# 谈论城市土地经营中的利益分配

来源：网络 作者：烟雨蒙蒙 更新时间：2024-01-14

*论文关键词：地租；土地经营；利益分配 论文摘要：土地利益分配是在国内城市经营实践中广受争议的问题。文章首先讨论了马克思地租理论对城市土地利益分配活动的适用性，并运用该理论，探讨了一种新的城市土地利益分配机制，即国家凭土地所有权获取绝对地租，...*

论文关键词：地租；土地经营；利益分配

论文摘要：土地利益分配是在国内城市经营实践中广受争议的问题。文章首先讨论了马克思地租理论对城市土地利益分配活动的适用性，并运用该理论，探讨了一种新的城市土地利益分配机制，即国家凭土地所有权获取绝对地租，城市政府经营土地获取级差地租，土地使用者开发土地获取平均利润。

一、马克思地租理论对城市土地经营的适用性

马克思地租理论原本考察的是 农业 这个特定领域的资本收益分配问题，要将其应用于我国当前进行的城市土地经营活动，需要满足以下几个基本的条件。

（一） 市场 经济

我国已经初步建立 社会 主义 市场经济体制。进行城市土地经营，正是要在社会主义市场经济条件下，充分发挥市场对资源配置的基础性作用，进行城市土地的配置。所以，市场经济运用马克思地租理论的前提条件在我国城市土地经营领域是满足的。

（二）明确的土地所有权

在马克思地租理论中，土地所有权是绝对地租产生的原因及受益对象。如果所有权不明确，则其它行业资本可自由进入，农业参与全社会的利润平均化，使形成绝对地租的超额利润流出农业部门。而在我国，城市土地是国家所有的，《中华人民共和国土地 管理 法》明文规定：“城市市区土地属于国家所有”，“国家所有土地的所有权由国务院代表国家行使”。也就是说，我国进行城市土地经营，有明确的土地所有权，有具体的绝对地租受益对象。

（三）明确的土地使用权

在我国，城市土地实行使用权登记发证制度，“依法登记的土地所有权和使用权受 法律 保护”，而且无论是划拨土地还是有偿转让土地，国有土地使用证上都载明了使用期限，土地使用权是明确而稳定的。

（四）所有权和使用权相分离

我国的城市土地，其所有权和使用权是明确分离的，如前文所述，所有权归国家，使用权归单位或个人。这种“两权”分立的城市土地制度，使马克思地租理论的应用变得必要。

（五）土地等级差别

在城市土地中，“等级差别”更加明显，表现为区位、基础设施和 环境 状况等方面的差别。这些方面的差别使得城市土地产生了不同的使用效果，区位差别导致了 运输 成本 、信息成本和市场影响面等方面的差别，基础设施差别导致了生活便利度和舒适度等方面的差别，环境状况的差别导致了健康状况和主观 心理 满足程度等的差别。所有这些差别，共同支撑着城市土地级差地租的产生和存续。

因此，在市场经济的中国，马克思地租理论可以适用于城市土地经营领域，解决城市土地经营中的利益分配问题，可以应用马克思 总结 的地租理论。

二、马克思地租理论在城市经营中的土地利益分配的应用

马克思地租理论考察的是市场经济条件下农用地收益的分配规律。马克思认为，地租是土地所有者凭借土地所有权而获得的收入，地租的本质是超额利润。在农业中，平均利润归租地农场主，超额利润归土地所有者。下面将马克思地租理论具体应用于城市土地经营活动，提出一种城市土地分配机制。

（一）国家凭土地所有权收取绝对地租

在马克思地租理论中，与土地等级没有联系的地租是绝对地租。绝对地租形成的条件是农业资本有机构成低于社会平均资本有机构成。形成的原因是对土地所有权的垄断。土地所有者凭借对土地的所有权获取绝对地租。我国是社会主义国家，建国以后，党和国家着力推行土地公有制，其中对城市土地实行的是国有制，国家是城市土地的所有者，那么国家凭借对城市土地的所有权，可以无条件地对使用者收取绝对地租。而且，绝对地租与土地区位、基础设施状况和环境状况没有联系，无论开发什么样的土地，都要向国家交纳绝对地租。

在马克思地租理论中，绝对地租的标准是一致的，无论租种什么等级的土地，向土地所有者交纳的单位绝对地租都是相等的。所以，国家凭借土地所有权取得绝对地 租，其收取标准应该具有一致性。使用者都按相同标准交纳绝对地租，与使用者的身份无关。只有当土地所有者——国家直接使用土地（如军事用地）时，绝对地租才不会以独立的形式存在。绝对地租标准还应该是确定的，这一点毫无异议。绝对地租与级差地租之间没有互动机制，绝对地租不会因为级差地租的增加而增加。但是，绝对地租应该体现 经济 发展水平的变化，应该随着经济的发展而逐步增加。

