

# 从农地到市地的地租理论分析

## ——兼对征地低补偿和高房价问题的思考

曹 飞

厦门大学 厦门 361005

**内容提要:**马克思的地租理论在一系列的假设条件下分析了农业范畴内的地租形式,它是一个静态的局部分析。随着经济发展及城市化的推进,新增市地的来源主要是农地征用,新的情况下需要把地租理论扩展到城市土地范围内并做出一般分析。本文在坚持马克思地租理论的基础上发展了一个城市绝对地租的分析框架,并对农地转为市地后的城市地租形式及转用过程中地租增值情况进行讨论。研究结论可深入理解农地征用补偿和城市房地产价格的实质,同时对制定房地产市场的宏观调控政策提供一些理论启示。

**关键词:**地租理论;地租增值;分配

### 一、引言

马克思从剩余价值理论和生产价格理论出发,在资本主义土地所有权垄断框架内构建了农业地租理论模型,其地租理论是一个静态局部的理论(朱奎,2007)。他没有详细地阐述市地地租的性质、来源及量的决定,只指出了市地地租遵循与农业地租相同的规律。经营农地的产品为农产品,而经营市地的产品为商品房,有关农地地租的论断推广到市地地租的情况如何?随着经济快速发展带来的农地向市地转换、房价过快上涨等问题,传统的地租理论亟待发展。本文运用马克思的资本有机构成理论和生产价格理论,分析农地转化为城市商品房用地的绝对地租来源及其增值情况,以求对上述问题的解决提供一些思路。

### 二、马克思的绝对地租理论

马克思地租理论建立在以下假设条件基础上:(1)土地资源稀缺而农产品需求旺盛且无弹性,因此所有土地包括劣等地在内也必须投入生产;(2)资本、劳动力等要素充分流动,土地要素所有权和使用权垄断;(3)平均利润率外生且既定,资本得不到平均利润率即退出生产。在上述假设条件下,马克思

---

收稿日期:2012-10-14

基金项目:教育部人文社会科学研究青年基金项目(09YJC790099)。

作者简介:厦门大学经济学院博士研究生。

思分析了地租理论。他指出“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”<sup>①</sup>。在土地所有权存在垄断的条件下,即使是在劣等土地上进行投资,都必须提供地租,这种地租就是绝对地租。对绝对地租而言,土地所有权对土地的投资则起着绝对限制作用,绝对地租源于土地所有权,是土地所有权垄断的直接结果(洪银兴,2005)。农业资本有机构成低于社会资本有机构成,使得农产品的价值高于其生产价格,这是绝对地租的价值实体来源。他对绝对地租的量的规定作了说明“绝对地租的先决条件或者是产品价值超过它的生产价格以上的已经实现了的余额,或者是超过产品价值的垄断价格”<sup>②</sup>,说明绝对地租有两个来源:一是农产品价格超过它的生产价格但没有超过它的价值的余额;二是价格超过产品价值部分,即马克思称之为真正的垄断价格或普通意义上的垄断价格。前者由供求关系、资本有机构成共同决定,而后者主要是受到市场需求决定。农业资本有机构成低于社会平均资本有机构成的时候为  $A-B$  或  $C-B$  ( $A=C$  时),农业资本有机构成等于或大于社会资本有机构成时为  $D-C$  (详见表 1)。可见农地投入资本有机构成低于社会资本平均有机构成是绝对地租产生的一个外在原因,绝对地租是农产品“由价值超过生产价格的余额”决定的,而内在原因在于土地所有权的垄断。

表 1 农产品市场价格、生产价格、价值、垄断价格

价格价值形式	A 农产品市场价格	B 生产价格	C 价值	D 垄断价格
差额形式	A	$A-B$ ( $B < A \leq C$ )	$C-B$ ( $B < A \leq C$ )	$D-C$ ( $C \leq D$ )

