



土地经济学

Land Economics

主讲：高明秀

E-mail: tudijjx@163.com

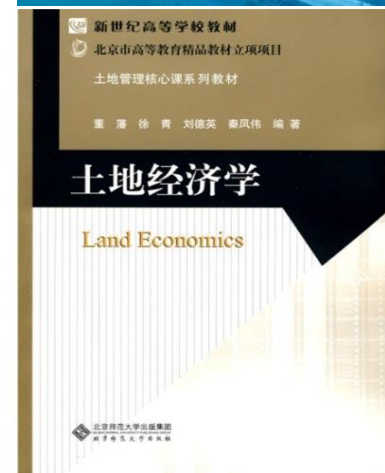
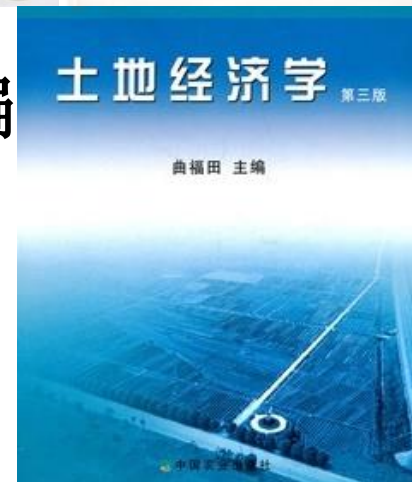
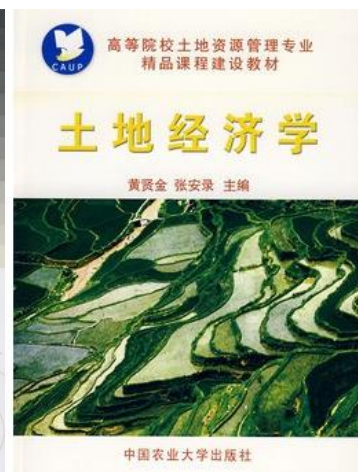
教材及参考文献:

教材:

《土地经济学》 王克强王洪卫刘红梅 主编

参考文献

- 《土地经济学》 毕宝德 主编
- 《土地经济学》 黄贤金 张安录 主编
- 《土地经济学》 曲福田 主编
- 《土地经济学》 董藩 等 编著
- 《土地经济学》 冯玉华 贾生华 主编
- 《土地经济学》 刘书楷 主编
- 《土地经济学原理》 周诚 主编





第一章 导 论

- **【重点】** 土地的概念、特性和功能、土地经济学的研究对象和方法
- **【难点】** 认识土地自然和经济属性的意义，土地经济学的研究对象和方法



第一章 导论

第一节、土地的概念与特性

第二节、土地的功能与分类

第三节、土地经济学的研究对象与
研究方法

第四节、土地经济学的产生与发展

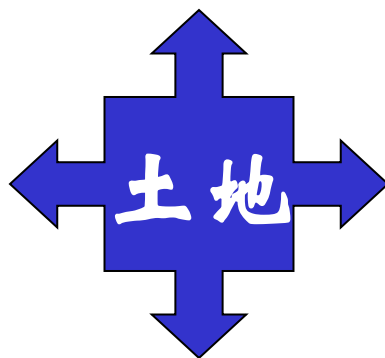
第一节 土地的概念与特性

一、土地（land）的概念

从横的角度看：

地球的纯
陆地部分，
不包括陆
地的水面

土壤



陆地及其
水面

地球表面

从纵的角度看：

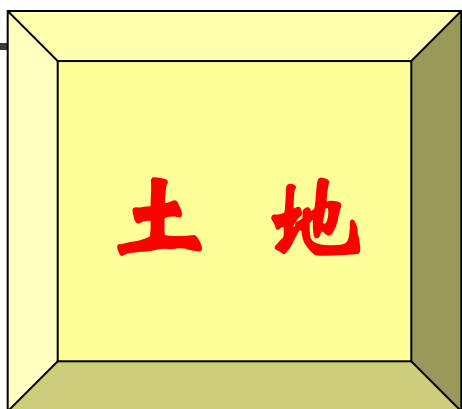
■ 英国马歇尔 “土地是指大自然为了帮助人类，在陆地、海上、空气、光和热各方面所赠予的物质和能量”

