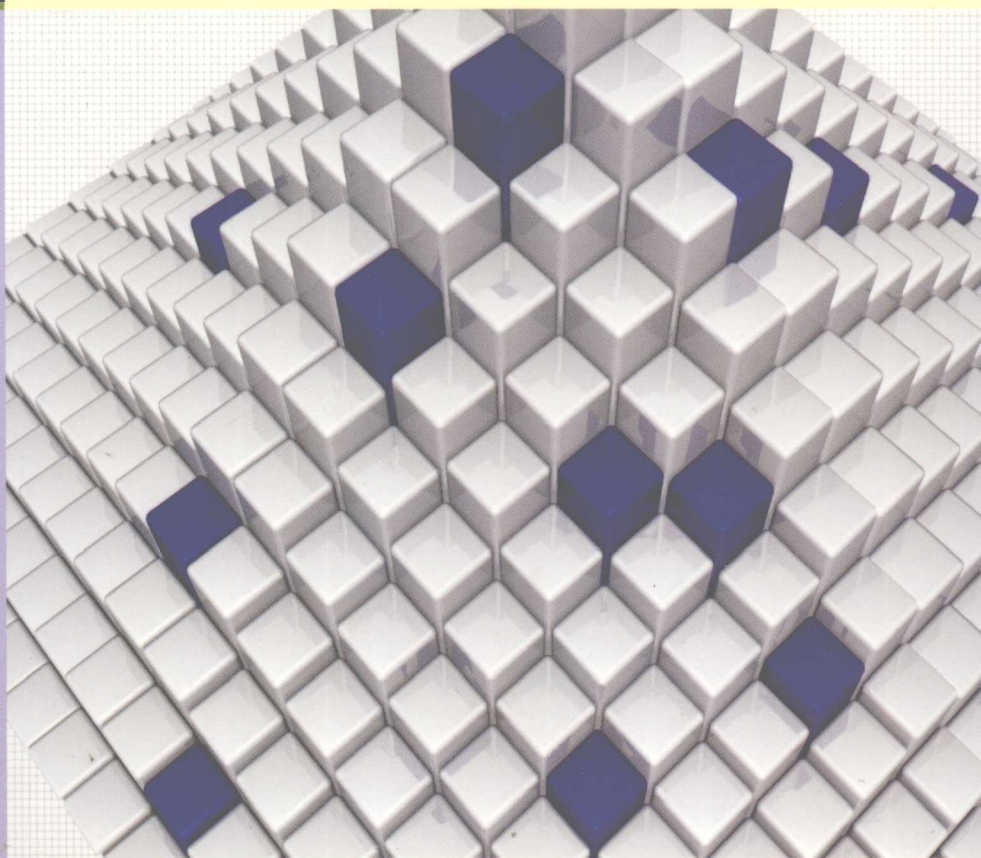


四川省学术和技术带头人培养基金项目

# 城市土地定级与 基准地价评估实证研究

李何超 曹正忠 朱 健 等 著



科学出版社

[www.sciencep.com](http://www.sciencep.com)

四川省学术和技术带头人培养基金项目

内 容 简 介

# 城市土地定级与基准地价评估 实证研究

图 书 在 册 编 目 (CIP)

城市土地定级与基准地价评估实证研究

魏 星 著

北京：科学出版社，2003

ISBN 7-03-01005-1

Ⅰ. 城... Ⅱ. 魏... Ⅲ. 城市土地定级—研究

Ⅳ. F301.3

中国版本图书馆CIP数据核字(2003)第005116号

科学出版社发行 各地书店均有代售

北京市版权局著作权登记：01-2003-005116

http://www.sciencepress.com

科学出版社发行 各地书店均有代售

北京市版权局著作权登记：01-2003-005116

http://www.sciencepress.com

科学出版社发行 各地书店均有代售

北京市版权局著作权登记：01-2003-005116

http://www.sciencepress.com

科学出版社发行 各地书店均有代售

北京市版权局著作权登记：01-2003-005116

科学出版社发行 各地书店均有代售

北京市版权局著作权登记：01-2003-005116

科学出版社发行 各地书店均有代售

北京市版权局著作权登记：01-2003-005116

科学出版社发行 各地书店均有代售

北京市版权局著作权登记：01-2003-005116

科学出版社发行 各地书店均有代售

北京市版权局著作权登记：01-2003-005116

科学出版社发行 各地书店均有代售

北京市版权局著作权登记：01-2003-005116

科学出版社发行 各地书店均有代售

北京市版权局著作权登记：01-2003-005116

科学出版社发行 各地书店均有代售

北京市版权局著作权登记：01-2003-005116

科学出版社发行 各地书店均有代售

北京市版权局著作权登记：01-2003-005116

科学出版社

北 京

## 内 容 简 介

本书以马克思地租地价理论、西方经济学地租地价理论、城市土地区位理论和城市土地供需理论为基础,应用土地定级与基准地价评估的基本原理和数理统计方法,对城市土地定级和基准地价评估进行实证研究,提供了城市土地定级和基准地价评估的理论和操作方法。

本书内容具有理论性和实践性,适合从事土地资源管理研究领域和管理部门的学者、公务员,以及地价评估学位的土地估价师和房地产估价师使用。

### 图书在版编目(CIP)数据

城市土地定级与基准地价评估实证研究/李何超.

