


土地经济与利用

(第三版)

Land Economics and Utilization

(Third Edition)

何芳 编著



同济大学出版社
TONGJI UNIVERSITY PRESS

土地经济与利用

(第三版)

何 芳 编著



同济大学出版社
TONGJI UNIVERSITY PRESS

内 容 简 介

土地的作用和意义不言而喻。国家、地方政府、企业、家庭、个人等各类主体无不任其经济和社会活动中利用土地、关注土地,并分别在宏观、中观和微观等不同层面实施土地利用的规划、开发、利用、保护、整治、修复和管控;对土地进行投资、选址、开发和运营。土地活动的多样性、复杂性更凸显了研究土地经济与利用的重要性。本书凝结了作者多年教学经验、科研成果和实践积累,综合运用土地经济学、区域经济学、城市经济学、房地产投资与开发、城市规划、空间经济学、地理学等学科的相关研究成果,全面阐述了土地经济学及其相关理论、土地利用特别是城市土地开发利用原理、方法和应用。全书分为三篇。上篇为土地价值与市场,阐述土地价值及土地市场相关的经济理论。具体包括地租理论与应用、地价理论与应用、土地供求均衡与市场理论、土地增值利益分配理论与实践;中篇为土地利用与配置,阐述土地利用和开发的原理与方法。具体包括:区位理论与土地空间布局、城市土地区位选择与利用、土地报酬递减理论与集约利用、土地规模聚集理论与适度规模利用、城镇化与城镇用地发展、产业结构与土地利用、土地可持续利用与评价;下篇为土地制度与政策,阐述产权及地权制度、市场管理及相关制度和土地利用管控制度。具体包括土地产权与土地制度、土地市场管理及相关制度、土地开发利用管制制度、土地管理体制等内容。本书体系完整、结构严谨,内容丰富,资料详实,吸收了学科最近研究成果和国家在自然资源利用与管理、国土空间规划与管制、土地开发利用等领域的重点关注内容,尤其突出了城市土地经济与城市土地开发利用的理论与应用。

本书是全面系统阐述土地经济与利用的专业书籍,可作为土地资源管理、房地产、城市规划与管理、经济地理等专业的教材或参考资料。适合国土空间规划与管理、区域或城市建设、土地资源管理、资产管理,房地产投资、开发、经营与管理,自然资源开发利用与管理等领域从事研究、咨询和实务运作的专业人士,大专院校相关专业教师及科研人员和学生阅读。

图书在版编目(CIP)数据

土地经济与利用 / 何芳编著. —3版. —上海:
同济大学出版社, 2020
ISBN 978-7-5608-9151-4
I. ①土… II. ①何… III. ①土地经济学—高等学校—教材 IV. ①F301
中国版本图书馆 CIP 数据核字(2020)第 027510 号

土地经济与利用(第三版)

何 芳 编著

责任编辑 姚焯铭 责任校对 徐春莲 封面设计 张 微

出版发行 同济大学出版社 www.tongjipress.com.cn
(地址:上海市四平路 1239 号 邮编:200092 电话:021-65985622)
经 销 全国各地新华书店
排 版 南京文脉图文设计制作有限公司
印 刷 常熟市华顺印刷有限公司
开 本 787 mm×1092 mm 1/16
印 张 21
字 数 524 000
版 次 2020 年第 3 版 2020 年第 1 次印刷
书 号 ISBN 978-7-5608-9151-4

定 价 69.00 元

本书若有印装质量问题,请向本社发行部调换 版权所有 侵权必究

第三版前言

土地既是社会经济活动和自然生态不可或缺的元素,也是空间载体。土地的科学合理利用和节约集约利用是我国城镇化与社会经济高质量发展、生态环境质量提升的必要基础。土地利用涉及国家、地方政府、企业、家庭和个人等多主体行为,涉及国民经济各行各业发展和生态文明发展。经济社会发展对土地的需求与生态环境资源约束的矛盾长期存在。人类活动的多样性、复杂性更加凸显了研究土地经济与利用的重要性。土地经济原理和土地利用理论是指导不同主体在宏观、中观和微观等不同层面合理进行土地开发、利用、保护、整治和修复实践的依据。在我国改革开放和社会经济快速发展过程中,土地经济与利用理论得到很大发展。针对国家新一轮新型城镇化、城乡融合与乡村振兴、生态文明和可持续发展等多项战略目标,土地经济与利用理论还需要进一步完善、丰富和践行应用。