■ 美国伊利 “经济学家所使用的土地这个词，指的是自然的各种力量……经济学上的土地是侧重于大自然所赋予的东西”

- 
- 联合国粮农组织（FAO）1976年制定的《土地评价纲要》中，对土地的定义：

土地是由影响土地利用潜力的自然环境所组成，包括气候、地形、土壤、水文和植被等。它还包括人类过去和现在活动的结果，例如围海造田、清除植被，以及反面的结果，如土壤次生盐碱化。

综合性概念



作为自然
资源的

现实的

★是由地球陆地部分一定高度和深度的岩石、矿藏、土壤、水文、大气和植被等要素构成的自然综合体，即陆地及其自然附属物

是一个由各项自然因素构成并综合了人类劳动的自然—经济综合体

土地与国土

国

土

☀ 是一个主权国家的全部疆域，即其所管辖的领土、领海和领空的总和，包括这一区域范围内的全部资源条件。

☀ 比土地广泛

☀ 针对某一个国家主权而言

土地

是自然经济综合体

认识土地概念需把握的几个要点



土地是综合体

土地是自然和经济的产物

土地是地球表面的陆地部分

土地是一个立体的三维空间
实体

是一个动态概念，其内涵和外延随人们的认识的深入而变化

土地与土壤、国土等既有区别又有联系

二、土地的特性(Characteristics of Land)

土地的自然特性

Physical
Characteristics
of
Land

☀ 位置的固定性

☀ 面积的有限性

☀ 质量的差异性

☀ 功能的永久性



土地的经济特性:

(Economic Characteristics of Land):