曹正忠,朱健著. —北京:科学出版社,2009

ISBN 978-7-03-024423-9

I.城… II.①李…②曹…③朱… III.城市-土地-估价-研究 IV.F293.2

中国版本图书馆CIP数据核字(2009)第057953号

责任编辑:张展 彭红森

封面设计:陈思思

科学出版社 出版

北京东黄城根北街16号

邮政编码:100717

<http://www.sciencep.com>

四川煤田地质制图印刷厂印刷

科学出版社发行 各地新华书店经销

\*

2009年5月第 一 版 开本:787×1092 1/16

2009年5月第一次印刷 印张:9 1/4 彩插:2

印数:1—1 000 字数:230千字

定价:45.00元

# 序

改革开放三十年后的今天，我国社会主义市场经济建设进入了一个新的发展阶段。回首改革开放的历程，感慨很多。30年来，我国经历了一个大改革、大发展、大提高的过程，社会经济取得了辉煌的成就。30年来，我国实行了土地有偿制度，实现了土地资源的资本化，并以市场作用配置土地资源，为社会主义市场经济的发展起到了重要的促进作用。

我国城市土地质量等级和地价评估也是随着土地有偿使用制度需要而产生。当时，土地市场地价交易样本几乎没有，但是发展中的市场经济对土地的质量和 value 有着迫切愿望，在这一特定历史条件下，城市土地的定级和基准地价评估方法的研究也就应运而生，这种评估方法在一定程度上保障了我国城市土地交易的科学、合理、客观和公正。当然，随着市场经济的不断完善，土地交易的样本不断增多，该方法的局限性暴露出来，主要表现在定级结果和基准地价具有稳定性，调整范围局限性和灵活性不足，不能及时地反映出城市土地与地价的变化情况。然而，该方法为转型时期我国城市土地的公平、合理交易起到了重要的保障作用，为我国土地市场的蓬勃发展奠定了基础，该方法在将来较长一段时间内还会存在和继续发展，因此，对该方法的研究仍然有重要价值。

本书作者是工作在科研、教学、实践第一线的中青年，他们对城市土地定级与基准地价评估的理论与实践有深入地体会。今天，他们把多年的学术研究成果进行总结提高，并通过出版向社会交流，将有利于推动城市土地定级和基准地价评估工作。对广大读者来说，有助于进一步掌握土地定级与基准地价的相关经济理论和研究方法；通过图文并茂的阐述，有助于准确了解土地定级与基准地价评估的操作步骤，把握关键点；实践中的创新研究，有助于拓展和提高城市土地定级和基准地价评估科学研究思维及学术水平。

在本书出版之际，祝愿作者再接再厉，在土地资源评价的研究和实践中取得新的成绩！

石玉林

2009年2月

# 前 言

开展城镇土地定级与基准地价评估是我国土地有偿使用制度改革中的一项重要举措。通过开展城镇土地定级与基准地价评估，能够全面掌握我国城市土地资源质量的分布与价值水平，能够科学地管理城市土地，促进城市土地资源合理、高效地配置，提高城市土地的节约集约利用程度，推动城镇经济健康发展。

城市土地定级与基准地价评估是具有中国特色土地质量和价值的土地管理基础性工作，是在中国社会主义市场经济条件下对土地评价理论和方法的创新。由于我国长期实行计划经济政策，城镇土地实行无偿划拨使用，因此，土地长期以来没有真正体现出其应有的价值及价格，土地作为重要生产要素和资本的作用没有发挥出来。我国改革开放后，正在经历计划经济向市场经济转型，城镇经营性土地逐步实行了有偿使用，土地市场也在逐步培育和发展之中。在转型时期我国土地市场交易量还不是很多，交易类型也少，这就影响了对地价的判断和科学评价，又影响了土地有偿使用制度改革。在这种情况下，为了积极推进城镇土地使用制度改革——城镇土地有偿使用，防止国有土地收益的流失，合理确定土地出让金标准，提供土地要素的价值量，我国地价评估科技工作者创造性地提出了城镇土地定级与基准地价的评估基本方法。该方法能在土地交易样本较少的条件下实现土地质量和价值的评估，为土地有偿使用和土地市场提出必需的地价信息。我国市场经济正在不断完善和发展之中，在将来的较长一段时间内还会定期地开展城市土地定级与基准地价评估工作。为此，本书对城镇土地定级与基准地价评估具有理论与实践的参考价值，同时，本书的评价和评估理论与应用方法对其他评价工作也具有一定的启迪作用。

作者长期从事城镇土地定级与基准地价评估和土地估价工作，积累了理论知识和实践经验，在总结归纳多年的工作基础上，以宜宾市城区土地定级和基准地价评估为例，对城市土地定级和基准地价的评估进行了实证研究，期望能够进一步提高城镇土地定级与基准地价评估的学术和技术水平。

本书在编写过程中，力求做到既有基本理论，又突出实证分析，并辅以大量翔实的计算案例和典型的因素作用图与地价图表述、表现土地定级与基准地价评估学术和技术的实践过程，达到具可操作性。

