

土地管理课堂笔记与作业(二)土地估价师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/524/2021\\_2022\\_\\_E5\\_9C\\_9F\\_E5\\_9C\\_B0\\_E7\\_AE\\_A1\\_E7\\_c51\\_524002.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/524/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E7_AE_A1_E7_c51_524002.htm) 第二章土地经济理论 内容提要 土地经济理论 重点难点 土地的供给与需求, 地租的概念. 性质. 形式. 土地金融与土地税收. 内容讲解 第二章 土地经济理论 第一节 土地的供给与需求 一、土地的供给 土地的供给是指在一定的技术经济条件下，人类可利用的各种土地资源的数量，包括已利用的和未利用的后备资源储量的总和。土地的供给按其性质可分为自然供给和经济供给两个方面。 例题：判断题：土地的供给是指在一定的技术经济条件下，人类可利用的各种土地资源的数量，不包括已利用的资源储量。(一)土地的自然供给及其制约因素 土地的自然供给是指土地自然固有的可供人类利用的部分。土地是一种非再生资源，自然供给的数量是固定不变的，是无弹性的。地球面积约5.1亿k，其中海洋占70.8%，陆地面积仅占地球总面积的29.2%，目前真正能供人类使用的土地约7000万k。制约土地自然供给的因素主要有： 适宜于人类生产生活及动植物生长的气候条件及地形、地貌条件； 资源条件； 交通运输条件。(二)土地的经济供给及其制约因素 土地的经济供给是指在土地的自然供给的基础上，投入劳动进行开发后，成为人类可直接用于生产、生活的土地的供给。土地的经济供给是有弹性的。影响土地经济供给的因素主要有： 土地的自然供给量。 人们利用土地的知识和技术水平。 交通运输条件。 土地利用的集约化程度。一般来说利用集约程度愈高的土地，其经济供给亦随之增加。 社会需求。

二、土地的需求 人类要生存和发展，就需要土地作为生存场所，需要土地提供食物、衣服和住房等。土地的需求，是指人类为了生存和发展，利用土地进行各种生产和消费活动的需求。土地需求的一个重要特点是，土地需求是一种引致需求，或者说是一种派生需求，是由于对土地产品的需求才有对土地的需求。影响土地需求的因素主要有：人口变动。

经济发展状况。 人类利用土地的知识 and 科技水平。 三、土地供求关系 土地供求关系是指土地经济供给与人们对某些土地用途需求之间的关系。人们可以通过改变土地用途来增加某种用途的土地供给。土地的供求关系与一般商品的供求关系一样，在自由竞争情况下，供求关系决定土地的价格，土地价格影响土地的供求关系。由于土地的短期供给在特定区域内为一定值，其短期的供求关系如教材图2-1所示。土地市场的供求机制是决定地价的主要因素之一，供不应求，地价上涨，供过于求，地价下跌。

第二节 土地报酬递减规律与土地集约利用 一、土地报酬递减规律的内涵 土地报酬递减规律，是指在技术不变、其它要素不变的前提下，对相同面积的土地不断追加某种要素的投入所带来的报酬的增量(边际报酬)迟早会出现下降。这里的土地报酬，可以理解为土地产品的产量，体现了土地的生产力。为了考察劳动与土地等要素组合对土地报酬的影响，我们还需要考虑平均报酬及边际报酬的变动趋势和规律。各种类型的报酬定义如下： 总报酬，即总产量，可记为TP； 平均报酬：总报酬除以某种要素的投入量，可记为AP； 以劳动(L)为例(下同)，边际报酬，即对同一块土地不断追加某种要素的投入，最后一单位追加要素所带来的总报酬的增量，可记为： $MP = TP / L$ 或 $dTP$

$\partial Q / \partial L$ ，它是生产函数关于劳动上的一阶偏导数。边际报酬体现了土地的边际生产力。教材表2-1列出了在相同面积的土地上，劳动投入量的变动与农产品变动的关系。如果将上表中的数据转换成图形，可得到教材图23中的三条曲线：总报酬曲线、平均报酬曲线和边际报酬曲线。

## 二、土地报酬曲线之间的关系以及报酬三阶段分析

1. 总报酬曲线和边际报酬曲线的关系 从几何上说，边际报酬等于总报酬曲线在各点切线的斜率(导数的几何意义)，边际报酬最大的点对应总报酬曲线的点为拐点[转向点]边际报酬为零，此时总报酬最大。
2. 总报酬曲线与平均报酬曲线的关系在几何上，平均报酬等于总报酬曲线上每一点与原点连线的斜率，因此，当原点与总报酬曲线上某一点的连线恰好是总报酬曲线的切线时，斜率最大，从而平均报酬最高。
3. 边际报酬曲线与平均报酬曲线的关系当边际报酬大于平均报酬时，平均报酬具有上升趋势；当边际报酬小于平均报酬时，平均报酬开始下降；当两者相等时，平均报酬最高。根据总报酬、平均报酬和边际报酬，我们可以将生产划分为三个阶段：第一阶段：在平均报酬从上升转为下降之前为第一阶段。在这一阶段，边际报酬先升后降，劳动投入量达到一定量时达到最高点，与之相对应的点叫转向点。在边际报酬达到最高之前，总报酬曲线向下凸的一段是报酬递增阶段，其生产弹性大于1；从边际报酬最高点起总报酬曲线开始向上凸出而进入报酬递减阶段，生产弹性自转向点之后开始递减，当边际报酬曲线与平均报酬曲线相交时，边际报酬与平均报酬相等，此后，边际报酬低于平均报酬。在第一阶段，平均报酬处于递增状态，从而增加劳动投入能带来总报酬更大比例的增长，因此在这个阶段