一、主导思想

作为第三次再版,本书重新编写的首要主导思想是,在第二版基础上,总结教学经验、学科研究成果和社会服务实践,结合国家发展战略和学科最新进展,丰富和完善土地经济与利用理论体系和内容体系。考虑到本版内容上做了增加和拓展,书名由《城市土地经济与利用》改为《土地经济与利用》。

其次,秉承前两版的内容组织原则,即以土地经济学的基本理论为基础内容,同时,综合城市经济学、空间经济学、产业经济学等相关理论,着重阐述城市土地投资、开发、利用相关的土地利用原理、规律及方法。因此,本书既有别于一般的土地经济学教程主要揭示土地利用过程中的人与人、人与地以及地与地的经济原理,也不同于一般的土地利用学教程,侧重宏观视角研究土地利用与外部环境的相互作用关系以及土地生态、经济与景观功能转化与实现。本书试图将土地经济学及其相关理论,与土地利用特别是城市土地开发利用原理相结合。

试图完成这种结合的原因有:①目前,大学所设置的房地产专业、土地管理专业、工程管理专业等相关专业的学生去政府土地管理部门或直接从事土地资源利用领域就业的很少,真正从事土地利用规划编制学生更少。绝大部分学生是去房地产开发与经营企业、房地产咨询机构、工程或规划咨询机构、金融保险机构等相关岗位工作。因此,本课程教授内容体系如何满足学生择业需求,满足城市建设和发展对本专业领域学生的知识结构需求,是笔者一直思考和力图协调的问题。②土地利用学多侧重在全域土地的开发利用保护和整治,偏向宏观区域层面基于资源生态和景观属性进行土地利用配置。土地经济学主要侧重土地利用过程中经济现象与行为的分析和解释。然而,市场经济和城镇化背景下,具有价值和资产属性的城市土地投资、开发与利用运营,迫切需要侧重微观层面的城市土地开发利用原理支撑。③从事与土地相关的理论研究与实践操作的专业人士,都需不同程度掌握、熟悉和了解土地经济与利用配置的相关内容,特别是城市土地利用规律及其相关经济原理。城市建设

和规划工作者往往注重城市的形态规划,而忽视城市土地的经济问题以及该经济原理下形成的土地利用规律,导致会出现城市规划不能适应市场经济对土地配置需要而难以实施落地的问题。区域整体开发利用结构与布局设计,城市土地运营,房地产项目投资宏观与微观选址、项目开发定位与运营,城市更新,产业转型和发展等各项活动中,土地都是根本要素。土地利用的经济策划是项目成功的关键。这都需要土地经济与利用配置理论支撑。

二、内容构架

本版内容以土地资源与资产的配置手段(市场机制与政府规制)和配置原理为视角,将全书分为三篇。上篇为土地价值与市场,阐述土地价值及土地市场相关的经济理论;中篇为土地利用与配置,阐述土地利用和开发的原理与方法;下篇为土地制度与政策,阐述地权制度、市场管理及相关制度和土地利用管控制度。经济与利用的理论内容组织与完成土地利用配置的“定性质、定布局、定总量、定结构、定强度、定时序、定价格”所谓“七定”任务目标对接。三篇及其理论逻辑体系、与“七定”的关系及对应章节安排详见下图。

本书内容框架图

板块	原理	目的与应用	章节
土地价值与市场	地租理论	土地用途——定性定价	第二章
	地价理论	地价机制——定价格	第三章
	土地供求均衡与市场理论	市场机制——价格数量	第四章
	土地增值利益分配理论	利益分配——市场调控	第五章
土地利用与配置	区位及空间布局与选址理论	土地利用布局——定布局	第六、七章
	土地集约利用理论	土地利用集约度——定强度	第八章
	规模与聚集经济理论	土地利用规模——定总量	第九章
	城镇化与用地发展理论	土地利用时序——定时序	第十章
	产业结构演替理论	土地利用结构——定结构	第十一章
	可持续发展理论	土地可持续利用——目标	第十二章
土地制度与政策	土地产权与土地制度	地权管理制度	第十三章
	土地市场管理相关制度	市场配置支持制度	第十四章
	土地开发利用管制制度	政府管控制度	第十五章
	土地管理体制	行政体制架构	第十六章

