

土地估价理论与方法学习-土地估价的基本理论 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/85/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_85091.htm

一、地租的概念及表现形式 地租是直接生产者在农业（或其他产业）中所创造的生产物被土地所有者占有的部分，是土地所有权借以实现的经济形式。后一句是一切形式地租的共同点。根据地租产生的原因和条件，马克思把资本主义地租分为级差地租和绝对地租两种基本形式。此外，还有垄断地租、矿山地租、建筑地段地租等形式。资产阶级经济学对地租有两个方面的定义，按照定义把地租分为契约地租（商业地租）和经济地租（理论地租）两类。近代西方经济学扩充了地租概念，将其分为广义地租和狭义地租。

二、马克思主义地租地价理论（本章重点）

1、概念和特点 资本主义地租以土地私有制为前提，是土地所有者凭借土地所有权不劳而获的收入，其特点在于土地所有权和使用权的分离。

2、级差地租理论的基本内容

（1）级差地租的概念。指租用较优土地所获得的归土地所有者所占有的超额利润。它和土地等级相联系。分析级差地租的前提假设。级差地租形成的自然条件、原因和源泉。

（2）级差地租的形式及产生条件。按形成基础不同，马克思把级差地租分为两种形式：级差地租Ⅰ和级差地租Ⅱ。

3、绝对地租理论的基本内容（联系级差地租复习）绝对地租是指土地所有者凭借土地所有权垄断所获得的地租。产生原因是土地所有权垄断。它的实质和来源同样是农业工人创造的剩余价值。

4、垄断地租 由产品的垄断价格带来的超额利润而转化成的地租，它来自社会其他部门工人创造的价值。

5

、矿山地租来源：www.examda.com 指工业资本家为取得采掘地下矿藏财富的权利而向土地所有者支付的地租。同样含级差地租和绝对地租。

6、建筑地段地租 指工商业资本家和房地产业资本家为获得建造各种建筑物所需土地而支付给土地所有者的地租。它以农业地租为基础，又与农业地租有区别。

三、西方地租地价理论

1、资产阶级古典经济学家的地租地价理论

(1) 威廉·配第的观点：重农学派的地租观表现为“纯产品”学说，“纯产品”的概念及存在条件。

(2) 亚当·斯密的观点：《政治经济学与赋税原理》中的地租概念，租金与地租的区分，李嘉图的地租实际上是级差地租，级差地租产生的条件，农产品市场价格的决定，不同条件形成的三种级差地租（丰度地租、位置地租、资本地租）。

(3) 李嘉图的观点：《政治经济学与赋税原理》中的地租概念，租金与地租的区分，李嘉图的地租实际上是级差地租，级差地租产生的条件，农产品市场价格的决定，不同条件形成的三种级差地租（丰度地租、位置地租、资本地租）。

2、资产阶级庸俗经济学家的地租地价理论

(1) 法国的让·巴蒂斯特·萨伊的观点：理论基础是“生产三要素论”，目的是想证明地租来自土地的作用，而不是工人的剩余劳动。

(2) 美国的托马斯·马尔萨斯的观点：反映在1815年发表的《关于地租之性质及其进步的研究》中，地租的概念，剩余部分产生的原因。

3、西方新古典主义城市地租理论

(1) 新古典主义关于地租、地价论述的几个特点

(2) 政策因素与地租和地价 包括土地利用规划（实质性规划政策和程序性规划政策）和城市基础设施政策

(3) 地租模型 阿兰索的地租模型 突出贡献：空间的考虑、区位平衡概念、城市地租计算的理论方法 通过基本公式、满意程度函数、买价曲线来分析家庭（企业）的区位平衡 土地市场取得平衡的条件以及平衡区位地价公式 对阿兰索地租模型的评价

四、地租理论在土地估价中的指导作用

1、绝对地租是土地价格存在的根源

2、级

差地租的存在是决定土地价格高低的主要因素 3、垄断地租是导致特殊地段土地价格高的主要原因 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