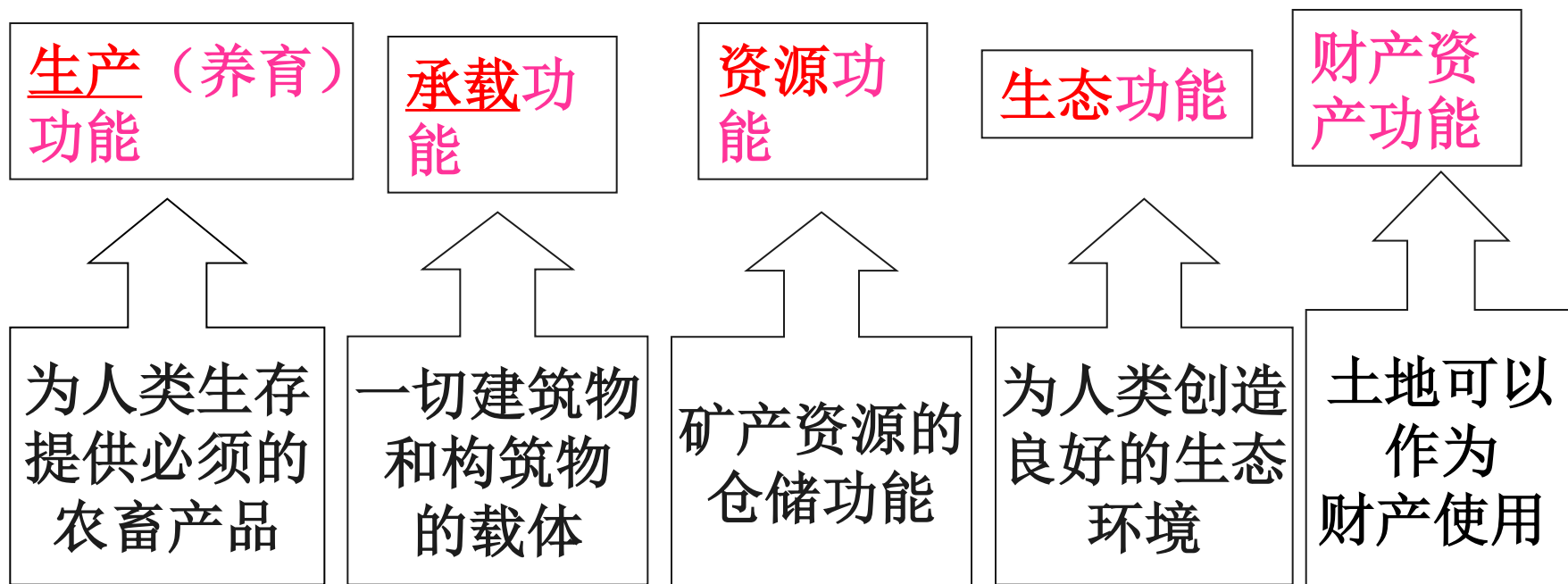
土地在被人类利用后所表现出的特性

- ①**土地供给的稀缺性**: 人类对土地需求的不断增长和土地面积的有限性。(土地供需、市场、调控)
- ②**土地利用方式的相对分散性**: 土地位置的固定性和区域差异性以及社会生产力发展的地区差异等。(农业区划、专业化生产)
- ③**土地利用方向变更的困难性**: 自然条件的限制和变更成本大。(规划利用、用途管制、分区利用)
- ④**土地报酬递减的可能性**: 土地投入的局限性。(科技创新、利用结构优化)
- ⑤**土地利用后果的社会性**: 存在诸多社会问题。外部性。(规模利用、规划管理、监督和调控)

第二节 土地的功能与分类

一、土地功能(Function of Land)

马克思曾指出：土地即“一切生产和一切存在的源泉”





思考

- 土地的其他功能？



二、土地分类：

- 按地貌特征分为：

山地、高原、丘陵、盆地、平原

- 按土壤质地分为：

黏土地、壤土地、沙土地等

- 按土地所有权性质可以划分为：

国有的、集体所有的

按土地利用现状，可以划分多种类别。



（一）中国土地利用现状分类（1984）

共分**8**个一级类型，**46**个二级类型

- **8**个一级类型是：耕地（灌溉水田、望天田、水浇地、旱地、菜地）、园地、林地、牧草地、居民点及工矿用地、交通用地、水域、未利用地
- 土地详查和土地变更调查就是采用土地利用现状分类。从1984年颁布开始，一直沿用到**2001年12月**



（二）城镇土地分类（1989.9）

我国颁布的《城镇地籍调查规程》应用于城镇村的地籍调查，共有**10**个一级类和**24**个二级类。**10**个一级类包括：

- 商业金融用地、工业仓储用地、市政用地、公共建筑用地、住宅用地、交通用地、特殊用地、水域用地、农用地、其他用地
- 从**1989**年发布开始，一直沿用到**2001**年**12**月



（三）全国土地分类

- 为了满足土地用途管理的需要，科学实施全国土地和城乡地政统一管理，扩大调查成果的应用，在研究、分析“土地利用现状分类及其含义”和“城镇土地分类及含义”两个土地分类基础上，国土资源部制定了城乡统一的“全国土地分类”
- “全国土地分类”自**2002年1月1**日起，在全国范围试行。自**2002**年以来，有效地应用于土地变更调查及国土资源管理工作中。

全国土地分类（试行）

二 级

一 级

3个：
农用地、
建设用地、
未利用地

15个： A. 耕地、园地、林地、
牧草地和其他农用地；
B. 商服用地、工矿仓储用地、
公用设施用地、公共建筑用地、
住宅用地、特殊用地、交通用地、
水利建设用；
C. 未利用土地、其他土地

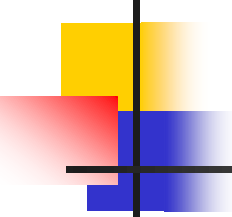
三 级

71个



(四) 《土地利用现状分类》 国家标准

- 《土地利用现状分类》国家标准**2007**年于**8月10**日颁布出台。标志着我国土地资源分类**第一次拥有了全国统一的国家标准**。采用一级、二级两个层次的分类体系，共分**12**个一级类、**57**个二级类。
- 其中一级类包括：耕地、园地、林地、草地、商服用地、工矿仓储用地、住宅用地、公共管理与公共服务用地、特殊用地、交通运输用地、水域及水利设施用地、其他土地。

- 
- **第二次全国土地调查**和《土地利用现状分类》国家标准（**GB/T 21010—2007**）完全相同，以《土地利用现状分类》国家标准为准
 - 《土地利用现状分类》采用土地综合分类方法，根据土地的利用现状和覆盖特征，对城乡用地进行统一分类。



