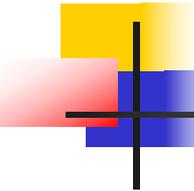




## 地租的概念和内涵

唐焱

南京农业大学

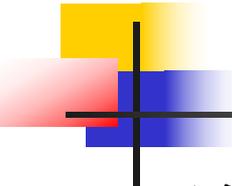


# 地租的概念和内涵

---

## ■ 主要内容

- 地租的一般概念
- 狭义地租和广义地租
- 地租的分类

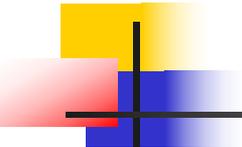


# 地租的概念和内涵

---

## 一、地租的一般概念

- 地租是一个动态概念，它原指土地出租所获的报酬。当今西方经济学中的地租已不仅限于土地，而是指物主将其一切不动产如土地、房屋等不动产或生产要素的使用权让渡给他人利用所获取的报偿或收入。
- 经济学和土地经济学上的地租，主要是指经济地租或纯收入。



# 地租的概念和内涵

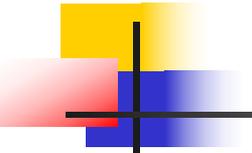
---

## 二、狭义地租和广义地租

经济学上，地租有广义地租和狭义地租之分。

### (一) 广义地租的概念

- 广义地租：即租金，使用生产要素所得的超额利润，不仅包含狭义的地租，还包括“土地资本”的投资和利息及经营利润。

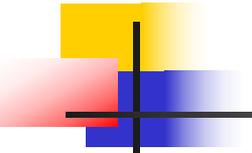


# 地租的概念和内涵

## 二、狭义地租和广义地租

### (二) 狭义地租的概念

- **定义**：指土地作为自然资源，将其使用权让渡给他人利用所获取的报酬，其实质只是土地所有者凭借对土地所有权的垄断向土地使用者索取的报酬，即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。
- **土地经济学所称的地租大多指狭义地租。**



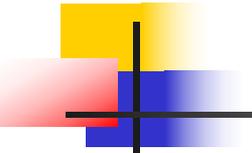
# 地租的概念和内涵

---

## 二、狭义地租和广义地租

### (二) 狭义地租的概念

- 无论何种社会形态，存在土地所有权与经营使用权分离的条件，当土地使用者在土地利用中有剩余生产物被土地所有者占有时，就有产生地租的基础。
- 由于土地所有权性质不同，地租的性质、形式和种类也不同，体现着不同的社会关系

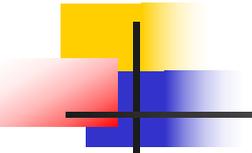


# 地租的概念和内涵

## 二、狭义地租和广义地租

### (二) 狭义地租的概念

- 奴隶社会，奴隶主的土地是由国家分封给奴隶主的。
- 奴隶制地租是奴隶主剥削奴隶和自由民的结果，它表现为奴隶劳动生产的产品除满足自身的基本生活需要外，其余产品被奴隶主占有，同时还表现在各种形式的夫役中。这些役使和贡赋便是最初形态的“地租”，是土地使用权的价值表现，不论这种“地租”是单缴还是与其他赋税合为一体。



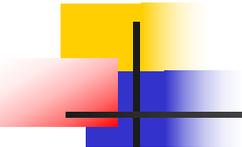
# 地租的概念和内涵

---

## 二、狭义地租和广义地租

### (二) 狭义地租的概念

- 封建制的地租包含了直接生产者的全部剩余生产物。早期是实物地租，后期是货币地租，反映了地主剥削农民的生产关系。



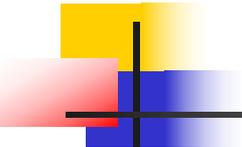
# 地租的概念和内涵

---

## 二、狭义地租和广义地租

### (二) 狭义地租的概念

- 资本主义地租所反映的是土地所有者通过资本家占有雇佣工人创造的剩余价值的经济关系，地租以货币地租为主。



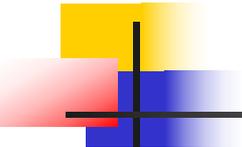
# 地租的概念和内涵

---

## 二、狭义地租和广义地租

### (二) 狭义地租的概念

- 社会主义地租反映的是国家、集体和个人之间以及土地所有者和使用者根本利益一致前提下，对土地收益的分配关系。

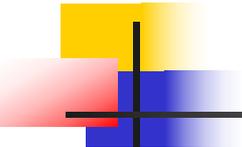


# 地租的概念的内涵

## 二、狭义地租和广义地租

### (三) 狭义地租和广义地租内涵的差异

当今，随着土地利用深度和广度的不断加深和扩展，作为自然资源的土地大都已经利用而成为“人工土地”，从而使土地成为既是资源又是资产的双重内涵的二元构成。地租的发展已不仅限于土地，其他生产要素亦有地租的发生，特别像房地产开发中的地租已成为普遍的经济现象，其地租已不只是来自土地自然物，还来自于人们对土地的投资即马克思所说的“土地资本”。已利用土地的“二元构成”就使狭义地租和广义地租在实质内涵上有了性质上的根本差异。