三、撰写特点

本书撰写积累了作者在本课程十几年教学过程中的教学经验、理论研究成果和社会服务经验,充分吸收了土地经济学、城市土地经济学、空间经济学、地理学、房地产投资与开发、区域和城市经济学、城市规划等学科的相关研究成果。内容组织上,充分体现了体系的全面完整性、结构组织的新颖性、学科的交叉性;内容撰写上充分体现资料的现势性、前沿性和实务应用性,吸收了学界与行业的最新研究成果、最新研究方向、最新政策和行业发展状况等。增加或强化了一般同类教材没有的内容,如土地增值规律与立体地价、城市各类用地选址与开发定位、各类用地规模利用、土地空间权、土地发展权及增值利益分配、TOD导向土地利用模式、集体建设用地入市及利益分配、城市土地更新、土地资源资产核算、土地可持续评价、国土空间规划与国土空间用途管制等最新内容。此外,地租理论、土地价格理论内容里也增加了更深入的理论和应用分析;城市土地结构和空间演替、城市土地空间拓展模式等都是同类教材较少涉及的内容;增加了土地税收和土地金融的最新成果。然而,这些内容对土地、房地产、城市等专业研究和应用均具有指导意义。

本书每一章都设有“章前导读”和“思考题”,以帮助读者把握重点和深入思考。同时,一些内容安排专栏,作为基本原理的深化与实践案例应用的补充。

本书部分章节内容得到了研究生胡意翕、谭敏、龙国举、马俊、刘嘉蓉、瞿世欣和本科生章思佳、杨枫蕊等同学的更新整理和补充撰写,在此表示衷心感谢!

本书为全面系统阐述土地经济与利用的专业书籍,可作土地资源管理、房地产、城市规划与管理、经济地理等专业的教材或参考资料。适合从事国土空间规划与管理、区域或城市建设、土地资源管理、资产管理、房地产开发与管理、自然资源开发利用与管理等领域研究、咨询和实务操作的专业人士,大专院校相关专业教师及科研人员和学生阅读。

由于撰写时间紧迫,本书肯定尚存更进一步的斟酌和完善空间;同时,由于作者自身的知识和水平的不足,书中难免有错误和疏漏之处,敬请广大读者批评指正,以促进作者今后进一步修正、补充和完善。

何 芳

2019年12月于同济园

目 录

第三版前言

第一章 绪论	1
第一节 土地内涵与属性	1
第二节 土地经济学	5
第三节 土地利用与配置	7
思考题	14

上篇 土地价值与市场

第二章 地租理论与应用	17
第一节 地租理论及发展历程	17
第二节 级差与绝对地租理论及应用	21
第三节 农业竞标地租理论与土地配置	27
第四节 城市竞标地租理论与土地配置	30
专栏:居住阶层分异	35
思考题	38
第三章 地价理论与应用	39
第一节 土地价格理论	39
第二节 土地价格空间与增值规律	43
第三节 TOD 导向地价与土地利用	46
专栏:轨道交通对住宅价格的影响实证	47
第四节 地价与容积率、房价关系	53
思考题	59
第四章 土地供求均衡与市场理论	60
第一节 土地供给与需求	60
第二节 土地市场运行机制	63
第三节 土地市场发展与结构体系	66
第四节 城市土地使用权市场	69
专栏:城市土地一级市场发展	71

第五节 集体土地使用权市场	76
专栏:我国集体土地流转市场状况	78
思考题	82
第五章 土地增值利益分配理论与实践	84
第一节 土地利益相关者及增值构成	84
第二节 土地增值收益分配理论与原则	86
第三节 土地增值收益分配	91
思考题	95
中篇 土地利用与配置	
第六章 区位理论与土地空间布局	99
第一节 区位内涵及区位理论	99
第二节 农业区位论	102
第三节 工业区位论	105
第四节 中心地理论	107
第五节 城市土地空间布局模式	111
第六节 城市土地空间扩展模式	113
思考题	116
第七章 城市土地区位选择与利用	117
第一节 住宅用地区位选择与利用	117
第二节 商业用地区位选择与开发利用	121
第三节 办公用地区位选择与开发利用	133
第四节 工业用地区位选择与利用	138
思考题	144
第八章 土地报酬递减理论与集约利用	145
第一节 土地报酬递减理论与三阶段分析	145
第二节 建设用地集约利用内涵与规律	148
第三节 城市土地集约利用评价	152
第四节 土地混合利用	156
思考题	158
第九章 土地规模聚集理论与适度规模利用	159
第一节 土地规模与聚集经济原理	159
第二节 城市土地适度规模利用	162
第三节 农业土地适度规模利用	167

