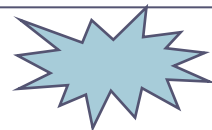


第7章 地租理论及其应用

- 【内容提要】地租是土地所有权在经济上的实现形式。所以，地租理论是土地经济问题研究的重要理论依据。本章介绍地租的概念、产生与发展，西方地租理论和马克思地租理论，系统介绍资本主义地租，全面介绍地租理论在中国的应用，通过学习对地租的基本理论及其应用有较全面的掌握和了解，并为土地价格理论的学习奠定基础。
- 【重点】认识和理解地租的概念、地租的类型及其产生机制，地租理论的应用。
- 【难点】地租的分析



第7章 地租理论及其应用

- 第一节 地租概述
- 第二节 西方经济学地租理论
- 第三节 马克思主义地租理论
- 第四节 地租理论在我国的运用

第一节 地租概述

- 一、地租的概念
- 二、地租的分类
- 三、地租的产生与发展



一、地租的概念

地租
Land
Rent

是直接生产者
在生产中创造的
剩余生产物被土地
所有者占有的部分

是土地所有权在
经济上实现的形式，
是社会生产
关系的反映

土地租金：租地者租用土地及其附属设施等，付给土地所有者的全部代价，有时也直接叫地租，其实是土地租金。真正的地租是其中的一部分。因为，在地租之外，还有土地资本的利息（用于土地开发的资本投入）



二、地租的分类

● 马克思主义地租理论的分类

←← 按按形成条件和原因不同分

- 级差地租(Differential Rent)

← 是资本主义地租的普遍形式

- 绝对地租(Absolute Rent)

- 垄断地租(Monopoly Rent)

← 仅是个别条件下产生的资本主义地租特殊形式

● 西方经济学的分类

← 回避地租反映的社会经济关系本质，从实用角度分

- ◆ 契约地租(Contract Rent/Commerical Rent): 又称商业地租，是指土地所有者将土地出租给土地使用者（承租人），土地承租人与出租人签订租赁契约所确定的租金。
- ◆ 经济地租(Economic Rent): 又称理论地租，是指土地总收益扣除总成本的剩余部分，即利用土地所得超过成本的纯收入。



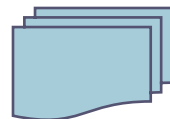
其他分类法

- 按支付形态差异分：劳动（劳役）地租、实物地租和货币地租；也有劳役和实物混和地租、实物与货币混和地租
- 按计算方式不同：固定地租、分成地租和百比地租（按总收入确定地租的分成或百分比）
- 按支付地租时限：长期地租、年租或临时地租

三、地租的产生与发展

- 产生于土地所有权的出现：任何社会，只要存在土地所有者和不占有土地的土地使用者，后者在土地利用中剩余生产物被前者占有，就有产生地租的经济基础。
- 其性质、内容和形式随社会形态的不同而不同，体现着不同的社会生产关系。土地私有制是产生地租的直接和根本原因。
 - 奴隶社会——奴隶制地租
 - 封建社会——封建制地租
 - 资本主义社会——资本主义地租
 - 社会主义社会——社会主义地租

前资本主义地租



- **奴隶制地租**：是奴隶主剥削奴隶和自由民的形式，以劳役地租为主
- **封建制地租**：体现地主剥削农民（农奴）的生产关系。前期以实物地租为主，后期出现货币地租
 - ✧ 二者的共同点：1) 土地占有者与生产者的直接对立；2) 土地所有者占有直接生产者的全部剩余生产物，以至部分必要生产物
- **资本主义地租**：反映土地所有者和产业资本家共同占有雇佣工人创造的剩余价值的经济关系。货币
- **社会主义地租**：反映在国家、集体、个人三者利益根本一致的前提下，对土地收益的分配关系；是调节社会生产与分配的经济杠杆。货币为主，实物为辅