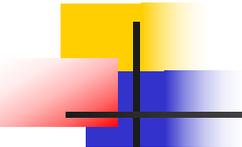
# 地租的概念的内涵

---

## 二、狭义地租和广义地租

### (三) 狭义地租和广义地租内涵的差异

- **狭义地租内涵：**由使用价值和产权价值转化而来，是作为自然资源的土地在利用中产生的超额利润，是由土地所有权垄断所产生的。

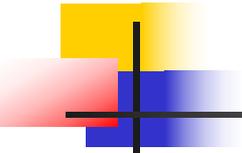


# 地租的概念的内涵

## 二、狭义地租和广义地租

### (三) 狭义地租和广义地租内涵的差异

- **广义地租内涵**：广义地租除包含上述狭义地租之外，还附加有“土地资本的投资利息及经营利润”，因而，广义地租和已利用土地的地租均具有双重内涵的二元构成。

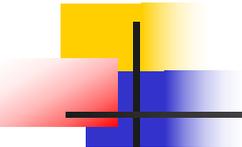


# 地租的概念的内涵

---

## 三、地租的分类

- 从不同的角度和标准，可以将地租划分为不同类别：
- **马克思**将地租定义为“一切地租都是土地所有权借以实现的经济形式”，“一切地租都是剩余价值，是剩余劳动的产生”，并按地租形成条件和原因的不同，将资本主义地租分为级差地租、绝对地租和垄断地租。

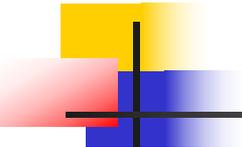


## 地租的概念的内涵

**级差地租：**是指优、中等土地的个别生产价格与劣等土地生产价格所决定的一般生产价格之间的差额。

**绝对地租：**指因土地所有权的作用形成地租。即由于土地被地主所占有和垄断，凡租用土地不论好坏都须缴地租，以作为土地所有权借以实现的经济形式。

**垄断地租：**也称独占地租，是指因某些产生少数名优产品的特殊土地，由于其土地产品具有垄断价格而产生垄断利润。

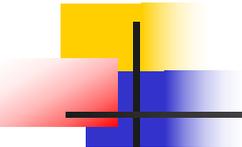


# 地租的概念的内涵

---

## 三、地租的分类

- **马克思**认为级差地租和绝对地租是资本主义地租的普遍形式，垄断地租仅是在个别条件下产生的资本主义地租的特殊形式。

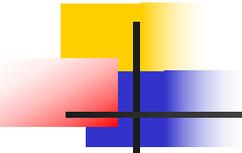


# 地租的概念的内涵

---

## 三、地租的分类

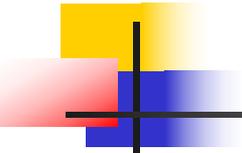
- 从不同的角度和标准，可以将地租划分为不同类别：
- **西方经济学**则回避对地租所反映的经济关系的本质进行探讨。



# 地租的概念的内涵

## 三、地租的分类

- 从不同的角度和标准，可以将地租划分为不同类别：
- 雷利·巴洛维在《土地资源经济学---不动产经济学》中把地租定义为“土地在生产利用中自然产生的或应该产生的经济报酬”，“地租……是一种经济剩余，即总产值或总收益 减去总要素成本或总成本之后余下的那一部分”

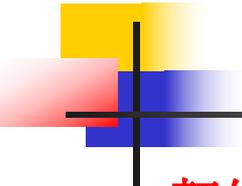


# 地租的概念的内涵

---

## 三、地租的分类

- 从不同的角度和标准，可以将地租划分为不同类别：
- 雷利·巴洛维在《土地资源经济学---不动产经济学》：按这种定义将地租分为**契约地租**和**经济地租**。



## 地租的概念的内涵

**契约地租或商业地租 (contract rent / commercial rent)**：主要租赁双方通过契约（合同）形式，规定承租、承包人因为占用物主的土地、不动产而支付的租赁、承包金额及期限。即土地所有者与土地承租者签订租赁所确定的租金。

**经济地租 (economic rent)**：也称**理论地租**，即利用土地或其他生产资源所得报酬扣除所费成本的余额，即土地利用所得超过成本的纯收入（实际上包括平均利润和超额利润两部分）。