

马克思地租理论与我国城市土地制度创新

朱解放 (西北大学现代学院财务与经济管理系, 陕西西安 710130)

摘要 我国传统的城市土地制度是在高度集中的计划经济条件下形成的, 由于这种土地制度从根本上否定了价值规律和经济规律的作用, 因而不利于市场机制的建立和市场经济的发展。该研究以马克思的地租理论为指导, 结合我国土地使用制度中存在的问题, 从产权制度、土地市场和土地价格 3 个方面对我国城市土地制度创新进行了分析。

关键词 马克思地租理论; 城市土地制度; 创新

中图分类号 S28 **文献标识码** A **文章编号** 0517-6611(2014)15-04806-03

Marx Land Rent Theory and City Land System Innovation in China

ZHU Jie-fang (Department of Finance and Economic Management, Modern College of Northwest University, Xi'an, Shaanxi 710130)

Abstract The tradition city land system in China was formed in a highly centralized planned economy, because this land system fundamentally denied the function of the law of value and economic, thus it is not conducive for establishment of market economy market mechanism and development of market economy. With Marx land rent theory as guidance, combined with existing problems in land use system, the innovation of city land system in China was analyzed from three aspects of property system, land market and price.

Key words Marx land rent theory; Urban land system; Innovation

我国传统的城市土地制度是在高度集中的计划经济条件下形成的, 这种土地制度在建国初期大规模的城市建设中曾经发挥过十分重要的作用。但是, 由于这种土地制度从根本上否定了价值规律和经济规律的作用, 侵害了土地的国有权和国有制, 使土地的所有权在经济上无法实现, 造成大量土地资源的流失和浪费, 严重阻碍了市场机制的建立和市场经济的发展。为此, 必须以马克思地租理论为指导, 结合我国的具体国情, 进行城市土地产权制度、城市土地市场和城市土地价格的创新。

1 马克思地租理论简释

1.1 地租的本质 马克思指出: “不论地租有什么独特的形式, 它的一切类型有一个共同点: 地租的占有是土地所有权借以实现的经济形式, 而地租又是以土地所有权, 以某些个人对某些地块的所有权为前提”^[1]。在不同的社会, 由于土地所有制不同, 地租的性质、内容和形式也不尽相同。资本主义地租是农业资本家为取得土地的使用权而交给土地所有者的超过平均利润的那部分剩余价值。因此, 它的来源是农业雇佣工人创造的超过平均利润以上的那部分剩余价值, 是超额利润的转化形式。

1.2 地租的类型 资本主义制度下的地租, 根据其产生的原因和条件, 可分为 2 种基本类型——级差地租和绝对地租。农业资本家向土地所有者缴纳的级差地租, 这是由于租种的土地有不同的等级, 地租额也就不同, 中等地要高于低等地, 优等地要高于中等地。绝对地租是各种等级的土地都必须缴纳的, 并在概念上与级差地租相区别的地租。绝对地租的产生是由于土地所有权垄断的存在, 资本不提供绝对地租便不能投入使用。

1.3 建筑地段地租 马克思指出: “凡是有地租存在的地方, 都有级差地租, 而且这种级差地租都遵循着和农业级差

地租相同的规律。凡是自然力能被垄断并保证使用它的产业家得到超额利润的地方(不论是瀑布, 是富饶的矿山, 是盛产鱼类的水域, 还是位置有利的建筑地段), 那些因对一部分土地享有权利而成为这种自然物所有者的人, 就会以地租形式, 从执行职能的资本那里把这种超额利润夺走”^[1]。建筑地段地租与农业地租相比具有较明显的区别, 农业地租中土地丰度对级差地租起决定性的作用, 而建筑业中则是土地位置在级差地租中起决定性作用。同时, 由于建筑地段土地所有权垄断的存在, 同样存在绝对地租。

1.4 土地价格 土地本身是自然物, 不是劳动产品, 因而是没有价值的, 但是在商品经济普遍化的情况下, 一切都商品化了, 所以土地也有价格。马克思指出: “土地的购买价格, 是按年收益若干倍来计算的, 这不过是地租资本化的另一种表现。实际上, 这个购买价格不是土地的购买价格, 而是土地所提供的地租的购买价格, 它是按普通利息率计算的”^[1]。根据马克思的论断, 土地价格取决于地租和利息率两个因素。由此可见, 土地价格可以由地租增加而提高, 也可以在地租不增加的情况下, 由利息率的下降而提高。

2 我国城市土地使用制度存在的问题

2.1 土地供应宏观失调 由于划拨制实行的是粗放型的土地管理, 建设用地采用零敲碎打的用地方式, 往往是先选定地块, 再由土地管理部门就每个工程作就事论事的行政审批, 缺乏全盘规划, 从而导致土地供应宏观控制失调。