第二节 西方经济学的地租理论

一、西方古典经济学的早期地租理论

配第、杜尔阁、斯密、李嘉图、安得森、杜能

二、庸俗经济学的地租理论

萨伊、马尔萨斯

三、现代西方经济学的地租理论

萨缪尔森、巴洛维



西方古典经济学的早期地租理论



英国古典政治经济学创始人

• **威廉·配第**：在《赋税论》中，首次提出地租是土地上生产农作物所得的剩余收入；

由于土壤肥沃程度和耕作技术水平的差异，以及产地距市场远近的不同，地租也不同

奠定了级差地租理论的基础



杜尔阁：关于财富形成和分配的考察

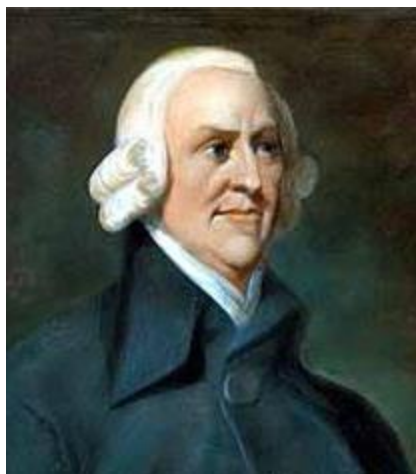


法国重农学
派代表

- 从地租与土地所有权的关系出发，指出地租是由农业劳动者用自己的劳动向土地取得的财富，但却被土地所有者占有的部分。
- 农业中有一种特殊的自然生产力，因此，可以使劳动者生产出的产品数量，扣除为自己再生产劳动力所必需的数量还有剩余，这种剩余是自然恩赐的“纯产品”，是土地对劳动者的赐予。这种纯产品就是地租。

初步揭示了地租与土地所有权的关系
(土地所有者所以能不劳而获占有地租，是由于拥有法律保护的土地私有权)

古典经济学地租理论






- **亚当·斯密**：**1776**年在《国富论》中，把资本主义社会的居民分为：工人、资本家和地主阶级；基本收入分三种：工资、利润、地租
- **对地租的论述**：地租是因使用土地而支付给地主阶级的代价，其来源是工人的无偿劳动，是“一种垄断价格”。正确
- **马克思评述**：最深刻的见解和最荒谬的观念交错
- 一方面承认地租是劳动的产品，一方面又说地租和利润不是依赖工人的劳动，是当作独立源泉由土地和资本产生。
- 《国民财富的性质和原因的研究》





大卫·李嘉图

- 运用劳动价值论研究地租，对级差地租理论作出了突出的贡献。建立了级差地租的初步体系，但否认绝对地租的存在（未弄清产品价值和生产价格的差别以及土地所有权的垄断）。
- 土地的占有产生地租，地租是为使用土地而付给土地所有者的部分。
- 地租产生条件：土地的有限性和土地肥沃程度及位置的差异
- 地租  级差地租  级差地租I
-  级差地租II

詹姆斯·安德森：

最早研究级差地租理论的基本特征
“现代地租理论的真正创始人”



其级地租理论包括三个方面：

- A.** 同一的市场价格是形成地租的前提
- B.** 土地肥沃程度不同形成级差地租 I
- C.** 努力程度的不同形成了级差地租 II

正确地把握了地租与产品价格的关系：“不是地租决定土地产品的价格，而是土地产品的价格决定地租。”
否认绝对地租地存在



杜能：

德国农业经济学家、农业区位理论创始人

- 从地租与土地位置关系出发，提出了区位地租。
- 产地价格=中心市场价格-产地至市场运费（区位地租）
- 完全的静态分析，与实际（动态、变化的）差别大
- 对地租与土地位置关系的研究，具有开拓意义

二、庸俗经济学的地租理论



- 萨伊（法国庸俗经济学创始人）：价值是由劳动、资本、土地三个要素“协同创造”的，因此工人得工资、资本家得利润、土地所有者得地租是天经地义的。
- 错误的价值论和分配论，把资本主义的生产关系歪曲为物与物的关系，因而掩盖了雇佣劳动是价值的唯一源泉，掩盖了资本主义地租的剥削本质。



二、庸俗经济学的地租理论



- 马尔萨斯（英国庸俗经济学创始人）：
否认地租是土地所有权垄断的结果，
认为地租是“自然对人类的赐予”。
- 认为劣等地不能提供地租，根本否认
绝对地租的存在。



