



土地科学丛书

中国土地学会土地科学专项基金资助

土地经济学

黄贤金 陈志刚 钟太洋 等编著

E

LAND
ECONOMICS



科学出版社
www.sciencep.com

土地科学丛书

土地经济学

黄贤金 陈志刚 钟太洋 等 编著

F301

H902

科学出版社

北京

内 容 简 介

本书将土地经济学理论内容阐述与实践问题分析相结合,在阐述土地经济学研究对象及其学科特征的基础上,依据对人地关系的分析,从人口—生态—环境—能源—粮食等角度较为全面的介绍了土地资源承载力理论与方法,继而介绍了土地价值、土地需求与供给、土地市场、地租、地价、土地利用、土地利用区位等相关理论与方法,并基于对土地利用外部性及市场失灵的阐述,介绍了土地产权及制度变迁以及土地保护、土地利用规划的经济分析等相关内容,阐述了土地金融制度、土地征用制度、土地税收制度等内容,最后从土地制度与经济发展相互关系角度,介绍了土地宏观调控政策及其政策评价方法。

本书可作为土地管理、城市规划、农业经济管理、资源与环境管理等相关专业研究生、本科生教材或教学参考书,同时也适合从事土地经济学及相关学科教学、研究、管理实践人员参考。

图书在版编目(CIP)数据

土地经济学/黄贤金等编著. —北京:科学出版社,2009

(土地科学丛书)

ISBN 978-7-03-025708-6

I. 土… II. ①黄… III. 土地经济学 IV. F301

中国版本图书馆CIP数据核字(2009)第175915号

责任编辑:朱海燕 文 杨/责任校对:张 琪

责任印制:钱玉芬/封面设计:王 浩

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>

新蕾印刷厂 印刷

科学出版社发行 各地新华书店经销

*

2009年9月第 一 版 开本:787×1092 1/16

2009年9月第一次印刷 印张:25 1/4

印数:1—2 500 字数:574 000

定价:49.00元

(如有印装质量问题,我社负责调换)

《土地科学丛书》 编辑委员会

主 任 邹玉川

副主任 王万茂 黄小虎

委 员	邹玉川	王万茂	黄小虎	梁学庆	杨凤海	刘卫东
	董祚继	王 群	张 颖	林增杰	谭 峻	詹长根
	曲卫东	张凤荣	吴克宁	胡振琪	黄贤金	刘耀林
	谢俊奇	朱德举	蔡运龙	陈百明	解明曙	韩桐魁
	钱 铭	叶公强	樊志全	杨重光	胡文政	邵捷传
	戴银萍	许 坚	徐红霞	张 青	钱 锋	

编写说明

土地科学作为一门学科在我国的历史并不长，是我国科学园地里较为年轻的学科。由于土地具有多重特性和功能，因而土地和土地利用是多学科研究的对象和领域，学科的交叉性十分明显，这给人们认识土地科学的内容、地位、体系以及学科属性带来了复杂性和艰巨性。

土地科学学科建设有赖于完整的科学理论和知识体系的构建，对比较成熟的学科加以整理和深化，对一些尚不成熟但具有发展前景的新兴学科加以大力扶持，使其不断完善和成熟。为此，2002年3月，中国土地学会学术工作委员会在南京召开工作会议暨学科建设研讨会，决定组织编写一套能全面反映土地科学学科体系、知识体系的《土地科学丛书》，并讨论通过了“《土地科学丛书》编撰实施方案和管理办法”。同年11月10日在北京召开的《土地科学丛书》编撰工作会议则进一步认为，《土地科学丛书》是“编著型”学术著作，要反映土地科学的基础理论、基本方法，并把握前沿，反映最新的研究成果，应充分吸收相关学科的新思想、新方法。