本书共分为三章，第1章论述了相关理论和方法，包括马克思地租和地价理论、西

方经济学地租和地价理论、城市土地区位理论、城市土地供需理论、土地定级与基准地价评估的基本原理,以及数理统计方法。第2章以宜宾市城区土地定级和基准地价的评估为实证分析,论述了城市土地定级与基准地价评价的方法,并对其中的关键环节进行了实例解析。第3章总结了宜宾市城区土地定级和基准地价的评价过程中应用的专题研究,包括了GIS应用、缓冲区分析、虚拟中心点分析、成果应用于宗地地价评估、地价指数测算、定级因素选择、地价动态监测体系的建立等内容。

本书编著中,李何超负责全书的体系构建、结构设计;李何超、曹正忠修改统稿全书;李何超执笔1.1、1.2、1.4、1.6、2.2、2.11、2.13、3.2和3.5;曹正忠执笔1.3、1.5、1.7、2.1、2.3、2.4、2.7、2.8和2.9;朱健执笔2.5、2.6、2.10和2.12;宋孟强执笔3.1;卢新执笔3.3;李何超、汪四文执笔3.4和3.6;徐京华、李何超、朱健编辑地图;朱健、张石伟整理基础资料。

本书读者对象是土地估价师、房地产估价师、房地产经营者、土地资源管理人员以及研究土地资源管理、城市规划、城市土地经济的专家学者和实际工作者。

本书编著中,得到了“四川省学术和技术带头人培养资金”资助,得到了中国工程院院士石玉林先生的鼓励和指正,得到了西南财经大学白云升教授、四川省国土勘测规划研究院雍国玮研究员的悉心指导,得到了宜宾市国土资源局王永武先生和韩礼勋先生的支持,并参考了相关的国内学术成果,在此谨向给予本书资助的单位和帮助的专家、学者表示衷心的感谢。

限于作者的水平,本书的疏漏在所难免,恳请读者批评指正。

作者

2008年12月

# 目 录

|                              |        |
|------------------------------|--------|
| 第 1 章 城市土地定级与基准地价评估的理论及其方法   | ( 1 )  |
| 1.1 城市土地定级与基准地价评估的目的、意义及研究对象 | ( 1 )  |
| 1.2 马克思地租地价理论                | ( 2 )  |
| 1.2.1 地租理论                   | ( 2 )  |
| 1.2.2 地价理论                   | ( 8 )  |
| 1.2.3 理论在土地定级与基准地价评估中的应用     | ( 10 ) |
| 1.3 西方经济学的地租地价理论             | ( 12 ) |
| 1.3.1 资产阶级古典政治经济学的早期地租理论     | ( 12 ) |
| 1.3.2 现代西方经济学的地租理论           | ( 13 ) |
| 1.3.3 理论在土地定级与基准地价评估中的应用     | ( 15 ) |
| 1.4 城市土地区位理论                 | ( 16 ) |
| 1.4.1 土地区位及其对于城市土地的意义        | ( 16 ) |
| 1.4.2 区位理论的主要内容              | ( 17 ) |
| 1.4.3 城市土地区位的内涵及其影响因素        | ( 23 ) |
| 1.4.4 分类土地区位特点               | ( 26 ) |
| 1.4.5 区位理论在土地定级与基准地价评估中的应用   | ( 28 ) |
| 1.5 城市土地供需理论                 | ( 29 ) |
| 1.5.1 理论简介                   | ( 29 ) |
| 1.5.2 理论在土地定级与基准地价评估中的应用     | ( 32 ) |
| 1.6 土地定级与基准地价评估的基本原则         | ( 34 ) |
| 1.6.1 土地定级基本原则               | ( 34 ) |
| 1.6.2 基准地价评估的基本原则            | ( 36 ) |
| 1.7 主要数理统计方法                 | ( 38 ) |
| 1.7.1 回归分析法                  | ( 38 ) |

|            |                          |             |
|------------|--------------------------|-------------|
| 1.7.2      | 数轴法                      | (41)        |
| 1.7.3      | 聚类分析法                    | (43)        |
| 1.7.4      | 特尔斐法                     | (44)        |
| 1.7.5      | 层次分析法                    | (51)        |
| <b>第2章</b> | <b>城市土地定级与基准地价评估实证研究</b> | <b>(55)</b> |
| 2.1        | 城市土地定级准备工作               | (55)        |
| 2.1.1      | 步骤设计                     | (55)        |
| 2.1.2      | 实例分析                     | (55)        |
| 2.2        | 城市土地定级因素、因子选择            | (58)        |
| 2.2.1      | 步骤设计                     | (58)        |
| 2.2.2      | 实例分析                     | (59)        |
| 2.3        | 城市土地定级资料调查               | (65)        |
| 2.3.1      | 步骤设计                     | (65)        |
| 2.3.2      | 实例分析                     | (67)        |
| 2.4        | 城市土地定级资料整理及量化            | (68)        |
| 2.4.1      | 步骤设计                     | (68)        |
| 2.4.2      | 实例分析                     | (70)        |
| 2.5        | 城市土地定级单元分值计算与级别评定        | (77)        |
| 2.5.1      | 步骤设计                     | (77)        |
| 2.5.2      | 实例分析                     | (78)        |
| 2.6        | 城市土地定级图件编制及面积量算          | (84)        |
| 2.6.1      | 步骤设计                     | (84)        |
| 2.6.2      | 实例分析                     | (86)        |
| 2.7        | 城市土地级别的边界落实及分宗整理         | (86)        |
| 2.7.1      | 步骤设计                     | (86)        |
| 2.7.2      | 实例分析                     | (87)        |
| 2.8        | 城市土地定级报告及基础资料汇编的编制       | (87)        |
| 2.8.1      | 步骤设计                     | (87)        |
| 2.8.2      | 实例分析                     | (87)        |
| 2.9        | 基准地价评估中资料收集及整理           | (88)        |
| 2.9.1      | 步骤设计                     | (88)        |
| 2.9.2      | 实例分析                     | (89)        |
| 2.10       | 基准地价评估中还原利率分析及确定         | (90)        |
| 2.10.1     | 步骤设计                     | (90)        |
| 2.10.2     | 实例分析                     | (90)        |
| 2.11       | 基准地价评估中样点地价的计算、修正及检验     | (91)        |
| 2.11.1     | 步骤设计                     | (91)        |
| 2.11.2     | 实例分析                     | (93)        |

