



面向 21 世纪 课 程 教 材
Textbook Series for 21st Century

土地经济学

第二版

刘书楷 曲福田 主编

土地资源管理 经济管理专业用

中国 农业 出版 社

面向 21 世纪课程教材

Textbook Series for 21st Century

土地经济学

第 二 版

刘书楷 曲福田 主编

土地资源管理 经济管理专业用

山 版 社

图书在版编目 (CIP) 数据

土地经济学/刘书楷, 曲福田主编. —2 版. —北京:
中国农业出版社, 2004.6
面向 21 世纪课程教材
ISBN 7-109-09038-8

I. 土... II. ①刘...②曲... III. 土地经济学-高等
学校-教材 IV. F301

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2004) 第 044829 号

中国农业出版社出版

(北京市朝阳区农展馆北路 2 号)

(邮政编码 100026)

出版人: 傅玉祥

责任编辑 夏之翠

中国农业出版社印刷厂印刷 新华书店北京发行所发行

1996 年 5 月第 1 版 2004 年 6 月第 2 版

2004 年 7 月第 2 版北京第 1 次印刷

开本: 787mm×960mm 1/16 印张: 25.5

字数: 443 千字

定价: 33.10 元

(凡本版图书出现印刷、装订错误, 请向出版社发行部调换)

土地资源管理专业
“面向 21 世纪课程教材”编委会

顾 问 李 元 刘书楷 周 诚 沈守愚 毕宝德
林增杰 韩桐魁 叶公强 董德显 梁学庆
林 培

主 任 王万茂

副主任 曲福田 叶剑平 张凤荣 吴次芳 刘耀林

委 员 (按姓氏笔画为序)

王万茂 王秋兵 卞正富 邓良基 艾建国
叶剑平 曲福田 刘耀林 肖洪安 吴 群
吴次芳 吴克宁 何训坤 张凤荣 张安录
陆红生 陈利根 林 卿 欧名豪 赵小敏
黄贤金 雷国平

本书编写人员

主 编 刘书楷 (南京农业大学)

曲福田 (南京农业大学)

副主编 钱忠好 (扬州大学)

黄贤金 (南京大学)

诸培新 (南京农业大学)

参 编 (以姓氏笔画排序)

王洪卫 (上海财经大学)

朱道林 (中国农业大学)

吴 群 (南京农业大学)

陈利根 (南京农业大学)

金晓斌 (南京大学)

段文技 (中国农业大学)

唐 焱 (南京农业大学)

第一版编写人员

- 主 编 刘书楷 (南京农业大学)
- 副主编 王万茂 (南京农业大学)
- 编 者 刘书楷 (南京农业大学)
- 王万茂 (南京农业大学)
- 曲福田 (南京农业大学)
- 车江洪 (南京农业大学)
- 安晓宁 (中国农科院农业宏观研究室)
- 黄贤金 (南京农业大学)
- 王洪卫 (南京农业大学)
- 高 波 (南京大学经济系)
- 主 审 沈达尊 (华中农业大学)

总 序

此套高等院校土地资源管理专业主干课程系列教材是经教育部高等教育司批准立项的“面向 21 世纪课程教材”，共 15 种。

随着中国高等教育本科专业目录的调整，1997 年前经济学科中的土地管理和工学中的土地规划与利用两专业合并成土地资源管理专业，归属公共管理学科。随着专业属性的变化，有关土地资源管理专业课程设置和教学内容的改革与教材建设显得十分迫切。作为公共管理学科的土地资源管理，就其内涵来讲，是着眼于社会或政府如何确立和巩固与现行社会经济基础制度相适应的土地占有方式，调整土地关系；如何采取一系列经济、法律、行政与技术手段，对土地资源利用进行规划、控制、调节、监督和组织，实现土地资源既公平又有效的配置和可持续利用。在发达国家，经济市场化使得自然资源与环境管理成为政府的主要职能之一，以土地资源管理为核心的资源与环境管理已成为公共管理教学与研究的重要内容和主要分支学科，在大学本科、研究生及 MPA 教育中受到广泛重视。

