

# 中国土地价格形成分析

王利军, 徐东瑞, 崔立昌

(河北师范大学资源与环境科学学院, 河北石家庄 050016)

**摘要:** 土地价格是土地市场形成的关键, 也是土地经济学理论研究的重要范畴。分析我国土地价格的形成机制应从土地市场、土地价值、土地立法和农村产业结构等几个方面入手。

**关键词:** 土地价值; 土地价格; 市场经济

**中图分类号:** F301

**文献标识码:** A

**文章编号:** 1000-5587(2003)03-0055-04

随着社会主义市场经济体制的逐步建立, 土地资源从无偿使用逐步走上有偿使用的轨道; 由政府行政划拨逐步向市场机制过渡。市场开始在土地资源中发挥基础性作用。土地使用的出让、转让、出租、抵押等各类经济活动应运而生。对土地资源的评价、市场培育与管理成为当前我国在新的历史条件下面临的重要课题。

## 一、土地价格形成的市场基础

### (一) 土地市场的构成

现实的、完整的土地市场具有土地本身和土地资本双重含义。当流通的主体是使用权时, 土地市场具有一般意义上的土地物质市场内涵; 当流通的主体是资本时, 则又表现为土地资本市场。两者共同构成土地市场。在土地市场上, 土地资本的转让与土地使用权的让渡是同时进行的, 二者交织在一起。

土地市场是统一完整的社会主义市场体系中的一个不可分割的重要组成部分, 土地市场本身又可划分为: (1) 土地征购市场。即国家为了发展的需要依法对农村集体所有土地的有偿征用。(2) 土地批租出让市场。在该市场上, 土地的经营或使用者可以通过招标、拍卖或协议等方式从国有土地的法人那里大批量有偿取得具有较长时间的土地使用权。(3) 土地转让市场。土地的使用者可以从土地开发公司那里转租到经过开发和加工的符合自己需要的土地。(4) 土地抵押市场。

土地的经营或使用者可以在该市场上把未到租赁期的土地使用权作为抵押品, 借以取得贷款或作为其他经济合同的财产担保。(5) 土地交易市场。在该市场上, 土地经营或使用者可以购买到自己所需土地的使用权或以补差的形式互换到更能符合自己使用目的和支付能力的土地。土地市场有3个基本要素: (1) 一定数量的土地用于交易; (2) 一定的购买力; (3) 参加交换活动的当事人。以上3个要素缺一不可。土地市场机制就是价格、成本、利润、税收、利息、信贷等对市场的制约作用。土地市场机制归根结底就是价值规律在土地市场上的具体实现。

### (二) 土地市场的功能

土地市场有2大功能: 一是交换功能; 二是反馈功能。通过价值规律调节生产、流通、消费三者之间的关系, 提高土地的利用率和经营水平。目前, 我国土地经营活动共有3级市场: 一级市场是国家根据经济发展的需要征用农村集体的土地改变为国有土地, 又称征地市场或土地所有权市场; 二级市场是土地使用权出让市场, 又称批租市场; 三级市场是指土地使用者之间的转让, 又称土地使用权转让市场。

## 二、土地价格形成的理论基础

### (一) 土地的价值及价格问题

土地究竟有没有价值一直是困扰着土地市场形成的主要原因。因为土地要像其他商品一样参

与市场流通,就必须以价值与价格的方式参与交换。有人认为,依照马克思的劳动价值论,价值是由劳动创造的,而土地没有人类劳动物化在里面,所以,土地没有价值。在马克思生活的年代,土地的后备资源相对于人的需要是无限的。制约农业发展的主要因素是劳动力的短缺,所以,土地劳动价值论的出现是由当时的社会劳动生产力决定的。其实,在现实的经济活动中,凡是经过改良的农用土地,在客观上都是由土地物质和土地资本这两个要素所构成的,前者是无价值的;而后者无论从哪个角度出发,都会构成土地的价值。我们要用发展的态度来对待马克思主义的劳动价值论。正如江泽民总书记在庆祝建党80周年的讲话中指出:“现在我们发展社会主义市场经济,与马克思主义创始人当时所面对的和所研究的情况有很大的不同。我们应该结合新的实际深化对社会主义劳动价值论的研究和认识。”