根据“《土地科学丛书》编撰实施方案和管理办法”，丛书中各书的第一作者通过竞标与不记名评议相结合的方式产生。中国土地学会学术工作委员会组织专家，对参加竞标的9本书共27份投标书进行了评审，最后确定了第一批——《土地资源学》、《土地生态学》、《土地经济学》、《土地利用规划学》、《地籍学》、《土地保护学》、《土地信息学》等7部书的第一作者。为保证《土地科学丛书》的质量并能顺利出版，中国土地学会还组织各书第一作者申请出版基金，《土地信息学》一书获得了中国科学院科学出版基金的资助。《土地科学丛书》的其他各书则由中国土地学会土地科学专项基金资助出版。

5年来，在中国土地学会坚持不懈的推动下，在各有关方面的大力支持下，通过作者们的辛勤劳动，这套丛书将陆续与读者见面了。值此，中国土地学会衷心感谢关心支持这套丛书的领导，感谢热心参与这套丛书讨论和评审的专家学者，特别要感谢为此付出艰辛的各部书作者和审稿者，也要特别感谢科学出版社为此套丛书的出版给予的大力支持和协助。

中国土地学会

2006年8月

丛书序一

国以民为本，民以食为天，我们必须十分注意粮食问题和耕地问题。中国人多地少，又正处于经济快速发展的关键时期，土地问题是当前我国经济社会发展面临的一个大问题。

土地科学是以土地为研究对象的自然科学和社会科学的集成，是人们在长期开发、利用、保护和管理土地基础上，结合现代自然科学和社会科学新成果而发展起来的一门新兴学科。长期以来，我国的土地科学发展滞后于我国的经济社会发展，这在一定程度上已经影响到我国经济社会的健康发展。为此，中国土地学会自1980年成立以来，竭尽全力进行土地科学的学科建设。学会组织了多位长期从事土地研究而又具有丰富经验的学者，潜心总结新中国成立以来土地管理的实践经验与土地科学技术研究成果，经过多年努力，编写成了这套《土地科学丛书》。这是土地科学学科建设的重大成果之一。

这套丛书由多部著作组成。每部著作都分别研究了本领域的基础理论和基本方法，注意把握本领域的理论前沿和最新成果，对社会关注的难点、热点问题进行了深入的探讨，对未来我国土地管理工作提出了有益的建议，有助于我们更清楚地认识和把握未来的土地管理基本走势，有助于推动我国土地管理事业全面健康地向前发展。丛书可供从事土地科学技术和管理的专业人员使用，可作为大专院校土地管理及相关专业的辅助教材，也是一部很好的土地科学普及读物。

在科学时代，研究土地问题需要运用科学方法。我祝贺《土地科学丛书》的出版，期望各界人士对土地科学发展，土地的保护、利用、管理给予关注。

石公林

2006年7月

丛书序二

这套由多部著作组成的《土地科学丛书》终于要与大家见面了，这是一件大事，不只是对专业人士，对广大公众和各级行政领导，对国民经济的健康和持续发展都是一件大事。“有地斯有粮，有粮斯有安”。中国人多地少，又处于经济快速发展的关键时期，土地问题是当前我国经济社会发展面临的一个大问题。

研究土地问题有经验方法，也有科学方法。早期，我们更多的是用经验方法，随着土地科学的进步和相关学科的日新月异，我们提倡用科学的方法和相关学科的最新成就来研究土地问题。

土地科学是以土地为研究对象的自然科学和社会科学的交叉与集成，是人们在长期开发、利用、保护和管理土地的基础上，结合现代自然科学和社会科学新成果而发展起来的一门新兴学科。长期以来，我国的土地科学发展滞后于经济和社会的发展，为此，中国土地学会自成立以来，竭尽全力地推进土地科学的学科建设。这套丛书就是他们致力于土地科学学科建设的一项重要成果。

