

TUDI JINGJIXUE YUANLI

土地经济学原理

周 诚 著

ELEMENTS OF
LAND ECONOMICS

 商務印書館

土地经济学原理
ELEMENTS OF LAND ECONOMICS

周 诚 著

商 务 印 书 馆

2003 年·北京

图书在版编目(CIP)数据

土地经济学原理/周诚著. —北京:商务印书馆, 2003
ISBN 7-100-03751-4

I. 土... II. 周... III. 土地经济学 IV. F301

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2003)第 020178 号

所有权利保留。
未经许可,不得以任何方式使用。

TŪDĪJINGJIXUÉYUÁNĒ

土地经济学原理

周 诚 著

商 务 印 书 馆 出 版

(北京王府井大街36号 邮政编码 100710)

商 务 印 书 馆 发 行

北京中科印刷有限公司印刷

ISBN 7-100-03751-4/F·457

2003年8月第1版

开本 850×1168 1/32

2003年8月北京第1次印刷

印张 15 3/8

定价: 25.00 元

内容提要

本书除绪论外包括土地资源经济、土地财产经济和土地资产经济三编，比较全面系统地论述了土地利用、土地产权、土地市场等方面的经济理论问题，并涉及到现阶段中国主要的土地经济问题。本书以探索土地经济理论问题为主，其中对土地产权、土地价值、地租与地价等问题的理论及其应用的探索相对深入。

作者简介

周诚（原名刘起儒），男，1927年出生于辽宁义县。北京大学原农学院肄业，中国人民大学原计划系研究生班结业，曾为美国康奈尔大学访问学者（1982-1983）。现为中国人民大学农业经济系教授、博士生导师。曾任中国土地学会副理事长，现任中国土地学会顾问。主要著作有（含独著、主编、主译校）《社会主义农业经济管理问题》、《美国农业经济学》、《土地经济学》、《土地经济研究》、《城镇不动产市场经济问题》等10部。曾获得国家新闻出版总署颁发的“全国优秀科技图书一等奖”。

目 录

第一编 绪 论

第一章 对土地的经济学剖析	(2)
第一节 自然土地——作为自然综合体的土地	(2)
第二节 经济土地——作为自然—经济综合体的 土地	(7)
第二章 土地经济学概说	(12)
第一节 土地经济学的研究对象与学科性质	(12)
第二节 土地经济领域中的生产力组织与生产 关系调节	(14)
第三节 经济系统论——本书所依据的基本方法论 ...	(16)
第四节 中国土地经济学术研究与学科建设	(22)

第二编 土地资源经济

第三章 土地资源经济概论	(32)
第一节 土地资源的使用价值	(32)
第二节 土地资源利用概述	(37)
第三节 土地资源利用的基本原则	(40)
第四节 土地资源利用的经济效益	(46)

第四章 土地资源的供给、需求与可持续利用	(50)
第一节 土地资源的供给	(50)
第二节 土地资源的供求平衡与可持续利用	(56)
第三节 土地资源的人口承载力	(62)
第四节 现阶段中国土地资源管理的基本政策与耕地 占补平衡制度	(67)
第五章 土地区位经济	(71)
第一节 土地区位经济概述	(71)
第二节 农业区位理论	(79)
第三节 工业区位理论	(87)
第四节 城镇区位	(97)
第六章 土地集约经济	(103)
第一节 土地集约经济概述	(103)
第二节 农地集约经营	(109)
第三节 市地集约利用与立体利用	(113)
第七章 土地规模经济	(124)
第一节 土地规模经济概述	(124)
第二节 农地规模经济	(129)
第三节 市地规模经济	(142)

第三编 土地财产经济

第八章 土地财产经济概论	(152)
第一节 土地财产与土地财产权利的基本概念	(152)
第二节 土地财产制度基本原理	(155)
第三节 土地产权制度概述	(161)