虽然在马克思看来,土地是没有价值的,但却是有价格的。马克思认为,土地价格的实质是地租的资本化。土地之所以表现为价格是因为资本主义土地能够自由买卖,因此它与一般商品一样也有价格。但土地的价格并不是它的价值的货币表现,而是由于土地的稀缺性,土地所有权的垄断,垄断者可以凭借土地所有权得到一定的收入——地租。因此,土地价格并不是土地本身的价格,而是土地所能提供地租的购买价格。在西方经济学家看来,土地价格就是土地价值(或效用)在经济上的反映,它是用来购买土地效用或经济收益所付出的代价,当然,他们所认为的价值与马克思的劳动价值论有本质的区别。但在土地成为商品后便具有了价格这一点上却是相同的。

我国土地价格的产生,是由以下几个方面因素决定的:(1)我国土地所有权与使用权的分离,决定了土地的使用权可以作为商品进入市场流通。(2)在农村,土地承包正向更高层次发展,即从联产承包发展到租赁承包。客观上要求建立起土地的流动机制。(3)随着城市化水平不断提高,越来越多的农用地转入非农用地,国家需要借用价格杠杆来调控土地市场。(4)我国在加入WTO之后,会有更多的外商或跨国公司来投资建厂,或者以土地入股的形式参与国际合作,土地市场需求进一步扩大。建立起土地使用流通的市

场机制就显得更为迫切。

## (二)土地的价格分析

前已述及,土地的价值是由土地物质和土地资本构成的,所以土地的价格也应该由土地的物质价格和土地资本共同组成。土地的物质价格并不是以劳动价值为基础的。这种价格是由对土地所有权的垄断所决定的真正的地租的资本化,故可称之为真正的地价并可分为绝对地价和级差地价<sup>①</sup>。

就土地而言,可把绝对地价界定为区位最差的土地所要求的最低限度的地租(绝对地租)的资本化。影响级差地价<sup>①</sup>的因素首先是土地位置的差别;其次是各行业利用单位面积土地获得超额利润水平的差别;最后是土地供求平衡的差别。

### 1. 土地物质价格公式

$$J_{dw} = [J_{dj} + J_{dj}(1+r)^n u] \cdot d/s$$

其中: $J_{dw}$ 为土地物质价格; $J_{dj}$ 为绝对地价; $r$ 为相邻土地级差地价的差幅; $n$ 为土地级数。 $u$ 为土地用途差价系数; $d/s$ 为土地供求平衡指数。

在上式中, $J_{dj}(1+r)^n u$ 为供求平衡时(即 $d/s=1$ )的级差地价<sup>①</sup>, $J_{dj}[1+(1+r)^n u]$ 为供求平衡时的物质价格。当土地供不应求时,其价格上涨的幅度往往表现为供求平衡度的乘数。

### 2. 土地的资本价格

土地的资本价格是与土地物质相结合的、为社会所承认的劳动价值的货币表现,可分为土地自身资本价格和外部辐射资本价格两部分。

#### (1)土地自身资本价格其构成理论公式是

$$J_{dz} = J_j K_x K_m + J_x - J_f,$$

$J_{dz}$ 为土地自身资本(价格),即现实的土地资本价格; $J_j$ 为土地自身资本积累价格,即过去历次投资所形成的价格的累积; $K_x$ 为贬值系数,即因社会生产率提高而使已形成的土地资本贬值后的余额相当于原值的比例; $K_m$ 为磨损系数,即土地资本磨损(精神磨损、物质磨损、环境磨损)后的余额相当于原值的比例; $J_x$ 为最近一次或几次形成的土地资本价格,假定其尚未发生贬值与磨损; $J_f$ 为负价格,被拆除的土地资本的价格及拆除费用。