思考题	170
第十章 城镇化与城镇用地发展	171
第一节 城镇化内涵与任务	171
专栏:我国人口城镇化与土地城镇化水平变化比较	175
第二节 城镇化数量演替规律	176
专栏:城市群	183
第三节 城镇化空间演替规律与用地发展	187
思考题	189
第十一章 产业结构与土地利用	190
第一节 产业结构及其变动规律	190
专栏:日本、美国、中国、上海三次产业结构变动比较	198
第二节 土地利用类型与结构	200
第三节 土地利用结构变动规律	206
思考题	209
第十二章 土地可持续利用与评价	210
第一节 可持续发展理论概述	210
第二节 土地可持续利用内涵与目标	214
第三节 土地可持续利用与评价	216
思考题	222
下篇 土地制度与政策	
第十三章 土地产权与土地制度	225
第一节 土地制度概述	225
第二节 土地产权及结构体系	226
专栏:我国“空间权”的立法历程	237
第三节 土地产权制度	239
专栏:土地出让年期届满处置	242
第四节 土地征收与征用制度	249
专栏:国外及其他地区土地征收补偿借鉴	256
思考题	258
第十四章 土地市场管理及相关制度	259
第一节 土地市场管理制度	259
专栏:上海土地市场调控政策	266
第二节 土地储备制度	268

第三节 土地税收与金融制度	272
专栏:我国土地财政发展	284
第四节 土地资源资产价值核算制度	287
专栏:国际自然资源价值核算体系	291
思考题	293
第十五章 土地开发利用管制制度	294
第一节 土地用途管制制度	294
第二节 土地利用分区制度	301
专栏:“三区三线”实践	309
第三节 城市存量土地更新制度	311
专栏:上海城市土地更新政策	314
思考题	315
第十六章 土地管理体制	316
第一节 土地管理体制类型及发展	316
第二节 土地管理组织架构与职能分工	318
思考题	321
参考文献	322

第一章 绪 论



章前导读

土地内涵与功能属性、土地利用与配置内涵及内容是本书的概念基础,土地经济学原理、土地利用与配置原理是本书的两块核心内容。

本章应重点掌握土地概念与内涵,土地的自然、资产和资本属性,土地经济学研究对象和研究内容,土地利用内涵与目标,土地利用配置内容与路径;熟悉传统规划体系及存在问题、国土空间规划产生及规划体系;了解土地经济学国内外发展情况及其与土地科学、城市经济学、城市土地经济学等相关学科的关系,国土空间规划的任务等。

第一节 土地内涵与属性

一、土地概念与功能

1. 土地内涵的界定

土地是人类社会赖以生存的基本资源。我国古代学者管仲定义土地为:“地者,万物之本源,诸生之根苑也。”17世纪英国古典经济学家威廉·配第(William Petty)认为:“劳动是财富之父,土地是财富之母。”

有关土地的概念自古至今国内外有过各种定义。基于不同目的、不同学科角度,如地理学、经济学、生态学等,土地的概念在内涵和外延上均有一定的区别。

英国经济学家马歇尔认为:“土地是大自然无偿赠与人类的,以陆地、水、空气、光、热等形式存在的物质和力量。”

澳大利亚学者克里斯汀(C. S. Chrestin)等人在其所著的《综合考察方法论》中曾指出:“土地是指地表及所有对人类生存和成就有关的重要特征。”“土地是地表上的一个立体垂直剖面,从空中环境直到地下的地质层,并包括动植物群体以及过去和现在与土地相联系的人类活动。”

美国伊利和莫尔豪斯在其《土地经济学原理》一书中认为:“经济学家使用土地这个词指的是自然的各种力量,或自然资源。它的意义不仅是土地的表面,还包括地面上下的东西。水也就被看成土地,因为它是一种自然资源。经济学上的土地是侧重于大自然所赋予的东西。”

1972年在荷兰瓦格宁根(Wageningen)召开的为农村进行土地评价的专家会议上所拟定的《土地与景观的概念及定义》一文中,提出“土地包含地球特定地域表面及其以上和以下的大气、土壤及基础地质、水文和植物。它还包含这一地域范围内过去和目前的人类活动的种种结果,以及动物就它们对目前和未来人类利用土地所施加的重要影响”。这一定义后来写进了联合国粮农组织1976年编写的《土地评价纲要》,影响最为广泛。

