

TUDI ZIYUAN
JINGJIXUE

• [美] 雷利·巴洛维 著

• 谷树忠 等译

• 贺锡莘 校订

土地资源经济学

—
不动产经济学

北京农业大学出版社

土地資源經濟學

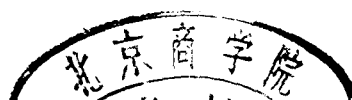
——不動產經濟學

〔美〕雷利·巴洛維 著

谷樹忠 等譯

賀錫萃 校訂

525.05



F062.1/1

19009929

北京農業大學出版社

1989

责任编辑：高 欣
封面设计：雷克敬

9587998

土 地 资 源 经 济 学

——不动产经济学

〔美〕雷利·巴洛维 著
谷 树 忠 等 译
贺 锡 萃 校 订

北京农业大学出版社出版
(北京市海淀区圆明园西路二号)
北京农业大学印刷厂印刷
新华书店首都发行所发行

787×1092毫米16开本 26印张 646千字
1989年5月第1版 1989年5月第1次印刷
印数：5000

ISBN 7-81002-097-8/F·98

定 价： 6.95 元

LAND RESOURCE

ECONOMICS

The Economics of Real Estate

RALEIGH BARLOWE

Prentice-Hall, Inc., 1978

出版说明

R·巴洛维教授撰写的土地资源经济学自1958年出版后，二十年间再版了三次。该书在美国资源经济学发展史上有着一定的地位。作者是将土地作为资源来研究的先驱者，进行了把传统的土地经济学与资源经济学相联系的开创工作。

作者在书中系统地总结了美国土地经济学的基本概念和实践经验。我们在学习之余把它翻译出来，相信它对我国土地利用和管理将有一定的参考作用。

全书共分十八章，其中罗明翻译第1、2、3、4章，赵建生翻译第5、11、14、17章，尤志康翻译第6、9、12、15、18章，谷树忠翻译序言及第7、8、10、13、16章。另外，除1、5、11、14、17章注释外，其余各章注释均是由谷树忠翻译的。

在本书翻译过程中周诚教授曾给予热情指导，特此致谢。

译者

1982

序 言

对于我们赖以立足和生存的土地，以及对于附着在土地之上的各种资源，由于对它们依赖的轻重和疏密程度不同，人们有着各种各样的看法。就广义而言，人和土地是我们的两种基本资源。土地资源对人类生存是最基本的，它为人们提供立足点、食物、空气、水、原材料、自然环境以及娱乐机会等等。至今土地资源仍然是最基本的资源，然而，人们对土地和不动产的看法却已发生了很大变化。

在过去，世界上绝大多数人生活、工作在土地上。由于那时人们强调土地原始生产功用，强调人们为生存而向土地索取的必要性，因此，当时人们同土地的关系看来很简单、很容易理解。但是，工业化和都市化使这种关系大大复杂化了。由于越来越多的人由农村转向城市，由于他们中的大多数转向第二、第三产业和服务业，以及由于生产和运销的发展使得食物供给更有保障了，因此，人们对土地的依赖程度降低了，从而有些人就对人地关系视而不见了。现在，许多人把土地看作是一种商品，或者看作是一种他可以取之不尽、用之不竭的，用来谋取个人所得的自然恩赐。把土地视为一种经营者可随心所欲利用的商品的观点，已为当今世界上大多数人所接受。然而，现在这种观点却受到了越来越大的挑战。二十世纪六十年代末兴起的环保运动，七十年代初出现的食物短缺和能源危机，以及人们对自然资源基础有限性和固定性越来越多的认识等等，已经要求重新验证一下我们的看法、重新评价我们关于土地资源及其利用的一系列政策了。

尽管人们对土地资源及其利用的认识有些模糊不清，但是，他们个人及其政府可以并且应该用一个合乎逻辑的简捷方法，来制订关于土地资源开发、管理和利用的计划及其实施方案。他们个人及其政府可以、并且应该做些什么，受制于技术、物理和生物条件的可行性、经济可行性和制度相容性。

我的《土地资源经济学》一书，同以前这方面的其他著作一样，目的在于通过系统描述那些影响土地和不动产个人占有及利用的经济学基本概念，来澄清有关土地利用的许多模糊认识。本书强调了土地有效利用发生在其中的三重框架。第1—4章研究决定土地供给和土地需求的物理和生物因子，第5—10章重点讨论那些影响经营者不动产资源利用的经济规律，第11—15章强调影响土地利用以及影响人们拥有并行使其不动产产权方式的制度条例的重要，性其余各章重点讨论土地利用计划和土地利用公共原则的问题。

