

青年经济学博士研究丛书

胡文政 著

地产供求与中国的 经济发展

陕西人民出版社

青年经济学博士研究丛书(第三批)

地产供求与中国的 经济发展

胡文政 著

UD239/12

陕西人民出版社

(陕)新登字 001 号

青年经济学博士研究丛书

地产供求与中国的经济发展

胡文政 著

陕西人民出版社出版发行

(西安北大街 131 号)

国营凤翔印刷厂印刷

850×1168 毫米 32 开本 8.125 印张 174 千字

1995 年 1 月第 1 版 1995 年 1 月第 1 次印刷

印数: 1—2000

ISBN 7-224-03637-4/F·424

定价: 7.00 元



序

地产稀缺是我国地产供求的基本特征,如何正确对待地产和地产自然资源的稀缺问题,关系到我国经济发展战略目标和现代化历史任务的实现。胡文政的博士论文《地产供求与中国的经济发展》致力于这个课题的研究,在理论上和实践上都有重要的意义,而且从经济发展的意义上来研究地产,拓宽了地产问题研究的领域,这在我国尚不多见。

在非均衡经济研究中,资源稀缺是不可回避的,但单独把地产资源作为考察对象,并进而分析中国非均衡经济特征的著作十分罕见。本书把地产稀缺与中国经济发展战略和非均衡经济研究结合起来,填补了短缺经济学忽略的一个空白。

本书坚持马克思关于土地问题的基本理论,力求联系我国的实际,围绕地产稀缺,从生产、交换、消费、微观、宏观、生产力和生产关系各个方面考察了地产的概念、地产的现状和地产稀缺对中国经济发展的制约作用,以及地产稀缺形成的原因和解决问题的出路。这些研究在理论上具有一定的开拓性。本书关于地租的实体是以劳动自然生产率为基础的超额利润的观点,关于地产稀缺起着构造总量非均衡基础作用的观点,关于有形

地产Ⅰ、Ⅱ和无形地产Ⅰ、Ⅱ的划分及对有形地产效率影响的分析,关于我国地产资源稀缺的自然和社会经济方面原因的分析,关于利用产权制度、自然资源的产品价格、地租和地税来提高地产供给效率和抑制过度需求的观点,都具有新意和独创见解;其中关于建立反映自然资源稀缺的价格机制和结构的观点,“先租后税制”和农业所得税及土地集约化规模经营方式的观点,具有一定可行性的参考价值。本书对我国学术界关于土地问题讨论中的一些有争议的问题,例如级差地租、绝对地租、“虚假社会价值”及其归属、地租对地产供求的影响等,也提出了自己的看法,有的可成为一家之言。

本书在方法上力求把实证研究、规范研究、历史与统计、人文科学和自然科学结合起来,视野开拓,不拘泥于传统的规范,提出新范畴和新见解。由于论文资料比较丰富,论证充实,因而增强了说服力。

本书的写作完成到出版,中经数年时间,作者有必要对论文做一定的充实和修改。根据专家们的意见,胡文政在论文中对城市土地产权问题和地产价格问题作了必要的充实。本书对中国地产问题所做的系统分析和把地产供求与中国经济发展结合起来进行研究,是迄今学术理论界较为详尽和最新的科研成果,这本身就具有重要的学术价值、实用价值和某种时代的领先性。在当前学术著作出版难的时风下,陕西人民出版社资助出版胡文政的博士论文,我作为他的博士生导师也为之感到高兴和感谢,故欣然为之作序。

王 珏

1994年7月12日

于北京中共中央党校



内 容 提 要

现实经济中的地产供求状态是以稀缺为特征的。经济发展过分依赖稀缺的地产自然资源,在以短缺为特征的宏观经济非均衡发展过程中,地产稀缺起着构造非均衡的基础的作用。可是这一问题没有得到以研究短缺为主的经济学的高度重视,也没有得到土地经济学的注意。

地产稀缺的市场形态是卖方市场,理想的市场形态应当是把经济增长建立在技术进步基础上,有计划地生产出“相对过剩”的稀缺自然资源的替代品,用非均衡制衡非均衡。具有这样内容的市场形态有利于人与自然的永续协调。经济学不仅应关注短期经济增长,而且还更应当把人在自然界中能否永续存在和发展下去的问题作为自己的终极关怀。

基于上述认识,本书致力于讨论地产稀缺的形成、发展、作用和制衡,以及制衡可能达到的程度。本书共 11 章,分四个部分:

第一部分(第 1—4 章),讨论地产的物质属性和(经济、法律)制度属性对地产供给效率的作用。第 1 章对地产下定义。第 2 章把地产分为有形地产 I、II;并讨论自然、劳动、资本和技术