2.2 土地闲置浪费严重 由于不可避免地存在着大量土地的无偿使用, 不交地租的现象十分普遍, 土地所有权名存实亡, 得不到有效地保护。在这种情况下, 普遍存在着滥用土地, 浪费自然资源的现象。

2.3 企业间竞争不公平 土地因素对企业经营效果有很大影响, 如果土地无偿使用, 占有优越地理位置和较多土地的企业就会得到更多的收入, 这种级差收入如不用制度加以调节, 企业之间就苦乐不均, 难以在同等条件下展开竞争。

2.4 土地交易的不规范性 行政划拨制明文规定土地不能转让,但实际上存在着某种意义的地下土地交易。地下交易的不规范性,给占据土地的经济单位带来了非经营性地租收益,导致土地使用的浪费和积压,同时增加了市场交易的费用。

2.5 以权谋私现象严重 国家只是名义上的所有者,实际权力下放到地方各级政府,真正行使权力的又是某些掌握权力的人和单位,中央土地主管部门对他们的批租行为缺乏有效的约束力,致使在土地出让实际操作中,相关单位和人员滥用权力,在出让面积、价格、位置和年限的确定上随意性很强,其动机大多是权钱交易。同时,许多事业单位利用划拨制和批租制之间的土地价差,将审批获得的非经营性用地擅自改变利用方向。

2.6 整个价格体系趋于不合理 土地是基本的生产要素,土地市场是市场体系中的上游市场,扭曲的土地价格渗入到中下游市场的商品价格中,使整个价格体系趋于不合理。

3 我国城市土地制度创新

3.1 我国城市土地产权制度创新

3.1.1 城市土地产权的内容。城市土地产权是指当事人对城市土地的一组权利,而不是一种权利。城市土地产权的内容包括城市土地所有权、城市土地使用权和城市土地收益权。我国宪法规定,城市的土地属于国家所有,但是就土地使用权而言,国有土地可以依法确定给全民所有制单位使用,国有土地和集体所有的土地可以依法确定给个人使用,土地使用权可以出让、转让、出租、抵押和继承。土地使用权出让是指国家以土地所有者的身份,将土地使用权在一定期限内出让给土地使用者,并由土地使用者向国家支付出让金的行为。土地使用权转让是指土地使用者将土地再转移的行为。土地使用权出租是指土地使用者作为出租人将土地使用权连同地上建筑物和其他附着物租赁给承租人使用,由承租人向出租人支付租金的行为。

3.1.2 城市土地级差地租。根据马克思的地租理论,位置是城市土地级差地租的决定性因素,但是随着城市建设的发展,城市面积不断扩大,其中心区域也在不断发生变化。城市发展的趋势是中心多元化和中心专业化,特别是通讯条件的改变、道路建设和交通工具数量和质量的提高,城市土地区位优势将不断发生变化,所以城市土地级差地租主要是对一定区位的城市土地追加投资而获得的级差收益,或者是在位置好的地段上连续追加投资而获得的超额利润所转化的结果。

3.1.3 城市土地绝对地租。在我国社会主义市场经济条件下,城市土地所有制及城市土地所有权是客观存在的,因而城市土地绝对地租是必然存在的经济事物。城市土地国有制的存在,以及由此存在的城市土地产权中的国家所有权,是城市土地绝对地租产生的根本原因,而城市土地绝对地租产生的条件,是非农业产业剩余价值率较高场合下的利润平均化前的扣除。

3.1.4 我国城市土地产权制度创新的原则。首先,坚持土

地国有化原则。这是由社会主义制度的根本性质决定的,也是保证城市土地资源有效利用的重要措施。其次,坚持土地产权的有效性原则。土地产权的有效性原则包含2层含义:一是城市土地产权主体的有效性,即城市土地主体必须是人格化的行为主体,必须是具有经济权利能力和经济行为能力的法人和自然人;二是城市土地产权主体必须有可以实施的,并为其权利主体带来实际经济利益的行为资格。最后,坚持城市土地产权的分散化原则。除了确保土地所有权在国家手中之外,应将城市土地产权中的其他权利尽可能地分散,以兼顾各权利主体的利益,也就是说应将城市土地产权要素分解,并分配给不同的城市产权主体,形成多元化的城市土地产权结构形式。另外,在符合上述原则的情况下,应采取尽可能多的形式进行土地产权制度创新^[2]。