|        |                        |       |
|--------|------------------------|-------|
| 2.12   | 基准地价评估及成果编制            | (105) |
| 2.12.1 | 步骤设计                   | (105) |
| 2.12.2 | 实例分析                   | (106) |
| 2.13   | 基准地价修正体系的编制和修正系数的确定    | (109) |
| 2.13.1 | 步骤设计                   | (109) |
| 2.13.2 | 实例分析                   | (111) |
| 第3章    | 土地定级与基准地价的专题研究         | (114) |
| 3.1    | GIS应用研究                | (114) |
| 3.1.1  | GIS在宜宾市土地定级及基准地价评估中的应用 | (115) |
| 3.1.2  | 城市土地定级与基准地价管理信息系统      | (120) |
| 3.2    | 组团式城市的定级关键技术研究         | (121) |
| 3.2.1  | 方法选择分析                 | (121) |
| 3.2.2  | 缓冲区分析法                 | (121) |
| 3.2.3  | 虚拟中心点法                 | (122) |
| 3.3    | 土地定级估价成果的应用研究          | (123) |
| 3.3.1  | 定级估价主要成果               | (123) |
| 3.3.2  | 定级估价成果的应用              | (125) |
| 3.4    | 地价指数编制研究               | (127) |
| 3.4.1  | 地价指数理论                 | (127) |
| 3.4.2  | 地价指数编制方法               | (129) |
| 3.5    | 城市土地定级因素选择研究           | (130) |
| 3.5.1  | 城市土地定级因素分析             | (131) |
| 3.5.2  | 筛选方法验证及建议              | (134) |
| 3.6    | 构建地价动态监测体系研究           | (135) |
| 3.6.1  | 构建城市地价动态监测体系的目的及意义     | (135) |
| 3.6.2  | 宜宾市地价动态监测体系的特点         | (136) |
| 参考文献   |                        | (137) |

## 附 图

- 附图1 城区商服中心作用分值图
- 附图2 城区道路通达度作用分等值线图
- 附图3 城区公交便捷度作用分等值线图
- 附图4 城区对外交通（汽车站）作用分等值线图
- 附图5 城区教育设施（中学）作用分值图
- 附图6 城区文娱设施作用分值线图
- 附图7 城区路网密度作用分值图
- 附图8 城区地质条件作用分值图
- 附图9 城区大气污染作用分值图

- 附图 10 城区噪声因素作用分值图
- 附图 11 城区洪水淹没条件作用分值图
- 附图 12 城区商服中心、农贸小商品市场、道路通达度作用分等值线叠置图
- 附图 13 城区土地定级单元图
- 附图 14 城区土地级别图
- 附图 15 城区基准地价图
- 附图 16 城区商用用地路价段图

# 第1章 城市土地定级与基准地价评估的理论及其方法

## 1.1 城市土地定级与基准地价评估的目的、意义及研究对象

城市土地定级与基准地价是深化土地使用制度改革、培育土地市场和土地管理的基础工作。土地定级与基准地价的开展,对进一步培育和完善城镇地产市场、健全地价体系、规范土地交易行为、合理利用城区的土地资源、防止国有土地收益流失、合理确定土地使用权出让价格及宏观调控土地市场提供科学依据,为科学合理地征收土地税费提供准确的土地等级范围和基准,为企事业单位清产核资中的土地资产评估核算提供依据,为企业以土地开发经营等提供权益依据,为建立地价动态监测系统及评估宗地地价提供方法,为城市调整土地利用结构、合理规划土地用途、加大土地集约利用强度、提高土地利用效益等提供科学依据。

城市土地定级与基准地价的研究对象可从宏观和微观两个层面来分析。

从宏观层面来说,城市土地定级与基准地价的研究对象是土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内的所有土地。城镇以外的独立工矿区、开发区、旅游区等用地可一同参与评定。