三、现代西方经济学的地租理论

- 继承庸俗经济学的地租观，回避地租所反映的社会经济关系的本质，主要在影响地租的因素及地租量的决定方面研究。
- 地租研究方法值得借鉴



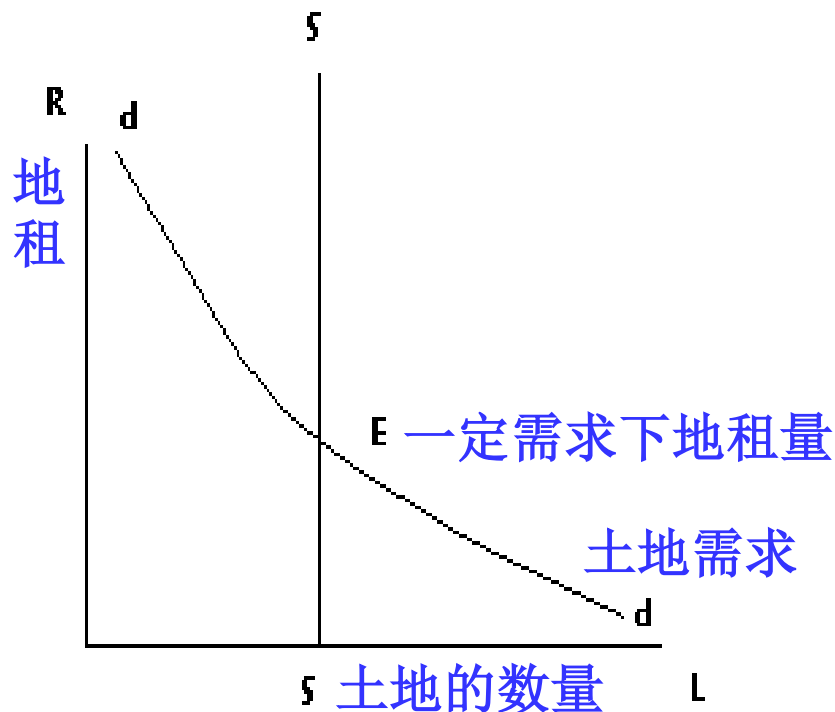
现代西方经济学的地租理论



(1915-2009)