3.2 我国城市土地市场创新

3.2.1 城市土地市场的级次。城市土地市场是城市土地制度不可缺少的一部分。开放和建立城市土地市场的实质就是要变土地的无偿划拨为有偿使用和转让,这不仅有利于城市建设的长远规划,而且有利于提高土地使用的综合效益。目前,我国的城市土地市场大体有3个级次:一级城市土地市场是由国家的地产机构进行垄断经营的市场,即国家有偿征用集体所有制土地和有偿出让国有土地使用权的市场;二级城市土地市场是指土地开发市场,即具有法人资格的土地开发公司对土地进行综合开发、经营所形成的市场;三级城市土地市场是指用地单位之间进行城市土地使用权交易所形成的市场。以上3级市场相互依存、相互联系、相互影响和相互补充,共同形成我国城市完整的土地市场。

3.2.2 城市土地市场的创新。要繁荣城市土地市场,必须进行城市土地市场的创新。我国城市土地市场创新的基本思路包括如下的形式:一是政府作为土地所有者出让土地使用权,出让的方式主要有拍卖、招标和协议3种方式;二是在土地使用权未到期的前提下,也可以转让土地使用权;三是城市土地市场创新的形式还包括城市土地使用权的折价入股、城市土地使用权的互易、城市土地使用权的抵押等。

3.2.3 防止和杜绝隐形地产市场。在土地使用权交易过程中,要防止和杜绝隐形地产市场的产生。隐形地产市场是指在我国城市中,以隐蔽和变相的形式进行国有土地划拨、使用权的出租和转让等非法交易活动。隐形地产市场会带来一系列消极后果:一是侵害和破坏土地国有制,造成大量国有土地资产流失;二是干扰正常地产市场的运转和发育;三是加重城市土地权属混乱,不利于强化土地管理;四是破坏城市统一规划,不利于城市土地的优化配置。因此,在进行城市土地市场创新的过程中,要防止和杜绝隐形地产市场所带来的消极影响。

3.3 我国城市土地价格创新

3.3.1 城市土地价格的重要作用。城市土地市场的存在就会有城市土地价格。城市土地价格的形成与运作机制,是城市土地价格的定位与变动对土地流通所发生的刺激和抑制作用。城市土地价格是市场机制中牵扯面最广、连锁反应最

大的参数,是城市土地所具有的特殊自然性质和经济性质,其结构也具有与一般商品价格不同的特点。

3.3.2 影响城市土地价格的因素。影响城市土地价格的因素主要有:一是城市土地区位、形状和坡度;二是城市土地使用限制,主要指城市土地规划及其他规划要求;三是城市用地性质;四是城市土地增值,随着城市经济的发展和时间的推移,城市土地价格呈现不断上升的趋势;五是城市基础设施完备程度;六是城市经济结构,主要指城市的产业结构、城市经济性质。

3.3.3 城市土地价格估算。由于决定城市土地价格的因素很多,不可能进行精确的计算,只能依据一定的方法进行估算。国际上通用的是收益资本化法,又称收益还原法或地租资本化法,是将土地纯收益按一定的利率资本化,即在一定贴现率条件下土地未来纯收益的贴现值总和^[3]。用收益

(上接第 4805 页)

这表明长沙市售蔬菜中同样有一定的重金属污染。

蔬菜的重金属污染问题在我国也受到了广泛关注。有研究报道,我国受 Cd、As、Cr、Pb 等重金属污染的耕地面积近 2 000 万 hm^2 ,一些国家和地区已拒绝进口我国被污染的农副产品^[11],给我国经济带来了巨大损失;另一方面,人们对食品安全的重视日益提高,寻找蔬菜被重金属污染的原因有重要意义。有调查提示,蔬菜的重金属污染可能与土壤中重金属含量有关。Salazar MJ 等对阿根廷大豆及当地土壤中重金属含量进行测定及分析后认为,大豆中所含重金属的量与种植土壤中含有直接关系^[12]。崔晓峰等的数据分析结果也认为,蔬菜中重金属含量与土壤中 Pb、Cd 的总量、有效态含量之间呈显著正相关关系,与土壤中 As 的总量无显著相关性^[13]。然而 Liu X 等的研究中,土壤中重金属和蔬菜中重金属含量却没有直接的统计学意义,因此他们提出,为保证耕地土壤质量和食品安全,额外的环境质量监测也应被重视^[14],如未经处理的灌溉用水^[15]及空气中重金属的浓度^[16]等。要明确土壤及其他相关因素对蔬菜重金属含量的影响仍需进一步的研究。

有研究表明,不同种类的蔬菜对重金属吸收与富集能力有较大差别,同种蔬菜对不同重金属吸收与富集能力也有较大差别。从该试验结果来看,发现铅在叶菜类蔬菜中含量较其他类蔬菜高,镉在叶菜类及瓜果类蔬菜中含量高于根茎类蔬菜,砷则无明显差异,可认为叶菜类蔬菜对铅和镉的吸收与富集能力大于其他蔬菜种类。镉的单项污染指数(P_i)值对综合污染指数(P_c)贡献最大,可认为镉更容易被叶菜类及瓜果类蔬菜吸收。这也在一定程度上支持了以上说法。