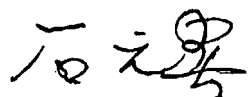
这套丛书中的每部著作都分别研究了本领域的基础理论和基本方法，注意把握本领域的理论前沿和最新成果，对社会关注的难点、热点问题进行了深入探讨，对未来我国土地管理工作提出了有益的建议。这套丛书既有很强的自然科学理论和知识，又有丰富的经济和管理科学内容，有助于我们更清楚地认识和把握未来的土地科学及其管理的基本走势，有助于推动我国土地管理事业的健康发展。

无论是在自然层面上，还是在社会经济层面上，土地都是处于动态状况下的。在几千年的农业社会里，这个动态过程进行得很慢，而且是在自然态的物质和能量循环框架下运行。进入工业社会，这个动态过程越来越快，人类社会对它的影响越来越大，而且是在大量非自然态的工农业化学物质投入状况下运行。土壤圈、水圈、大气圈和生物圈之间的物质能量交换关系发生了深刻

变化，土地的社会经济价值和影响也在发生深刻的变化。我们必须用系统观和动态观去观察和认识土地。

“工要善其事，必先利其器。”这套丛书就是帮助我们去观察和认识土地的“器”。想必看过这套丛书的读者，也会有我这样的感受。

谨以此为序。

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized Chinese characters, likely '石元' (Shi Yuan).

2006年8月于北京

前 言

虽然从事土地经济学本科生及研究生课程教学业已有 10 余年,并且也一直从事有关土地经济问题的研究,但待承担了《土地经济学》编著任务,才真正感觉到其不易。不易在于:

一、如何才能吃透现有土地经济学著作的体系与结构,并在此基础上形成有特色,也更符合经济学逻辑的体系、构架;

二、如何将丰富多彩的土地经济问题融入到土地经济学理论与方法体系之中,从而形成“有血有肉”的土地经济学内容;

三、如何才能对得住中国土地学会领导的希望,尤其是 2007 年 11 月在中国土地学会土地经济分会的组织下,众多专家来宁研讨土地经济学科建设,对本书初稿提出了很多真知灼见,如何才能有效地消化和充分地吸收。

为此,从引论(即绪论)、人地关系、基础理论、土地制度及宏观调控五个部分构建了内容框架:

引论部分阐述了土地经济学的学科体系与方法论。

土地经济学是以人地关系为研究对象的,但现代人地关系问题更具复杂性,涉及人口、土地、生态、环境、能源、粮食等问题,因此,人地关系可以表现为土地资源综合承载力的内涵。

继而,着重依据微观经济学的有关理论,介绍了土地价值、土地需求与供给、土地市场、地租、地价、土地利用、土地利用区位等相关理论问题,并分析了土地利用外部性成本与市场失灵。

如何克服土地市场失灵,减少土地利用外部性呢?第四部分从产权制度、土地保护、土地规划、土地金融制度、土地征用制度、土地税收制度等角度进行了分析。

在论述了有关克服土地市场失灵的制度内容之后,本书又从克服政府失灵角度阐述了土地宏观调控有关问题,并就土地宏观调控政策效果评价相关内容作了必要的介绍。

基于上述内容,全书共分十八章(全书由黄贤金拟定写作大纲及统稿,陈志刚、钟太洋参加讨论),具体安排如下:

第一章 第一、二、三、五节黄贤金(南京大学);第四节罗浩(中山大学)

第二章 肖思思(江苏大学)、黄贤金

第三章 黄贤金

第四章 黄贤金

第五章 陈志刚、赵小凤(西北农林科技大学)、黄贤金

第六章 黄贤金

第七章 黄贤金、杜文星、章波(中国土地勘测规划院)、赖力、吴芸

第八章 黄贤金、翟文侠、赵小凤

第九章 钟太洋、张丽君

第十章 黄贤金、邬震、秦兴龙、章波、黄意

第十一章 黄贤金、陈志刚

第十二章 钟太洋

第十三章 黄贤金、赖力

第十四章 陈志刚、黄贤金

第十五章 黄贤金、吴晓洁、刘杨

第十六章 钟太洋、黄贤金、章波

第十七章 陈志刚、黄贤金、李璐璐

第十八章 黄贤金、钟太洋、吴晓洁、翟文侠

感谢中国社会科学院杨重光研究员、中国政法大学胡文政教授审阅了本书初稿，并提出了十分宝贵的修改意见。

感谢中国土地学会副理事长黄小虎研究员的关心，感谢中国土地学会顾问、南京农业大学王万茂教授的信任与支持，感谢中国土地学会邵捷传副秘书长的一再督促及倾心支持，以及朱留华秘书长、陈国胜副秘书长、许坚副主任的关心。

