

高等院校房地产经济专业主干课系列教材

CHENGSHI TUDI JINGJIXUE

高等院校房地产经济专业主干课系列教材编委会 编

城市土地 经济学

经济日报出版社

城市土地经济学

主 编 张跃庆 张树德

副主编 丁 芸 朱兴福

经济日报出版社

(京)新登字 102 号

图书在版编目(CIP)数据

高等院校房地产经济专业主干课系列教材/高等院校房地产经济专业主干课系列教材编委会编著. —北京:经济日报出版社, 1995. 8

ISBN 7—80036—974—9

I. 高… II. 高… III. 房地产经济学-高等学校:专业学校-教材 IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(95)第 12018 号

高等院校房地产经济专业主干课系列教材

责任编辑 胡子清 吴学林

责任校对 韩守志

城市土地经济学

封面设计 张金标

经济日报出版社出版发行

(北京市崇文区龙潭西里 54 号)

开本 850×1168 毫米 1/32

版次 1995 年 9 月第一版

字数 202 千字

全套共 12 分册 定价:188.50 元

全国新华书店总经销

北京印刷学院实习工厂印刷

印张 8

1995 年 9 月第一次印刷

印数 1—5000 册

本册定价 14.50 元

高等院校房地产经济专业主干课系列教材

编委会名单

顾问	苏星		
编委会主任	张六琥	夏德昭	
副主任	刘保印	朱维慈	陈龙飞
	胡积健	张巨林	董久昌
主编	张跃庆		
副主编	丁芸	王洪芬	白丽华
	毕赶生	张堃	郭松海
编委	(按姓氏笔划排列)		
	丁芸	王洪芬	尹纪燕
	卢亚男	白丽华	古悦
	刘保印	刘国斌	刘景堂
	朱兴福	邢亚萍	孙彭力
	毕赶生	张跃庆	张连城
	张树德	姚根发	赵安稳
	郭松海	郭灿章	常瑞杰
	额尔敦		

前 言

为了适应房地产经济的发展和房地产管理体制改革的需要,加强高等院校房地产经济专业的建设,培养高质量的房地产经营管理的专业人才,首都经济贸易大学、天津商学院、山东经济学院、内蒙古财经学院、河南财经学院、山东师范大学等院校,组织有关学者和专家,根据国家教委和国家建设部关于房地产经济专业培养目标和课程设置的要求,编写了高等院校房地产经济专业主干课系列教材。

这套教材包括:《城市规划与管理》、《建筑工程概论》、《建筑工程概算预算》、《城市土地经济学》、《城市住宅经济学》、《房地产开发经营》、《房地产市场理论与实务》、《房地产估价理论与方法》、《房地产金融》、《房地产产权产籍管理》、《物业管理》、《房地产法概论》。

这套教材以社会主义市场经济理论为基础,以建设有中国特色的房地产市场经济为主线,对各门课程中的基本理论、基本知识、基本操作技巧和方法,以及房地产经济发展和房地产管理体制改革的重大理论和实际问题,作了深入浅出的论述。这套教材力求全面系统,理论与实际相结合,可读性强。它不仅是高等院校房地产经济专业学生的主要教材,也是房地产经营管理部门和社会各界了解和学习房地产经济的理论与方法、房地产投资与经营操作技巧的重要读物。

高等院校房地产经济专业主干课系列教材编委会

一九九五年六月

目 录

前言

导论..... (1)

一、城市土地经济学的产生和发展 (1)

二、城市土地经济学的研究对象 (4)

三、城市土地经济学的研究方法 (7)

第一章 土地及城市土地经济 (11)

第一节 土地及土地经济 (11)

第二节 土地生产力和土地经济关系 (16)

第三节 城市土地特性及类型 (21)

第二章 城市土地的供给与需求 (30)

第一节 土地供给 (30)

第二节 土地人口承载量 (35)

第三节 土地需求 (40)

第四节 土地供求平衡 (45)

第三章 城市土地利用 (50)

第一节 土地利用一般概述 (50)

第二节 城市土地分区利用 (55)

第三节 城市土地合理利用 (62)

第四章 城市土地利用模式及城市土地利用状况 (72)

第一节 城市土地利用模式及其选择 (72)

第二节 城市土地利用的状况 (78)

第三节 提高城市土地利用效益的基本对策 (86)

第五章 城市土地公有制及管理体制的演变 (89)