本书若没有多方面的帮助要脱稿是不可能的。我要作为一位土地经济学家的想法，是有其很深的思想源由的，其中大部分来自有关土地和不动产问题众多纷纭的文献，以及来自同刘易斯·C·格雷（Lewis C. Gray）、乔治·S·韦尔温（George S. Wehrwein）和小伦纳德·A·索尔特（Leonard A. Salter, Jr.）的联系，除了这三位著名的土地经济学家以外，我还同V·韦珀斯特·约翰逊（V. Webster Johnson）肯尼思·H·帕森斯（Kenneth·H·Parsons）以及其他教师、土地经济学同行的合作，同课堂内外的大学生和研究生们的合作，使我对这里所研究的问题有了更进一步的认识。

在这里，我要特别对帮助拙作出版的几位先生表示谢忱。在我的密执安州立大学的同学中，J·保罗·施耐德（J. Paul Schneider）在准备新图表时给予了很大帮助，米尔顿·H·斯坦缪勒（Milton H. Steinmuller）审阅了大部分修改稿，丹尼尔·E·查普尔（Daniel E. Chapplle）、鲁珀特·卡特勒（Rupert lutler）、莱顿·L·莱蒂（leighton L. leighty）、A·艾伦·施米特（A. Allan Schmid）以及雷蒙德·D·韦拉辛（Raymond D. Vlasin）也提出了一些看法和建议，已在本版里被采纳了。另外布里格姆·扬大学（Brigham young University）的卡尔顿·A·英凡格（Carlton A. Infanger）给予本书以有价值的评论。最后，还要特别感谢我忠实的老伴珍·巴洛维（Jean Barlowe），感谢她在使这项工作得以完成的整个过程中所表现出的一丝不苟的态度和热情的帮助。

雷 利 · 巴 洛 维
(Raleigh Barlowe)
密 执 安 州 立 大 学

目 录

序言

第一章 土地经济学：人地关系研究	(1)
第一节 土地经济学研究的范围和内容	(2)
第二节 土地经济学的一些基本概念	(5)
第二章 经济用途的土地供给	(12)
第一节 供求关系	(12)
第二节 影响土地资源经济供给的因素	(15)
第三节 固定位置因素的重要性	(20)
第四节 土地利用现状	(24)
第三章 人口压力与土地需求	(31)
第一节 人口趋势与展望	(31)
第二节 与其它需求因素的关系	(49)
第四章 土地资源需求	(57)
第一节 美国的土地资源需求	(57)
第二节 满足未来需求的前景	(68)
第五章 影响土地利用的投入产出关系	(78)
第一节 经济分析的基本假设	(78)
第二节 合比例性的概念	(80)
第三节 合比例性的一些应用	(86)
第四节 土地利用集约度	(94)
第六章 土地资源的经济报酬	(100)
第一节 地租的性质	(100)
第二节 地租的重要性	(108)
第七章 土地资源开发决策	(120)
第一节 土地利用的更替性	(120)
第二节 土地开发成本	(126)
第三节 成本效益分析	(131)
第八章 土地资源保护	(141)
第一节 保护的经济含义	(141)
第二节 有关保护的几个问题	(156)
第九章 影响土地利用的位置因素	(165)
第一节 经济专业化和比较利益	(165)
第二节 影响土地利用的空间关系	(170)

第三节 特殊土地用途的位置.....	(179)
第十章 土地资源价值和不动产市场.....	(200)
第一节 财产价值的性质.....	(200)
第二节 不动产的评价.....	(202)
第三节 土地是一种投资领域.....	(211)
第四节 不动产市场的运行.....	(217)
第十一章 制度因素对土地利用的影响.....	(234)
第一节 制度因素的性质.....	(234)
第二节 特定制度的重要性.....	(236)
第三节 个人和家庭因素.....	(243)
第十二章 土地资源中的财产.....	(246)
第一节 财产权的性质和范围.....	(246)
第二节 地产权利的类型.....	(250)
第三节 水权.....	(257)
第四节 空间权和地下权.....	(264)
第十三章 所有权的获得和转让.....	(273)
第一节 所有权的获得和维系.....	(273)
第二节 花同样的钱得到最多的财产.....	(282)
第三节 所有权转让.....	(287)
第十四章 土地租赁协定.....	(297)
第一节 租赁和租赁的协定.....	(297)
第二节 影响地租率的经济因素.....	(307)
第十五章 不动产信贷的利用.....	(316)
第一节 不动产信贷的重要性.....	(316)
第二节 抵押贷款协定.....	(322)
第三节 地契协定.....	(327)
第四节 不动产信贷的管理.....	(328)
第十六章 土地利用改进计划.....	(334)
第一节 土地资源计划的性质.....	(334)
第二节 改进土地利用方案.....	(343)
第十七章 指导土地利用的公共措施.....	(355)
第一节 治安权.....	(355)
第二节 征用权.....	(368)
第三节 开支权和独占权.....	(372)
第十八章 地产征税.....	(381)
第一节 征税权限.....	(381)
第二节 税收对土地资源利用的影响.....	(382)
第三节 财产税的运管.....	(393)