对有形地产供给效率的作用。第3章讨论不同经营指向地产效率的基本条件。第4章把地产分为无形地产Ⅰ、Ⅱ；并讨论无形地产权益关系对地产供给效率的作用。

第二部分(第5章),是论文的核心部分,主要讨论地产稀缺形成的自然基础、社会经济因素和稀缺的发展及在中国经济发展中的作用;并讨论经济学为什么要以人与自然的协调为自己的终极关怀。

第三部分(第6—10章),主要从制度和经济机制方面讨论地产稀缺的制衡。依次从(乡村、城市)土地产权制度、价格、地租、地税等方面讨论增加地产供给效率和抑制过度需求的途径和方法。

第四部分(第11章),全书的小结。主要表达作者所希望建立的目标市场形态。



Abstract

The state of supply and demand of landed estates in practical economy is characterised by scarcity. When economic development lays too much stress on its dependence on the scarce natural resources of the landed estates, the scarcity of landed estates forms the basis of disequilibrium in the course of the development of macrodis equilibrium which is characterized by scarcity. But little importance has been attached to this issue by the economics engaged mainly in the study of scarcity; nor has it received sufficient attention from land economics.

Scarcity of landed estates is a manifestation of seller's market formation. An ideal market formation should base the economic growth on technological progress, produce the substitute goods for the scarce natural resources in a relative surplus, and thus restrict disequilibrium with disequilibrium itself. With such a market formation, an everlasting coordination will be achieved between man and nature. Economics should not only pay due attention to short-term economic growth, but also regard permanent existence and

development of man in nature as its ultimate aim.

In view of the above, *On Landed Estates* devotes itself to the discussion of the formation, ~~development~~, function and restriction of disequilibrium of the scarcity of landed estates and the possible extent of the restriction on disequilibrium. This treatise consists of four parts in eleven chapters.

The first part (chapters 1 — 4) deals with the nature of the matter and the nature of the system (economy and laws) as well as their effects on the supply efficiency of landed estates. A definition is given to landed estates in Chapter one. The second chapter goes on to divide landed estates into visible landed estates I and II ; it also discusses the influences of nature, labour, capital and technology on visible landed estates. In Chapter Three, basic conditions are described for managerial direction to the efficiency of landed estates. The fourth chapter deals with the division of invisible landed estates into I and II ; it also discusses the effects of the relationship of the rights and interests of landed estates on their supply efficiency.

The second Part (chapter 5), the core of the whole treatise, is chiefly devoted to the discussion of the natural basis for the formation of the scarcity of landed estates, Socioeconomic factors development of scarcity and its influence on the development of economy in China. It also tries to expound why economics should regard the coordination between man and nature as its ultimate goal.

The third Part (chapters 6—10) discusses the restriction on the disequilibrium of landed estates scarcity mainly in respect of the system and economic mechanism. It discusses how to increase the

supply efficiency of landed estates and the approaches and methods to be adopted to restrict the excessive demand in the order of the land property systems (in rural and urban areas), prices, land rent, and land tax.

The fourth part (chapter 11) is a summary, expressing the author's hope for the establishment of market formation.



目 录

序	王 珏
内容提要	(1)
英文内容提要	(3)
1 什么是地产	(1)
2 有形地产的效率	(4)
2.1 有形地产的定义与性质	(4)
2.2 自然效率	(7)
2.3 劳动的自然生产率	(12)
2.4 综合要素生产率	(19)
3 若干不同经营指向的地产效率	(24)
3.1 农业地产效率和集约化规模经营	(24)
3.2 建筑地产经营效率	(37)
3.3 采掘业地产经营效率	(41)
4 无形地产的权益结构	(48)
4.1 无形地产的定义与性质	(48)
4.2 无形地产的物权关系	(49)

4.3	无形地产的债权债务关系·····	(52)
4.4	综合生产要素的权益关系与地租的 双重属性·····	(54)
4.5	调节地租界限的因素·····	(57)
5	地产稀缺 ·····	(68)
5.1	地产稀缺的自然基础——有形地产总量 的常数性·····	(68)
5.2	熵增过程·····	(76)
5.3	地产稀缺构造中国经济发展的不均衡·····	(83)
5.4	经济学的终极关怀 ·····	(101)
6	农村土地产权制度的变革与建设 ·····	(104)
6.1	产权制度的三次变革 ·····	(104)
6.2	“国有化”、“私有化”的争论·····	(114)
6.3	合同制问题 ·····	(118)
6.4	地产市场 ·····	(123)
7	城市土地产权制度的变革与建设 ·····	(132)
7.1	城市土地国有的形成 ·····	(132)
7.2	城市土地产权主体和法人界定 ·····	(133)
7.3	城市土地产权市场的形成 ·····	(138)
7.4	城市土地产权市场权益界定 ·····	(143)
7.5	行政划拨土地产权的权益关系 ·····	(149)
7.6	城市土地产权隐性市场与立法 ·····	(151)
8	建立反映自然资源稀缺的价格结构 ·····	(155)
8.1	农产品价格的波动 ·····	(155)
8.2	矿物能源产品价格的调整 ·····	(164)