我们认为,土地是地球表层的特定地域,是由地貌、岩石、气候、水文、水文地质、土壤、植被、动物和人类活动的种种结果等各种要素组成的自然、经济、社会综合体。可从以下四个方面认识其本质内涵。

(1) 土地是地球表层特定地域。土地的水平范围包括陆地、内陆水域和滩涂;垂直范围取决于土地利用的空间尺度,包括地面空间、地上一定范围空间和地下一定范围空间。就农业用地而言,垂直空间为土壤母质层到植被冠层;就非农用地而言,垂直空间包括地下的可开发利用的岩石层到地上建筑物的顶部。它是一个动态的和法律的范畴,涉及土地的地上权(包括地上、地表和地下空间权)。

(2) 土地是由各要素组成的综合体。该综合体是一个生态经济社会系统。该系统要素包含地貌、岩石、气候、水文、水文地质、土壤、植被及动物等自然要素以及人类各种活动构成的经济与社会要素等。

(3) 土地具有资源和资产双重属性。土地一方面具备资源的使用价值属性,另一方面也具备经济的资产价值属性。

(4) 土地是一系列权利束。英国《牛津法律大辞典》对土地解释是:“在封建土地法中,把每个占有人在王室和某特定土地之间的保有土地在意念上的抽象概念称为地产,包括它保有的土地全部权利和利益。”权利特征是土地有别于一般物品的重要法律特征,完整的土地范畴不仅是土地实体,更是土地上依附的产权及其属性。这个意义上,可以称土地是由所有权、使用权、租赁权、抵押权、典当权、发展权和地役权等相关权利组成的权利束。

2. 土地相关概念辨识

(1) 土壤。土壤是指地球陆地表面具有肥力、能够生长植物的疏松表层。显然,土地的含义要比土壤广泛得多。

(2) 陆地。陆地只是土地的一个组成部分,与内陆水域和滩涂共同组成的土地水平空间范围。

(3) 国土。国土是指一国主权管辖内的版图,包括领土、领海和领空。土地属于国土的一部分。

(4) 国土资源。国土资源是一国主权管辖范围一切自然资源的总称,包括土地资源、海洋资源、气候资源、生物资源和矿产资源等自然资源。土地资源仅是国土资源的重要组成部分。广义上,国土资源除了包括自然资源外,还包括人口、经济、社会等资源。

(5) 房地产。房地产指可建造土地及附着物、建筑物(房屋或构筑物)及其定着设施(水暖电卫等各种设备)和相应的权益。简单地讲,房地产等于地产加房产。

(6) 不动产。不动产是指不可移动的财产。根据我国《不动产登记条例》,纳入登记的不动产权利包括:集体土地所有权;房屋等建筑物、构筑物所有权;森林、林木所有权;建设用地使

用权;宅基地使用权;海域使用权;地役权;耕地、林地、草地等土地承包经营权;法律规定需要登记的其他不动产权利。显然,我国政府官方所界定的不动产范围已经超过土地与房地产范畴。除了土地、房地产之外,海域、森林林木等其他需要登记的不动产均属于不动产范畴。

3. 土地功能

土地具有提供人类生存和发展的基本功能,即:承载功能、生产功能、提供生产和生活资料功能以及提供生态景观功能。

(1) 承载功能。土地为各种生物以及建筑物、构筑物等非生物提供承载场所和空间,为人类生活和生产提供场所和空间。

(2) 生产功能。土壤中包含的水分、空气及其他营养物质为万物的生长、繁殖提供了条件,土地所具备的生产功能为人类的生存和发展提供了必需的农畜产品。

(3) 提供生产和生活资料功能。土地蕴藏着丰富的能源、矿产和建筑材料等资源,成为人类生产和生活中重要的资料仓库。

(4) 提供生态景观功能。土地是所有生态要素和景观要素的重要载体。提供人类生存所需的生态环境和人类精神的美学感受。

二、土地资源属性与自然特性

1. 土地资源属性

顾名思义,资源是指生产资料与生活资料的来源。土地资源是最重要和不可或缺的自然资源。土地资源属性主要是强调土地的使用价值和效用特性。

2. 土地自然特性

基于资源视角,土地具有以下自然特性。

(1) 位置固定性。土地的空间位置是固定的,不能移动。因此,土地利用具有典型的地域分异特征和区位特征。

(2) 面积有限性。土地为不可再生资源。填海造地不能无限扩大土地面积,因此,人们必须节约集约利用土地,珍惜土地资源。

(3) 质量的差异性。由于土地自身地质、地貌、土壤等土地要素条件和区位差异,土地的自然质量和经济质量均存在很大差异。因此,土地利用必须因地制宜,合理配置,并充分体现出土地利用的多样性特征。