第一章 土地经济学：人地关系研究

对于土地资源和不动产在当今世界中的起码的重要性，我们可以列出许许多多。它们为人们提供生活场所，满足物质需要所必需的原材料以及爽心悦目的环境。人们依靠土地提供自然环境、食物、用以蔽体的纤维及其它原料，以及提供住房和工业品、建筑场地、娱乐场所及自然景观和空旷地。

历史雄辩地说明了过去人们对土地的高度重视。古代克里特岛人(Minoans)和古希腊人祭祀地神。这种对土地的崇敬流传至今——表现为我们把土地视为母亲。许多世纪以来，很多战争都是为了争夺土地。人们无论生活在何地，都与提供给他们以生活必须品的土壤、田地、森林和渔场息息相关。地权往往是决定一个人的经济、社会和政治地位的关键因素。对于土地和土地所有权的渴求，使成千上万的移民来到美洲大陆，至今还使许多人向往。

对于人、地与食物供给之间紧密关系的关注，一直影响着世界上许多伟大思想家的著作和学说，其中包括将地土视为主要生产要素的早期经济学家。现在，在世界上许多地方，人们对人与土地及其所处环境之间密切联系的关心已经有些淡漠了，但是土地资源仍然起着基本的重要作用。没有土地资源，人类文明乃至生存，都将是不可能的。

普通美国人往往将他们与土地和不动产之间的关系视为理所当然的。都市化已经将美国大部分人口同作为食物和原料生产来源的土地分离开来。技术进步已经消除了饥荒的威胁，相对的富裕已经将很多人的关注集中到只与土地资源有间接联系的问题上来。

住房所有权和不动产占有权仍然是个人努力的重要目标。但是，说大多数美国人已经在很大程度上失去了他们祖先的那种对土地的渴求，并不过分。除了对他们所处环境质量的关注以外，大多数人现在总是把土地资源当作投资方案中的可靠的常规投入。在生产过程中，工人数目和资本数额的大幅度增加，已使土地作为一种生产要素的相对重要性有所降低了。但是对非土地要素依赖性的加强，并不意味着土地资源可以不用或不重要。土地的绝对重要性仍是与年俱增的。

土地资源对人类根本的和潜在的重要性，不能简单地用其对国民经济的相对经济贡献来评价。但这种方法可以用来证明土地和不动产在目前的重要性。在土地和土地改良上的投资，占去美国财富的三分之二。而业主收入和地租收入约占个人收入的六分之一。1960—1974年间土地上新建筑物的年均支出占国民总产值的9.6%—11.3%。住房支出是多数家庭预算中最重要的一项。在美国，不动产贷款占私人信贷的一半以上。不动产税是当地政府主要经费来源。

在美国和加拿大，人们所享受到的很高的生活标准，可以部分地归结为这两个国家所拥有的富饶的土地资源基础。这些国家的情形与世界其他许多国家不同。在地球的另一边(on the world front)很多人认为对食物需求的增加是我们这个时代的主要问题。世界上有三分之二的人口还处于贫困和饥饿状况。按照目前世界人口数量增加趋势，这种状况从总体上说会越来越坏而不是越来越好。解决这一问题需要开辟新的农业用地，以及对大多数

已耕地进行更有效的利用。

世界范围内土地资源的其他问题包括：现在很多国家过分强调经济发展，过分强调他们用以开辟和定居于新地区的规划，以及过分强调他们对能使土地所有权更合理分配的土地改革措施的不断需求。另外一些问题来自日益加剧的对某种基础资源的国际间竞争，以及来自世界性的对非食物产品——纤维、建材、矿物和能源的需要。

在美国、加拿大和其他许多西方国家，主要的土地问题是调节土地资源，使其更有效地为人所利用，以及更有效地帮助人们达到较高生活水平的问题。与城市土地有关的非常重要的问题是：伴随城市发展而产生的土地用途顺序性；不动产市场的作用；人们所需要的住房、娱乐、空旷地、高速公路、公园和其他设施的提供；城市环境状况的改善；每况愈下的部分城区的再开发；未来城市发展规划等。