这里还需要感谢有关项目的主要负责人：中国土地勘测规划院周建春副院长、张晓玲所长、唐健主任、邹晓云副总工程师、姚丽高级工程师等的帮助与支持。

感谢南京大学国土资源与旅游学系彭补拙教授、濮励杰教授、周寅康教授、周生路教授、张建新副教授、陈逸讲师等同事的支持与帮助。本书成果编辑及写作中还得到了谭丹、刘欣、李颖等研究生的帮助，在此一并表示感谢。

该著作项目成果得到了国土资源部公益性项目（200811033）、国家自然科学基金（70373029、70373060）、国家社会科学基金（03BJY034）、国家软科学基金项目（2007GXS3B046）、国土资源部重点科技项目、中国土地勘测规划院开放基金等项目资助。

作 者

2008年8月16日

目 录

编写说明

丛书序一

丛书序二

前言

第一章 绪论	1
第一节 土地的概念、特征与功能	1
第二节 资源观发展与土地经济问题及其演变	7
第三节 土地经济学的研究对象及产生与发展	10
第四节 土地经济学方法论	13
第五节 土地经济学的内容体系	18
参考文献	19
第二章 人地关系与土地资源人口安全承载力	21
第一节 人地关系及土地利用中的人地关系问题	21
第二节 土地资源人口安全承载力的内涵及特征	26
第三节 土地资源人口承载力分析	28
第四节 区域土地资源承载力测算	31
参考文献	38
第三章 土地价值理论	40
第一节 古典经济学中的土地价值理论	40
第二节 劳动价值论与土地价值理论	44
第三节 从自然价值到多元化的土地价值构成	47
参考文献	50
第四章 土地需求与供给	52
第一节 土地需求	52
第二节 土地供给	58
第三节 土地资源的供求变化及弹性	63
第四节 土地资源的供求关系	66
参考文献	70
第五章 土地市场理论	72
第一节 土地市场的内涵、特征、效率及功能	72
第二节 工业用地市场及其特征、功能	83

第三节	城市土地市场及其特征	86
第四节	城乡土地市场	89
第五节	土地市场构成要素	93
第六节	公有土地市场度理论	96
第七节	土地市场运行机制	97
参考文献		99
第六章	地租理论	101
第一节	地租内涵及类型.....	101
第二节	西方经济学中的地租理论.....	102
第三节	马克思地租理论.....	106
参考文献		109
第七章	地价理论	111
第一节	地价内涵.....	111
第二节	地价特征及其运行规律.....	116
第三节	土地价格影响因素及定价机理.....	118
第四节	工业地价及其空间特征、影响因素分析.....	121
第五节	城市地价及容积率的影响效应分析.....	130
第六节	基于享乐模型的城市景观对地产价格的影响分析.....	138
参考文献		145
第八章	土地利用的经济分析	148
第一节	土地利用与土地可持续利用.....	148
第二节	土地利用的经济原理.....	152
第三节	开发区土地利用的经济发展贡献率分析.....	158
第四节	土地整理规模及时序的经济分析.....	165
参考文献		169
第九章	土地利用的区位选择	170
第一节	土地利用中的区位及其理论分析.....	170
第二节	农业土地利用中的区位选择.....	174
第三节	城市土地利用中的区位选择.....	179
第四节	宏观区位与土地利用.....	184
参考文献		194
第十章	土地利用的外部性与市场失灵	196
第一节	土地利用外部性及其形成.....	196
第二节	土地利用外部性成本的理论分析.....	199
第三节	土地利用与碳排放、全球变暖.....	201
第四节	土地市场失灵及其克服路径.....	202
参考文献		217