中国土地资源管理学科建设，一方面要充分借鉴国外成熟的公共管理和土地资源管理的理论与方法；另一方面应以现阶段社会经济发展的土地资源问题为研究对象。随着我国经济体制的深入改革，尤其是计划经济向市场经济的转变，土地资源的产权关系、配置方式发生着深刻的变化；中国加入 WTO 后，不仅政府职能发生转变，经济全球化也急剧改变着区域土地利用结构，在促使经济快速发展的同时，也导致了难以预测的社会和环境变化；信息技术的进步及其在土地资源利用与管理中的应用，也大大改变着政府对土地资源的管理方式。所有这些，都应体现在土地资源管理学科体系、课程设置和教材内容之中。

近年来，全国各有关高校十分重视土地资源管理专业教材编写与出版工作。尤其是老一辈土地资源管理学家相继出版了一批有影

响的教材或著作，如《土地经济学》（刘书楷）、《土地经济学》（周诚）、《土地经济学》（毕宝德）、《土地利用规划学》（王万茂、韩桐魁、董德显）、《地籍管理》（林增杰、严星）、《土地管理学》（陆红生）、《土地资源学》（林培）等，对该学科教材建设起到了十分重要的作用。一批中青年学者也脱颖而出，编写了一批选题新颖的教材，拓展了该专业的知识体系。2000年12月在南京召开了全国土地资源管理学科建设研讨会，2002年1月教育部高等学校公共管理类教学指导委员会土地资源管理学科组和全国高等学校土地管理院长（系主任）联谊会在哈尔滨召开了土地资源管理专业本科教育教学改革研讨会，加快了我国土地资源管理专业本科教育教学改革与教材建设步伐。全国高等学校土地管理院长（系主任）联谊会和中国农业出版社在各高校自由申报、专家推荐的基础上，确定了15本教材的选题，并会同全国近30所大学组织这一套教材的编写工作。其宗旨：一是初步形成作为公共管理学科的土地资源管理专业的基础知识体系；二是体现面向21世纪土地资源管理发展的要求，迎接新世纪对该专业人才培养的挑战；三是反映该学科教育教学改革的最新成果。我们希望此系列教材的出版，能为我国学习土地资源管理及相关专业的大学生们提供一套全新的教材，也为今后的教材建设打下一个良好的基础。

由于土地资源管理学科历史较短，教育教学改革还在进行，加上编写时间仓促，本套教材从选题到内容会有值得商榷之处，希望得到广大读者的评议和指正。

曲福田

2002年2月6日

前 言

本教材经教育部高等教育司批准，于2001年被正式列入“面向21世纪课程教材”出版计划。

土地经济学是研究土地资源利用活动中人与自然和人与人之间的经济规律的科学。由于土地资源在人类生存与发展中的特殊地位，使得土地经济规律的研究在经济与管理科学中具有十分重要的作用。中国最早问世的《土地经济学》是章植教授于1930年在南京编写出版的。原金陵大学农业经济学系主任，美籍教授卜凯（J.L.Buck）1937年先后在美国和中国出版了《中国土地利用》，堪称世界第一部中国土地经济理论与实证研究相结合的重要专业文献，至今仍为美国许多大学所珍藏。20世纪40年代，中央大学农业经济学系张德粹教授编著的《土地经济学》仍为十分重要的土地经济学教科书。