市地的最初来源是农地,随着城市化的深入出现了农地向市地转换的情况,而且将有更多的农地不断转化为市地,故城市化的发展使农地地租和市地地租有一个连接点。农地转化为市地后,市地绝对地租来源如何?它与农地绝对地租是什么关系?马克思只是简单地指出市地地租将遵循地租规律,并没有进一步论证。而已有的文献如马艳(2011)用数理经济方法拓展了地租理论,杨继瑞(2011,1997)用抽象分析法分析了城市绝对地租的来源和量的决定,洪银兴(2005)系统地阐述了地租、地价理论,曹静(2009)通过论证认为马克思的地租理论可以将宏观总量地租和微观价格地租统一起来。本文尝试以不同的分析方法对上述问题进行分析。

### 三、农地转市地地租理论分析

#### (一) 农地到市地地租增值

马克思的地租理论背景是英国城市化工业化的前期阶段,20世纪以来随着城市化的大力推进,经济的发展使城市不断向农村土地范围内扩展。农地转化而来的市地是农地地租和市地地租的连接点,因此我们的分析就从这里开始。城乡结合部转化为市地的农地,对于市地来说基础设施配套较差,一般是城市用地中的最低级别即劣等地。在无规划管制和农地产权流动限制的情况下,通过所有权转移和市场调整,城郊劣等市地的绝对地租和城郊相对的优等农地租金会达到相等的均衡状态。农地租金包括:(1)农业地租;(2)预期租金增值和随着城市人口增长及城市扩张带来的选择性增值(周立群,2010),可以用农地资本经营的预期升值来表示(1)和(2)。这里绝对地租应该为农业租金与预期租金增值之和。考虑到土地要素的特殊性和农地转用的非逆转性,市场经济中不存在完全自由的农地非农化市场。缘于两个因素:一是基于《土地管理法》用途管制的耕地保护政策;二是基于《城乡规划法》的分区控制的城市合理分区和控制城市扩张规模政策。我们分别把因土地用途管制和

① 马克思.1975.《资本论》第2、3卷[M].北京:人民出版社,第 页。

② 同上,第 页。

土地分区控制而产生的租金称为管制租金( I & II) ( 黄祖辉 2002) 。农地非农化经过土地一级开发和二级开发 ,会因为区位和投资量的不同产生不等的地租 ,与农业地租类似我们称这种形式的级差地租为城市级差地租( I & II) ,特殊地段的住宅用地还会因为需求强烈而产生垄断地租。上述关于农地非农化地租的情况如图 1 所示。其中 OA 为城市市区国有土地 ,AB 为城市规划扩展区即农转非区域的土地 ,BC 为规划区外城郊农村土地。可以看到 ,在城郊农村 BC 中的土地只有农业地租; 规划区内 AB 土地的地租包含了农业地租、农地资本增值和管制租金 ,城市市区内 OA 的土地地租包含了城市绝对地租、城市级差地租和垄断地租。

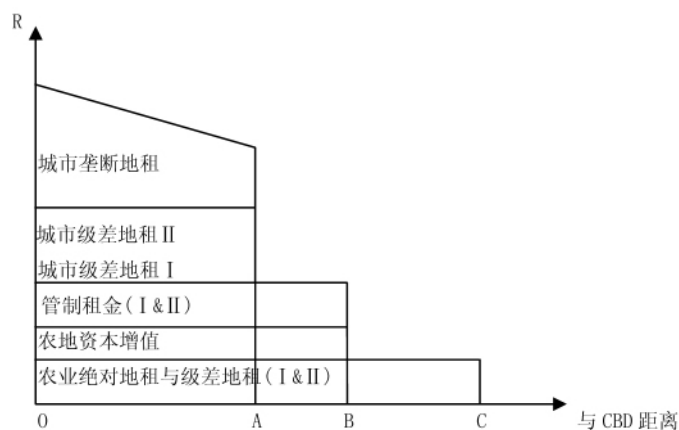


图 1 城乡结合部农地转用地租增值图

## (二) 市地绝对地租分析

农产品生产中的土地是一种生产要素 ,但并不构成产品的一部分。住宅商品生产中的土地不仅是生产要素 ,而且是房地产产品的基础 ,这是一个重要的区别 ,因此农业地租和市地地租的决定就有非常大的不同。但同农业地租一样 ,只要土地所有权存在 ,不论其归个人所有或国家所有 ,商品住宅用地的绝对地租必然是存在的 ,但它的量如何决定? 由上文可以看到在土地产权不能自由转移和规划控制的条件下 ,城市绝对地租等于农业地租、农地资本增值及管制租金之和 ,因此市地绝对地租量的大小受到农业地租和政府管制的影响 ,影响因素比较复杂。但随着农地资本升值以及城市经济发展对市地的需求 ,市地地租呈现不断上升的趋势。

