

●王爱国

城市土地市场与城市土地再生产关系探讨

现代化的直接生产过程要有直接生产过程的现代化条件，这个现代化条件之一就是城市土地。城市土地是城市经济活动的基础。城市土地分解成的城市地产是企业经济活动的条件。城市土地是众多配套的基础设施装备的土地。基础设施装备得愈完善，城市土地的质量也愈高。根据现代化生产的社会化程度日益提高、城市基础设施的相关内容更紧密、相关范围更扩大的原理，建设超前质量标准的城市基础设施，始终是国家必须遵循的原则和先进经验。而且城市基础设施的范围，也不仅仅局限于“七通一平”，“生活环境、休养、文教也成为基础设施的重要内容”^①。事实也是如此。科学技术、文化教育、医疗卫生等设施也在基础化，逐步进入城市必备设施的行列。这要求国家用发展的眼光看待城市基础设施。城市土地为国家所建设，城市土地所有权为国家所拥有，这已成为历史发展的必然趋势。国家只有为土地装备了超前质量标准的基础设施，才能说国家建设了先进的城市土地；国家拥有了先进的城市土地，才能满足城市经济不断发展的需要。由于城市基础设施具有社会化程度高、整体性强的性质，决定了它所装备的土地成为国家经营管理的项目。现代城市土地和其他土地相比是经过质变的物体，是社会化细胞最多的产品。国家为了保证城市土地的合理建设和合理利用，就必须直接参与城市土地的经营管理。建立城市土地出租市场，确保城市土地的简单再生产；建立城市土地转租市场，以实现城市土地的扩大再生产。以下我们探讨城市土地市场和城市土地再生产的关系。

一、城市土地出租市场与城市土地简单再生产的关系

城市土地出租市场的建立，表示着国家直接参与了城市土地的经营。国家经营城市土地的目的，是为了满足城市经济发展的需要，不是以货币为实现目的，而是以城市土地为实现目的。基于城市土地出租市场的这种本质，城市土地出租市场上的商品流通公式表现为：城市土地—货币—城市土地。城市土地在城市土地出租市场上，成为名符其实的、有着明码标价的商品。等价的城市土地可以换取等价的货币，等价的货币也可以换取等价的城市土地，这就是整个城市土地出租市场的内涵。马克思曾说：“作为使用价值，商品首先有质的差别；作为交换价值，商品只能有量的差别，因而不包含任何一个使用价值的原子”^②。因为城市土地和货币都有着量的交换价值，所以失去的城市土地和重建的城市土地在交换价值上可以通过货币进行等量交换的，城市土地出租市场上的价值交换关系保证了城市土地的简单再生产，从而为建立城市土地出租市场奠定了理论依据。正因为这样，以往那种行政划拨、无偿使用城市土地的方法，以及象征性地收取城市土地使用费的办法，都是没有道理的，那样做会导致城市土地简单再生产的萎缩。例如：深圳市1983年的城市土地使用费，全年仅收入3848万元人民币，不足当年为投入城市基础设施而实施的银行贷款利息数额；至于无偿

使用，更是举步维艰了。长此以往，国家怎么会不缺乏城市土地的建设资金呢？所以，城市土地只有通过货币中介，才能使城市土地在使用过程中或者耗损过程中丧失的价值得以保持，以至重建新的、等价的城市土地。在这个意义上讲，城市土地出租市场的建立是城市土地简单再生产的实现条件。

城市土地出租市场是以国家作为卖方、企业作为买方的垄断市场。其垄断性在于国家要确保城市土地所有权，以便统一规划、统一建设、统一管理。所以，城市土地只可以出租，不可以出卖，是非完全商品意义上的交易。城市土地出租时已渗透卖方意志，要求每个城市土地租赁者承诺若干条件，例如：必须遵循城市土地管理的各项规定，必须按经济发展布局和城市建设规划的要求去使用城市土地等等；其市场性在于企业对城市土地租赁有一定的选择权，在交纳和城市土地等价的货币给卖方以后，就获得了城市土地的部分所有权。而商品出售一段经营期限，或者一部分物体，都是商品部分所有权的交易，同属于市场经济的价值交换范畴。在城市土地的部分所有权中，企业可以有条件地、有行为方式规定地行使城市土地占有、使用、处分、收益的权能。也就是说，城市土地通过城市土地出租市场实现了到城市地产的转化、城市土地部分所有权向城市地产所有权的转化。显而易见，建立城市土地出租市场，在法律上也保证了城市土地简单再生产的实现。