由于大多数城市的向外扩展，以上诸类问题已经蔓延到郊区和城市边缘地带。几年前还做为农区的地方，现在也面临着城郊所面临的问题。另外，这些地方还面临着学校、供水和废水处理系统、林荫道以及其他公共设施等建设项目的开支问题。有必要采取行动制止盲目的发展，也有必要采取行动将地方规划与都市市区规划结合起来。

拥有或经营农场、森林和其他农业用地的农村居民们，也面临着一系列土地问题，其中包括土地获得、管理、改良、保护以及产权的最终转移等问题。这些问题中有些集中在单个经营者的企业选择、管理决策和利用新土地的兴趣上。另外一些问题则涉及土地评价方法、信贷筹资的利用、公正租金标准的确定、满意的使用权和财产继承权的安排等等。

解决土地资源问题也是政府的一个重要职能。在美国，各级政府现在控制和管理着38%的国土面积。这些部门以产权税和其他土地税为其主要收入来源，它们正在实施有效的研究和培训规划以解决土地和不动产问题；它们发起了垦荒、城市发展和公路建设规划，并把注意力放在植树造林、防洪、公共建筑、租金控制、区域发展和许多其他涉及土地利用的问题上；它们已采取重要的步骤以便为更有秩序地、更有效地利用土地资源而制定计划，并且已经开始利用区划条例和其他公共措施，以便以后从公共利益角度控制和指导土地利用。

在后面的几章里，主要讨论人们在利用土地和不动产资源时所遵守的原则和面临的问题。在本章的以后各节中，主要讨论土地经济学的研究范围和内容，以及一些基本的土地经济学概念。

第一节 土地经济学研究的范围和内容

土地经济学可以简单地描述为研究与土地有关的人与人之间的经济关系^①。它涉及到人们对地表资源的利用以及物理的、生物的、经济的和制度的因素——它们影响、制约和控制着人们对这些资源的利用。正如伦纳德A·索尔特 (Lenard A. Salter) 曾经指出的，“土地经济学是一门社会科学，它研究从总体上受整个地表单元的物质、位置或财产权性质所影响的社会行为”^②。

同一般经济学一样，土地经济学也研究稀缺资源的分配和利用。它重点放在一种特殊类型的资源：土地或不动产上。但是，土地经济学家永远不可能把全部注意力只放到土地要素上，原因很简单，土地要素同其他生产要素发生联系就没有什么经济价值。土地经济学包

括多种经济关系，但它时常关心的是这样一些问题，在这里土地、土地利用、土地管理等被视为战略性或限制性的重要因素。这种要素分析法，可类同于将注意力分别放到资本、劳力和管理上去的货币银行学、劳动经济学和经营管理学。

一、土地经济学：政治经济学的一个分支

土地经济学一般被视为经济学的一个应用分支。这是由于土地经济学家通常对寻求土地和不动产问题的答案比对发展新的理论更感兴趣。

由于土地经济学家们工作的性质，他们很自然地要关心把经济理论应用到土地问题上。他们关心所有那些经济要素和概念，比如成本、收益、价格、利润以及影响土地经济利用的其他价值形式。同时，他们对现实生活中经济概念的应用，必须抱着非常实际的态度。正象十九世纪经济学家理查德·琼斯(Richard Jones)所指出的，土地经济学家必须“看并且看透”，土地经济学家不能忽视经济理论的重要性，但要时刻记住经济活动永远不能在真空中发生，而且也很少发生在固定的假设之下，而这些假设经常用于经济分析之中。

土地经济学时常以其实用性、制度性和解决问题的方法而著称。在试图解释与土地有关的人的行为时，土地经济学家往往发现应用社会科学中其他学科的概念和其他相关原理是很有意义的。例如，当他力图解释某个事件或行为模式时，往往发现应用历史学、法学、政治学、心理学和社会学以及经济学的工作方法是很方便的。同样，当他考虑土地资源问题时，往往使用实业家、地理学家、土壤学家、计划工作者、建筑师、森林学家以及地质学家的术语。在利用和综合这些各式各样的思维逻辑时，土地经济学家往往越出经济学界限，俨然作为政治经济广泛领域中的社会科学土地专家。

影响土地利用的三重框架。人们对土地和不动产资源的利用，发生在一个三重框架之内。这个框架包括自然物质的和生物的因素、经济因素和与土地利用有关的影响私人 and 公共政策的制度因素。这三种因素（见图 1—1）一起，在既定的土地资源开发、利用和保护的技术水平条件下，限制了个人、团体、政府所能完成的工作。

简单地说，自然物质和生物框架，是就人类所处自然环境、人们必须劳动所用的各种资源的本质和特性而言的。在该框架中所包括的自然物质和生物因素，为人们提供了生活所需场所和原料。同时，除了为人们提供地球上的自然物质资源外，还提供植物、细菌、昆虫、鱼类和其它动物以及人力资源——它们既可能对人有益也可能有害。这个框架对于土地资源的总供给和人们对土地资源的总需求都有很大的影响。