停止投入是不合理的，继续劳动投入将使得劳动土地资本等生产要素组合的生产效率得到进一步提高。例题：判断题：在第一阶段停止投入是不合理的[ R ]，第二阶段：平均报酬等于边际报酬之后到边际报酬等于零之前为第二阶段。在通常情况下，选择在第二阶段组织生产是合理的，但具体选择多少变动要素(比如劳动)，还要取决于农产品价格和投入要素价格。第三阶段：边际报酬为零，总报酬达到最大之后为第三阶段。在此阶段，投入劳动的边际报酬和生产弹性均为负数，而且平均报酬继续递减，总报酬也趋于下降。因此在这一阶段继续投入是不合理的。

### 三、土地报酬递减规律对集约利用的制约作用

每单位面积土地上所投劳动和资本的多少称为土地集约度。人们通常把单位土地面积上使用高比率的生产要素投入(劳动、资本)称为土地的集约利用，而在大量土地上投入较少要素的利用方式称为土地的粗放利用。可见，土地的集约利用与粗放利用的实质，在于可变比例生产要素组合的选择。但是，土地的集约利用与粗放利用是相对的，由于所采用的比较标尺不同，二者的确切界限就不易确定。推进土地集约利用是一种必然趋势，但并不能机械地认为集约利用就是合理利用，或者说集约度越高越好。在各种土地利用中，区分集约利用与粗放利用及其边际界限是十分重要的。所谓用地的集约边际，是指某块(幅)土地在利用中所达到的临界点，该点所用的资本和劳动的变量投入成本与其收益相等。即“在边际成本超过边际收益之前，最后一个连续变量投入单位所达到之点正是集约边际。而所谓粗放边际，则被认为是无租边际，即在最佳条件下土地的产出只能补偿其生产成本。集约边际能适用于土地的一切生产性利用，它代

表示了社会上总的土地利用情况；而粗放边际只影响那些在经营中只能收支相抵的生产者，它在市场价格和市场需要的影响下，决定着选择质次的最后一级土地，即再次级的土地就不宜投入利用。总之，集约边际代表各级土地的经济点，超过这一点，新增的变量投入得不到补偿；粗放边际，则代表土地利用能力不断减少的一系列土地面积中的一点(扩展用质次的土地的最后一点)，超过此点，再扩大生产用地即不能补偿其成本。我国是一个人多地少的国家，为了满足社会对各种农产品及建设用地日益增长的需求，只能走集约利用的道路，在提高单位面积产量和单位面积建筑面积上下功夫。

### 第三节 规模经济原理与土地规模利用

#### 一、规模经济和规模经济原理

规模经济，是指土地使用者和生产经营者按照一定的生产经营规模，可能获得的经济利益。规模经济反映生产要素的集中程度与经济效益之间的关系。规模报酬是指全部生产要素投入量、同时按相同比例增加时产量发生变动的情况，因此，规模经济追求的是具有最低平均成本的经营规模。

例题：判断题：规模经济追求的是具有最低平均成本的经营规模。[R]从规模经济原理看，规模经济可以分别从内在经济与外在经济两方面来考察。内在经济是指，一个生产经营单位在扩大规模时，从自身内部所引起的经济收益的增加。外在经济是指，整个经济规模扩大和产量增加而使企业增加了收益。经营规模扩大也可能会导致企业经营收益的减少。这种现象叫外在经济。因此经营规模扩大后，会引起收益增加、收益减少或者收益不变三种不同的情况。

#### 二、适度规模的原则

至少应是规模收益不变，尽可能使规模收益递增，而不能使规模收益递减。我国现在不仅要提高劳动生产率

，重要的还要同时极大地提高土地的利用率和生产率。因此，我国农业经营和土地规模经济必须与集约经营同步发展。在人均土地相对较多及新开发地区，或乡镇企业发达而非农业人口比率激增地区等有较好条件的地区，应依据规模经济原理积极倡导适度规模经营，以促使土地利用中生产资源的优化配置，提高土地生产力。 例题：判断题:适度规模的原则，至少应是规模收益不变，尽可能使规模收益递增，而不能使规模收益递减。

#### 第四节地租理论

地租理论是土地经济学最基础的理论 and 核心部分。

##### 一、地租概述

###### (一)地租的概念及分类

马克思主义认为，地租是土地使用者由于使用土地而缴给土地所有者的超过平均利润以上的那部分剩余价值。马克思按照地租产生的原因和条件的不同，将地租分为三类：级差地租、绝对地租和垄断地租。前两类地租是资本主义地租的普遍形式，后一类地租(垄断地租)仅是个别条件下产生的资本主义地租的特殊形式。

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](http://www.100test.com)