城市土地出租市场的垄断性，规定了城市土地出租的全局性和原则性，也规定了城市土地出租价格的计算原理和计算规划。第一，城市土地出租的全局性，要贯彻政府部门制定的经济发展布局和城市规划的内容。基于城市土地使用价值上的整体性和价值上的统一性，城市土地租赁者必须用货币偿还全部城市土地在使用过程中实际消耗的价值。城市土地中虽然有一部分土地，如绿化、卫生、交通等等公共用地不能出租，但它们在使用过程中消耗的价值也会分摊到各个城市土地租赁费中。因为城市土地价值由各项基础设施的综合价值形成，所以，城市土地出租价格中也包括绿化、卫生、交通等等公共用地的价值。第二，城市土地出租的原则性，它以重现城市土地的使用价值为目的，这个本质决定了城市土地出租价格。在城市土地出租市场上的商品流通公式中，我们看到城市土地—货币—城市土地，发端和终结的城市土地在价值上都等同于中间的货币，就是根据国家和企业的交换关系，以及城市土地和货币的等量价值关系，我们推导出城市土地实际价格公式。为了便于国家征收，可以将城市土地划分若干级差地段，确定城市土地基准价格。为此，我们又推导出城市土地基准价格公式。我们可以说，科学地核定城市土地基准价格向城市土地租赁者出租，是国家建立城市土地出租市场、确保城市土地再生产的必要经济措施。

城市土地是一个大综合体，具有一定数量的面积，由于基础设施综合价值在城市土地几何面上分布的不同，从而形成从城市中心到城市边缘的各个地段有不同的城市土地价值，城市土地经过地段的级别分类后再租赁给城市土地租赁者，势必成为人们通称的级差地租。为什么城市土地有级差地租，这是因为在一个城市中，所有土地一样价格不行，所有土地都是不一样价格也不行。城市土地基准价格的基本计价对象或者统计总体，必须是经过分类的级差地段。我们认为，国家能否制定合理的城市土地基准价格，是建立规范的城市土地出租市场的关键。

规范的城市土地出租市场的建设，对国家是至关重要的。这个市场的建立，规定每个城市土地租赁者交纳城市土地基准价格；否则，就会失去城市土地租赁权。城市土地出租市场，既保证了国家社会资本的回笼，又给了城市土地租赁者一个等价的生产经营条件。城市

土地出租市场的形成机制是社会的自我平衡和自我发展。城市土地必须由国家直接参与经营的客观性，在于城市基础设施需要国家统一规划、建设和管理。国家通过城市土地基准价格的征收，并将这收入重新投入到城市土地的建设中去，那末，城市土地重现的价值就可以等价于货币媒介物，也等价于城市土地消耗的价值。这样，国家就可以不断地实现城市土地的简单再生产，使城市经济保持着原有的发展条件。目前，许多人看到城市土地建设资金匮乏，提出“以路养路，以桥养桥”的建议，这是“病急乱投医”，生财无道。城市土地一体化了，国家对城市土地的管理就不应该政出多门、各自为战。生产的社会化程度愈高，生产的社会化管理就愈要集中。总而言之，要建立规范的城市土地出租市场，一元化地征收城市土地基准价格，以确保城市土地简单再生产的社会资本来源。