第九章 土地所有制与土地所有权	(171)
第一节 土地所有制	(171)
第二节 土地所有权	(183)
第十章 土地使用制与土地使用权	(190)
第一节 土地使用制	(190)
第二节 土地使用权	(197)
附录:关于土地他项权利	(203)
第十一章 土地财产的国家管理制	(205)
第一节 土地所有权的国家限制	(205)
第二节 土地的基层管理、部门管理与国家管理	(210)
第三节 中国土地国家管理权在中央政府与地方政府 之间的分割	(213)
第十二章 农村土地财产制度	(222)
第一节 原始社会农村土地财产制度	(222)
第二节 奴隶社会农村土地财产制度	(227)
第三节 封建社会农村土地财产制度	(231)
第四节 资本主义社会农村土地财产制度	(236)
第五节 社会主义社会农村土地财产制度	(239)
第十三章 现阶段中国农村土地财产制度	(242)
第一节 现阶段中国农村土地所有制	(242)
第二节 现阶段中国农村土地使用制	(253)
第三节 现阶段中国农村土地征用制	(257)
第十四章 城市土地财产制度	(263)
第一节 城市、城市土地、城市土地财产制度	(263)
第二节 奴隶社会的城市与城市土地财产制度	(265)

第三节	封建社会的城市与城市土地财产制度	(267)
第四节	资本主义社会的城市与城市土地财产 制度	(270)
第五节	社会主义社会的城市土地财产制度与 现代中国城市土地财产制度	(273)

第四编 土地资产经济

第十五章	土地资产经济概论	(280)
第一节	土地资产的概念与土地资产经济的基本 内容	(280)
第二节	土地市场经济概述	(283)
第三节	土地配置的市场调节与政府调节	(287)
第四节	现阶段中国城乡土地市场及其完善	(290)
第五节	中国城市土地收购储备制度	(299)
第十六章	地租与地价概论	(303)
第一节	地租与地价的概念与相互关系	(303)
第二节	地租与地价的起源与演进	(305)
第三节	绝对地租与绝对地价	(312)
第四节	级差地租与级差地价	(316)
第五节	地租与地价的“叠加结构”	(325)
第六节	地租与地价变动的相互关系	(326)
第七节	由土地价值构成所决定的地租与 地价构成	(328)
第十七章	土地价格的空间差别与时间差别	(334)
第一节	影响土地价格的因素	(334)
第二节	土地价格的空间差别	(336)

第三节	土地价格的时间差别——土地增值	(345)
第十八章	中国城镇国有土地有偿使用制	(355)
第一节	中国城镇国有土地有偿使用制概述	(355)
第二节	中国城镇国有土地使用权出让制	(358)
第三节	中国城镇国有土地使用权年租制	(364)
第四节	中国城镇国有土地使用权入股制	(368)
第十九章	中国城镇地价的政府管理	(371)
第一节	中国城镇地价政府管理概述	(371)
第二节	中国城镇地价系列	(373)
第三节	城镇地价评估原则	(375)
第四节	关于中国城镇理论地价量化的探索	(379)
第二十章	土地金融	(387)
第一节	土地金融概述	(387)
第二节	农村土地金融制度	(393)
第三节	土地抵押贷款	(400)
第四节	土地抵押贷款证券化	(411)
第二十一章	土地税收	(422)
第一节	土地税收的概念	(422)
第二节	土地税收的职能	(425)
第三节	土地税收的原则	(429)
第四节	土地税负的转嫁与土地税收资本化	(435)
第五节	土地税收体系与土地税收构成	(438)
第六节	一些国家(地区)的土地税收	(442)
第七节	现阶段中国的土地税收	(451)
主要参考文献		(461)
后 记		(482)

第一编 绪 论

第一章 对土地的经济学剖析

土地是作为生产要素经济学的土地经济学赖以存在的客观物质基础。本书从经济学的角度,即生产力和生产关系的角度,而不是从地质学、地理学、农学、建筑学等等自然科学的角度对土地进行剖析。本书把土地划分为自然土地和经济土地,二者既都是生产力中的具体要素,而且其所有、使用、获益及其分配,又涉及生产关系。