1970年，55岁的萨缪尔森成为第一个获得诺贝尔经济学奖的美国人。

- 1. 萨缪尔森：地租是为使用土地所付出的代价。
- 由于土地供给数量是固定的，因而地租量完全取决于土地需求者之间的竞争。
- 结论：土地需求数量决定地租量



竞争状态下的地租决定



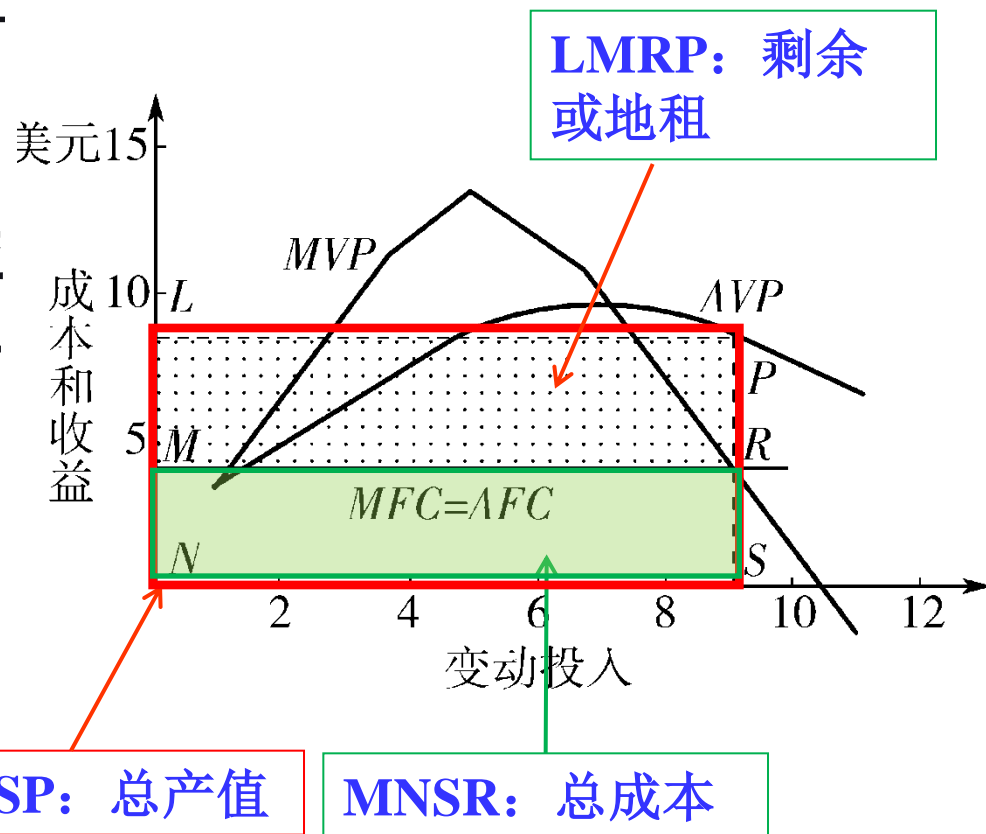
三、现代西方经济学的地租理论

2. 巴洛维（美国现代土地经济学家）

著作：《土地资源经济学——不动产经济学》

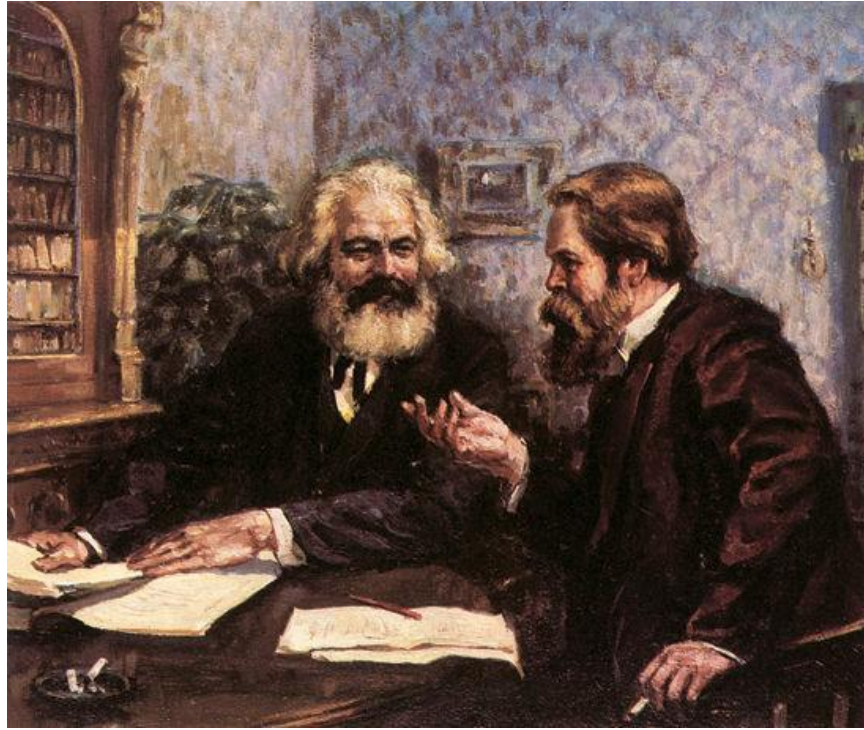
观点：地租是总产值或总收益减去总要素成本或总成本之后剩余的部分。

结论：地租的大小取决于产品价格水平和成本之间的关系。



土地产值曲线和成本曲线图

第三节 马克思主义地租理论



创立与发展

- 是在批判地继承和改造西方经济学早期地租理论的基础上创立起来的。批判了西方经济学早期地租理论观点，阐明了科学的地租理论。体现在四个方面：