1949年之后，中国内地随着土地公有制的建立和高度计划经济体制的确立，土地的主要经济活动基本消失，土地经济学教学与研究处于基本停滞状态。1978年以来，土地经济学学术研究趋于活跃，美国伊利和莫尔豪斯合著的《土地经济学原理》中译本于1982年在商务印书馆出版。1987年开始，伴随着土地有偿使用制度的改革，我国土地经济学教学与研究进入一个快速发展阶段。高等院校土地管理教学与研究机构纷纷成立，有关专业如农业经济管理、土地资源管理、房地产经营与管理等相继开设土地经济学，并作为核心或骨干课程。与此同时，土地经济学学术研究和教材建设也取得了显著成绩，张熏华、刘书楷、周诚、张跃庆、毕宝德等先生先后主编出版了土地经济学教科书，不仅满足了相关专业高等教育的要求，也大大繁荣了我国土地经济学的学术研究。

本教材是在刘书楷先生于1987年和1993年主编出版的《土地经济学原理》和《土地经济学》（高等农业院校全国统编教材）基础

上, 经过较长时期的研究与教学改革后, 修订、编写而成的。过去十几年来, 在统编教材的基础上, 我们对土地经济学学科建设进行了探究。1999年我们承担“以教育创新为目标的土地经济学系列课程改革与建设”研究课题, 历时三年, 在课程体系、教学内容、教材建设、教学组织与手段、案例教学、教学评价与成果应用等方面进行了系统探索和改革, 取得了预期的成果, 土地经济学课程也于2003年被教育部评选为“国家精品课程”。这些都为土地经济学教材的修订与编写打下了坚实基础。同时, 邀请了有关院校在本领域中富有建树的中青年专家参加编写, 力图将更多的智慧和教学研究成果汇集于本教材。与第一版相比, 本教材对土地经济学的内容体系主要在以下方面进行了更新: 一是按照现代经济理论体系改革, 形成了市场经济意义的土地供求平衡理论体系, 并加强了土地市场问题的研究, 以此为基础统领整个课程, 基本形成了现代市场经济条件下的土地经济学体系。二是以可持续发展理论为指导, 增加了土地可持续利用经济分析的内容, 将内容体系从研究传统意义上的人地关系即土地利用问题、土地分配问题扩展到以人口、资源、环境、经济协调发展的学科体系。三是充分应用新制度经济学理论的研究成果, 将马克思土地制度理论与西方制度经济理论加以融合, 对土地产权制度、土地使用制度、金融制度、税收制度等内容进行了改革与创新, 增加了土地市场和土地用途管制制度等内容。通过这些改革与修订, 我们期望形成一个与市场经济要求相适应, 能够反映经济学发展趋势和土地管理要求的土地经济学体系。

通过以上改革和修订, 教材的内容体系大体上分为四大部分: 第一部分为绪论, 主要对土地经济学的基本概念及学科定义进行讨论; 第二部分为土地经济学基础理论, 包括人地关系与土地供给与需求、土地报酬规律与规模经济、地租与地价、土地资源配置等理论; 第三部分为土地利用经济分析, 包括土地区位、土地可持续利用、不同类型土地利用与管理问题的经济分析; 第四部分为土地制度分析, 主要内容有土地制度概论、土地产权制度、土地使用制度、

土地用途分区管制制度、土地市场制度、土地金融制度和土地税制度。教材共 17 章。

本教材由刘书楷、曲福田任主编，拟订了编写大纲，确定了教材结构；钱忠好、黄贤金、诸培新任副主编，与主编一起参与教材的统稿工作。具体分工如下：由刘书楷、曲福田编写第一章；第二、三、四、五、七、八章由刘书楷编写；第六章由吴群编写；第九章由诸培新编写；第十章由唐焱编写；第十一章由曲福田、唐焱编写；第十二章由钱忠好编写；第十三章由朱道林、段文技编写；第十四章由陈利根编写；第十五、十七章由刘书楷、黄贤金、金晓斌编写；第十六章由王洪卫、金晓斌编写。周超纲先生生前作为副主编参加了教材编写的启动工作。