自然物质和生物框架的一个最重要的特性是强调维持长期完美生态关系的必要性。要想获得成功，资源利用政策必须在自然物质和生物方面都是完美的——长期政策和短期政策都如此。与过去的情形不同，现在人们有技术能力破坏、污染、毒化和毁掉相当部分的自然环境。由于人们易受某些资源开发短期收益前景的诱惑，所以，社会必须反对那些对易于损坏和不可替代资源的破坏行为，或者是那些严重破坏正常生态过程的活动。那些违反自然界生态规律的人，肯定会使人赖以生存的土地资源的生产能力降低。

经济框架是就价格制度的作用而言的。每一个人在试图最有效利用土地资源时，都受价格制度的影响。这个框架还涉及到人们对建立投入产出关系，以使个人或团体收益最大化的兴趣。它研究经济概念如：价值、成本、收入和利润等对投资和生产条件的影响，它还研究产品和材料的运输，研究销售和消费者决策。

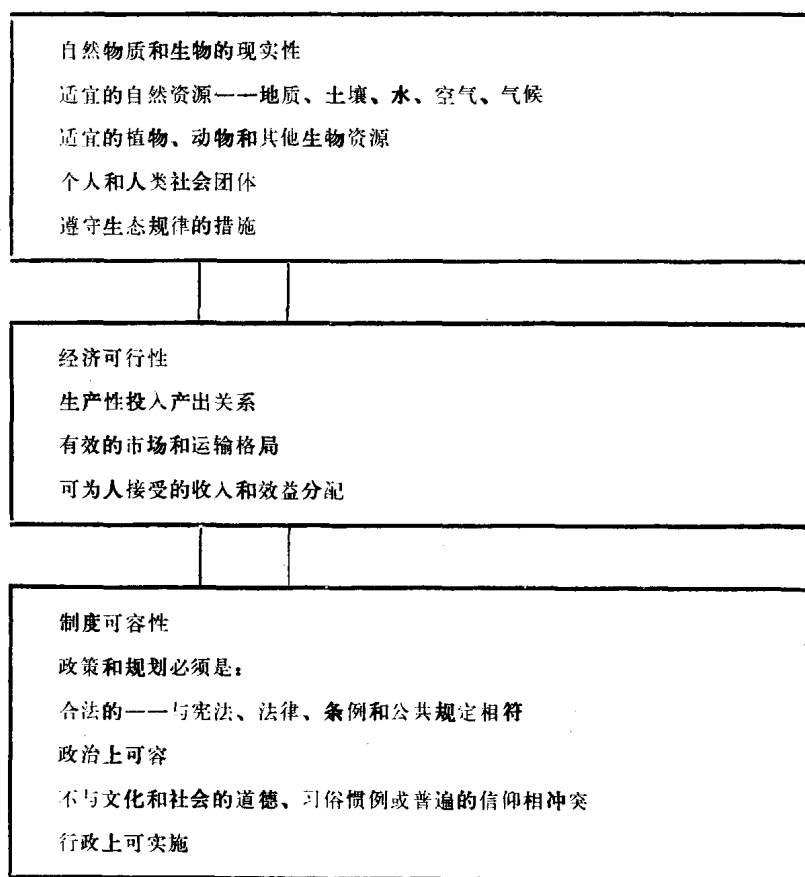


图 1—1 对有效的土地政策和实践活动起制约作用的三重框架图

除了强调生产和销售关系以外，经济框架还包括对社会福利的关注。它研究土地和其它资源可利用性以及它们在潜在使用者之间的分配。同样，它研究来自生产的效益和投入在生产者、工人和其他社会成员之间的分配。

制度框架是指人们的文化背景、社会和集体的活动力量对个人、家庭成员、组织和团体及社会的行为所起的影响作用。为切实可行起见，土地利用方案和政策必须经过制度可容性的检验。这些方案和政策必须是符合宪法和法律的。除非方案和政策的支持者乐意冒极大的风险，不然这些方案和政策就必须是政治上可以接受的，同时又不与人们的文化观念、风俗习惯或普遍热衷的信仰冲突，它们的最终实现也需行政上切实可行。

加上人们的知识状况，这三个框架就规定了任何时候人们利用土地的活动舞台。每一框架对土地利用方案和政策都有影响，每一框架都可以分别地研究。然而，实际上这三个框架是相互关联共同起作用的。在实际制订方案和政策时，如使政策和方案付诸实施，一定要使自然物质和生物条件可行、经济可行和制度可容。资源管理者和政策制订者要想获得成功，就必须遵守三个框架中所列的每一条约束条件。