在分析市地绝对地租量前 ,先分析一下土地资本的概念。狭义的土地资本仅指对土地的物质资本投入 ,广义的土地资本是土地自然物质和狭义土地资本的综合体。相同面积的土地由于市地的资本投入相对农地的资本投入高得多 ,农业的资本有机构成远远高于房地产业的资本有机构成。扣除获得土地的成本后房地产业本身的资本有机构成可以忽略不计 ,这与分析农地地租时的情况是不同的。农地经营中土地价值并不进入土地的产品——农产品 ,住宅用地的产品为商品房 ,土地进入产品。由此可见 ,农业地租和住宅市地地租的最根本区别在于: 农地经营的时候投入的土地资本为狭义土地资本 ,而住宅房地产开发的土地资本为广义土地资本。同时 ,相对于同等面积的农地经营和房地产开发经营 ,土地集约利用程度差别非常大 ,即农地的相对资本投入量要远远低于房地产开发用地的资本投入量。根据这种特殊情况下不同行业土地资本投入量不同的情形 ,有关绝对地租的分析见表 2。

表 2 土地投资者、土地产品及地租来源

投资主体	产品	C 不变资本	V 可变资本	L 土地资本	P 利润	地租来源
农地投资者	农产品	农地投资 $C_1$	农业劳动 $V_1$	农地 $L_1$	平均利润	价值生产价格差

续表

投资主体	产品	C 不变资本	V 可变资本	L 土地资本	P 利润	地租来源
地方政府	熟地	一级开发投资 $C_2$	建筑劳动 $V_2$	生地 $L_2$	地租升值+平均利润	企业利润或社会其他部门工资扣除
房地产企业	商品房	二级开发投资 $C_3$	建筑劳动其他劳动 $V_3$	熟地 $L_3$	地租升值+平均利润	社会其他部门工资扣除

在考虑了资本有机构成及广义、狭义土地资本概念的基础上,重新对农地经营和住宅房地产开发的利润来源、绝对地租来源以及地租率进行分析(见表3,表中数字仅为了分析问题而设,不代表具体量)。考虑到资本投入中包含土地不变资本或可变资本时,房地产业的资本的有机构成会降低,住宅用地同样有绝对地租。本质是因为有土地资本投入,使得其资本的有机构成降低,从而表现为与农业地租一样有绝对地租的存在。

表3 资本投入量相同但土地投入面积不同的农地经营和住宅房地产开发情形

	资本	C	V	不变或者可变土地资本 L	C/V	资本平均利润率 PR	地租增值率	LR 地租率	投入土地面积
农地经营	100	50	45	不变 5	$(C+L)/V = 1.2$	10%	=0%	0.1	50
住宅房地产开发	100	55	5	可变 40	$C/(V+L) = 1.2$	10%	$\geq 0\%$	1	1

表2中的出让前熟地最低等级的土地即城市劣等地的价格,近似于城市绝对地租。随着经济发展,基准地价中的最低级别的土地价格也一直处于上调当中,这说明,绝对地租在某种程度上有不断上升的趋势。可以预见在城市化、工业化进程未完成前,随着城市用地的需求增大和用地规模扩张,绝对地租将逐步增长。城市化、工业化完成之后,城市规模不再增长,农地停止向市地转换,城市绝对地租量也将趋于稳定。下面接着分析农地转为市地过程中的地租增值情况。