第一节 自然土地——作为自然综合体的土地

土地,原本是大自然的产物,本书称之为“自然土地”并把它作为生产力的具体要素之一来看待,与劳动力、机器、设备、管理、科技等等要素是并列的。自然土地并不是平面的、匀质的、单一的物体,而是具有纵横跨幅、由多种物质构成、以多种状态存在的综合物体。对于自然土地这一生产力具体要素进行考察、界定和剖析,其目的在于改善土地的利用和管理。

一、自然土地的空间跨幅

从宏观上看,整个自然土地是存在于地球表面一定的横向与纵向跨幅之内的庞然大物。要把土地作为生产力的具体要素加以利用并进行管理,首先就要界定其横向和纵向跨幅。从土地经济

学的角度来界定土地的横向跨幅,因土地的不同用途而异。下面从狭到广予以界定:

①农用地——指土壤覆盖之地,即可用于作物栽培之地。

②农用地加上一切可承载物体的土地——陆地中的坚硬部分,即可承载各种固定物体之地。

③陆地中的坚硬部分,加上内陆水域、海涂——整个地球表面的陆地部分,即可承载物体、从事养殖、水运之地。

④整个地球表面。

以上四个界定,从狭到广。其中,最狭义的是农用地,最广义的是不加区分的整个地球表面(其实质是对于土地的横向跨幅不作界定),最通用的则是地球表面的陆地部分,即土地经济学所面对的客观物质基础。

土地并非是一个平面,而是一个立体空间,从而存在一个纵向跨幅的问题。从生产力具体要素的角度来看,土地的纵向跨幅即是人们一般的生产、生活所涉及到的地上和地下空间。其地上最高限为最高建筑物的顶端,其地下最低限为地下建筑物的地基。飞机、探空气球所涉及的地上空间,采矿、地质勘探所涉及的地下空间,已是广义的土地空间,已与土地经济学的关系不大。至于人们曾经认为,土地的纵向跨幅可上至无限空间、下至地心的假设,更是不具有任何实际意义的。

二、自然土地的物质构成

自然土地并不是单一、匀质物体,它是由若干物质(含物体)错综复杂地组合而成的。构成土地的物质要素有七个:土壤、砂砾、岩石、矿物、水、空气、生物。其中土壤、砂砾、岩石及大部分矿物为固体,是自然土地的基础物质要素,其变化是极其缓慢的;水、空气

处于动态之中；生物则处于不断的新陈代谢之中。

有一种观点认为，在土地的物质构成中包括太阳的光和热。例如，A.马歇尔认为：“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但是，光和热都来自太阳，它们都只是地球的外部环境，即土地的外部环境和相关因素，但并不是土地本身的组成部分。人们在利用土地时，当然要考虑这些相关因素，而且也要利用这些相关因素，但是当人们对土地拥有所有权时，却不可能对太阳的光和热及其派生因素拥有所有权。因此，只有在不严格的意义上，方可视光和热及其派生因素为土地物质的组成部分。

三、自然土地的存在状态

自然土地的存在状态包括：

地貌——指地表形态，包括山地、丘陵、高原、盆地等。

地势——指地表高低起伏状态。

地物——指地表的自然物。

地质(地质构造)——指地表以下的状况，包括岩石、矿藏、深层地下水等等的分布、结构、相互关系等。

水文——指地面和浅层地下水的状况，包括分布、流量、水位、含沙量等。

简言之，土地存在于静态与动态之中。其中，地貌、地质基本上是静止的，地物、水文等则是动态的。

此外，气候，包括光照、气温、降水、湿度、风况等，是受制于太阳的光能、热能、引力的自然现象。它虽然与土地具有密切关系，

^① [英]A.马歇尔著：《经济学原理》，商务印书馆1991年版，第157页。

但并非是土地本身的存在状态。只有在不严格的意义上,方可视其为土地的存在状态。

四、自然土地的定义

在以上三部分的基础上,对自然土地给出如下定义:

自然土地是处于地球表面人类日常生产、生活活动所及的三维空间之内的,由土壤、砂砾、岩石、矿物、水、空气、生物等七种物质构成的,处于不同地貌、地势、地物、地质、水文及相关的气候状态的自然综合体。