第三节 土地经济学的对象与研究方法

- 一、土地经济学的研究对象
 - “对于某一现象的领域所特有的某一种矛盾的研究，就构成某一门科学的对象。”——毛泽东
- 二、土地经济学的原理体系
- 三、土地经济学的研究方法



第三节 土地经济学的对象与研究方法

一、土地经济学的研究对象

1、土地经济学的研究领域，包括三个方面

- ①**土地资源利用**：土地资源在各经济部门中分配和使用。研究**人与土地之间的关系**问题。
- ②**土地财产制度**：指土地财产的权属制度，研究**人与人之间的经济关系**问题
- ③**土地资产流转**：土地资产权属的市场流转和随之产生的土地价值实现、收益分配问题。土地资产流转和收益分配中的土地关系问题——人与人的经济关系

土地经济学的研究对象

土地经济学，是把土地作为社会生产力的一个基本要素，在人类对其实际利用中发生的一系列**经济问题**进行研究。

土地与劳动力及其他生产要素在**时间**、**空间**及数量上如何合理**组**合与匹**配**，以建立合理的土地利用结构和空间布局；在土地**集约**利用中如何选择投资适合度及合理投资结构；在土地利用中如何注意提高土地**规模**效益等。

土地经济学研究土地利用中形成的土地的经济关系和人与人的经济关系



二、土地经济学的原理体系

1. 土地认识论——自然经济历史文化观
2. 土地功能论——利用与改进：承载、养育、景观、生态……
3. 土地产权论——占有、使用、处分、收益……
4. 土地区位论——规划、评价……
5. 土地报酬论——投入产出、节约集约……
6. 土地供需论——调控、平衡……
7. 土地租价论——价值、价格、收益来源……
8. 土地管控论——管理、调控……
9. 土地伦理论——可持续
10. 土地效用论——利用效率、效益、评价、监控



三、土地经济学的研究方法

1、理论联系实际的方法或

抽象思维方法(abstract approach)

- 是社会科学研究的重要方法，是在深入实际调查，占有大量客观事实材料的基础上，运用人的抽象思维能力进行“加工”把感性认识上升到理性认识，从中找到事物的本质及规律性。
- 社会调查
- 社会测量



社会测量

- 社会研究中，对研究对象的属性在数量上赋值的过程。包括：社会态度及个性、品格的测量；社会行为、社会地位的测量；社会行为的预测；群体结构的测量；社会环境的测量等。
- 与自然科学相比，**社会测量的特点**是：
 - ①自然科学测量的对象是有形物质的自然属性；
 - 社会测量的对象不仅涉及人的自然属性，如年龄、性别等，更多地涉及人的社会属性，如意识、行为、态度等。
 - ②自然现象的测量工具大多是标准化的仪器，信度、效度很高，测量的误差易于求得，
 - 社会测量工具的外在形式是问卷题目或量表（亦称题器），信度和效度都较低，测量误差较难掌握。



2、系统分析方法（systems approach）

- 土地系统是地球生态系统的子系统
- 土地系统是社会经济系统的子系统
- 系统论
- 控制论



3、定性分析定量分析相结合的方法 (qualitative-quantitative analysis approach)

- ①事物质和量的统一，是事物发展的共同规律性
- ②任何一个土地经济问题都有质与量两个方面
- 土地利用规划



4、静态分析与动态分析相结合的方法 (static-dynamic approach)

- ①任何事物运动都是相对的、无条件的，而静止是相对的，有条件的。
- ②土地经济问题的分析，必须把静态分析和动态分析密切地结合起来。
- 地租 地价 房价



5、微观分析与宏观分析相结合的方法 (macro-micro analysis approach)

- 土地经济问题即有微观方面的问题也有宏观方面的问题
- 基层单位
- 区域



其他方法

- **观察法** 感官感知、考察、描述、分析
- **调查法** 全面调查、抽样调查，实地调查或收集调查资料
- **比较分析** 对比分析，区分差异，查找问题
- **土地信息学** 数据-信息-解决问题
- **规范与实证** 规范：从个别抽象出普遍原理；实证：研究具体问题，计量分析、综合论证，发现问题和隐含理论
- **统计分析**

