

经济师考试中级房地产学习笔记-地租理论 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/455/2021_2022__E7_BB_8F_E6_B5_8E_E5_B8_88_E8_c49_455184.htm

1、地租的概念：地租是土地所有者凭借土地所有权向土地使用者让渡土地使用权时索取的超额利润，是土地所有权借以实现的经济形式。

2、地租的边际产出力土地所有者追求地租最大化和土地使用者追求利润最大化的行为促使地租等于土地的边际产出价值。土地的边际产出曲线就是土地使用者愿意支付的最大地租曲线。

3、新古典城市地租理论（1）报价地租和报价地租曲线
报价地租：土地需求者对不同区位的土地所愿意支付的最高地租。
报价地租曲线：报价地租随土地位置变化而变化的曲线。（2）企业的报价地租函数和报价地租曲线
掌握教材中的图形分析企业的报价地租函数： V ：单位产品总收入 C ：与距离无关的成本 f ：运费率 d ：到市中心的距离（3）企业的选址与市场地租曲线
企业的选址：利润最大化约束条件 $R(d)$ 当报价地租曲线与市场地租曲线相切时企业实现利润最大化。市场地租曲线不同区位土地的最高报价地租决定该区位土地的市场地租水平，报价地租曲线的包络线形成市场地租曲线。

4、级差地租、绝对地租、垄断地租（1）级差地租：不同土地或同一土地上由于土地肥力、相对位置或开发程度不同而形成的差别地租。代表人物：李嘉图、杜能马克思的理论：级差地租I：等量资本和等量劳动投在等面积不同沃度和位置的土地上所产生的不同级差生产力带来的级差超额利润的转化形态。级差地租II：同一块土地上连续追加投资，每次投入资本的生产率不同而产生的超额利润的转化形态

。(2) 绝对地租：土地所有者凭借对土地所有权的垄断所取得的地租。土地所有权的垄断是绝对地租形成的根本原因。农业资本有机构成低于工业资本有机构成是绝对地租形成的条件（农产品价格=价值）生产价格）(3) 垄断地租：由产品的垄断价格带来的超额利润转化成的地租。由于某些土地具有特殊的自然条件，能够生产某些特别名贵而稀缺的产品，这些产品能够以高于价值更高于生产价格的垄断价格出售，从而获得垄断利润。这部分利润由承租土地者转给土地所有者便形成垄断地租。例如，贵州茅台酒的生产据说离不开当地一特定地理位置的泉水，全国甚至全世界仅此一处，别无“分店”，自然能够获得远远高于社会平均利润水平的垄断利润。

5、地租与地价的关系

(1) 概念区别地租是土地所有者凭借土地所有权向土地使用者让渡土地使用权时索取的超额利润。地价是土地供给者向土地需求者让渡所有权时获得的一次性货币收入，在我国体现为一定使用年限的土地使用权的价格，是国家向土地使用者出让土地使用权时获得的一次性货币收入。地价是地租的资本化。

(2) 地租与地价的关系 永久租期的土地（出让土地所有权）若每年取得地租额为定值R，且贴现率i不变

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com