在编写过程中，参考了大量国内外土地经济学教材和有关文献，我们力求将所有的重要文献一一列出，并对所有作者表示感谢。如有遗漏，对有关作者表示歉意，再版时加以纠正。

时间匆促，加上许多问题正在研究，教材中会有许多错误和疏漏，欢迎专家和读者的批评和提出建议。

刘书楷 曲福田

2004 年 5 月

第一版前言

土地具有资源和资产两重性内涵。它是最基本的资源和生态环境要素，又是不动产资产，固定资本。土地问题实质上是人地关系问题。有关土地的自然生态、经济技术和产权法制等因素，对人地关系有着重要制约作用，致使土地问题成为诸多学科共有的科学领域。其中，土地经济学是研究土地利用与分配问题，亦即人地关系及其中人与人关系的一门学科。它是经济科学及土地科学的重要分支学科。

土地经济问题，人地关系问题，作为一个科学领域为人们所重视由来已久。其较为系统的研究，始见于17~18世纪西方资产阶级古典经济学家的一些经济学名著；其后，以此为基础，马克思进一步对地租、地价问题做了持续达二十余年的研究，至19世纪末，他在《资本论》第三卷第六篇中以“超额利润转化为地租”作主题，以11章的巨大篇幅深入系统地构建了科学的土地经济理论体系，从而为土地经济学科的产生和发展，奠定了坚实的理论基石。迨本世纪初、中期，当资本主义经济发展进入现代市场经济后，美国著名经济学家伊利（Richard T. Ely）及其学生和同事，更郑重宣称把土地作为“商品因素”进行广泛系统的研究，先后出版了《土地经济学原理》（Elements of Land Economics, 1924年）和《土地经济学》（Land Economics, 1940年）专著，为本学科的建立和发展开辟了先河。上述学术文献，仍将对今后的学科发展，以至本教材的建设，有着不容忽视的先导意义。

土地经济学不仅作为一门学科早已存在，而且作为一门专业课程也已有长期的历史。就我国而言，从四十年代开始在一些知名大学和学院的经济系及农业经济系已先后开设过“土地经济学”课程。然而，建国以后，在计划经济体制下却中断了。但是自我国实行改革开放以来，随着社会主义市场经济的发展，土地问题与土地经济与管理工作的关系，更日益受到应有重视，这门学科和课程的重建和发展已成为历史的必然。而正值此时，国际上土地经济学科的发展已趋向于专门化，出现了“城市土地经济学”、“不动产（房地产）经济学”、“地产（房地产）市场”、“土地（不动产）金融”、“土地产权制度”、“土地税”、“不动产估价”、“不动产投资”、“不动产经济管理”等细微分支学科；并同时向高层次综合发展，出现了“土地资源—不动产经济学”、“土地生态经济学”、

“不动产原理”、“不动产实务”、“不动产管理”和“不动产法学”等综合性分支学科。

这本教材不是要满足当今学科发展的需要，而是作为一门课程的教学用书。它首先是由国家教委学位委员会农经学科组和农业部全国高等农业院校教材指导委员正确指令统编出版的，主要是用作全国高等农业院校农业经济与贸易专业及土地管理专业的全国通用教材。本教材主要侧重于论述农业和农村的土地经济与管理问题，以阐明土地经济学原理为主，兼及重大实践问题的理论探讨，使之成为一本农业院校师生教学需要的“土地经济学通论”。

本教材的编写，采用了近年来南京农业大学刘书楷等编著的《土地经济学》一书的理论框架和体系，并广泛参阅了国内外有关教材与专著。全书分为14章，编写分工按章、节顺序如下：

第一至八章，刘书楷；第九章，曲福田、杜金岷、夏太寿、安晓宁；第十章，刘书楷；第十一章，刘书楷、车江洪；第十二章，高波、王洪卫；第十三章，曲福田、王洪卫；第十四章，刘书楷、黄贤金。本教材由刘书楷任主编；王万茂任副主编，并主持了编订后期的总纂工作。王洪卫等承担了书稿的整理、誊写、校勘和附图清绘工作。由于我国社会主义市场经济的发展特别是土地市场机制尚处于初期阶段，土地经济与管理工作的方兴未艾，学科的发展日新月异，加之作者水平有限，这本教材的编写误漏不妥之处在所难免，至希同行专家和读者不吝指正，以便再版时进一步修改。