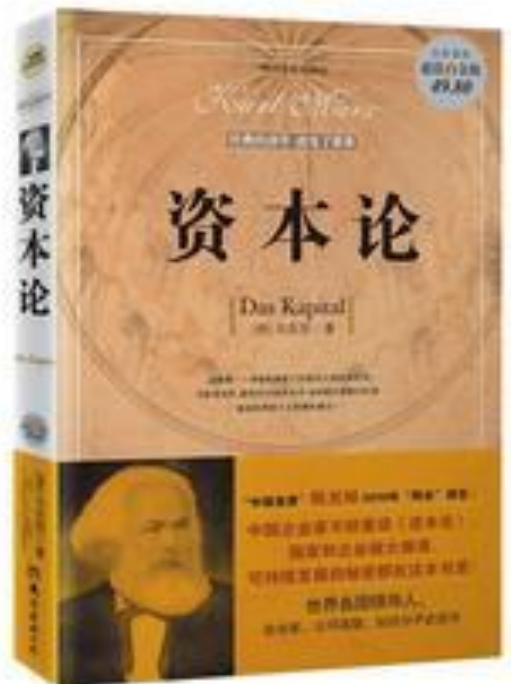
马克思主义地租理论

批判西方经济学的错误观点	指出或阐明
1. 认为地租是“自然对人类的赐予” 杜尔阁、马尔萨斯	肯定地租的本质是土地经济关系的体现 “地租来自社会，而不是来自土壤”
2. 认为地租造成产品价格上涨	“产品价格昂贵不是地租的原因，相反，地租倒是产品价格昂贵的原因”
3. 西方经济学认为级差地租产生于土地的自然差异	其根本原因是土地经营垄断，土地质量差异仅是产生级差地租的自然基础
4. 否认绝对地租 安德森	产生绝对地租的根本原因是土地所有权的垄断



马克思主义地租理论

核心：资本主义地租分析



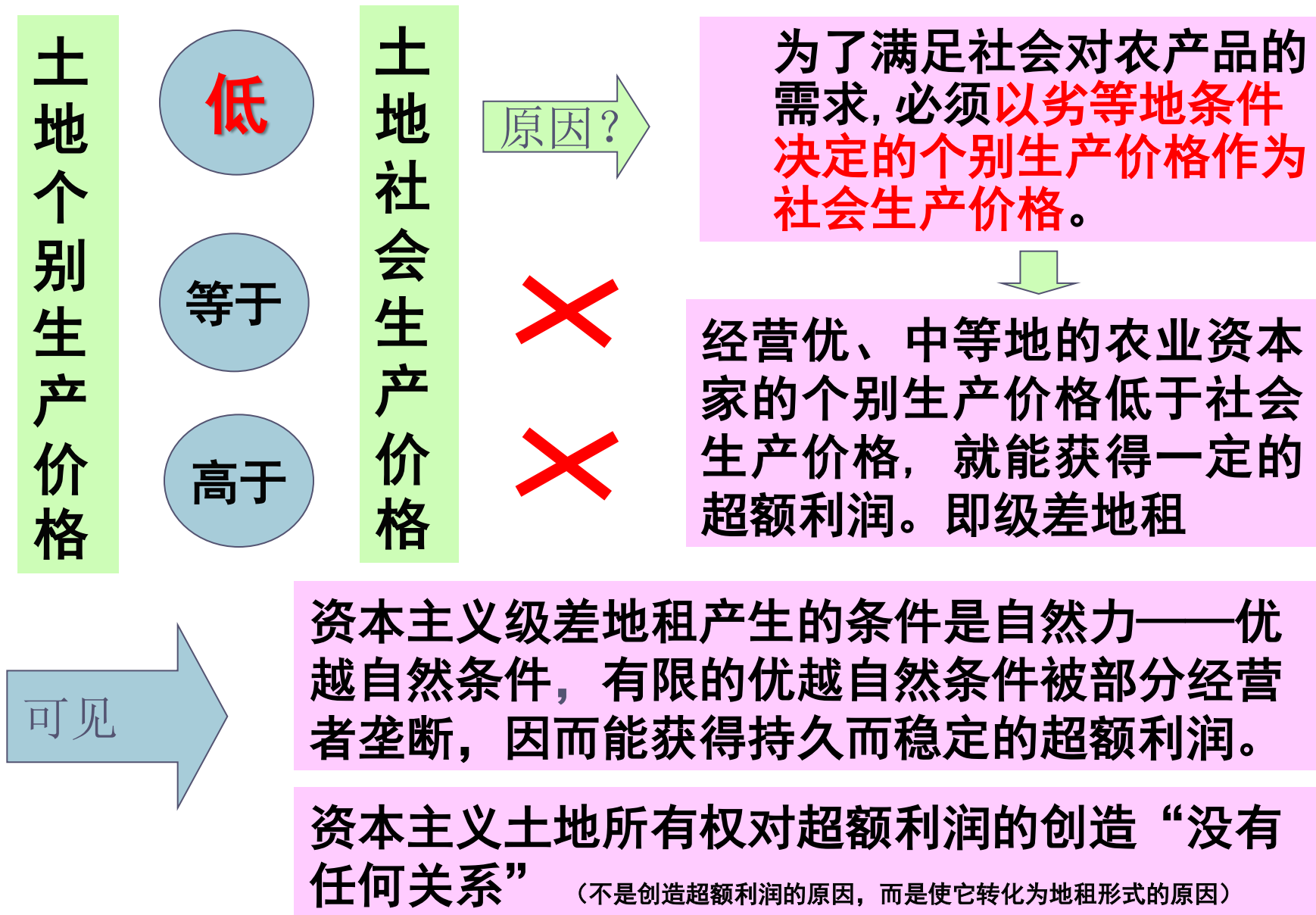
- 一、资本主义级差地租
- 二、资本主义绝对地租
- 三、资本主义垄断地租
- 四、资本主义建设用地地租