二、土地经济学内容

几乎从一开始起，土地经济学家就已设想出他们要研究的广阔领域。他们将注意力放在所有那些土地要素起着明显或战略性作用的问题上。有时，这些问题是指资源开发和生产经济学问题。有时它们又涉及到土地或土地产品市场、分配和土地产品的消费。但是，在许多情

况下他们研究公共政策问题。在他们广泛的研究范围内，大多数土地经济学家将效率和福利作为经济目标。然而很多人往往只注意社会福利概念，而不注重严格的经济效率。

土地经济学的主要内容与不动产经济的主要内容相交叉并且前者包括了后者，有时土地经济分为两个分支：农村土地经济学和不动产经济学或城市土地经济学。当作这种划分时，农村土地经济学往往被视为农业经济学的一个侧面。而不动产经济学或城市土地经济学则被看作是普通经济学或经营学的一个分支。从研究观点出发，不动产经济学或城市土地经济学注重住房、城市化、城市土地开发和再开发，工商业选址以及城市不动产评估，金融和运销等一系列问题。而农村土地经济学则注重土地和水的利用、土地规划和开发、垦荒、土地分类、土地评价、土地市场趋势、土地租佃、土壤保护、税收拖欠以及土地撂荒、土地利用计划、区划和土地利用控制、公共土地获得和管理等一系列问题。

本书的安排，本书是研究城市和农村土地资源利用的政治经济学。总的安排是，以后各章分为四个部分。第2、3、4章主要研究自然物质和生物框架及其对土地资源经济供给、土地资源及其产品的总需求、未来土地需求等方面的影响。

第5—10章研究土地利用的经济框架。在这几章里主要讨论投入产出关系、地租、资源开发和保护决策、位置因素等对土地利用和不动产投资决策的影响。

第11—15章研究制度框架。这几章着重研究制度因素对土地利用总的影响，人们拥有财产权的实质及地产获得、转让、出租和抵押中产生的一些土地占有问题。

第16—18章研究土地利用的社会控制、注重土地资源计划过程的实质，在指导土地利用过程中政府的主要措施，以及地产的征税等问题。

第二节 土地经济学的一些基本概念

与大多数研究领域一样，做为一种分析工具，土地经济学也有若干专门概念和术语。如果想要认识它们的重要性和有用性，就必须先弄懂它们。这些概念大多在以后各个章节里将作介绍和解释，在这里，只重点讲四个基本的土地经济概念：（1）土地和土地资源的经济学概念，（2）土地利用分类，（3）土地利用能力的概念，（4）最高层次或最佳土地用途概念。

一、土地的经济概念

土地这一术语对不同的人有不同的含义，这取决于人们在当时各自的观点和兴趣。就广义而言，这一术语是指地球表面的固态部分，但也可以指地球上的某个国家、民族或政治区域。人们往往把地面、土壤或泥土视为土地，或者把土地说成是人们可以在上面行走、建房开辟花园或种植庄稼的一种东西。这些为人们普遍接受的土地概念，不要同律师和经济学家所使用的专门术语混淆起来。

从法律角度看，土地或不动产可以视为所有权被认可的地球表面的任何部分。这些权力不仅同地球表层面积有关，而且同树木等自然地附着于土地上的东西，同房屋和其他设施等人为着附于土地上的东西以及同那些地上或地下等有价值的东西有关。

由于经济学家关心土地和资本的区别，所以他们对土地的性质往往有不同的观点。许多经济学家赞成律师们所使用的广义土地定义；而另一些经济学家则把这种广义的土地视为资

本。按照我们的观点，土地的经济学概念可以看作与不动产的法律概念基本相似，即定义为：“受控制的附着于地球表面的、自然和人工资源的总和”。

土地的这种广义概念，包括了整个地球表层，即水和冰以及地面。除了建筑场地、农用地、林木、矿藏和水资源外，土地还包括一些自然现象，如太阳辐射、降雨、风和不断变化的温度，以及相对于市场和其他地方的位置。再者，它还包括了所有那些人为的改良设施——它们固定在地球表面上很难移动。

1. 土地的概念 土地一词往往有不同的含义，这取决于所使用的环境和内容，如同一块钻石，有许多方面。人们主要把土地视为（1）空间、（2）自然界、（3）一种生产要素、（4）一种消费物品、（5）位置、（6）财产，（7）资本。