第十一章 土地产权及其制度变迁	218
第一节 土地产权及其结构.....	218
第二节 土地所有制度比较.....	223
第三节 德姆塞茨产权演进模型与中国土地产权制度改革轨迹.....	230
参考文献.....	238
第十二章 土地保护的经济学分析	240
第一节 土地用途保护与质量保护的经济学分析.....	240
第二节 委托-代理理论及其在耕地保护中的应用分析	244
第三节 土地市场背景下的农户水土保持决策分析：理论与实证.....	249
参考文献.....	258
第十三章 土地利用规划的经济分析	260
第一节 土地利用规划的经济分析.....	260
第二节 土地用途管制方式的经济学分析.....	265
第三节 土地利用规划的生态服务价值.....	271
参考文献.....	275
第十四章 土地金融制度	277
第一节 土地金融概述.....	277
第二节 土地金融与土地市场的关系分析.....	279
第三节 土地金融对土地市场影响的实证分析.....	283
第四节 我国土地金融现状及模式分析.....	293
第五节 土地资金化：以国民政府时期农村土地资金化为例.....	302
参考文献.....	308
第十五章 土地征用制度及其改革	309
第一节 土地征用的法经济学分析理论与方法.....	309
第二节 征地制度运行的外部性成本实证分析.....	317
第三节 征地过程中农户维权行为的经济学分析：以铁本事件为例.....	322
第四节 征地土地权益证券化.....	328
参考文献.....	333
第十六章 土地税收及制度	334
第一节 土地税收的基本问题.....	334
第二节 土地税收对土地利用的影响机理.....	338
第三节 几种主要土地税对土地利用的影响.....	341
第四节 不动产财产税设置：目标取向、税负分析及保障政策.....	347
参考文献.....	354
第十七章 土地制度与经济发展	356
第一节 土地制度与经济发展.....	356
第二节 经济发展中的土地出让制度改革.....	360

第三节 土地出让制度的经济绩效评价.....	364
参考文献.....	367
第十八章 土地宏观调控及其政策效果评价.....	368
第一节 政府失灵与土地宏观调控.....	368
第二节 低水平重复建设与土地宏观调控.....	371
第三节 土地宏观调控政策效果评价.....	378
第四节 土地宏观调控政策绩效评价模型及应用：以耕地保护政策为例.....	381
参考文献.....	386

第一章 绪 论

土地经济学是首先由美国威斯康星大学教授 Richard T. Ely 在 1892 年美国举行的土地资产研讨会上提出来的,该次研讨会也成了土地经济学的最初尝试。而土地经济学作为一门独立的学科,其标志有两个:①1919 年美国在其农业部(USDA)中设置土地经济处;②随着进行土地利用调查研究的积极开展和 1922 年 Richard T. Ely 的关于土地经济学的著作《土地经济学大纲》的出版。到此时,一般认为形成了土地经济学学科较完整的体系(朱奉圭,1991)。土地经济学的发展深受理论经济学、生产经济学、福利经济学、区位经济学、发展经济学、产权经济学、制度经济学等经济学科发展的影响,并逐步形成完善的学科理论与方法体系,其研究内容也因社会经济发展对土地资源的压力不断加重,导致土地问题更为复杂多样而深化和拓宽。当前土地经济学已经成为土地学科体系中的基础学科,为土地资源管理实践提供了重要的理论与方法支撑。

第一节 土地的概念、特征与功能

一、土地的概念

关于土地的概念,在不同的时期、不同的学科门类、不同的研究目的有不同的理解。它一直都是学者们争论不休的焦点和难点,但同时它又是不少新兴学科的突破口与试金石。这是由土地本身的复杂多样性决定的,同时也是土地的内涵不断深化和拓展的结果。总结前人研究的成果,土地的概念归纳起来看主要有以下三类不同的观点:平面观、立体观与综合观。