综上所述,样品蔬菜存在一定铅、镉、砷重金属含量超标的情况,铅超标率最高,达到 78.13%。综合污染指数值提示,蔬菜重金属污染大多属于轻至中污染,瓜果类蔬菜属于重污染,其中镉是引起瓜果类蔬菜污染的主要因素。针对以

资本化法估算土地价格一般分 3 步:首先调查土地的生产能力并统计其每年的平均纯收益;然后选定适当的利息率作为资本化的标准利率;最后研究该地块的非经济利益,对求得的土地价格予以调整,从一定收益中减去土地投资、折旧、损耗及其他费用后,其差额就是土地纯收益。我国城市土地价格在估算过程中,除坚持实行这一方法外,还应该考虑我国城市土地使用制度的现状,制定符合我国实际情况的城市土地价格政策。

参考文献

- [1] 马克思. 资本论,第 3 卷[M]. 北京:人民出版社,1975.
- [2] 宁静波. 土地制度创新研究[J]. 安徽农业科学,2012,40(6):3615-3616.
- [3] 席增雷,申春峰,陈向青. 招拍挂视角下的土地估价技术分析[J]. 安徽农业科学,2012,40(4):2342-2343,2317.

上情况,笔者将继续追踪蔬菜污染与土壤的相关因素,建议有关部门加强监测,同时进一步加强治理,积极研究寻找引起蔬菜被重金属污染的原因。

参考文献

- [1] 中国营养学会. 中国居民膳食指南[M]. 拉萨:西藏出版社,2008.
- [2] 李红双,肖琼,徐建强. 不同环境蔬菜中铅污染的研究[J]. 广东微量元素科学,2007,14(10):34-38.
- [3] 李明德,汤海涛,汤睿,等. 长沙市郊蔬菜土壤和蔬菜重金属污染状况调查及评价[J]. 湖南农业科学,2005,3(3):34-36.
- [4] 沈彤,刘明月,贾来,等. 长沙地区蔬菜重金属污染初探[J]. 湖南农业大学学报:自然科学版,2005,2(1):87-90.
- [5] NEMEROW N L. Accelerated waste water oxidation pond pilot plant studies[J]. Air and Water Pollution,1963(7):395-397.
- [6] 李其林,赵中金,黄灼. 重庆市近郊蔬菜基地土壤和蔬菜中重金属的质量现状[J]. 重庆环境科学,2000(6):33-36.
- [7] ITOH H, IWASAKI M, SAWADA N, et al. Dietary cadmium intake and breast cancer risk in Japanese women: a case-control study[J]. International Journal of Hygiene and Environmental Health,2014,217(1):70-77.
- [8] KAPAJ S, PETERSON H, LIBER K, et al. Human health effects from chronic arsenic poisoning-a review[J]. Journal of Environmental Science and Health Part A,2006,41(10):2399-2428.
- [9] SINGH S, KUMAR M. Heavy metal load of soil, water and vegetables in periurban Delhi[J]. Environ Monit Assess,2006,12(8):79-91.
- [10] GEORGE A, KACHENKO S, BALWANT S. Heavy metals contamination in vegetables grown in urban and metal smelter contaminated sites in Australia[J]. Water Air Soil Poll,2006,169:101-123.
- [11] 于春兰,薛美琴. 蔬菜基地土壤重金属污染现状调查与研究[J]. 蔬菜,2006(5):42-43.
- [12] SALAZAR M J, RODRIGUEZ J H, LEONARDO NIETO G, et al. Effects of heavy metal concentrations (Cd, Zn and Pb) in agricultural soils near different emission sources on quality, accumulation and food safety in soybean [*Glycine max* (L.) Merrill][J]. Journal of Hazardous Materials, 2012,233/234:244-253.
- [13] 崔晓峰,李淑仪. 珠江三角洲地区典型菜地土壤与蔬菜重金属分布特征研究[J]. 生态环境学报,2012,21(1):130-135.
- [14] LIU X, SONG Q, TANG Y, et al. Human health risk assessment of heavy metals in soil-vegetable system: A multi-medium analysis[J]. Science of the Total Environment,2013,463:530-540.
- [15] KHAN M U. Human health risk from Heavy metal via food crops consumption with wastewater irrigation practices in Pakista[J]. Chemosphere,2013,93(10):2230-2238.
- [16] QU CSF. Human exposure pathways of heavy metals in a lead-zinc mining area, Jiangsu Province, China[J]. PloS ONE,2012,7(11):46793.