这就是对于作为生产力具体要素之一的自然土地的内涵的概括。

五、自然土地的基本属性

自然土地的基本属性有以下五点:

①构成的整体性。其含义有两方面:其一,从空间来看,土地并非仅指地球表面,而是由地面、地下、地上所组成的一个整体,不可孤立地看待其中任何一部分;其二,从物质构成来看,各种物质形成为一个整体,其中的任何物体,一旦脱离这一整体,就不再是土地,而是单纯的、独立的物体(如煤炭、石头等等)。

②存在的恒久性。其含义也包括两方面:其一是,作为空间的土地是恒久的,随地球的存在而存在;其二是,土地的基本使用价值具有恒久性,可周而复始地、持续不断地加以利用。

③数量的有限性。其中包括:面积的有限性,即大自然所赋予人类的土地面积是有限的,而且土地面积的自然增减和人工增减,都是极其有限的;可利用的地上与地下空间是有限的;可利用物质的数量也是有限的。

④位置的固定性。其中包括:A.土地的绝对位置的固定性,

即“数理地理位置”的固定性——一块土地在经纬网上的方位(用经纬度表示的土地位置)是固定不变的;B.各块土地之间的相对位置(方位、距离)的固定性。改变交通条件,意味着缩短各地块之间的“时间距离”——只有在这个意义上,才能够认为各块土地之间的相对距离是可变的。

⑤性能的差异性。指每一块土地之间的性能的差异性。这取决于不同地区、地块在区位、土壤、地形、地貌、地物、水文、地质、气候等方面的差异性;其差异表现在土地质量、用途、生产能力、经济效益等等方面。这种差异具有普遍性,从而使每一块土地都具有独特性。这使得这句话成为至理名言:世界上没有两块完全相同的土地。

土地的基本属性决定了什么?土地构成的整体性,决定了土地资源利用的整体性、土地财产权利的整体性以及土地资产价格的整体性。土地存在的恒久性,决定了土地持续利用的可能性、土地财产的恒久性以及土地作为资产的恒久性。土地数量的有限性,决定了土地资源节约利用和集约利用的必要性、土地财产被垄断的可能性,以及在市场经济条件下土地资产增值的可能性。土地位置的固定性,决定了土地就地利用的必然性,土地财产交易的特殊性。土地性能的差异性,决定了土地利用因地制宜、扬长避短的必要性,以及土地资产价格的差异性。

六、自然土地的功能

自然土地具有三大基本功能:

①承载万物的功能——土地是世间万物的立足之地,是人类生产、生活的基地;

②资源供给功能——土地是财富之母,是生产资料的原始来源;

③养育人类的功能——土地是人类的衣食之源,直接、间接提供人类所需的一切生活资料。

第二节 经济土地——作为自然—经济综合体的土地

一、经济土地的含义

经济土地是由自然土地与人工土地相结合而成的自然—经济综合体。人工土地是土地的人工附属物的一种。而所谓土地的人工附属物(land improvements, 又称“土地的人工改良物”)是指,对自然土地进行加工或者以其为地基进行建造,形成与自然土地结合为一体,或附着、固着于自然土地之上的有形或无形的物体。这种人工附属物分为两类,一类是能够直接改变土地的物理、化学、生物性能从而改变土地的使用价值并且与土地结合为一体的;另一类则是以土地为基地,附着或固着于土地之上的物体,而且具有与土地功能不相干的独立功能的。前者如土地平整、土壤改良、地基、道路等,后者如建筑物、构筑物等。本书把第一类人工附属物称为“人工土地”,而且认为经济土地是经过人工改良之后的土地,即“自然—经济综合体”。

有一种观点认为,由于土地免不了要受到人类社会的影响,因而土地就应当是“自然—经济—社会综合体”。实际上,人类社会对土地的影响,归根结底要体现在土地的经济性能上,所以,在界定土地时完全没有必要加上“社会”的标签。

经济土地与“不动产”“房地产”虽然有联系,但并不是同一概念。为此,需要认真分析下面所摘引的或类似的界定:“从法律上