从微观层面来说,城市土地定级与基准地价的研究对象包括影响城镇用地质量的各种经济、社会和自然因素。这些因素根据城市土地定级种类的不同有所差异,在城镇综合用地定级中分为商服繁华程度、交通条件、基本设施状况和环境条件,其中商服繁华程度用商服繁华影响度因素表示,交通条件用道路通达度、公交便捷度和对外交通便利度表示,基本设施状况用基础设施完善度和公用设施完备度表示,环境条件用环境质量优劣度、绿地覆盖率和自然条件优劣度来表示;在城镇商业用地定级中则分为商服繁华程度、交通条件、基本设施状况和人口状况,其中商服繁华程度和综合用地定级中一致,交通条件也基本一致,只是在对外交通便利度中强调客运,基本设施状况只考虑基础设施完善度,人口状况用人口密度因素表示;在城镇住宅用地定级中分为基本设施状况、交通条件、环境条件、商服繁华程度和人口状况,其中基本设施状况、商服繁华程度和综合用地定级中一致,交通条件、人口状况和商业用地定级中一致,环境条件比综合用地定级中少了自然条件优劣度因素;在城镇工业用地定级中分为交通条件、基本设施状况、环境条件和产业集聚效益,其中交通条件包括道路通达度和对外交通便利度(强调货运),基本设施状况包括基础设施完善度因素,环境条件包括自然条件优劣度因

素,产业集聚效益包括产业集聚影响度因素。上述定级因素并非固定不变,根据定级和确定基准地价的城镇的不同,有些因素可以不纳入考察范围。详见表 1-1、表 1-2、表 1-3 和表 1-4。

表 1-1 城镇综合用地定级因素表

| 项目       | 商服<br>繁华程度  | 交通条件      |           |             | 基本设施状况      |             | 环境条件        |           |             |
|----------|-------------|-----------|-----------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------|-------------|
| 定级<br>因素 | 商服繁华<br>影响度 | 道路<br>通达度 | 公交<br>便捷度 | 对外交通<br>便利度 | 基础设施<br>完善度 | 公用设施<br>完备度 | 环境质量<br>优劣度 | 绿地覆<br>盖率 | 自然条件<br>优劣度 |
| 选择性      | 必选          | 至少一种必选    |           | 备选          | 至少一种必选      |             | 备选          |           |             |

表 1-2 城镇商业用地定级因素表

| 项目   | 商服繁华程度      | 交通条件   |       |                 | 基本设施状况      | 人口状况 |
|------|-------------|--------|-------|-----------------|-------------|------|
| 定级因素 | 商服繁华<br>影响度 | 道路通达度  | 公交便捷度 | 对外交通便<br>利度(客运) | 基础设施<br>完善度 | 人口密度 |
| 选择性  | 必选          | 至少一种必选 |       |                 | 必选          | 备选   |

表 1-3 城镇住宅用地定级因素表

| 项目       | 基本设施状况      |             | 交通条件      |           |                     | 环境条件        |           | 商服<br>繁华程度  | 人口状况     |
|----------|-------------|-------------|-----------|-----------|---------------------|-------------|-----------|-------------|----------|
| 定级<br>因素 | 基础设施<br>完善度 | 公用设施<br>完备度 | 道路<br>通达度 | 公交<br>便捷度 | 对外交通<br>便利度<br>(客运) | 环境质量<br>优劣度 | 绿地<br>覆盖率 | 商服繁华<br>影响度 | 人口<br>密度 |
| 选择性      | 必选          |             | 至少必选一种    |           | 备选                  | 至少必选一种      |           | 备选          | 备选       |

表 1-4 城镇工业用地定级因素表

| 项目   | 交通条件      |                 | 基本设施状况      | 环境条件        | 产业集聚效益      |
|------|-----------|-----------------|-------------|-------------|-------------|
| 定级因素 | 道路通<br>达度 | 对外交通<br>便利度(货运) | 基础设施<br>完善度 | 自然条件<br>优劣度 | 产业集聚<br>影响度 |
| 选择性  | 必选        |                 |             | 备选          |             |

## 1.2 马克思地租地价理论

### 1.2.1 地租理论

马克思关于地租的理论与土地所有制是密不可分的。在任何社会中,土地所有制以及与之相应的土地所有权都不是以单纯的法律形式而存在的,它必然要求在经济上达到

实现。土地所有权在经济上实现的形式就是地租。因此,马克思在分析了资本主义土地所有制以后,紧接着就进一步详细地考察了其在经济上的实现形式即资本主义地租。

### 1. 资本主义地租及其实质

地租是与土地所有制以及土地所有权相关联的。在不存在土地所有制从而不存在土地所有权的社会中,地租也就不复存在。因此,马克思说:“不论地租有什么独特的形式,它的一切类型有一个共同点:地租的占有是土地所有权借以实现的经济形式。”其次,地租存在的前提是土地所有权与使用权相分离。在原始社会和奴隶社会,虽然存在土地所有制,但由于土地所有权与使用权统一于同一个主体,因而不存在地租。在土地私有制条件下,地租不论其内容和形式如何,都是土地所有者剥削劳动者的一种剥削收入。在不同的社会制度中,由于土地所有制的性质不同,地租的性质、内容和形式以及体现的生产关系也就不同。

