

2012年土地估价理论与方法地租理论辅导 PDF转换可能丢失
图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/645/2021_2022_2012_E5_B9_B4_E5_9C_9F_c51_645870.htm

地租理论 级差地租理论 级差地租是经营较优土地的农业资本家所获得的、并最终归土地所有者所占有的超额利润，其来源是产品个别生产价格与社会生产价格的差额。因为这种地租与土地等级相联系，故称为级差地租。级差地租I：土地肥力的差异、土地位置（距离市场远近）差异是形成级差地租I的条件。级差地租Ⅱ：由追加投资带来的超额利润，是级差地租Ⅱ的实体。二者的关系：各有不同的表现形式，但二者在实质上是一致的，级差地租Ⅱ要以级差地租I为前提和基础。从历史上看，级差地租I的产生先于级差地租Ⅱ。在资本主义发展初期，还存在大量未耕种土地，农业经营方式是粗放的，与此相适应的地租形式是级差地租I；随着资本主义的发展，城市和工业对农业的需求日益增加，土地使用向集约化方式发展，与集约化经营方式相对应的地租形式是级差地租Ⅱ。从一定时期的运动看，级差地租I也是级差地租Ⅱ的出发点。在级差地租I和级差地租Ⅱ并存的情况下，农产品的社会生产价格仍由劣等地的农产品的个别生产价格来决定。这就是说，级差地租Ⅱ的形成，是以同一块土地连续投资的生产率高于劣等地的生产率为前提的。地租与地价的关系 地租是土地所有者凭借土地所有权而获得的一种收益。由于土地空间位置的固定性、数量的有限性、土地利用的持久性等特点，地租是一种恒久的收益流。随着土地权属的转移，这种收益流也将会发生转移。因而，土地收益本身就是价格的一种表现。地租的存在决定了土

地价格存在的客观性。然而，地价不是对土地实体的购买价格，而是对土地预期收益的购买价格，其实质是土地未来地租的资本化，即： $\text{土地价格} = \text{地租} / \text{利率}$ 。由此可见，地租与地价是密不可分的，是一个事物的两个方面。地租是地价的基础和出发点；地价是地租的货币表现和结果，是地租的资本化。

地租理论在土地估价中的应用 西方地租、地价理论侧重于对地租、地价格及其影响因素的分析，而忽视或避免从本质上分析地租、地价。马克思的地价理论则阐明了其本质、来源及所反映的经济关系，两者存在根本的区别。但同时两者又有相同之处，如对土地的使用价值、地租和地价格的关系等问题的认识有很多的相似点。如马克思认为，地租存在的原因是土地所有权的存在。这是一种高度的理论概括，说明土地具有效用、存在稀缺等经济特性。所以，结合我国特点，在土地估价中自然应用马克思的地租、地价理论作主要基础，同时也需要吸收运用西方经济学对地租、地价研究分析的有用部分，以丰富地价评估的研究方法，使土地价格的分析更定量化、模型化和可操作化。从本质上讲，绝对地租和级差地租都由土地所有权决定，都同样地体现了土地所有权的经济利益要求。但从量上看，城市绝对地租是作为工业生产总利润的扣除，因而它只与一定的社会经济发展水平相适应；而级差地租则具有与土地的质量等级相关的确定的量的规定性，因而在城市土地利用及城市地价评估中，级差地租具有更重要的意义。

编辑推荐：[#0000ff>2012年估价理论与方法基础知识练习题汇总](#) [#0000ff>2011年土地估价师考后真题及答案交流专区](#) 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