第一节	土地所有制及其基本特征	(89)
第二节	城市土地国家所有制的建立	(91)
第三节	城市土地管理体制的演变	(94)
第四节	城市土地管理的性质和内容	(99)
第六章	城市土地管理体制改革及土地使用制度	
	基本格局	(103)
第一节	传统城市土地使用制度的弊端及改革的 必要性	(103)
第二节	城市土地使用制度的改革	(108)
第三节	城市土地使用制度的基本格局	(115)
第七章	城市土地产权及产权结构	(119)
第一节	产权及土地产权	(119)
第二节	土地产权构成要素及其结构	(122)
第三节	中国城市土地产权结构及其关系	(130)
第八章	城市土地经济属性及土地商品和土地资本	(142)
第一节	城市土地商品性是把城市土地纳入市场经济运 行轨道的理论依据	(142)
第二节	土地使用价值与价值和价格	(147)
第三节	城市土地商品(化)与土地资本	(150)
第九章	城市土地地租	(156)
第一节	城市地租是城市土地所有权在经济上实现的 形式	(156)
第二节	城市绝对地租	(159)
第三节	城市级差地租	(163)
第四节	城市垄断地租	(170)
第十章	城市土地价格	(173)
第一节	城市土地价格本质及其特点	(173)
第二节	城市土地价格的种类	(174)

第三节	城市土地价格的构成及其决定因素·····	(177)
第四节	影响土地价格的因素·····	(179)
第十一章	城市土地市场·····	(188)
第一节	建立城市土地市场的必要性·····	(188)
第二节	城市土地市场的特点·····	(189)
第三节	城市土地市场结构及其运行·····	(193)
第十二章	城市土地收益及其分配·····	(210)
第一节	城市土地收益的形成·····	(210)
第二节	城市土地收益分配·····	(212)
第三节	城市土地租税费·····	(219)
第十三章	建设有中国特色的城市土地管理体制·····	(228)
第一节	世界各国(地区)土地管理模式及比较·····	(228)
第二节	中国城市土地管理模式·····	(237)
第三节	深化城市土地使用制度改革健全土地管理体制·····	(242)
后记·····		(246)

导 论

一、城市土地经济学的产生与发展

土地问题是人类社会生存与发展的自然经济的基础。历史上,由于社会经济的发展使得土地的经济意义与日俱增,关于土地的使用和土地制度的问题便日益受到重视,许多政治家和经济学家为此进行了多方面的研究。比如早在 2000 多年以前,中国的管子就提出“地者,政之本也,……地不平均和调,政不可正也。”在这以后的漫长岁月中,有关土地的论述不胜枚举。

资产阶级古典经济学家最早论述土地问题的是英国威廉·配第(1623~1687),他于 17 世纪末首先提出了级差地租的概念,并对级差地租、土地价格等做了初步的阐述。随后法国杜尔哥(1727~1781)初步揭示了地租与土地所有权的关系。英国亚当·斯密(1723~1790)发现了绝对地租的存在。英国大卫·李嘉图(1772~1823)运用劳动价值论对级差地租作了完整而系统的研究。英国詹姆斯·安德森(1739~1808)对级差地租理论的基本特征作了早期的研究。马克思则在批判和继承资产阶级古典经济理论的基础上,创立了科学的地租理论,形成了马克思主义的土地经济理论。

但是,20 世纪以前的研究还基本上没有深入到城市内部的土地经济活动中去,而且也不是单独地进行的土地经济研究,大多是依附于政治经济学的。

真正地开始研究城市土地问题始于本世纪初。当时由于城市人口的增长速度远远高于城市土地的增加速度,形成了对于城

市土地的巨大压力,产生了诸如住房拥挤、街道狭窄等“城市病”,迫使人们去关心城市土地的合理利用问题。同时,由于城市土地的稀缺,因此在对城市土地的占有和使用上又产生了一系列经济问题。城市土地经济学的产生,就首先是从这两类问题的研究开始的。

表 1-1 世界人口居住在 5000 人以上城镇的数目与百分比

年 份	数 目 (百万)	百分比(%)
1800	27.4	3.0
1850	74.9	6.4
1900	218.7	13.6
1950	716.7	29.8

资料来源:《城市土地经济学》,M. 歌德伯戈与 P. 钦洛依合著,中国人民大学出版社 1990 年版,第 19 页。

1924 年,美国伊利和莫尔豪斯合著的《土地经济学原理》问世,被认为是土地经济学从政治经济学中独立出来的标志。同年,赫德发表了《城市土地价格原理》一文,这是最早专门研究城市土地经济问题的文章。1928 年,道若和辛曼在纽约合作出版的《城市土地经济学》一书,则把对城市土地经济问题分散研究的成果系统化了,它标志着还不算成熟的土地经济学中城市土地经济学分支的诞生。当时主要是围绕城市土地的合理利用问题展开的,对城市土地利用中的经济关系则被忽视了。1940 年,美国伊利和魏万尔出版的《土地经济学》一书,针对二次大战结束以后,大量的军人和破产农民涌进城市,形成了空前的住房需求急待解决的事实,首次把城市土地及其改良物的生产、交换的研究提出来了。1949 年,美国拉特克利夫的《城市土地经济学》的出版,使得城市土地经济学真正从城市经济学、城市地理学和一般土地经济学中独立出来,形