二、城市土地转租市场与城市土地扩大再生产的关系

城市土地转租市场的建立，表示着国家间接参与了城市土地的管理。由于国家意志在城市土地出租市场上已得到体现，所以从城市土地出租市场延伸出来的城市土地转租市场也贯穿着城市土地出租的全局性和原则性。国家在出租城市土地以后，实际上也卖了城市土地部分所有权，让部分城市土地所有权转化而成的城市地产所有权在规定的范围内自由买卖。或者说，在城市土地所有者所限定的条件内自由交易城市地产。如果我们假定城市土地出租市场上的原则性和全局性不存在，城市土地出租价格为零时，那末，城市土地转租市场上的城市地产交易就是完全自由的，不受任何条件的限制，也无任何行为方式的规定。其实，当城市土地出租市场上的原则性和全局性存在，城市土地出租价格不为零时，只要这些因素不影响城市地产的正常交易时，我们就可以将这些因素当做常规或常量，束之高阁。比方说，转租方的某块城市地产在城市土地出租市场上规定是商业用地，而现行的承租方也需求商业用地，则城市土地出租市场上的原则性对现行的城市地产交易就没有约束效力。诚然，城市地产交易在一定条件范围内还是可以自由展开的。企业能够在城市地产所有权上，享有对城市土地占有、使用、处分、收益的一定百分比的权利。城市土地所有权的分割为城市土地转租市场的建立提供了法律依据。国家可以允许一小部分城市土地所有权转化为城市地产所有权，在城市土地转租市场上自由交易。在城市土地出租市场宏观控制的基础上，作为微观的局部展开的城市地产市场是应该开放的。根据企业不同经营目的的需要而分割的城市地产，让它在城市土地转租市场上自由转租或买卖，是为了满足企业经济活动的需要。城市地产所有权的交易改变不了城市土地所有权的性质，正象机械的运动方式完全由机械的构造方式所决定。总之，国家建立城市土地转租市场有两个目的，一是提高城市土地效益，二是调整城市地产供给与企业经营需求的关系。

城市地产在城市土地出租市场上自由运动，这是市场经济法则所要求的。在社会主义市场经济中，企业是一个能动的有机体，有自我运用生产资本、在市场上自我选择生产资料的权利，如果企业没有这样的权利，就不能称之为市场经济。况且城市地产是相当重要的生产资料，企业能否选择到较好的城市地产，对企业的经济效益作用甚大。各行各业对城市地产有各式各样的要求。对甲企业是优势的城市地产，对乙企业就不一定是优势的城市地产。某地段的城市地产适合丙企业的经营需要，但它不一定适合丁企业的经营需要。更何况，一切企业的经济活动都处在变化状态中。这都需要国家建立一个满足企业不同经营要求的城市土地转租市场。城市土地转租市场不建立，企业的各种经营需要就不能及时满足，从而降低了

城市经济的效益，也降低了国家的财税收入，影响了城市土地扩大再生产的实现条件。

众所周知，城市经济中的其他优势，例如资金、技术、设备、人力的优势都会流动，唯独城市地产的优势不会流动。而流动的优势只有结合不流动的优势，才是真正的优势。所以，必须让各个企业根据经营需要和经济实力去选择城市地产，才会实现企业经营需要和城市地产的优化组合，促进企业充分、合理、有效地利用城市地产。大城市的的城市地产、城市中心的城市地产始终是各个企业经营需要的争夺目标。这种争夺，只能在开放的城市地产市场上来实现供需关系的平衡。建立城市土地转租市场是国家的天职。国家允许各个企业自由竞争最需要的城市地产，也就为企业多创造经济效益准备了条件。企业有了较多的经济效益，国家就能通过税赋聚集到较多的社会资本，用于城市土地的扩大再生产。因为基础设施的建设投资过去是、现在是、将来仍然是国家财政拨款的主要方向。从特定意义上讲，城市土地转租市场建立与否，城市土地转租市场合理与否，是城市土地扩大再生产的重要条件。

规范的城市土地转租市场的建设，是社会主义市场经济的重要部分。它让各个企业自由选择、自由转让城市地产。城市地产的自由交易是独立经营、自负盈亏的企业必备条件之一。没有这个条件，企业的个别资本就难以实现自我平衡和自我发展。企业经济壮大了，它需要扩大或者重新选择城市地产；企业经济失利了，它需要放弃或者重新选择城市地产。城市土地转租市场在客观上调整了城市地产供给与企业经营需求的关系，也从总体上促进了企业经济效益的提高。城市土地转租市场的建设对企业来说，迫使企业在市场经济中学习商品知识，在城市地产交易过程中重视城市地产的价值。购置城市地产时，既要考虑企业对城市基础设施综合价值的利用程度，又要考虑企业对城市地产面积的实际用量，尽量让城市地产发挥资本效用，最大化地创造利润。城市土地转租市场的建设对国家来讲，在城市地产交易过程中，掌握城市土地用途和用量的具体情况，以便制定科学的城市规划和建设，管理好城市土地，从整体上提高城市经济的效益，让较多的财政收入成为建设城市土地的社会资本。我们认为，建立城市土地转租市场的最大意义是：它为个别资本和社会资本的发展都创造了条件。企业经济效益好了，国家就能获得更多的社会资本，用于城市土地的扩大再生产；城市土地发展了，企业就能获得更好的生产资料，用于工商业经营的扩大再生产。