一、资本主义级差地租

● **概念：** 是经营较优土地的农业资本家所获得的、并最终归土地所有者占有的超额利润，其来源是产品个别生产价格与社会生产价格的差额。因为这种地租与**土地等级**相关，故称为**级差地租**。

(一) 资本主义级差地租产生的条件与原因



资本主义级差地租产生的 条件与原因

- 条件：自然力或者优越的自然条件
- 原因：土地有限而产生的资本主义经营垄断（保证了以劣等地的个别生产价格作为社会生产价格）



（二）级差地租 I 的形成条件

- **土地肥力的差异**是形成级差地租 I 的条件之一
- **土地位置（距市场远近）差异**也是形成级差地租 I 的条件之一
- **级差地租 I：是由于等量资本投入等面积不同质量的土地上产生的超额利润转化而来的地租。影响其大小的因素与资本无关，仅仅是土地肥沃程度与土地位置优劣。**

级差地租 I 的形成及地租量

1. 肥力差异

土地等级	所耗资本 (元)	平均利润 (元)	产量 (kg)	个别生产价格 (元)		社会生产价格 (元)		级差地租 I (元)
				全部产品	每公斤产品	每公斤产品	全部产品	
劣等	100	20	200	120	0.6	0.6	120	0
中等	100	20	250	120	0.48	0.6	150	30
优等	100	20	300	120	0.4	0.6	180	60

级差地租 I 的形成及地租量

2. 土地位置

地块	距市场 里程 (km)	生产资 本投入 (元)	运输 费用 (元)	资本总 支出 (元)	平均利 润（按 20%计）	个别生 产价格 (元)	社会生 产价格 (元)	级差地 租（元）
甲	10	100	5	105	21	126	132	6
乙	15	100	7.5	107.5	21.5	129	132	3
丙	20	100	10	110	22	132	132	0

（三）级差地租II的形成条件

- 概念：由于集约化经营程度不同，即在**同一块土地上连续追加投资**产生的劳动生产率不同而带来的超额利润。
- **由追加投资带来的超额利润**，是级差地租II的实体。

级差地租 I II 的形成及地租量

单位：元

土地等级	所耗资本	平均利润	产量(kg)	个别生产价格		社会生产价格		级差地租 I II
				全部产品	每公斤产品	每公斤产品	全部产品	
劣等地	100	20	200	120	0.6	0.6	120	
优等地	100	20	300	120	0.4	0.6	180	60 I
在优等地上追加投资	100	20	350	120	0.34	0.6	210	90 II



- 一般而言，地租额在签约时就确定了
 - 租约有效期内，农业资本家连续追加投资产生超额利润，全部落入自己手中
 - 租约期满，租金增加，级差地租Ⅱ会部分或全部落入所有者手中；
 - 故农业资本家希望长租，好占Ⅱ；土地所有者希望短租，不断提高租金；双方争夺Ⅱ。
-
- 马克思：**资本主义农业的任何进步，都不仅是掠夺劳动者的技巧的进步，而且是掠夺土地的技巧的进步，在一定时期内提高土地肥力的任何进步，同时也是破坏土地肥力持久源泉的进步。

(五) 级差地租 I 与级差地租 II 的关系

- 两者表现**形式不同**，但**本质一致**，都是由个别生产价格与社会生产价格之间的差额所产生的**超额利润**转化而成的
- 级差地租 II 要以级差地租 I 为前提和基础
 - 从历史上看，级差地租 I 的产生先于级差地租 II
 - 从一定时期的运动看，级差地租 I 也是级差地租 II 的出发点



（六）最坏耕地也有级差地租

- 1. 由于在较好的耕地上**连续追加投资的劳动生产率降低**，低到最坏耕地以下，这时其个别生产价格代替原最坏耕地个别生产价格而成为社会生产价格
- 2. 由于社会对农产品需求增加，有更坏的耕地投入耕作
- 3. 在**最坏耕地上追加**投资由于劳动生产率的不同，使最坏耕地本身产生级差地租
 - （1）追加投资的劳动生产率提高
 - （2）追加投资的劳动生产率降低

