要素体系动态变化	32
第三节 中国县域建设用地构成要素体系变化特征	36

第三章 中国县域建设用地供求研究背景分析

第一节 中国县域建设用地供求研究的自然生态背景	41
第二节 中国县域建设用地供求研究的经济背景	44
第三节 中国县域建设用地供求研究的社会背景	50
第四节 中国县域建设用地供求研究的政策背景	54

第四章 中国县域建设用地供求影响因素分析

第一节 土地资源及其利用状况	60
第二节 总人口及人口增长	73
第三节 经济发展	76

第五章 中国县域建设用地供求预测模型的选择

第一节 用生产函数构建建设用地需求预测模型	93
第二节 线性函数构建建设用地需求预测模型	98
第三节 人均占用建设用地与恩格尔系数的线性关系模型	100
第四节 人均占用建设用地与城市化的线性关系模型	103
第五节 时间序列的 ARIMA 预测模型	105
第六节 运用灰色系统理论建立预测模型	107

第六章 中国县域建设用地供求预测实证研究——郫县 2010 年建设用地需求量预测

第一节 郫县概况	110
第二节 郫县建设用地需求量预测模型的实证分析	128

第七章 中国县域建设用地供求研究的结论与对策

第一节 做好土地利用总体规划编制工作	143
第二节 盘活建设用地存量	155
第三节 加强土地整理	158
第四节 树立正确的用地观	165
第五节 深入贯彻实施土地管理法律法规	168
第六节 其他措施建议	170

参考文献

第一章 中国县域建设用地供求研究概论

第一节 土地概述

一、土地的定义

土地是万物之源，人类赖以生存的基本资源。我国周代齐国的管仲认为：“地者，万物之本源，诸生之根苑也。”^① 西方古典经济学家李嘉图说：“人非土地，不能生存。”^②

关于土地，由古至今有许多认识。狭义的土地概念认为，土地即土壤，指地球表层疏松的、有肥力的、可以生长植物的陆地部分；而广义的土地概念认为土地的水平范围即地球表面包括陆地、江河、湖泊、海洋等，而垂直范围则从地下的可开发利用的岩石层到地球表层的大气。

英国经济学家马歇尔认为：“土地是大自然无偿赠予人类的，以陆

① 管仲，《管子·水地篇》

② 大卫·李嘉图，《经济学与赋税原理》

地、水、空气、光、热等形式存在的物质和力量。”^① 澳大利亚学者克里斯丁和斯图尔特指出：“土地是指地表及所有它对人类生存和成就的重要特征”，“必须考虑土地是地表上的一个垂直剖面，从空中环境直到地下的地质层，并包括动植物群体以及过去和现在与土地相联系的人类活动”。^② 土地经济学的创始人美国经济学家伊利认为：“经济学家所使用的土地这个词，指的是自然的各种力量或者自然资源。它的意义不仅是土地的表面，还包括地面上下的东西。水的本身就被看成土地，因为它是一种自然资源。经济学上的土地是侧重于大自然所赋予的东西。”^③

1972 年联合国粮农组织在荷兰的瓦格宁根召开的为农村进行土地评价的专家讨论会上，拟定了《土地与景观的概念及定义》，提出“土地包含地球特定地域表面及其以上和以下的大气、土壤及基础地质、水文和植物。它还包含这一地域范围内过去和目前的人类活动的种种结果，以及动物就它们对目前和未来人类利用土地所施加的重要影响。”^④ 1976 年联合国编写了《土地评价纲要》，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，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。”^⑤

我国石玉林院士提出：“土地是由气候、地貌、岩石、土壤、植被和水文等自然要素组成的自然综合体和人类过去和现在生产劳动的产

① 马歇尔，《经济学原理》，商务出版社，1964，154 页

② 克里斯丁和斯图尔特，《综合考察方法论》

③ 伊利等，《土地经济学原理》，商务印书馆，1982，19 页

④ 联合国《土地与景观的概念及定义》，1972

⑤ 联合国《土地评价纲要》，1976

物。土地是一个垂直系统，它可分为三层，地上层，地表层和地下层。它包括地形、土壤、植被的全部，以及影响它的地表水，浅层地下水，表层岩石和作用于地表的气候条件。”^①

综上所述我们可以认为，土地是由地球陆地部分一定高度和深度的岩石、矿藏、土壤、水文、大气和植被等要素构成的自然综合体，即陆地及其自然附属物。

二、土地的特性

土地是大自然赋予的极其宝贵的自然资源，是人类赖以生存的物质资料，人类对土地的利用，与土地的环境和特性都有着极为重要的关系。土地的特性既与自然环境因素有关，也与社会经济因素相关，因此土地具有自然和经济的双重特性。正确认识和掌握土地的特性，对合理利用、科学管理土地非常重要。正如伊利所指出：“成功的土地利用是以对土地特性的认识为基础的。”^②

土地的自然特性包括：

(1) 位置的固定性。土地的空间位置是固定的，无论是地球陆地表层整体或者其中任何一个地块的位置都是相对固定的，不可移动的。土地不能随土地产权的流动而改变其空间的位置。土地位置的固定性决定了土地价格具有明显的地域性特征，即各地域的土地状况和自然、社会经济环境客观上存在着差异，这些差异必然会影响土地的质量、用途、生产能力和经济价值。土地位置的固定性，要求人们只能根据当地自然和社会经济环境，因地制宜，合理利用，来满足当地社会经济可持续发展的需要。