8.3	房产与住宅价格	(168)
8.4	反映稀缺的价格模型和结构	(177)
9	地租与地产效率增进和稀缺制衡	(186)
9.1	级差地租与地产效率增进	(186)
9.2	自然垄断地租的价格形式和稀缺制衡	(198)
9.3	地租应有助于技术进步——兼评 “绝对地租”	(207)
10	地产税制建设	(217)
10.1	建立农业所得税	(217)
10.2	国有地产“先租后税”制	(223)
11	结束语	(235)
	主要参考文献	(240)
	后 记	(245)

什么是地产

要讨论地产供求在国民经济发展中所起的基础构造作用，就必须先了解地产的内涵与外延，必须首先知道什么是地产，地产是什么。

给地产定下定义并非一件易事，因为现成的一些定义的意见各不相同，各有所长与所短。《周礼·春官·大宗伯》中有“以地产作阳德”，郑会注曰：“地产者，植物，谓九谷之属。”郑会没有说，这植物是自然生长的，还是人工栽培的，但所指还是很明白：不论是自养的、还是人养的，凡植物皆应属地产。但可惜“土类”没有包括在其中。而按一般人的日常用语或习惯理解，“土地”就是“地产”，可这土地又往往是土类，植物并不在其中。中国社会科学出版社 1983 年版的《英汉经济词汇》，译“Landed Property”和“Landed estates”为“地产”，两者原文内涵虽有差异，但在“土地所有权”这一点上，却是共同的。归纳起来，有两类不同含意的地产，一是“物”的地产，二是“所有权”的地产。当我们断定它是物的时候，它竟然会表现为一种社会关系，可当我们断定它是社会关系的时候，它又表现为物来作弄我们。

只定义为“物”的地产和只定义为“所有权”的地产，都有以

一概全的片面性,但把它们综合起来,“地产”就是一个集合了两方面含意的、具有双重属性的经济范畴:既代表一种社会关系又意指一种物。在这方面,“Landed estates”兼有两种含意,可译为“由土地构成的所有物”,或“由其上有建筑物的土地构成的所有物”^①。根据这个定义,“地产”就首先是物即土地;其次,是被人“所有”的物。“所有”有两层意思,一指法律上的所有关系,二指实际经济过程中的所有关系,后者是前者的基础。

简单地说,地产是一种“所有物”。作为物,作为一种特殊的物,它是人类生存、发展最基本的生活资料、生产资料的来源。人要取地产为之生活资料、生产资料的来源,首先得占有地产,使用地产,支配地产。因此,地产作为物,首先是一种人类占有、使用、支配自然的关系。其次,人类占有、使用、支配作为自然物的地产,彼此之间要相互依赖或发生矛盾,故而人类支配地产是在一定的社会经济关系中进行的。因此,作为“所有物”的地产,又是人类在占有、使用、支配物的地产过程中的一种社会经济关系、财产关系,即生产、利用、占有、交易土地的经济关系和法律关系。

根据地产具有自然物的属性和社会关系的属性,本书把地产定义为:

① 《The Random House College Dictionary》《Longman Dictionary of contemporary English》《The Allen and Wolfe Illustrated Dictionary of Real Estate》

我国早期的译著较多地把 Landed estates 译作地产,见吴昌庚译《Landed estates》(Carl Brinkman),梁庆椿主编《土地经济》,正中书局 1937 年。

被人占有、利用、支配和交易的土地
或为：

被人占有的土地

有形地产的效率

2.1 有形地产的定义与性质

地产作为“所有物”中的“物”，是以一定的物质形式或实体而存在的，具有物质对象的可捉摸性，因而是有形的，是有形地产。

作为所有“物”的地产，虽然是有形的，但从各种有关地产物质形态的定义中，我们可以看到有形地产构成的要素是多种多样的：土地是有形地产的要素，土地上的生长物是地产的要素，“estates”则把地产看作是土地与其上建筑物的集合。1667年，英国古典经济学家威廉·配第说：“劳动是财富之父，土地是财富之母”；1867年，马克思写道：“土地（在经济学上也包括水）……未经人的协助，就作为人类劳动的一般对象而存在”；1938年出版的马歇尔的《经济学原理》认为：“土地是指大自然为了帮助人类，在陆地、海上、空气、光和热方面所赠予的物质和力量”^①。

^① 见威廉·配第：《赋税论》，引自马克思的《政治经济学批判》1964年版，第18页。《马克思恩格斯全集》第23卷，第202—203页。马歇尔：《经济学原理》上卷，商务印书馆，第155页。