### (三) 农地转市地中的绝对地租增值

#### 1. 农地到市地生地地租自然增值

农地转用后未经开发之前的市地为生地,即不具备城市基础设施配套的市地。农地的价格表现为农地地租的资本化。农地价格、市地生地价格、出让前熟地价格如表4所示。

表4 农地地价与农地非农化后市地生地使用权价格

农地价格	农地地租资本化
市地生地价格	农地地租资本化+农地资本升值+管制租金
出让前熟地价格	市地生地价格+一级开发投资+平均利润

#### 2. 土地一级开发后的地租增值

由于投入土地的劳动或资本与土地结合在一起,在土地使用权转让时,也就同时出售了投资在土地中的物化劳动。因而这时土地价格由两部分构成,一部分是作为自然资源的土地价格,通常人们把它称作土地资源价格;另一部分是作为投入土地的劳动所物化的价值的货币表现即土地资本价格。农地经过征收转为国有土地,在土地一级市场出让之前首先经过一级开发。一级开发是指由政府或其授权委托的企业,对一定区域范围内的城市国有土地、乡村集体土地进行统一征地、拆迁、安置、补偿,并进行适当的市政配套设施建设,使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通

“一平”的建设条件 经过资本投入后生地变为熟地。地方政府再对熟地进行有偿出让或转让,获得的收入为土地出让金,归地方政府支配。土地出让金的本质是市地地租的大幅升值,其中的虚拟土地价格由土地投机需求引致产生,而超额利润则表现为经济增长情况下的地租增值。土地一级市场上出让的熟地价格和价值构成情况如表 5 所示。

表 5 土地一级开发后的熟地出让价值及使用权价格构成

熟地价格	市政配套及生地投资		熟地价值
	社会平均利润——一级开发商所有		
	地租资本化——地方政府所有		
	虚拟土地价格(土地投机需求)+超额利润(经济增长引起地租增值)——地方政府所有		泡沫

### 3. 土地二级开发后的地租增值

熟地经过出让以后进入土地二级开发市场,土地二级开发的产品是商品住宅。房地产包括两个部分:房屋和土地。按照马克思剩余价值理论,房产是劳动形成的结果,未经投资的城市土地即生地是没有价值但有价格的。从商品价值公式  $C+V+M$  出发,对商品住宅来说, $C$  不变资本价值主要由建筑材料价值和设备折旧构成。 $V$  可变资本价值主要由前期劳动投入如可行性调查、勘查设计,以及建造、管理、营销等二、三产业的劳动力价值构成。 $M$  为价值增值,其货币表现形式为:生产资料价格、劳动工资、社会平均利润之和,故这里商品住宅价值应为  $C+V+M$  与熟地价格之和。

综上,在土地一、二级开发中,土地作为一种可变资本投入从而获得了某种类金融产品的性质。由于土地资源的稀缺性和土地供给的垄断性,土地的这种类金融产品性质容易引起土地投机进而导致高地价。但同时,在经济增长的情况下,地租会随着经济增长而稳步增值,故这里的商品住宅价格由几部分组成,见表 6。

表 6 土地二级开发后的商品住宅价值及价格构成

商品住宅价格	建筑材料成本及设备折旧费 $C$		房地产价值
	生产及流通劳动工资(设计、建筑、管理、销售) $V$		
	社会平均利润 $M$		
	土地价格	熟地价格	泡沫
		虚拟土地价格(土地投机需求)	
超额利润(经济增长引起地租升值)			

总之,马克思指出的“非农土地的地租遵循与农业地租相同的规律”实际上是指市地绝对地租的下限,就是农业地租与农地资本预期增值以及管制租金的总和。农业地租调节城市地租的方式在于从供给面影响城市绝对地租的下限,而由于城市化过程中的巨大用地需求,所以需求面对市地绝对地租量的影响相对来说更大。加入土地可变资本与不变资本之后的房地产业资本有机构成明显提高,甚至可能与农业资本有机构成相同,这在一定程度上解释了市地的绝对地租来源。获得平均利润之后房地产企业仍有巨大的地租升值超额利润,地方政府在土地出让市场获得土地出让金也属于地租升值,这源于市场对土地的引致需求,是绝对地租的上限。

#### 四、从农地到市地的绝对地租: 郑州市惠济区的例子

惠济区位于郑州市区北郊,为郑州市规划的市区北部组团主体,符合城市劣等土地条件的要求,是河南省“城乡一体化建设试点”和“土地综合利用实验区”。以郑州市惠济区为例,选取2008—2011年农业投资收益、郑州市基准地价、土地一级开发后出让价格、土地二级开发后房地产销售价格,来测算城市绝对地租以及相关增值情况,实证检验上文的理论分析。根据对惠济区的田间调查材料、电话调查材料,惠济区的农地经营模式和收益情况如表7所示。