资本主义地租是由资本主义土地所有制决定的土地私有权在经济上的实现形式。它是租地资本家或租地农场主为取得土地的使用权而交给土地所有者的超过平均利润的那部分剩余价值。在资本主义土地所有制条件下,不论在农业、采掘业、工业及其他产业部门所占用的土地中,都存在这种超额利润转化的地租。马克思指出:“凡是自然力能被垄断并保证使用它的产业家得到超额利润的地方(不论是瀑布,是富饶矿山,是盛产鱼类的水域,还是位置有利的建筑地段),那些因对一部分土地享有权利而成为这种自然所有者的人,就会以地租形式,从执行职能的资本家那里把这种超额利润夺走。”

以农业地租来说,由于农业资本家要在农业这个特殊的生产部门获取利润,不仅要雇佣劳动者,还要借用土地所有者的土地,这就像借用货币资本要支付利息一样,也要按租约规定,支付给土地所有者一定的地租。资本主义农业地租是租地资本家从雇佣工人身上剥削来的剩余价值的一部分。但租地资本家实际所得的利润,并不因为支付地租而低于其他部门资本家所得的平均利润。农业地租是扣除平均利润以外的超额利润。所有资本主义农业地租体现着土地所有者、农业资本家和农业雇佣工人之间的关系,即农业资本家和土地所有者共同剥削农业雇佣工人的关系。

这种“剩余价值超过利润(平均利润:由一般利润率决定的利润)的余额……甚至在一切工业企业中也被拦截”成为资本主义的工业地租、商业地租,或统称为资本主义城市地租。它同样是资本主义企业和商业企业所提供和实现的总剩余产品价值的一部分。资本主义工业企业和商业企业用其所提供和实现的总剩余产品价值,先扣除地租,然后用余下部分参与社会利润平均化,从而形成平均利润率,因此,资本主义工业地租和商业地租体现的是土地所有者、工商业资本家和工商业雇佣工人之间的关系,即土地所有者和工商业资本家共同剥削工商业雇佣工人的关系。

为了更好地了解资本主义地租的实质,应注意把握以下几点:

第一,必须把习惯上所说的地租即租金与真正意义的地租加以区别。租金是指租地资本家付给土地本身而支付的金额。租金除了包括真正意义的地租外,还包括一些非单纯的使用土地而支付的若干附加项目的费用。这主要有:

(1) 土地上固定资本的折旧利息。在出租的土地上,可能有灌溉设施和仓库、厂房

等生产建筑物,这些都是产业部门中的固定资本。虽然这种固定资本是产业资本家投入的,但到租约期满时,附着在土地上的这些投资将全部归地主所有。在重订租约或另行出租时,地主就会把上述固定资本的折旧费和利息加到真正意义的地租上,成为租金的一部分。

(2) 租地资本家的一部分利润。一些小资本家由于无力在其他部门独立经营,只有投资于农业,从而使地主有可能索取高于一般水平的租金。在这种情况下,租金中就包含有一部分平均利润。

(3) 农业雇佣工人劳动力价值的扣除。农业资本家为了转嫁因支付高额租金所造成的损失,总是力图把工资压到劳动力价值以下。所以租金中常常包含有农业雇佣工人劳动力的价值或工资的扣除部分。

第二,必须把不同社会制度的土地所有权形态下的地租性质加以区别。资本主义地租和封建地租虽然都是凭借土地所有权而获得的剥削收入,但两者存在着质和量的差别:

(1) 前者是以资本主义土地所有制为基础,体现的是纯粹的契约关系;后者是以封建土地所有制为基础,存在着不同程度的超经济强制。

(2) 前者只包括农业雇佣工人剩余劳动的一部分;后者包括农民或农奴的全部剩余劳动,甚至一部分必要劳动。

(3) 前者反映的是大土地所有者、产业资本家共同剥削产业雇佣工人的关系;后者反映的是封建地主对农民或农奴的剥削关系。

第三,土地资本与地租的区别。马克思指出:“土地资本属于固定资本的范畴。为投入土地的资本以及作为生产工具的土地由此得到的改良而支付的利息,可能形成租地农场主支付给土地所有者的地租的一部分,但这种地租不构成真正的地租。真正地租是为使用土地本身而支付的,不管这种土地是处于自然状态,还是已被开垦。”

第四,地租与一般剩余产品的区别。地租的实体是剩余产品,但剩余产品并不就是地租。资本主义地租是剩余产品的一种特殊形式。在资本主义制度下,地租与一般剩余产品无论在质上,还是量上都不能等同。在质上,资本主义地租是超额利润的转化形式;在量上,资本主义地租只是剩余产品的一部分。

## 2. 级差地租

在资本主义社会里,地租不仅存在于农业,而且存在于工业、商业等行业。在不同的行业里,虽然土地在生产过程中所起的作用不同,但在地租的决定上,农业地租是基础,具有一般性。因此,马克思和恩格斯首先分析的主要是资本主义农业地租。虽然本书主要研究城市土地,但是为了了解地租的一般规律,在此仍主要介绍资本主义农业地租。