对应于绝对地租的收取，国家也有应该承担的义务。首先，作为土地所有者，国家应该采取各种必要措施，确保自身土地所有权的稳固性；其次，国家还应该监督城市政府对土地的经营，使它的具体经营行为合乎规范，对土地收益资金的使用方向合乎规范等。

（二）城市政府经营土地收取级差地租

我国城市土地经营的主体是城市政府。无论是土地所有者国家还是省级政府（直辖市除外）都不可能直接经营城市土地，因为城市土地经营与城市的产业结构调整、与城市规划息息相关，只能由城市政府来进行。这意味着，城市政府的积极性直接决定着城市土地经营的成效。所以，要充分调动城市政府的积极性，并合理分配利益给城市政府。城市经营的具体方式，是先根据城市发展需要、产业结构调整需要等，将土地规划成某种特定的用途；再进行拆迁，三通一平（通水通电通路，土地平整），将“生地”变为“熟地”；最后进行 市场 招标和拍卖，将土地使用权有偿转让给具体的使用者。

在马克思地租理论中，与土地等级相联系而发生的地租是级差地租。级差地租形成的条件是土地等级的差别，形成的原因是对明确的土地使用权。级差地租分为两种形态。级差地租Ⅰ是指等量资本投在面积相等但肥沃程度不同、 地理 位置不同的各级土地上所产生的地租。级差土地租Ⅱ是指在同一块土地上连续投入等量的资本而有不同的生产率，由此产生的级差地租。这些 投资 ，无论是连续追加到哪一级土地上，一般都会提供出不同的生产率。这些追加投资提供的生产率，只要高于劣等地原来的生产率，就会产生超额利润，并形成级差地租Ⅱ。

城市政府具体负责城市土地的利用规划、土地的整治、基础设施的建设，这些是对土地资源进行市场配置前的增值环节，也是城市土地级差地租形成的主要环节。级差地租Ⅰ是土地因肥沃程度或地理位置较优而产生的，级差地租Ⅱ是因为在同一地块上连续追回投资产生的。对城市土地而言，肥沃程度无关紧要，而地理位置受城市规划影响巨大，城市规划改变了特定地块在整个城市当中的相对位置，可以创造级差地租Ⅰ。而城市政府在特定地块上进行基础设施投资，既是在改变地块的相对位置，也是在对地块的生产力连续追加投资，也就是既可以创造级差地租Ⅰ，也可以创造级差地租Ⅱ。例如，一块被征用的农用地，原本位置偏避， 交通 不便，水电不通，远离学校、医院、市场等 公共 服务场所，那么它的出让金会很低，可收取的地租很少，但是城市政府将其规划为建设用地，使其位置由郊区变为市区，然后再投资将土地平整好，将道路铺通，将水电接通，将其它服务设施修建齐全，那么该地块的出让金会大幅增加。因此，级差地租主要是由经营土地的城市政府所创造。

值得一提的是，这里的级差地租与马克思地租理论中的级差地租在性质上是存在区别的。地租理论中的级差地租，都是本身附着在土地上的等级差别引起的，从土地所有者向使用者出租使用权这点上看，是土地本身所固有的等级差别。而上述城市土地的级差地租，无论是第一形态还是第二形态，都并非国家提供的土地本来就能带来的，而是城市政府的投资经营带来的，其实质并非真正的“地租”，而是城市政府投资的“租金”。城市政府的投资被附在了城市土地上，随同土地本身一起被租用，一起产生收益。按照谁投资、谁收益的原则，这种级差地租理应由城市政府获取。

（三）土地 使用者开发土地获取平均利润

马克思地租理论中的 农业 资本家没有土地所有权，只是租种土地所有者的土地。他们像 工商 业资本家一样，按 投资 额获取平均利润。在我国城市的土地经营中，土地使用者也不拥有土地所有权，只是从国家手中购买土地使用权，即租用土地。所以，土地使用者是不能参与超额利润的分配的，只能按投资额获取平均利润。当然，利润的平均化不是在土地 市场 范围内可以实现的，这有赖于整个市场 经济 体制的完善。

土地使用者的义务是遵守用地协议的规定，在土地利用规划框架内对土地作具体的投资（包括 建筑 房屋和修建部分基础设施），充分利用土地，发挥土地的最大价值，创造 社会 财富。土地是稀缺资源，土地闲置是巨大的浪费，土地使用者必须履行开发土地的义务。对于长期闲置的土地，国家可以无条件收回使用权。

我国土地使用者之一的房地产开发商，目前整体利润率较高，全国房地产开发行业的平均利润率约为50%，远高于社会平均利润率，个别开发商甚至还可获取暴利。这一方面是因为我国城市化进程加速，住房需求强劲，供不应求，造成房价偏高，开发商利润率也就较高；另一方面也因为土地市场还不规范，制度还有待完善，开发商截留了部分级差地租成为利润；最后一方面，高利润行业虽然会参与利润平均化，但平均化本身有一个过程。

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！