表7 郑州市惠济区农地投资模式与产值

农地投资模式	亩产值	农产品单价(元/kg)	年产值(元)	平均(元)
1. 传统投资模式				
小麦	350-500 kg	2.00 元/kg	750-1000	875
玉米	500-600 kg	2.25 元/kg	1125-1350	1240
间作蔬菜或其他				750
总和				2865
2. 城郊都市农业模式				
A. 混合蔬菜种植/大棚蔬菜	随季节变化		5000-7000	6000
B. 花卉苗木			12000-15000	13500
C. 旅游观光休闲农业			20000 以上	20000

资料来源: 惠济区大河路、新城、迎宾路等街道办田间调查资料。

取人民银行金融机构人民币五年定期存款利率5.50%为地租资本化率,根据地价=地租/资本化率得到 $2865 / (0.055 * 667) = 78$ 元/平方米,城郊都市农业不同模式下分别为163.5元/平方米、368元/平方米和545元/平方米。根据上述理论分析城市绝对地租应该为农业地租的总和,即处于368-545元/平方米之间。

基准地价的内涵为正常市场条件下,农地经过土地一级开发后,各用途、各等级、各区域内的土地达到“七通一平”的开发程度时,同一用途的完整土地使用权平均价格。基准地价仅作为土地市场交易价格的参考,其容积率按平均容积率计算。基准地价一般随着城市经济发展不断调整,2009年调整后的郑州市各类基准地价如表8。

表8 郑州市各类用地基准地价(熟地平均地价)

类型	商服用地	住宅用地	工矿仓储用地	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
单位	元/平方米	元/平方米	元/平方米	元/平方米	元/平方米	元/平方米	元/平方米
一级	5250	4050	1070	1400	1100	2250	920
二级	3920	3070	830	1000	690	1650	600
三级	2950	2330	650	700	410	1190	390
四级	2220	1710	510	440		790	
五级	1700	1200	384			450	
六级	1250	780					

续表

类型	商服用地	住宅用地	工矿仓储用地	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
七级	900	460					
八级	600						

资料来源: 郑州市人民政府 [郑政文(2009) 28 号]: “关于公布我市市区土地基准地价的通知”。

郑州住宅基准地价中的最低级别地价在理论上是城市绝对地租量, 这里为 460 元/平方米, 正是上文提到的 368 ~ 545 元/平方米之间。从生地地价到市地基准地价的地租增值率如下: 按照七级住宅用地估算:  $(460-105) / 105 = 338\%$ ; 而同期 (2008—2011 年) 郑州市惠济区的商品住宅用地出让情况如表 9。

表 9 郑州市惠济区 2008—2011 年商品住宅用地出让情况

出让时间与宗地号	宗地面积	出让总价	平均出让价格	宗地位置
郑政出(2008)8 号土地	42455.7 平方米	13360 万元	3147 元/平方米	香山路以东、银通路以西
郑政出(2008)8 号土地	38889.6 平方米	11960 万元	3075 元/平方米	开元路南、香山东
郑政出(2008)17 号土地	20941.5 平方米	3940 万元	1881 元/平方米	电厂西路东、鸿运路南
郑政出(2009)38 号土地	21342.2 平方米	2070 万元	970 元/平方米	花园路西、金达路南
郑政出(2010)0267	2420 平方米	351.9302 万元	1454 元/平方米	宏达路南、长兴路东
郑政出(2011)99 号土地	53361.70 平方米	14099 万元	2642 元/平方米	迎宾路南、银通路东
郑政出(2012)9 号土地	50559.39 平方米	22596 万元	4469 元/平方米	中州大道西、黑庄路南

资料来源: 郑州市国土资源局。

根据上表计算得土地出让平均价格为 2735 元/平方米。以基准地价估算熟地到一级市场出让相对于绝对地租量增值情况:  $(2735-460) / 460 = 494\%$ , 土地市场的供求使得地租增值达到了 4 倍。根据郑州市房管局公布的惠济区商品住宅价格信息和河南省建安成本及其他开发费用(商品住宅价格取销售均价; 建安成本及其他开发费用包括: 建安、前期费用、基础设施、配套、管理费、开发税费、销售费用及其他等, 因全国差别不大, 取中位数), 计算土地经过二级开发后的地租增值率如表 10。