土地可以视为空间——生命发生的场所。从这种意义讲，土地在数量上是固定的，是不灭的，因为空间是既不可能被毁灭也不可能被创造的。作为空间的土地不仅是指给人类及其活动提供场地的拥有海洋、山峦、峡谷和平原的地球表面，而且也是指立体空间。因而土地包括可以发现和开采矿物的地表以下部分，人类日常生活所占据的部分和人们头上的空间部分。

当把土地视为自然界时，土地与自然环境几乎可以等同起来。照此，就有了太阳辐射、降雨、风、多变的气候以及多样的蒸发、土壤地形条件。由于过去和现在自然界的演变，一些地方土壤肥沃、拥有丰富的森林和其他资源，而另外一些地方则显得景色暗淡、荒凉。人类可以改变土地作为自然界的许多特性，然而，土地的一些基本特性至今仍然不是人们所能够驾驭的。

经济学家往往将土地与劳动力、资本和管理等同起来，作为生产的一个基本要素。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所使用原材料的自然来源。这种概念上的土地与作为一种消费品的土地是密切相关的。土地为人们所渴求和占有不仅是由于它直接地参与了人们的生产，而且是由于它具有一种做为消费品归自己所有的价值。建筑场地、公园、娱乐和住房财产等经常被视为一种消费品。虽然它们也可以被看成一种生产要素。

在当今世界上，人们很重视作为位置的土地概念。这一概念指相对于市场、地理景观，其他资源以及其他因素的位置。这一概念很重要，这不仅是由于多数土地的利用和价值是由其位置和进出难易度来决定的，而且还是因为在当代经济事务和世界政治中，地理位置是一个具有战略重要性的因素。

作为财产的土地概念，指不动产并具有法律含义。它既是指个人、团体或特权阶层行使占有和使用权的领域，又是指他们拥有土地的责任和权力的本质。这一概念很重要，这是由于它强烈地影响着世界上所有人对土地利用的看法和所采取的行动。财产制度随着时间推移而变化，但是，在某个时期流行的制度总是对人们的土地的观念和所采取的行动有着重大影响。

尽管土地经常被视为生产的一个独立要素，但说它是资本也还是合适的。这是由于土地和资本两个概念之间有着密切的关系。从经济学观点看，要将土地与资本截然分开，那是不可能的，其码也是相当困难的。按照早期古典经济学家的观点，人们可以说土地是自然界的免费恩赐，而资本却是人为的，是过去的积蓄和生产积累的结果，或者说土地是取之不

尽用之不竭的，而资本则是有限的。

从广义而言，这些区分是合适的。但是当它们用于边缘地方或相交叉的情形时，它们可以分解并交相辉映。例如，人们可能要问，有没有这样一种情形，一个农场只有土地，因为该农场主居住在一块很肥沃的土地上，而另一个农场就是资本，因为该农场主从极贫瘠的土地上建起了卓有成效的农场。同样，有人或许要问与其他资本产品相比土地的免费程度如何，以及土壤、森林和矿产资源的耐用性到底如何。这种问题的实质使得许多经济学家将土地视为一种资本，而另一些人则坚持只有空间和位置才是土地的唯一特征。

土地是否能与资本截然分开，这样的问题是一个学术问题，但是这里并不涉及这个问题，因为，只要说一句土地的特性与资本的特性往往很相似就足够了。土地在数量上是有限的，实质上是耐用的，从社会角度来讲又是一种“无价之物”，但对一般投资者来说土地可以买卖或出租，如同其他资本产品一样。在这种含义上，土地对个人是一种资本，即使从社会角度有不同的看法。

2. 土地资源 由于对于经济学中所使用“土地”一词的严格含义时常混淆和难以达到概念上的统一，因此，人们往往用土地资源或不动产而不用土地一词。通过术语的更替，就可以将这个关键概念总的含义弄清楚了，同时又避免了在细节上争执不休。在这里所用的土地资源和不动产这两个概念，可以大致等同于土地的经济概念。这两个概念表示了土地的经济学概念和法律概念间的相互交迭，它们包括建筑物和其它附着于土地之上的资本改良设施以及土地的自然属性^①。

作为土地经济学中的一个描述性术语，“土地资源”比“自然资源”的含义既广又窄。说之广是由于“土地资源”包括所有附着于土地之上的人为改良设施。“自然资源”可以有较广的含义，如它包括自地核到天体的所有自然所赋资源。而土地资源在作为一个经济学概念时，只限于地表资源和薄薄的地表层之下以及地表之上人们可以在日常生活中利用的资源。

二、土地利用的主要类型

可以用许多分类方法来划分世界上土地利用类型。其中一种比较合乎实际且具有较高概括性的分类方法——将土地利用分为十个类型^②（本书采用的正是这种分类体系）：住宅用地、工商业用地、耕地、林地、牧场和放牧地、矿业用地、娱乐用地、交通用地、服务性用地、裸露的和荒芜的土地。