级差地租是由经营较优土地而获得的,归土地所有者占有的那一部分超额利润。在考察级差地租时,为了理论分析上的需要,马克思首先假定:“我们是从最坏的土地不支付地租这一前提出发的”,即暂时抛开绝对地租来分析级差地租。这样,有利于把握属于级差地租本身的有关因素。“土地和矿山的产物,像一切其他商品一样,是按照它

们的生产价格出售的。”只有这样，才不违背平均利润规律，才会有农业投资，才谈得上农业地租问题。

马克思指出，土地优势的等级差异是客观存在的，租种较优土地的农业资本家，拥有优越的生产条件，其产品的个别生产价格低于社会生产价格，因而能获得超额利润，这一点和工业部门一样。但是，工业中超额利润和农业中的超额利润有区别。首先，工业中的超额利润只是暂时的，不稳定的，而农业中的超额利润却是较经常的和相对稳定的。其次，工业中的超额利润只有少数先进企业才能获得，而农业中经营优、中等地的农场都能获得。

马克思以使用特别优越的自然条件（例如，用瀑布作为动力）的企业为例，指出尽管造成个别生产价格低于社会生产价格，从而获得超额利润的原因，不论在工业还是在农业，都是基于拥有较优的生产条件，从而有较高的劳动生产率。但在工业部门，这种较优的生产条件不可能长期被垄断。一旦先进的生产技术和设备被推广开来，产品的社会生产价格就会下降，原先的超额利润就会消失。农业的情况则不同，土地不仅数量有限，而且质量的优劣一般来说也是自然形成，不是短时期内所能改变，也不像工厂的机器设备那样，可以随意增加、改造和更新。因此，谁租用了较优的土地，谁就获得了这种土地的经营垄断权。正是由于这种因土地的有限性而引起的土地经营的垄断，使农业投资者为争取较优生产条件的竞争受到阻碍，从而使那些经营较优土地的农业投资者，能够长期地保持生产上的优势，稳定地取得超额利润。另外，土地经营的垄断，不仅使其他农业资本家无法在同等投资的情况下，创造出同等优越的生产条件，而且也使已租种较优土地的农业资本家无法任意扩大其原有较优的生产条件和生产规模来满足社会对农产品的需求。这样，社会对农产品的需求，就只能由不同等级的土地共同来提供。如果不能保证经营劣等地的资本家也能获得平均利润，资本就会转移，农产品的供应就会减少，价格就会上升，上升到劣等地的经营也能获得平均利润为止。所以农产品的社会生产价格不会像工业品那样，由平均的中等的生产条件决定，而只能由产量为社会所需要的劣等地的个别生产价格决定。这样，经营优、中等地的农业资本家都能稳定地获得超额利润。

农业中的超额利润为什么会转化为级差地租呢？马克思认为，这是由土地所有权的存在所决定的。固然，土地所有权与作为级差地租的实体超额利润的形成毫无关系，不论土地是属个人所有，还是属资产阶级的国家所有，只要存在土地经营的垄断，都同样会形成由个别生产价格和社会生产价格的差额构成的超额利润。但是，资本主义土地所有权的存在，却决定了这种超额利润会从农业资本家手中，以级差地租的形式转归土地所有者占有。

级差地租按其形式的不同，分为两种：级差地租Ⅰ和级差地租Ⅱ。

级差地租Ⅰ是指投到相同面积的不同地块的等量资本，由于土地肥沃程度和位置不同，所产生的超额利润而转化的地租。

尽管土地的肥沃程度会受人的活动的影响，从而有所改变，但在一定时间和一定技术条件下，不同地块的肥沃程度总是会有所差别的。这就决定了投入不同地块的等量资本会产生不同的土地生产率，从而使不同的地块的单位产品的个别生产价格有所差别，

农产品的社会生产价格是以劣等地的个别生产价格为基础,那么经营优、中等地者就会获得超额利润并转化为级差地租Ⅰ。

土地的位置差别,也是形成级差地租Ⅰ的条件。由于不同地块距离市场、码头、车站的远近不同,交通运输条件的不同,同量农产品和农业生产资料所必需的运费也就不同。距离市场远或交通条件差的,所需的运费就高;反之则低。运费是农产品成本价格的一部分,运费不同,农产品的个别生产价格也就不同。这样,在其他条件相同的情况下,经营土地位置较优的农场,由于运费较低,个别生产价格也就低于社会生产价格,就能获得超额利润并转化为级差地租Ⅰ。

级差地租Ⅱ是指在同一地块上连续投入同量资本,具有不同生产率所产生的超额利润转化成的地租。追加投资所带来的超额利润是级差地租Ⅱ的实体。至于它是否转化,依何种程度转化为级差地租Ⅱ,则取决于农业资本家和土地所有者之间的斗争。一般来说,这部分超额利润产生在租约订立之后,所以在租约有效期内它归农业资本家占有。在租约期满后,重新续约或另行出租时,土地所有者就会考虑到追加投资的盈利而提高地租,于是这个超额利润将全部或部分地以地租的形式被土地所有者占有。