(4) 利用的耐久性。除土地之外的生活和生产性资料都会在使用中磨损,丧失其使用价值。土地资源的利用如同自然界其他资源一样,过度索取会带来整个土地生态经济系统的非良性循环。然而,只要合理利用和保护,农业土地反而会不断改良,永续利用;非农用地亦可反复利用,永无尽期。因此,我们提倡用可持续发展的理念指导土地的开发和利用,提高土地利用耐久性和持续性。

三、土地资产属性与经济特性

1. 土地资产属性

财产即任何有价值和被拥有的事物,具有产权特性。土地具有稀缺性和使用效用,且能

形成有效需求,因此,土地具有价格,可成为一种财产,并具有资产属性。土地的资产属性是强调土地的产权和价值特性。需要指出的是,土地资产是专有名词,与企业财务中资产概念^①是不同的。

2. 土地经济特性

基于土地资产属性视角,土地经济特性表现在以下几个方面。

(1) 土地的区位性。土地固定性决定了土地区位特征。区位不是一种简单的距离关系,而是多因素影响的空间关系的总和。从空间尺度来看,土地区位分为三个层次,即:宏观区位、中观区位和微观区位。宏观区位是反映土地所在城市或地域的区位特征,中观区位反映土地所在城市内部区域的区位特征,微观区位反映地块的位置特征。特定的区位条件决定着土地的价值、开发利用结构布局、利用强度等土地开发利用参照与定位。

(2) 土地供应稀缺性。土地数量的有限性决定了土地供应的稀缺性。稀缺性表现在:土地总量稀缺、某区域或区位土地稀缺、某种用途土地稀缺。城市土地供应在总量上虽然具有扩张的可能,但由于区域土地的农业和非农用地的争地矛盾,以及各类用地在土地自然供给短缺下的平衡,导致城市土地总量供给亦短缺。另外,城市土地由于面积的固定性和区位的唯一性,在特定地段会出现土地经济供给的相对稀缺,该固定位置的地块只能为一家高出价者垄断。伊利·莫尔豪斯说:“在这里面有个原理,即土地的高价利用有排挤土地低价利用的趋势。”正因如此,城市土地出现了相应的地价分布形态,城市各种用途的土地通过竞争达到合理的配置。土地供给的稀缺性突显了土地合理整体配置的重要性。

(3) 土地保值增值特性。土地保值特性是指地产价值具有抵消通货膨胀的特性。土地增值特性是指扣除通胀因素后,土地价格呈现上涨趋势的特征。对土地增值特性,学术上有不同观点:一种观点认为土地稀缺和土地需求的增加,必然导致土地价格长期呈现着上升趋势;另一种观点认为,随着经济周期性发展,土地价格也呈现出周期性波动特征,有升有降,总体螺旋式上升;还有一种观点认为,剔除通胀因素,土地价格呈现短期周期性波动长期平稳或只有微小升幅的特征。

(4) 土地权属可转移性。土地的位置固定性决定了土地交易的实质不是土地实体的交易,而是土地权属的流转交易。土地交易对象是土地的所有权、使用权、租赁权、抵押权和发展权等各项权利。因此,土地产权明晰和土地产权流转制度的完善是确保土地产权交易效率的基础。

(5) 土地规模聚集效应。随着资本、物质、人口在一定面积土地上聚集,会产生超出各单位效益总和的规模聚集效益,从而需要提高土地效率。地块具有利用的规模经济,地区具有地区化规模聚焦效应,城市具有都市化规模聚集效应。

(6) 土地报酬递减性与集约利用。在一定生产水平和技术条件下,随着对土地投入的增加,土地收益会呈现从递增到递减的现象,即土地报酬递减规律。农业土地生产的过程中,对土地的要害投入只能在一定的限度内,土地的受容量相对稳定且较小,土地报酬递减规律更具显著性。相对而言,城市土地受容量具有极大的空间。大量的人口、物质和资金可

^① 企业财务中,企业资产指过去的交易、事项形成并由企业拥有或者控制的资源,归企业所有,属法人财产。企业资本指投资者的投入,归属股东或债权人所有。

以聚集到有限的城市土地上,形成高强度高聚集开发利用。然而,过度聚集会带来不可忽视的负外部效应以及一系列生态、社会甚至经济的负产出。因此,我们需要遵循土地报酬递减规律,确定合理的集约利用程度,提高土地利用质量。