这里应该特别提到，本教材承国内资深知名学者沈达尊教授于百忙中拨冗精心审阅，认真把关，提出了许多宝贵意见，使书稿的后期修改和审定得以顺利完成。在此对他的辛劳深表感谢。

刘书楷

1994年10月

目 录

总序

前言

第一版前言

| | |
|--------------------------------|----|
| 第一章 绪 论 | 1 |
| 第一节 土地的综合概念与特性功能 | 1 |
| 一、土地的综合概念与内涵 | 1 |
| 二、土地的综合特性与功能 | 4 |
| 第二节 人地关系、土地问题的概念与内涵 | 7 |
| 一、人地关系的概念与内涵 | 7 |
| 二、土地问题的概念与内涵 | 8 |
| 第三节 土地经济学的学科性质与定义 | 10 |
| 一、土地经济学的学科来源 | 10 |
| 二、土地经济学的学科性质 | 10 |
| 三、土地经济学的研究对象 | 10 |
| 四、土地经济学的学科定义 | 11 |
| 第四节 土地经济学的历史与进展 | 14 |
| 第五节 土地经济学的基本任务、研究领域与研究方法 | 17 |
| 一、土地经济学的基本任务和研究目标 | 17 |
| 二、土地经济学的研究领域和学科体系 | 18 |
| 三、土地经济学的研究方法 | 19 |
| 主要参考文献 | 20 |
| 第二章 人地关系原理及土地的供给与需求 | 21 |
| 第一节 人地关系理论研究的历史趋向 | 21 |
| 第二节 人口发展与人口可持续发展原理 | 23 |
| 一、人口问题的实质与内涵 | 23 |
| 二、传统人口理论的产生与发展 | 24 |
| 三、马克思主义人口论和人口经济原理 | 26 |

| | |
|---|----|
| 四、人口可持续发展的理论内涵、战略与对策 | 27 |
| 第三节 土地的供给与需求 | 30 |
| 一、土地供给与需求的概念和运行机制 | 30 |
| 二、土地供给与需求的理论分析 | 32 |
| 三、土地供求关系的调控 | 38 |
| 第四节 人口压力与土地资源人口承载力分析 | 40 |
| 一、人口增长对土地的压力 | 40 |
| 二、人口压力与土地资源人口承载力分析 | 42 |
| 主要参考文献 | 46 |
| 第三章 土地报酬规律与土地集约经营 | 48 |
| 第一节 土地报酬规律的概念与内涵 | 48 |
| 一、土地报酬规律的提出和早期表述 | 48 |
| 二、近代土地报酬规律内涵的扩展 | 49 |
| 三、马克思主义对“土地报酬（收益）递减规律”的批判 | 52 |
| 第二节 生产要素配合原理与生产函数理论在土地报酬运动三阶段 分析中的应用 | 54 |
| 一、生产要素配合原理和生产函数的概念与内涵 | 54 |
| 二、应用生产函数对土地报酬运动物质数量关系的阶段分析 | 55 |
| 三、生产函数与技术进步 | 58 |
| 第三节 土地集约经营 | 60 |
| 第四节 我国土地集约经营的对策 | 63 |
| 一、我国土地集约经营的必然趋势 | 63 |
| 二、我国实行土地集约经营的客观要求及其途径 | 64 |
| 三、我国城市化进程中经济发达地区的土地集约利用模式 | 66 |
| 主要参考文献 | 68 |
| 第四章 规模经济原理与土地规模经营 | 70 |
| 第一节 规模经济和规模经营的概念与内涵 | 70 |
| 第二节 农业土地规模经营 | 72 |
| 一、西方发达国家农业土地规模经营 | 72 |
| 二、我国农业用地规模经营问题 | 76 |
| 第三节 城乡一体化与城市土地规模经营 | 86 |
| 一、城市化的内涵及城市土地的特点 | 86 |