表 10 土地二级开发地租增值

销售时间	销售均价 (元/平方米)	建安+前期费用+基础设施+配套+管理费+土地费用+财务费用+销售费用 (元/平方米)	销售利润 (元/平方米)	投资平均利润 (平均利润率取 金融机构人民币 贷款基准利率, 五年期 7.05%)	土地增值 (元/平方米)	总利润率=平均利润率 +超额利润率
2012 年 4 月	7000	土地 2735 元/平方米+ 其他 2455 元/平方米	1810	366	1444	26% = 7.05% + 18.95%

## 五、结论与政策建议

本文以资本有机构成理论为依据对马克思地租理论进行梳理, 详细分析了农业绝对地租和城市绝对地租来源, 指出土地所有权是绝对地租产生的根本原因。城市化推进过程中农地转市地是农业

地租和市地地租的连接点 在引入针对农业和房地产业的土地可变资本与土地不变资本投入对资本有机构成的影响之后,可以看到城市房地产业会因为引入土地可变资本从而使资本有机构成大大降低,这就阐释了市地地租的来源。然而,市地地租量的决定因素主要是需求面,下限则受农业地租的高低影响。在农地转市地过程中,地方政府和房地产企业作为土地一级、二级开发者既获得了投资平均利润,又分享了地租增值的全部。地价和房价快速上涨的本质是地租的升值,这个升值可能来源于正常的经济增长带来的需求增加,也可能是投机需求带来的价格泡沫。

上述论述的政策含义在于:对于快速城镇化当中的房地产市场,政府征地产生的征地补偿是按照农地地租水平进行的,这个水平已大大低于市地生地价格。而相对于熟地出让价格,这个补偿水平就更小了,从而产生新的城乡“土地价格剪刀差”,这对农民是极为不利的,改革补偿标准就是要按照新的地租水平对农民进行补偿。同时,在制定房地产市场宏观调控政策时,更重要的是要抑制不合理的土地投机需求,使地价和房价的增长率稳定在与经济增长相适应的水平上。

#### 主要参考文献:

- [1] 朱奎. 2007. 地租问题的一般均衡分析 [J]. 教学与研究 (02): 19.
- [2] 马克思. 1975. 《资本论》第2、3卷 [M]. 北京: 人民出版社.
- [3] 洪银兴. 2005. 马克思地租、地价理论研究 [J]. 当代经济研究 (08): 3-6.
- [4] 马艳. 2011. 马克思地租理论的拓展及现代价值 [J]. 财经研究 (05): 47-56.
- [5] 杨继瑞. 2011. 绝对地租产生原因、来源于价值构成实体的探讨 [J]. 当代经济研究 (02): 1-7.
- [6] 杨继瑞. 1997. 城市绝对地租的来源及形成机理 [J]. 中国社会科学 (05): 83-93.
- [7] 曹静. 2009. 马克思的地租理论 [J]. 学海 (01): 90-94.
- [8] 周立群. 2010. 从农地到市地: 地租性质、来源及演变 [J]. 经济学家 (12): 84-85.
- [9] 黄祖辉. 2002. 非公共利益性质的征地行为与土地发展权补偿 [J]. 经济研究 (05): 66-71.

## An Analysis of Agricultural Land's Transforming to Urban Land with the Land Rent Theory

Cao Fei

Xiamen University, Xiamen 361005

**Abstract:** Marx's Theory of Rent analyzed in a series of assumptions agricultural areas within the form of rent, so it is a static analysis. With the economic development and urbanization, the source of new prefectures mainly agricultural land expropriation new cases need to rent theory expansion to urban land within the time to make a general analysis. In this paper, on the basis of adherence to Marxism-rent theory we developed a urban rent analytical framework, and discuss the Government Rent the appreciation in the city rent farmland conversion prefectures form and the switch to process, the conclusions of this study can be in-depth understanding of agricultural land requisition compensation and urban real estate prices, while the macro-control policies on the development of the real estate market provides some theoretical enlightenment.

**Key words:** Rent Theory; value-added Rent; allocation

(责任编辑: 胡 刚)