1. 土地的平面观

土地概念的平面观是从土地的横向跨幅,即水平幅度着眼的,但无法展示土地概念的全面的、动态的整体内容(姜爱林,2000;刘胜华,2005)。

对于土地的平面观,主要有以下四种观点(陆红生、韩桐魁,1983):①土地即土壤。这是一种传统的看法。从农业生产角度看,土壤是指具有肥力,能够生长植物的疏松陆地表层。将土地视为土壤,最显著的特点是将水系排除在土地之外。不仅海洋水域不属于土地,甚至内陆的河流、湖泊、水库、坑塘等也都不是土地。②土地即陆地,这种观点认为,土地是地球上区别于海洋的部分,除包含第一种观点,还包括内陆的江、河、湖泊、水库、坑塘、滩涂等(林增杰、严星,1986)。不仅包括具有肥力,能够生长作物的疏松土壤,还包括难以生长或不能生长作物的裸岩石砾、荒漠、冰川等“不毛之地”。③土地即地球表层(陆红生,2002)。这种观点认为,土地既包括陆地,也包括海洋。随着科技的进步和经济的发展,海洋日益发挥着陆地的作用。既然可将陆地水域

包括在土地之内，海洋水域也应该可以包括在土地之内。④土地就是指自然，它包括一切自然生成的及其生成源泉的环境因素。

2. 土地的立体观

土地概念的立体观是从土地概念的纵向跨幅即垂直幅度着眼的，其界定的显著特征是由上到下，这更加符合土地资源特征，但与人们对于土地财产的认识不尽一致。

对于土地的立体观，主要有以下四种观点（刘胜华，2005）：①土地是一个垂直剖面，它所包括的范围向上或向下是无限的，以至包括地上和地下的每一样东西，从而认为土地是天上地下的一切自然物质和力量。②地壳底部至大气层顶部（陈百明，1996）。这种观点认为：土地的地上部分包括整个大气层，地下部分包括整个地壳。就空中而言，整个大气层的变化与生物圈的气象有直接或间接的联系。大气层以外属于外层空间，不属于任何国家所有。从地下看，地壳是地表生物圈的承载者，地壳中蕴藏的矿物、能源、浅层地下水、深层地下水都是与人类休戚相关的资源。③土地的垂直剖面分三层：地上层、土地层与地表层，包括地貌、土壤、植被的全部，以及直接影响它的地表水、浅层地下水、表层岩石和作用于地表的其他条件。④生物圈的上下边界。这种观点认为：土地的边界即生物圈的边界，是指上至地球的大气层，下至地下存在着生物的圈层。这是从广义的人类生存及农业生产的环境和条件出发的一种认识。

3. 土地的综合观

土地概念的综合观是从土地的自然、经济、历史等综合的角度着眼，其界定的要点是强调“综合”二字，体现了土地的自然、经济、社会等多方面的特征。

对于土地的综合观，主要有以下三种观点：①土地的自然综合体观（马歇尔，1964）。这种观点认为土地是指地球陆地表面（包括内陆水域和沿海滩涂），是由土壤、气候、地貌、岩石、动植物和水文等因素组成的自然综合体，同时也包括人类过去和现在生产活动的成果；②土地的自然历史综合体观（陈百明，1996；傅桦，1998）。与前一观点相比，该观点更加明确地体现了土地也是一个历史过程，即土地是地球陆地表面上的地貌、土壤、岩石、水文、气候和植被等要素在自然因素、经济因素、制度因素综合作用下形成的，具有特定结构和功能，并随时空做动态变化的自然历史综合体，同时也包括过去、现在人类活动成果；③土地的自然经济综合体观（曹振良等，1989；毕宝德，2001；朱德举，1995；周诚，1989）。土地是地球的陆地（包括内陆水域、滩涂）表层范围内，由土壤、岩石、矿藏、水、气候、地质、地貌，以及人类活动对上述要素产生的种种结果所组成的自然——经济综合体。