成了较为完整的科学体系,并一直被西方的城市土地经济学界沿用下来。在这以后,有代表性的著作主要有[英]鲍尔钦和克威合著的《城市土地经济学》(1977),[美]哥德拜格和钦朗合著的《城市土地经济学》(1984)等。

在中国,早在 20 年代初就成立了“地政研究会”,当时研究的内容中有很很大一部分是关于城市的土地经济问题。这一时期是在介绍国外城市土地经济理论的基础上逐步创立中国自己城市土地经济学的初期阶段。

新中国成立以后,采取了诸如承认和保护城市私有地主的合法权益,开征地产税和公地地租,加强对私有地产买卖管理等一系列政策。但在 1958 年以后,受极左思潮的影响,特别是随着城市私房改革运动的完成,许多人认为,城市土地的国家所有制的建立,城市土地经济问题就全部解决了。1958 年,大幅度地调低了地产税和地租,1973 年则干脆取消了公地地租,形成了国有城市土地的无偿使用状态。城市土地经济问题的研究也基本上处于停止状况。

党的十一届三中全会以来,特别是随着城市经济体制改革的深入进行,城市土地合理分配与使用的经济问题引起了人们的重视,重新认识城市土地经济,探讨城市的地租、有偿使用及建立土地市场等问题。1984 年六届人大二次会议明确提出了要对国有土地开征土地使用费或税,并于 1983 年底开始在深圳、佛山、抚顺,广州等城市进行了试点,随后又在沿海城市开展了房地产使用制度的改革。这些政策规定和措施为研究中国城市土地经济学奠定了基础。随着城市土地经济体制改革实践的不断深化,城市土地经济理论的研究也日渐活跃。1981 年,成立了国土经济研究会,出版了《国土经济研究》(1982)、《国土经济学》(1986)等专著。1982 年出版了伊利和莫尔豪斯合著的《土地经济学原理》中译本。1986 年北京土地经济研究会编印了《土地经济学初编》。近年来,国内出版

的有代表性的著作主要有：张熏华主编的《土地经济学》(1987年)，李鸿昌、周治平主编的《城市土地经济学》(1988)，于俊国著的《城市土地经济学》(1988)，周诚主编的《土地经济学》(1989)和曹振良主编的《土地经济学》(1990)，张跃庆、张连城所著《城市土地经济问题》等，这些理论著作自觉地运用马克思主义原理并结合中国实际分析了中国的土地问题，研究城市土地经济现象。这说明中国城市土地经济学的逐步完善与成熟。

二、城市土地经济学的研究对象

“对于某一现象的领域所特有的某一种矛盾的研究，就构成某一门科学的对象”^①。城市土地经济学所研究的特殊领域及其特殊矛盾，即城市土地经济学的对象，究竟是什么呢？

人们无论从事何种生产劳动，都不可能离开土地，必须在一定数量的土地面积上进行。在农业生产过程中，人们只有利用一定数量的土地资源，才能生产出所需要的农产品，如棉花、粮食、蔬菜等。在城市经济建设中，人们只有利用一定数量的城市土地，才能建造住宅、商店、仓库、厂房，安装各种机器设备，生产各种工业品，满足人们的需要。无论土地是作为劳动对象或生产资料，还是作为条件(即场所)进入生产过程，它总是人们从事各种活动所不可缺少的、最基本的物质要素，因为土地在人的生产经营活动中起着劳动对象和劳动手段的作用。

土地与生产经营活动的密切关系，决定了人们在进行各项社会生产经营活动时，必须利用一定数量的土地。人们要利用土地，就是对土地进行必要的加工和改造，使之符合人们使用的要求。但人们在对土地资源进行加工和改造的劳动过程中，并不是彼此隔绝、孤立地进行，而是以各种社会联合体的形式共同进行的。正如