(7) 土地利用效果的综合性。土地利用特别是城市土地利用是人类利用和改造自然的过程。土地作为生态经济系统的基础因子,彼此相互连接在一起,不能分割,不可移动。每块土地或每一区域的土地利用后果,不仅关系到本区域的经济、生态和社会效益,还影响到临近区域甚至整个城市、国家的经济、生态和社会效益,产生巨大的社会后果。因此,研究土地利用的影响效果并给予科学评价,是确保土地合理利用的重要环节,也是实施土地利用规划、监督和调控的重要依据。

四、土地资本属性与投机特性

(1) 会计学角度。资本指有价值并通过经营带来利润的财产,具有返还性、增值性、运动性及风险性等基本特征。土地的资本属性派生于土地资产属性,只有土地资产投入运营才能体现出资本属性。土地资产运营方式可以是出租、出售、入股、合作、资产证券化和土地信托,等等。

(2) 金融学角度。土地资产与金融资本的结合是土地资本属性的本质要义。土地价值由土地自然物质的虚拟价值和投入在土地的物化劳动构成的土地物质价值两部分组成。土地自然物质的价值具有虚拟性,导致土地可以承载大量货币,使土地往往成为金融资本运作的最佳介质。土地一旦捆绑上金融资本,很容易成为投机品,土地价格就会虚高,土地泡沫就极易形成。土地泡沫是指土地价格与土地价值的背离达到相对高的程度。由于土地的稀缺性和虚拟性、市场信息的不对称性、投机的预期性和投资的羊群效应等人类非理性行为,以及经济金融的周期性,在货币宽松情况下,往往容易形成土地泡沫,并成为经济金融风险的敞口。土地资产泡沫破碎,通常都会伴随着金融危机的爆发。1997年的东南亚金融危机、2008年美国的金融危机,都是源于资本逃离导致的土地和房地产泡沫破灭。

第二节 土地经济学

一、土地经济学发展

1. 国外发展

土地经济学作为一门独立的科学,产生于20世纪20年代。但在这之前,一些资产阶级古典经济学家就对土地经济的基本问题开始了研究。17世纪末,资产阶级古典经济学家威廉·配第第一次提出级差地租的概念,并对级差地租和土地价格等作了初步阐述。而后,杜尔阁、亚当·斯密、大卫·李嘉图等相继对若干土地经济问题进行了探讨。到了19世纪中叶,马克思与恩格斯在批判和继承资产阶级古典经济学理论的基础上,创立了构成马克思主义土地经济理论核心的人口理论、土地肥力理论、地租理论以及地价理论等。然而,这些研究大部分依附于政治经济学或其他学科。

直到1924年,美国经济学家伊利和莫尔豪斯合著的《土地经济学原理》的出版,标志着土地经济学开始成为一门独立的学科。从此,土地经济学的研究不断深入和完善。一些大学也陆续开设了土地经济学的课程。继伊利和莫尔豪斯之后,国外相继出版的土地经济学代表性专著有美国伊利与魏万尔合著的《土地经济学》(1940年)、美国雷纳的《土地经济学》(1940年)、美国拉特克利夫的《城市土地经济学》(1949年)、英国鲍尔钦和克威合作的《城市土地经济学》(1977年)、美国巴洛维的《土地资源经济学》(1978年)、美国歌德伯歌和钦洛依合著的《城市土地经济学》(1984年)及日本野口悠纪雄著的《土地经济学》(1997年)等。

2. 我国发展

(1) 起步阶段(1930—1949年)。中国对土地问题的系统和专门研究始于20世纪30年代,几乎与伊利在美国倡导土地经济学研究为同一时期。1930年张植的《土地经济学》出版,这是中国第一本土地经济学专著。之后有张丕介的《土地经济学》(1944年)、刘潇然的《土地经济学》(上、下册)(1945年)、朱剑农的《土地经济学》(1946年)等。这一时期的著作,主要是介绍国外土地经济学理论。

(2) 停滞阶段(1949—1980年)。中国土地经济学,尚处于初创阶段。新中国成立后,逐步消灭了土地私有制,致使不少人误解,认为土地问题已经解决,因此长期以来忽视对土地经济问题的研究。