从以上对土地概念不同观点的讨论与评价，可以得出这样的结论：①土地指地球表面的某一区域；②土地的内涵不仅包括三维空间，还包括人类过去、现在和将来活动对土地的影响；③从不同的角度对土地的内涵进行考察。可以从平面的角度、立体的角度、时间的角度，也可以从不同学科，如自然的角度、经济的角度、社会的角度、法律的角度等；④土地不仅受自然因素的影响，还受经济、社会、时间因素的影响；⑤土地的概念在不断的发展，而且随着时间的推移和科学技术的发展，土地概念的广度和深度会不断拓展。

综上所述,土地是生产要素、资本、消费财、自然、空间、财产等的统一体(韩乾,2001),可将土地的概念表达为:土地是地球表面受自然要素(Nature)、经济要素(Economy)、社会要素(Society)和时间要素(Time)影响的四维空间综合体。其表达式为

$$L = f(N, E, S, T)$$

4. 土地:资本与服务的统一

通过上述分析可以看出,作为资本,土地是经济生产的要素,也是重要的资产;作为服务,其提供了生态、环境、景观的服务。土地作为资本是具有排他性,作为服务则有些具有非排他性。例如,作为农业生产的土地,其可以取得价值,其产权、收益具有排他性;但土地在农业利用过程中,对调节气候、改善环境、涵养地下水等方面的功能以及所体现的人文价值则具有非排他性。

正如英国经济学家马歇尔认为,土地是指自然为辅助人类而自由给予的陆、水、空气和光热等各种物质与能力。这是其所服务的服务。这种服务一旦可以为私人所垄断或赋予产权,就成为资本。

由此可见,土地是劳动对象、人工生态环境和最基本自然资源。这是因为人类出现后,人的生存、繁衍和人类社会发展使人与自然、人与土地结为不解之缘,作为自然的土地是逐渐由人类生存和发展的最基本生态环境要素转化为人的劳动对象和劳动资料,日益作为人类生活和生产活动的自然资源宝库,而成为一切生产资源和生产资料的源泉和依托;并使自然资源和生态环境要素的土地转变为人工自然资源和人工生态环境要素,而成为自然经济综合体(刘书楷、曲福田,2004)。

5. 土地与地产

纵观人类社会发展的历史,在原始社会的时期,没有私有财产、阶级和国家,虽然存在土地的占有,但由于地广人稀、生产力水平低下,土地可以被无限制地占有和自由利用,因此,不存在土地所有制关系,自然也就谈不上把土地作为资产的地产问题。土地所体现的只是其资源特性,即作为万物存在的基地和生育的源泉,并成为一切生产的元素和原动力,由于土地制度必然随着社会生产发展及社会生产方式和人地关系中人与关系的变化而产生和发展,地产则必然也是社会经济发展、生产方式变革和人地关系演进的结果,并在不同的条件下,呈现出不同的形式和内容,即土地制度的历史性决定了地产的历史性。

正如美国产权经济学家哈罗德·德姆塞茨(Harold Demsetz)所说,古代北美印第安人在共有土地上狩猎,猎物资源丰富时,是没有产权的,但由于资源稀缺而导致对每人狩猎范围的圈定,从而出现产权及产权制度(Demsetz, 1967)。诺斯-托马斯模型(North-Thomas Model)也阐述了这一问题,即认为产权出现的主要力量是人口压力。当植物与动物相对充裕时,对这些资源设置产权的成本超过了潜在的收益,于是自然资源被当作公共财产使用;当人口相对于稳定的资源数量增长时,人们之间的竞争趋于尖锐,公共财产导致了狩猎活动收益的减少,在某个边际上,固定的农业活动逐渐变得比狩猎活动更有吸引力,尽管农业在设立与实施产权上要付出成本。