最坏耕地也有级差地租

(平均利润率为20%)

土地	投入资本 (元)	平均利润 (元)	产量 (kg)	个别生产价格 (元)		社会生产价格 (元)		级差地租 II (元)
				全部产品	每公斤产品	每公斤产品	全部产品	
最坏耕地	50	10	50	60	1.2	2.4	120	60
最坏耕地	追加50	10	25	60	2.4	2.4	60	



二、资本主义绝对地租

绝对地租——不管租种什么样的土地都必须缴纳的地租

（一）资本主义绝对地租产生的条件、来源和原因

（二）影响资本主义绝对地租量的因素✧

（三）现代资本主义农业绝对地租的来源✧



（一）资本主义绝对地租产生的条件、来源和原因

- **条件**：土地所有权与使用权的分离
- **来源**：农业**资本有机构成**低于社会平均资本有机构成，而产生的农产品价值高于生产价格的差额形成的超额利润（绝对地租实体）（[图](#)）
- **原因**：土地私有权的垄断（使超额利润保留在农业部门内部并使之转化为绝对地租）



资本有机构成

- **资本构成：** 资本各部分的比例，通常指资本的有机构成。
- **资本有机构成：** 由资本的技术构成决定，并反映技术构成变化的资本价值构成，其公式是：
$$C: V = \text{固} : \text{流} = \text{不变} : \text{可变}$$
- 资本的**技术构成**：反映生产技术水平的生产资料和劳动力的比例。
- 资本的**价值构成**：不变资本与可变资本的比例。
- **有机构成低**，即**可变资本高**，**雇佣劳动力多**，在剥削率相等时，比资本有机构成高的榨取更多的剩余价值，因而**产品的价值就高于生产价格**。

绝对地租的形成及地租量

生产部门		资本有机构成	剩余价值(元)	商品价值(元)	利润率(%)	平均利润率(%)	社会生产价格(元)	绝对地租(元)
工业	食品	70c+30v	30	130	30		120	
	纺织	80c+20v	20	120	20		120	
	机械	90c+10v	10	110	10		120	
农业		60c+40v	40	140	40	20	120	20

工业： 尽管各部门资本有机构成、利润率和商品价值不同，但经过竞争和资本流动，形成了相同的平均利润率和生产价格。

农业： 资本有机构成低于工业，剩余价值是**40元**，商品价值**140元**，比社会生产价格**120**多**20**，如农产品按价值**140**出售，农业资本家就能多得**20元**超额利润，作为绝对地租为土地所有者所有。

(二) 影响资本主义绝对地租量的因素

绝对地租量

取决于

- 农产品价值与生产价格之间的差额及其实现程度
- 农业资本有机构成的相对水平
- 农业投资的总量

这个差额形成的超额利润是**绝对地租的来源**，其**实现程度取决于市场供求**：供过于求，价格下降，部分实现；供不应求，价格上涨，可分部实现

如社会平均资本有机构成不变，农业资本有机构成越低，差额越大，地租越高，反之越小

当农业资本有机构成相对水平和农产品市场价格**不变**时，面积相同地块，投资多，绝对地租多。这阻碍了农业投资增加和生产发展（农业生产者不愿多投入）

（三）现代资本主义农业绝对地租来源

1. 前面分析的结论——农产品价值高于社会生产价格的余额（农业资本有机构成低于工业）是资本主义绝对地租的来源。（19世纪六七十年代）
2. 在农业资本有机构成等于甚至高于工业资本有机构成时——“只能来自市场价格超过价值和生产价格的余额，……来自产品的垄断价格”
（20世纪中叶以后，农业机构现代化使工农资本有机构成对比发生变化。）（为鼓励生产：价格补贴、政府干预和调节、保护收购价）



三、资本主义垄断地租

- 含义：由产品的垄断价格带来的超额利润转化成的地租。（因特殊土地条件出产特产形成的垄断）
- 这种垄断与土地所有权垄断使农产品按超过生产价格的价值出售而形成的垄断价格不同
- 垄断地租来源于流通领域，而不是生产领域，不是剩余价值的一部分
- “这种（垄断）价格只由购买者的购买欲和支付能力决定，而与一般生产价格或产品价值所决定的价格无关”