级差地租虽然有两种形式,但都是由个别生产价格与社会生产价格之间的超额利润转化形成的。两者之间存在着明显的区别:一是投资土地的方式不同;二是超额利润转化为地租的方式不同。但是,级差地租的两种形态之间也存在着密切的联系:首先,从历史过程看,级差地租Ⅰ是级差地租Ⅱ的基础出发点;其次,就级差地租Ⅱ来说,级差结果必须先变成可以区别的,级差地租Ⅱ也可以转化为级差地租Ⅰ。

### 3. 绝对地租

对级差地租的分析中,马克思假定劣等地没有地租,农产品是按照社会生产价格出售的,但在实际中并不是这样。在资本主义土地私有制的条件下,不论租种什么样的土地,土地所有者都一概要收取地租。这种由于土地所有权的垄断所决定的、租任何土地都绝对必须交纳的地租,叫做绝对地租。

马克思认为,绝对地租不可能是一个被强加于农产品价格中去的与价值无关的因素,它只能是价值的一个部分。这就是说,农产品必须以高于其生产价格,但又不超过其价值的市场价格出售。这样,租种劣等地的农业资本家才能在取得平均利润的同时,获得一个由价值和生产价格之间的差额构成的、转化为绝对地租的超额利润。如果经营的是优、中等土地,除了取得上述超额利润之外,还会取得由劣等地个别生产价格和这些优、中等土地生产价格之间的差额构成、转化为级差地租的超额利润。

农产品的价格会高于生产价格,高出的部分又不会被平均化,关键在于农业资本有机机构成低于由工业部门的资本有机机构成的社会平均资本有机机构成,农业中一定量资本与由社会平均资本有机机构成的同量资本相比,会吸收更多的劳动,会生产出更多的剩余价值,这个更多的部分,也就是农产品的价值高于生产价格的差额,它不同于构成级差地租实体的超额利润。这种超额利润之所以不会像在工业部门那样被平均化,是因为利润的平均化,是以资本在各部门间自由转移为前提。农业中存在着一种外在的力量,阻碍着资本的自由转移,从而阻碍着利润率平均化,并使这部分超额利润转化为绝对

地租。这种外在力量就是资本主义土地所有权的垄断。

土地所有权的垄断，虽然不排除竞争和资本转移，但会形成一种阻碍，即须向土地所有者交纳地租，否则，就不得投资农业。而农业资本家又必须获得平均利润，因此农产品就只能按高于生产价格的价值出售。这样，农产品的价值高于生产价格的部分就没有被平均化，而是作为一种超额利润留在农业部门内部并转化为绝对地租。

#### 4. 垄断地租

在资本主义土地所有制条件下，除了上述级差地租和绝对地租这两种基本的地租形式外，还存在着垄断地租。所谓垄断地租，指的是由某一种特殊土地的产品垄断价格带来的超额利润所形成的地租。

某些土地具有某种特别优越的自然条件，能生产出某种名贵和稀有的产品，这种产品就可以按照不仅高于生产价格也高于价值的垄断价格出售。这种垄断价格，既不能以生产价格为基础，也不以价值为基础，而是由购买者的需要和支付能力决定。这种垄断价格超过价值的部分，构成垄断超额利润，由于土地所有权的存在，决定了这种垄断超额利润最终会转化为垄断地租被土地所有者占有。带来垄断地租的土地的总地租，应等于级差地租与绝对地租之和，再加上垄断地租，即等于垄断市场价格与个别生产价格之差。

#### 5. 建筑地段地租

在资本主义土地所有制中，除了农业地租之外，还存在着其他形式的地租，如矿山地租以及城市中的建筑地段地租等。它们虽然像农业中的地租那样，受相同的规律支配，但也具有其自身的特点。因此，马克思在分析了资本主义农业地租后，进一步考察了建筑地段地租的独特性质。建筑地段地租是资本家为了建筑住宅、工厂、商店、银行、仓库或其他建筑物而租地付给土地所有者的地租。

资本主义建筑地段地租有三个特征。第一个特征是建筑地段的位置对级差地租具有决定性的影响。使用位置有利的建筑地段的企业，有的因其靠近原料产地或产品销售市场；有的因其靠近铁路、港口，交通运输方便；有的因其地处经济、文化中心，在经营中可以利用信用机构和现代通讯手段，因此，这些企业能够节约运输等费用，降低成本，加快资金周转，提高利润率，从而能够获得超额利润。由于土地所有权的存在，这种超额利润会从职能资本家手里转到土地所有者手里，形成建筑地段的级差地租。资本主义建筑地段地租的第二个特征是垄断地租占显著优势。建筑地段之所以会产生垄断地租，主要由于工商业的发展，以及随之而来的人口集中，需要建造大批的工商业建筑物和居民住宅，尤其是在工商业迅速发展，人口迅速增长的城市中，对建筑地段的需求急剧增长。因此，不但土地能以垄断价格出卖或出租，而且在建筑地段上建造的住宅、旅馆、营业铺面等建筑物也能以垄断价格出卖或出租。租用建筑地段上的建筑物而经营的资本家因此也会获得超额利润。由于土地所有权的存在，这种由垄断价格而产生的超额利润也会转化为垄断地租，落到土地所有者手里。资本主义建筑地段地租的第三个特征是在城市中依然存在土地所有权的垄断，绝对地租在城市中也必然存在，因此绝对地租也是建筑地段地租的重要组成部分。