上式表明,土地资本价格处于不断增减之中,通常并非直线上升亦非直线下降。

(2)外部辐射土地资本价格。这是指作为辐射源的大型基本建设对一宗土地的辐射而形成的

宗地土地价格的增减。其实质是辐射源所产生的外部效应使受辐射土地受益或受损。它意味着辐射源收益的流失或补偿费的节约,但并不意味着辐射源本身的增减值。

当然,对上面的计算公式不能作绝对化理解。目前,现行的公式科学性不高,缺乏坚实的理论基础。但与纯经验的估价方法相比,其可靠程度是不容置疑的。不论什么估价方法,农用土地的价格主要是受生产潜力的制约;而城市土地的价格主要受区位的影响,在此基础上进行必要的修正。

### 三、土地价格的法律支持

#### (一)物权的基本概念

物权是以所有制为核心而建立其抽象体系,并经现代社会的发展而侧向他物权体系扩展,以达到物尽其用的目的。物权具有支配性、绝对性及排他性。这是一个综合性的概念,强调横向关系,并有动态性。现代物权法在强调传统的以所有权为核心的静态归属的同时,更不断地向动态利用方面发展,其表现为他物权体系的发达。

#### (二)我国土地的产权物权现状

我国土地在所有制上经过几十年的发展已形成了现在分属国家和集体所有制,这是探讨我国土地物权制度的基本前提。土地国家所有权在大部分基本上已形成较统一的认识。而集体所有权存在的问题主要有以下四方面:一是集体土地所有权的主体虚化,对所有者的法律地位和权益缺乏明确的界定;二是国家、集体、农民三者之间在农村土地使用权出售后利益的划分问题。三是按照集体土地所有权在理论上应存在不同集体组织间以及集体与国家间土地所有权转移的可能。但实际上在我国集体与国家只存在由集体土地所有权变为国家所有权一种可能,而集体与集体间土地所有权的交易也很少见,而现行的农用地是以承包的形式按人口平均分配给农民。农用地的自由流通既缺乏法律基础又缺乏实际的可操作性,影响农用地的各类效益的发挥。四是在农用地的承包经营权的获取上,虽以自愿性合同为基础,但实际上是按人口分配的,限制了土地的使用权的转移。并且土地的承包经营权缺乏健康、有序、统一的流通市场。但随着农村经济的发展,出现了大量的撂荒的耕地。

#### (三)建立适应市场经济的土地物权制度

基于物权的“一权一物”的原则,“一物”之上只能存在一个所有权;而在资源有限的现代社会,所有权相对于众多的人口来说,终是少数,倘再有所有权崇拜的心理作用,则物(社会资源)很难流转到其最佳或最需要利用人手里,必造成资源的浪费,这样就在所有权(自物权)之外寻找办法。而物所具有的使用价值与交换价值的二重性正好迎合此需要,这样在物的二重性基础之上构建起来的他物权制度在现代社会获得巨大的发展,并在将来也深深地影响着物权法的发展方向。我国城镇国有土地的改革就是按此思路进行的。城镇国有土地的所有权归国家,而国家的主体抽象存在,必须由国家机关来执行。另一方面,既然国家垄断土地的所有权,则在土地市场上不可能存在所有权的交易,而城镇国有土地要改变以前无偿、无期、无限制的使用状况,并使土地进入地产市场成为交易的客体,则必须寻找另一种土地上的权利替代土地所有权以带动土地进入流通领域。而这种权利在我国正是土地的使用权。

随着农村经济的发展,农用地所有权的社会化、流通的社会化和开发利用的立体化趋势日渐明显。建立动态的、能够参与市场流转的农用地物权法已迫在眉睫。目前有关土地的法律已达100多部,但从土地物权的角度来看,我国目前尚无完善的物权法。应尽快建立起以公有制为前提,以土地使用权的市场流通为目标的土地物权法律体系。依法正确处理土地所有者与使用者之间的分权问题,协调国家、集体、个人之间利益关系。对这一问题的正确处理,必将有效地激励土地所有者和使用者(尤其是后者)更有效地利用农用地资源——资产,促进我国农用地经济市场化运行机制的进一步完善。

### 四、土地价格形成的产业结构

朱镕基总理在今年的《政府工作报告》强调指出:从根本上说,增加农民收入必须加快农业和农村经济结构调整,大力发展农业产业化经营,积极推动传统农业向现代农业转变。大力推动优良品种和先进的适用技术,加快农业布局调整和优化农用地市场交换。

由于农村经济的严重滞后,产业结构极不合