^① 《毛泽东选集》第二卷，人民出版社1952年版，第75页。

马克思提出的,“为了进行生产,人们便发生一定的联系和关系,只有在这些社会联系和社会关系的范围内,才会有他们对自然界的关系,才会有生产。”^① 人们在对土地进行社会化利用的过程中,会产生土地与劳动力及其他生产要素在时间、空间及数量上如何相互配合、建立土地利用的合理结构和空间布局、土地投资的适合程度、投资结构等问题。正是由于在对土地进行社会化利用过程中会围绕土地的所有、使用、买卖、出租、抵押、课税和管理等而产生复杂的经济关系,才引起了经济学家的广泛注意,并在此基础上产生了土地经济学。

对于土地经济学的研究对象,不同的经济学体系有不同的看法。中国土地经济研究会编写的《土地经济学》(未公开出版)表述为“土地利用中的生产力组织和土地所有、使用、管理中的生产关系及其调节”。艾利把土地经济学的研究对象表述为“土地经济学的起点就是人与土地的关系,它解决人类对土地的利用问题,但更是那种关系,那种由人与自然资源的关系而导出的人与人之间的关系”(《土地经济学》1940年版),他在早些时候的表述是:“土地经济学是经济学的一个分支,在理论上与应用上研究作为一个经济概念的土地,并研究把土地当作财产时而产生的经济关系”(《土地经济学概念》,1922年版)。台湾学者张德粹先生在其所著的《土地经济学》(台湾国立编译馆1922年版)中,对土地经济学的研究对象作了较为完整的叙述,他写道:“土地经济学是研究人们利用土地时所应遵循的经济原理,亦研究因利用土地而发生的人与人之间的经济关系,并探求改善这些关系的原则和方法。”从以上表述中可以看到,他们对于土地经济学研究对象的认识是大致相同的。基本上可以归纳为两个方面的问题:一是人与土地的关系,也就是“如何利用土地”或“土地利用中的生产力组织”问题;二是由

^① 《马克思恩格斯全集》第4卷,第436页。

此而产生的人与人的经济关系,或土地利用中的生产关系,也可以称之为土地关系。

就土地利用中的生产力组织问题而言,在土地经济学中,并不是把土地作为一种自然资源,对其物理的、化学的、生物学的和地理学的性质和特征进行研究,因为这些研究是地质学、土壤学、土壤化学和土壤生物学等自然和技术科学的任务。在这里,土地是生产力的一个基本要素,是在一定的社会生产关系下就其投入生产过程之后所发生的一系列经济问题而开展的研究。

就土地利用中的生产关系而言,土地经济学所要研究的是如何依据社会生产力的发展和整个社会经济制度的要求,建立一定的土地关系,并在该社会制度所允许的范围内,采取必要的措施对土地关系进行适当的调节,以保证其协调与巩固,促进土地合理利用与生产的发展。总之,土地经济学所研究的客观对象是人类在社会化的土地利用过程中的社会方面问题。

城市土地经济学是土地经济学的一个分支,它研究城市土地利用的过程及方式,以及在城市区域内因利用土地而引起的人与人之间的经济关系,并研究对于这种经济关系的调节手段及调节过程。

城市土地经济学的研究内容,主要包括四个方面,即城市土地一般理论;土地利用经济;土地制度;土地权属转移及收益分配中的经济问题。

城市土地一般理论主要是说明土地及城市土地的特性、城市土地的作用、城市土地的供求等。

土地利用经济所研究的是城市土地在国民经济各产业部门之间的合理分配与有效使用问题。具体包括土地资源的勘察、技术经济评价、土地规划、土地开发利用、保护等等经济问题。其本质是人与地及各类用地之间的相互关系。

土地制度是指土地所有制、土地使用制度及土地管理制度的

形成、演变和运行等方面的问题。其研究的中心是在城市土地有偿使用的过程中人与人之间的经济关系问题。

土地权属转移及收益分配是指土地权属转移的条件、形式和土地收益分配的具体形式。如地价的理论构成及表现形态；地租的来源及其城市地租的特点，实现方式等；土地收益的实现条件及土地收益的具体分配——土地税收等问题。研究的目的在于剖析城市土地利用过程中所发生的人与人的经济关系。

三、城市土地经济学的研究方法

城市土地经济学是综合应用多学科成果，内容涉及到自然科学和社会科学许多方面的应用学科。诸如政治经济学、资源经济学、财政信贷学、货币金融学、市场学、法学等一系列学科。因此对城市土地经济问题，必须以马克思辩证唯物主义原理为指导，采用多种研究方法进行研究。

（一）系统分析方法

土地是综合性的经济要素，有关人地关系和因利用城市土地而引起的人与人的关系等都是综合性的，因而必须将其纳入整个城市自然生态系统和社会经济系统中进行系统全面地研究与分析，从中找到各系统要素之间的内在联系，探索其规律及运行机制。要科学地解释城市土地经济现象、正确地提出解决城市土地经济问题的方法，必须借助于系统分析方法。