(3) 复兴阶段(1978—1986年)。直到1978年改革开放后,土地经济学才重新受到重视。1981年,中国国土经济学研究会正式成立。1982年再版了伊利和莫尔豪斯合著的《土地经济学》;1984年出版了朱剑农专著《马克思主义地租理论概要》;1986年北京土地经济学研究会编印了周诚主编的《土地经济学初编》。

(4) 发展繁荣阶段(1987—至今)。随着我国土地制度改革和经济发展,土地经济问题研究与实践不断深入,各大专院校、各专家学者的土地经济学著作不断涌现,土地经济学科得以发展和繁荣。我国土地经济学已经基本形成了一套核心理论体系。但是,土地经济学内容取舍还存在着百花齐放、百家争鸣的特点,土地经济学理论体系仍然在不断发展和完善中。

二、土地经济学研究对象与内容

1. 研究对象与学科性质

研究对象是指一门学科所研究的核心问题。土地经济学前辈伊利在他的《土地经济学》中提出:“土地经济学的起点是人口和土地关系,土地经济学研究人们对土地的利用,特别是由人和土地资源的关系所引起的人与人的关系。”因此,土地经济学的研究对象就是土地问题,亦即人地关系问题。具体讲,就是土地利用过程中发生的人与人、人与地、地与地之间的关系问题。人与人关系具体指土地产权和利益分配问题,属于生产关系范畴;人与地关系指人如何利用土地、处分土地和获取土地收益,既属于生产力范畴,又属于生产关系范畴;地与地关系指如何利用土地及利用之后所形成的土地数量、结构与空间关系,属于生产力范畴。

土地经济学就是运用经济学原理研究人类利用土地过程中所形成的土地问题,即人与人、人与地、地与地等人地关系问题。因此,土地经济学是经济学科的一个独立分支,是一门

研究生产要素经济的应用经济学。

2. 研究内容

基于人地关系的三层解读,土地经济学研究领域也主要包括三个层面,即土地利用经济、土地价值与市场、土地制度。

土地利用经济是从经济角度研究土地资源和资产的合理利用及配置,侧重研究土地利用中发生的人与地、地与地之间的经济关系,属于土地利用技术层面。具体包括土地利用性质(用途)、土地利用空间布局与选址、土地利用规模、土地利用合理投入(集约利用)、土地开发保护和整治、土地利用规划以及土地利用计划等方面的经济问题。

土地价值与市场是研究土地利用过程中土地价值产生、土地产权转移、土地收益及其经济原理,侧重研究土地利用中发生的人与人、人与地之间的经济关系,属于土地利用市场配置层面。包括地租理论、土地价格理论、土地供需均衡、土地市场机制与运行规律、土地金融和土地税收(土地收益的二次分配),等等。

土地制度是研究土地产权分配与利用的相关法律规定与行为规范,侧重研究土地利用中发生的人与人、人与地之间的经济关系问题,属于土地利用的政府规制层面。具体包括土地所有制、土地使用制等产权制度,以及土地开发利用管制制度,市场管理制度,土地行政管理体制等。

第三节 土地利用与配置

一、土地利用内涵与目标

1. 土地利用内涵

人们利用土地的最终目的,不外是为了满足自身生存对物质资源的需要,主要表现在:一是向土地取得生产资源和生活资料,二是向土地索取活动场所、生产基地和建筑物基地。土地利用分为土地的生产性利用和非生产性利用。土地生产性利用主要将土地作为生产资料和劳动对象,以生产生物产品或矿物产品为主要目的。非生产性利用则主要利用土地的空间和承载力。抽象地看,土地利用是指人类通过特定的行为,以土地为对象或手段,利用土地的特性,获得物质产品和服务,满足自身生存与发展需要的经济活动过程,这一过程具有综合性。广义的土地利用包括土地开发、使用、保护、整治和修复过程。

土地开发,指对未利用的后备土地资源采取工程、生物和技术措施,将其投入经营和利用的活动;或使土地利用由一种利用状态变为另一种利用状态的开发活动,如将农地开发为城市建设用地。土地开发分为农用地开发、城镇土地开发和未利用后备土地开发。

土地使用,即狭义土地利用,指满足人类各种需要而面对土地的用途、结构、布局和强度等实施的一系列配置和利用。

土地保护,指对土地的可利用面积及其生产力的保护。具体包括两个方面,一是数量上保护土地,尤其是保护农业用地不被不合理占用;二是质量上保护,促使土地的质量提升。土地保护的基本任务有:①保护资源,包括耕地、林地、草地和水面等经济价值较高的土地资