① 石玉林，《中国1:100万土地资源图》，中国人民大学出版社，1991

② 伊利等，《土地经济学原理》，商务印书馆，1982，30页

(2) 质量的差异性。由于土地自身的条件(如地质、地貌、土壤、植被、水文、区位等)以及相应的气候条件(如光照、温度、湿度、雨量等)的差异,因而造成土地的巨大自然差异性。随着人类生产力水平的提高和对土地利用范围的增大,这种差异性逐步扩大,导致土地级差地租的产生。土地的自然差异性,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使用方式,以取得土地利用最佳综合效益。

(3) 面积有限性。地球表面积是稳定的,陆地面积也是相当稳定的,因而土地面积是有限的。人类可以改良土地品质,改变土地形态,改善土地质量,即使人们在沿海地区通过围海造田等来扩大陆地面积,但一般不能无限扩大土地面积。土地面积有限,迫使人们必须节约、集约地利用土地资源。

(4) 利用永续性。土地作为自然物质,是永不消失的,作为生产资料,只要利用得当,土地的使用价值和生产能力,不仅不会损耗、报废,而且会不断提高。土地可以永续利用,但不能搞掠夺式利用,一定要科学利用,在利用中保护和改善土地环境,不断提高土地的生产能力和利用效益。只要土地使用得当,土地的效用即利用价值会一直延续下去。

土地的经济特性包括:

(1) 供给的稀缺性。由于土地自然总量的有限性,可供人类利用的土地也是有限的,而人类对土地的需求是不断增长的,人口的增加和社会经济的发展,加剧了土地供需矛盾,这就造成土地供给的稀缺性,特别在经济发达、人口密集的地区,土地供求矛盾更加突出。土地经济供给的稀缺性,与土地总量的有限性、土地位置的固定性、土地质量的差异性等有关。土地供给的稀缺性也是产生土地所有权和经营权垄断、土地价格上升等的前提条件。土地经济供给的稀缺性客观

上要求人们集约利用土地。

(2) 区位效益性。决定经济活动的不同地理位置,称作区位。在城市,区位对于土地效益具有决定性作用。因此,加拿大经济学家 M·歌德伯戈和 P·钦洛依在《城市土地经济学》一书中直截了当地提出:“城市不动产的三条最重要的特征,一是区位,二是区位,第三还是区位。”^① 城市土地的区位效益性之所以如此强烈,是因为人们对不同区位的土地有不同的直接或间接的投入,而高投入理应得到高回报。

(3) 土地报酬递减性。边际产出递减是西方微观经济学的重要理论,指在其他生产要素投入量不变时,某生产要素的投入量超过特定限度后,其边际产量会随投入量的增加而递减。对于土地来说,边际产出递减性表现在对土地的使用强度超过一定限度后,收益开始下降。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。这就使得人们在增加土地投入时,必须寻找在一定技术、经济条件下投资的适合度,确定最佳的投资结构,并不断改进技术,以便提高土地利用的经济效果,防止出现土地报酬递减的现象。

(4) 土地保值增值性。土地作为不动产一般是不会消失、磨损的,土地的价值是永远存在的,有保值功能。随着人口的增长和社会经济的发展,土地还会增值,所以土地资产一般不会贬值,在正常情况下是会增值的。

(5) 土地利用后果的社会性。土地利用后果的社会性,是指当今社会任何个人或者单位的土地利用,不仅影响本区域内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和社会的生态环境和经济效益,产生巨大的社会后果。如在一块土地上建设一座有

① M·歌德伯戈、P·钦洛依,《城市土地经济学》,中国人民大学出版社,1990

废气污染的工厂，就会给周围地区带来空气污染；在一个城市人口流动密度比较大的地段建设一些商场和休闲场所等，不仅使该地段的土地效益能充分发挥，而且还提高了城市繁华地段的综合效益。因此，各级政府必然要对辖区的土地进行统筹规划，合理配置，实施土地利用的宏观调控、管理和监督。

(6) 土地利用的多方向性和利用方向变更的困难性。一块土地的用途是多种的，可以作为农田，也可以建住宅或写字楼，或者造商场。但是当土地一经投入某项用途之后，欲改变其利用方向，一般说是比较困难的。这首先受土地自然条件的限制，其次可能造成巨大的经济损失。土地利用的多方向性和利用方向变更的困难性客观上要求人们在确定土地利用方向时，一定要进行详细勘察，做出长期周密的规划，确定土地的最佳用途，决不能朝令夕改，任意改变土地用途。

三、土地的功能

土地功能主要指作为生产要素和劳动资料的土地，在不同生产领域发挥不同性质的作用。土地之所以成为人类赖以生存的基础和宝贵资源，就在于它具有的特殊功能。

1. **生产功能。**土地是滋生万物的生命基础，土壤中含有各种营养物质以及水分、空气，再加上接受太阳照射获得的光和热，这些是地球上一切生物生长、繁殖的基本条件。土地可以生产出人类需要的各种动植物产品，满足人类的生存需要。土地的生产力主要包括自然生产力和劳动生产力。前者即土地资源本身的性质，不同性质的土地适应不同的植物和动物的生长繁殖；后者即人类的劳动技术水平，包括对土地的改造能力、利用能力和对不利因素的克服能力。

2. **承载功能。**土地是万物的安身之所。土地由于其物理特性，具有承载万物的功能，因而成为人类进行一切生活和生产活动的场所和