系统分析方法，就是从系统论的观点出发，着重从整体与部分、整体与外在环境之间相互联系、相互作用中，有机地、综合地观察研究对象。即立足于整体，把整体作为确定目标的出发点，着眼于综合，以达到最优化的目标。系统分析方法应用于城市土地经济学，一般要求依据以下的原理和方法：

1. 根据“整体功能大于部分功能”即“非加和”原理，着眼于整体和全局，实行整体到部分的分析方法。比如，在评价城市土地利

用现状和制定其合理利用决策时,要依据城市土地的区位和地形特征,按照社会需要,考虑多种土地利用方式,选择最佳利用方式。同时,在进行城市总体土地利用规划时,又要本着使城市总体功能最大的原则,从全局出发,合理地安排城市土地利用结构,既要使各类土地用途之间保持均调均衡的关系,又要防止和克服单一利用土地的不合理现象。

2. 根据系统结构的多层次及其相互联系的原理,采用综合方法。系统综合分析方法,就是从一个综合体的成份、结构、功能、相互结合方式、形成和演变过程等方面,进行综合观察分析,以揭示整个系统的内在联系和运动规律。土地经济学的研究对象、内容,涉及到不同类别和层次的系统,如城市土地等级的综合评价以及城市土地的综合开发,都存在着自然因素和社会因素、系统内外多种因素与系统结合配比和平衡关系,其中一个因素或局部因素的变化,常常会使其相关因素乃至整体发生相应的变化,因此在考察和评价土地及其利用时,就要求从综合效益和综合利用进行分析研究,而不能片面、孤立地从单因素来考虑。

3. 根据最优化原理及最佳化目标,用最优化方法进行优化设计,为城市土地评估和土地利用作为决策,提供科学的优化方案。所谓最优化方法,从宏观管理的角度说,就是要依据城市土地的供给与需求,理顺人地关系,把宏观经济效益、生态(环境)效益和社会效益三者的最大综合效益作为总目标,作出最优化方案,使方案达到定性、定量和优化。

(二)定性分析与定量分析相结合的方法

城市土地经济学研究人地关系,要求对土地及利用决策找出质和量的规定性,因而须采用定性分析和定量分析结合的方法。

所谓定性分析,就是确定其质的规定性,所谓定量分析,就是把握数量比例及其变化。只有通过定性分析找出事物的本质及其内在的必然联系,才能揭示出事物的发展规律;而要使质的把握精

确,就要通过定量的概念。例如,城市土地的质量等级及其合理利用的适宜程度,没有量度就难以确定它们的界限,因而必须把定性分析与定量分析结合起来。定性与定量相结合的方法,是唯物辩证法分析事物发展由量变到质变规律的重要方法之一。在定性分析基础上进行定量分析,就是利用数学方法揭示其数量表现、数量关系和数量变化。现代西方学者非常注重运用数量分析的方法来研究人地关系及城市土地结构的数量变化。比如,经常被用来评价城市土地利润的“费用——效益”关系数学模型,就是一个非常成功典型。但也有一些西方学者总是喜欢把定量分析与定性分析割裂开来,甚至以定量分析取代定性分析,抹煞不同生产方式下人地关系和人与人关系的不同性质和矛盾,则是不足取的。

(三)静态分析与动态分析相结合的方法

对于城市土地经济问题的研究,常常借助于大量的统计资料 and 实际调查材料,运用前人已有的研究成果,进行历史、现状分析和对未来的预测。这就需要采用静态分析和动态分析相结合的研究方法。所谓静态分析,就是对某一特定时间或时期人地关系和城市土地利用状况的分析。其目的往往在于确定人地关系和土地利用的合理性及其效益的大小,具有一定的阶段性和相对的稳定性。例如:静态分析使用人地比率,各种用地结构、土地生产率、地租、地价等指标来反映一定时间的人地关系和土地利用与分配状况。而动态分析,则是对某一历史阶段或整个历史长河中人地关系和城市土地关系所发生的变化的分析,目的在于研究其演变和发展过程。比如,某一时间的静态指标为基础,加进时间变动因素,用增长率、增长速度或变化状况的指标进行对比研究,以反映其发展过程和变动的方向和趋势。

唯物辩证法认为:任何事物运动都是绝对的、无条件的,而静止是相对的、有条件的。任何事物的前进和发展都是运动和静止的对立统一。所以把静态分析和动态分析结合起来,对于揭示人地关