四、资本主义城市建设用地地租

- 支付地租目的：取得建筑地基与空间使用权。
- 包括：级差地租、绝对地租、垄断地租
- 特点：
 - 土地位置对级差地租量起着决定性的影响。
 - 土地所有者对建设用地地租的产生处于被动地位
 - 建设用地绝对地租来源于企业提供的总剩余产品的一部分
 - 垄断地租是建筑地段地租的主体部分



第4节 地租理论在中国的应用

一、社会主义级差地租

二、社会主义绝对地租

三、社会主义城市地租的特点及其来源

四、社会主义制度下地租范畴的理论和现实意义



一、社会主义级差地租

1、社会主义级差地租存在的条件和原因

2、社会主义级差地租的性质与特点

3、社会主义级差地租的分配与归属

● 归属

● 分配形式



1.社会主义级差地租存在的条件和原因

- 1) 社会主义制度下仍然存在级差地租形成的客观物质条件（[下图](#)）：质量、位置、连续投资生产率差异
- 2) 社会主义制度下仍然存在级差地租形成的社会经济（关系）条件：土地经营垄断

表 4—6

1977 年耕地差别状况

单位：亿公顷

耕地总面积	高产耕地		平产耕地		低产耕地									
	面积	占耕地面积 %	面积	占耕地面积 %	小计		坡耕地		涝洼盐碱地		风沙干旱耕地		低产水田	
					面积	占耕地面积 %	面积	占低产耕地面积 %	面积	占低产耕地面积 %	面积	占低产耕地面积 %	面积	占低产耕地面积 %
0.99	0.32	32.3	0.27	27.3	0.4	40.4	0.2	50	0.08	20	0.09	23.3	0.03	6.7

资料来源：《农业经济论丛》，第 2 辑，127 页，北京，农业出版社，1982。

2. 社会主义级差地租的性质与特点

- 与资本主义级差地租反映的经济关系有本质不同：
社会主义级差地租所反映的是在社会主义土地公有制条件下，国家、（企业）集体和个人对超额利润的分配关系
- 其实质是在社会主义经济中由土地条件优越的企业单位的劳动者创造的超额利润



3. 社会主义级差地租的分配

级差地租主要应归土地所有者所有

1) 在土地集体所有制条件下

- 级差地租 I 主要归土地所有者集体经济组织
- 级差地租 II 主要应由土地经营者所有
- 级差地租 I、II 的一部分应归国家所有

2) 在土地国有制的条件下

- 级差地租 I 应全部归国家
- 级差地租 II 在租期内主要归土地使用者，但国家也应得一部分



级差地租的分配形式

- 价格
- 税收
- 收费
- 财政与信贷



二、社会主义绝对地租

(一) 社会主义绝对地租存在的条件、来源及原因

- **1条件：**土地所有权与使用权的分离
- **2来源：**农业资本有机构成低于工业，农产品价值大于其社会生产价格的差额
- **3原因：**土地所有权的垄断，并要求在经济上实现

(二) 社会主义绝对地租的具体形式



社会主义绝对地租的具体形式

☛ 土地出让金

☛ 租金

☛ 土地转让费

☛ 土地承包费

☛ 土地转包费

☛ 土地使用费



三、社会主义城市地租的特点 及其来源

（一）城市地租的特点：

- 1土地位置对级差地租的决定性影响
- 2土地所有者对地租量的变化处于完全被动性地位
- 3垄断地租在许多情况下占据优势



（二）城市地租的来源及数量

- 1. 来源：大多数来自社会总产品价值的一部分。由剩余价值 m 分解出的超额利润部分
- 2. 数量：其下限是不能小于该区同等面积土地支付的农业地租量；上限是不能大于使用该土地企业的全部超额利润。上下限之间由供求关系调节

四、社会主义制度下地租范畴 的理论 and 现实意义

- 1. 地租范畴是实行土地有偿使用的理论依据
- 2. 地租是加强土地管理的重要经济杠杆
- 3. 地租是制定土地产品价格的重要依据
- 4. 地租也是调控土地价格的客观标准



思考题

- 1、什么是地租？它与土地租金、土地资本利息有何区别？
- 2、资本主义级差地租和绝对地租形成的条件、原因及来源是什么？
- 3、社会主义条件下是否存在级差地租和绝对地租？为什么？
- 4、社会主义条件下地租范畴的理论和实际意义是什么？