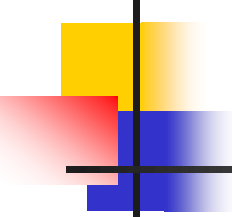


第四节 土地经济学的产生与发展

一、土地经济学的产生与传播

研究历史悠久，20世纪20年代成为独立学科。

- 1. **理论萌芽**：17世纪末，英国**威廉·配第**第一次提出级差地租的概念。
- 尔后，**杜尔阁**、**斯密**、**李嘉图**等相继进行了研究。
- 2. **理论基础**：**李嘉图**对级差地租理论作了系统完整的研究，为资产阶级土地经济学的建立奠定了**理论基础**。

- 
- 3. **理论核心**：19世纪中叶，马、恩创立了科学的人口和土地肥力理论及地租地价理论——**土地经济理论的核心**。
 - 4. **学科独立**：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。
 - 5. **学科发展**：20世纪30年代以后

二、中国土地经济学的研究

(一) 中国土地经济思想的演变

朝代	代表人物	文献	主要思想	
夏商周		禹贡	田制政策；任土作贡	
春秋战国	管仲	乘马篇，孟子	地者政之本也，相地衰征	
秦	商鞅	商君书	开阡陌封疆，废井田，地私有	
西汉	晁错	守边劝农疏	移民屯垦	
东汉	荀悦	申鉴	反兼并	
北魏	李安世		均田制，力业相称	
唐			均田制、租庸调	
北宋	王安石		农田水利法、方田均税法	
元				
明				
清	王源	平书	有田必有耕，不为农则无田	
民国	孙中山	三民主义	平均地权，耕者有其田	



二、中国土地经济学的研究

- 中国土地经济学的研究
- 1. 系统专门研究的开始：1930年章植的《土地经济学》出版，标志着我国对土地经济问题的……
- 2. 启蒙和初创阶段：30年代-新中国成立，主要是在介绍国外土地经济学理论的基础上逐步创立中国的土地经济学。
- 3. 停滞阶段：新中国成立-1978年，忽视对土地经济问题的研究。
- 4. 发展阶段：1978年-今土地经济学研究逐步完善



中国土地经济学学科体系

- 土地经济学通论（含通论、概论、原理等）
- 部门土地经济学（含农村土地经济、城市土地经济及土地资产经济等）
- 不动产——房地产经济学（含房地产经济理论、房地产市场、价格、投资、金融及经营管理等）
- 土地生态经济学及土地可持续利用管理经济学等。



三、土地经济学的发展特点

■ （一）一般特点

- 1、理论体系逐步完善, 研究视角趋于多元化
- 2、研究方法不断更新
- 3、学科分化整合加强, 学科体系渐趋成熟
- 4、学科的政策化、法制化、信息化和生态化倾向趋强



三、土地经济学的发展特点

- （二）我国研究进展
- 1. 从土地资源经济到土地资产经济
- 2. 从土地经济到楼宇经济
- 3. 从短期性的应急对策到长期性的结构政策

三、土地经济学的发展特点

(三) 差异性特点

- 1、国度和地域的差异性：因为土地经济学是一门实用学科，要求学科研究必须与该国的经济发展实际密切结合。
- 2、发展阶段的差异性：土地经济学研究要服务于社会实践，随着各国社会经济的发展，研究的领域和研究的重点也在不断发展与变化。
- 3、研究日益深化和细化：城市土地经济学、农村土地经济学、土地资源经济学、土地市场学、土地资产估价学、土地金融学



三、土地经济学的发展特点

- （四）深化研究的方向
- 1. 快速城市化过程中失地农民问题
- 2. 快速城市化与水土资源的矛盾及调控机制
- 3. 土地增值收益合理分配机制
- 4. 土地价值评估的理论与方法



关键术语

- 土地 土地特性
- 土地功能 土地分类
- 土地经济学 土地资源利用
- 土地财产制度 土地资产流转



思考题

- **1、什么是土地？土地的自然特性与经济特性是什么？**
- **2、土地与国土、土壤有何区别？**
- **3、土地具有哪些功能？研究土地分类对合理利用土地有什么意义和作用？**
- **4、土地经济学的研究对象、学科性质和研究目的是什么？**
- **5、土地经济学的形成与发展特点**