| | |
|--------------------------------|------------|
| 二、城市土地规模经营的经济分析 | 90 |
| 第四节 我国城市规模与土地规模经营 | 92 |
| 一、我国的城市规模和规模效益 | 92 |
| 二、我国房地产的开发和土地规模经营 | 93 |
| 三、我国城市化发展前景分析 | 94 |
| 主要参考文献 | 96 |
| 第五章 地租理论 | 97 |
| 第一节 地租的概念、性质与形式 | 97 |
| 一、地租的概念和内涵 | 97 |
| 二、地租的形式、种类 | 98 |
| 第二节 西方古典地租理论 | 102 |
| 一、古典经济学派早期的地租理论 | 102 |
| 二、李嘉图的差额地租学说 | 103 |
| 三、屠能的地租理论 | 105 |
| 第三节 马克思主义地租原理 | 106 |
| 第四节 我国的社会主义地租 | 114 |
| 一、社会主义地租的形成条件、性质与特点 | 114 |
| 二、社会主义地租的基本形式及其分配 | 116 |
| 三、社会主义地租的经济意义 | 119 |
| 主要参考文献 | 121 |
| 第六章 地价理论 | 122 |
| 第一节 土地价值与价格理论 | 122 |
| 一、地价的概念和经济意义 | 122 |
| 二、土地价值与土地价格的主要理论观点 | 124 |
| 第二节 影响土地价格的因素及土地价格变动的规律 | 130 |
| 一、土地价格的制约因素 | 130 |
| 二、土地价格变动的规律 | 132 |
| 第三节 土地估价方法 | 134 |
| 一、马克思“地租资本化”法 | 134 |
| 二、西方国家和我国香港、台湾地区常用的土地估价法 | 136 |
| 第四节 土地价格机制与土地价格制度创新 | 140 |
| 一、土地价格体系 | 140 |

| | |
|---------------------------------|------------|
| 二、土地价格管理制度 | 143 |
| 三、土地价格制度创新 | 144 |
| 第五节 土地价格管理 | 145 |
| 主要参考文献 | 146 |
| 第七章 土地资源优化配置 | 147 |
| 第一节 土地资源优化配置的概念与基本模式 | 147 |
| 一、土地资源优化配置的概念 | 147 |
| 二、土地资源优化配置的基本模式 | 147 |
| 三、“三维结构框架”的理论与方法 | 148 |
| 第二节 生产资源优化配置的理论及其应用 | 155 |
| 一、农业生产资源的供求关系和价格原理 | 156 |
| 二、农业生产资源的配置原理 | 157 |
| 主要参考文献 | 161 |
| 第八章 土地利用分类与空间配置 | 162 |
| 第一节 土地利用的分类 | 162 |
| 一、土地利用的基本概念与内涵 | 162 |
| 二、土地利用分类的概念与目的 | 163 |
| 三、土地利用分类的原则与方法 | 163 |
| 四、近现代的土地利用类别简介 | 165 |
| 第二节 土地利用地域分工 | 171 |
| 一、土地利用地域分工的涵义 | 171 |
| 二、土地利用地域分工的原则 | 172 |
| 第三节 土地利用区域规划 | 175 |
| 一、土地利用区域规划的涵义和意义 | 175 |
| 二、区域规划的历史演变和各国土地利用区域规划的特点 | 176 |
| 三、土地利用区域规划体系 | 180 |
| 第四节 土地利用区位选择 | 182 |
| 一、土地利用区位选择的经济意义 | 182 |
| 二、屠能的《孤立国》与农业区位论 | 183 |
| 三、韦伯的工业区位论 | 185 |
| 四、城镇用地和娱乐用地的区位选择 | 187 |
| 主要参考文献 | 188 |