居民区和工商业用地占城区面积的绝大部分，但只是地球表面的一个很小的部分。这些利用方式及其各亚类在当今世界特别重要，因为它们代表了绝大多数人生活和工作的场所，并且大多数生产活动发生在其内。它们代表着集约利用程度最高和市场价值最高的场所。

这种分类方法下的三种用途，由于它们主要对农业生产而言，所以往往归为农业利用。这三类土地利用类型占有经济价值的总面积的绝大部分。耕地包括所有用于生产食物、纤维和其他作物的土地。作为土地利用的概念，耕地不仅包括收获面积而且还包括无收获的种植面积，以及暂时撂荒和休闲的耕地部分。

牧场和放牧地的概念比较复杂一些，因为它实际上要包括两种类型的土地利用——可耕种的牧场和天然放牧地。可耕种牧场包括所有那些被认为可耕的和可以较易转作耕地用途的已改良和轮作中牧场面积。这类面积往往与耕地间作，有时也与耕地轮作，其结果是两种类

型的土地利用互相交叉。将它们归为可耕种的农业用地是比较合适的。

正如人们所预期的,牧场这一概念与放牧地的概念也是互为交叉的。“放牧地”一词往往与在降雨量很少的西部地区所常看到的那种大块的,自然地生长着植物并且往往没有篱笆的土地联系起来。这一术语有时还指其他地区如南方的自然草场。有些放牧地有耕种的可能性,特别是在可以得到灌溉的时候。但是它们中的绝大部分则最适宜永久性放牧。一般来说,狩猎场和放牧地这些概念是指那些用于生产家畜和哺乳动物所食用的饲草的土地。但这种土地一般也由于雨量不足、地表凹凸不平或海拔太高而不适宜于种植作物。这一亚类不仅包括放牧地,而且包括许多较小的非耕种面积,如在一些农场所能看到的那种不适宜耕种的高低不平的牧场。

林地包括那些用于商业性木材生产的林地、非商业性林地、农田林网和有木材生长潜力的采伐迹地以及一些灌木面积。这类用途往往与其它农业用途有某些交叉。例如可放牧的林地,既可被当作放牧地,又可作为林业用地。同样,一些木本作物既有食物的价值,又有木材生产的价值。

除了荒地和农业用地以外,其他土地利用类型可以归结为特殊用途。矿区有露天煤矿和铁矿,以及为进行操作只要求表面积小得多的油井和地下矿井。娱乐用地包括公园、海滨、旅游区、赛车跑道、打猎区以及多用于和娱乐密切相关用途的空旷地和风景区。交通占地包括那些用作公路、街道、巷道、停车场、铁路、机场、港口和码头的土地。服务区的概念与其他特殊用地有些交叉。但这专指军用地、监狱、墓地、水库和发电站等用地。

应该注意,这种土地利用的分类方法基本上就是就表层土地而言。如果考虑到土地的经济概念除了固态表层以外还包括水域,那么,要再对水资源作分类。实际上,灌溉、家庭及城市用水、水运、娱乐和发电等水的用途,可以很适宜地归结在上面的分类当中去,而不必再分类。

要严格地划分土地利用类型是相当困难的,因为存在着交叉现象和多种用途的情形。多数土地基本上用于一种目的,那么由此可以将它们划为居住占地、耕地或其他用地。但是,许多土地同时用于多种用途。例如,西部地区的土地有很多用于林业生产而同时又可用于放牧、娱乐以及库区。同样一个旅馆的占地可以用作居住,同时又可以提供商业、娱乐、运输和服务等设施。

要严格区分出不同的土地利用类型往往是很复杂的。因为多数土地利用类型之间是互为补充的。许多地方具有自然的和人为的优势,这对它们的某些用途是有利的。人们对土地利用的不同需要使多种相互密切关联的用途结合在一起,甚至在那些一种用途胜过所有其他用途的地方也是如此。专业化作物生产地区的农民往往把相当数量的耕地用于生产其他作物、牧场、农用林网和农舍,以及田间道路、围墙等。林区的居民和牧场主也往往从事一些耕作,即使他们的土地最适宜于林业和放牧。同样,多数城市有大量的面积用作花园、娱乐、运输和服务区而不只是用作居住、商业和工业用途。

三、土地利用能力

土地利用能力是指一个既定单位的土地资源在扣除利用成本以后,能生产剩余收益或满足的相对能力。这一概念与地租概念密切相关,它可以衡量在特定时间内和特定生产技术条件下,单位土地面积用于特定用途的生产潜力,所能获得的净收益或满足感的数量,这就为