城市土地转租市场是企业经营城市地产的市场。在这个市场上，企业根据经营需要和市场因素决定城市地产的取舍，它以盈利为动力、为实现目的。在城市土地转租市场上商品的流通公式是：货币—城市地产—货币。企业除了支付国家核定的城市土地基准价格之外，还要支付原城市土地租赁者超过实际租赁价格之外的转租价格，以便经营更有利于盈利的城市地产。这是企业之间通过让利方式争夺城市地产所进行的交易。城市地产的买方是企业利润的减少，城市地产的卖方是企业利润的增加。如果说城市土地出租市场上交纳的城市土地基准价格是企业生产资本中的固定资本，那末，城市土地转租市场上的城市地产转租价格可以看作是企业生产资本中的变动资本，完全可以作为待摊费用处理。城市地产的转租价格由企业利润形成。所以，城市地产的交易双方，都会充分考虑各自的利润问题。一般说来，城市土地转租市场上的转租价格，国家是无法规定的。国外的土地公示价格，充其量起着导向的作用。它之所以能够导向，因为土地公示价格的依据是土地市场价格的统计数。国外的未必都先进，经典的未必都适用。我们认为，城市地产的转租价格还是让它在规范的城市土地转租市场上自发形成为好。有了规范的城市土地转租市场，才会有合理的城市土地转租价格。市场的社会存在决定企业的行为方式。但是有一点是肯定的，在城市发展过程

中，有的企业经营失利或者转让城市地产有利可图，都会促使这些企业参与城市土地出租市场上的转租交易。这都需要规范的城市土地转租市场来调整。如果城市地产供给和企业经营需求关系僵化，很难想像城市经济效益的提高，很难想像城市土地扩大再生产的连续发展。

开放城市土地转租市场之后，买卖城市地产的企业双方，都会考虑到城市地产带来的经济利益。但是，各个企业现行的经营处境和经营目标不同。有的为了获得长期的经济利益，有的为了获得目前的经济利益，有的为了摆脱目前的经营困境，有的为了创造更好的经营环境，如此等等。这就是城市地产交易的市场机制。城市土地转租市场调整了企业和城市地产的关系以后，有的企业获得了较多的货币，重新规划企业的生产经营任务，有的企业获得了较多的货币，重新规划企业的生产经营任务，有的企业获得了较好、较多的城市地产，由于生产经营条件的改善，就为企业多创利打下了良好的基础。而这一切对国家来说，无论是现在，还是将来，都能从企业中获得更多的税赋，为城市土地的扩大再生产聚集更多的社会资本。城市地产和企业中其他生产资料都一样，各有各的用途，并且是谁用得最好，谁的经济收益就最大。诚然，让企业自我选用城市地产是创造经济效益的最佳途径。而每一次的城市地产供给和企业经营需求的重新组合，都会活跃城市土地市场，都会为企业和国家带来经济利益的一定增长。因此，开放城市土地转租市场是国家的大政，是国力增强的必由之路。

三、城市土地市场与城市土地再生产的总关系

城市土地出租市场是国家经营确保国家经济利益的市场。这个市场上的商品流通公式是：城市土地—货币—城市土地；城市土地转租市场是企业经营确保企业经济利益的市场，这个市场上的商品流通公式是：货币—城市地产—货币'。两者合二为一，组成完整的城市土地市场。城市土地市场是国家和企业合作经营、确保国家和企业双重经济利益的市场。因此，城市土地市场上商品流通总公式是：城市土地—货币—城市地产—货币'—城市土地'。在城市土地出租市场上，没有城市土地这个发端形式，城市土地就不能通过货币这个媒介物，实现城市土地的简单再生产；在城市土地转租市场中，没有货币这个发端形式，货币就不能通过城市地产来作为生产资本，实现货币的增值。在完整的城市土地市场上，城市土地既作为发端形式开始，又作为终结形式结束。可以推断，在城市土地市场上，国家的经济利益大于企业的经济利益，起着宏观控制的作用。但在城市土地市场的各个流通环节之间，我们又看到，第一、二环节之间，国家作为城市土地的所有者处于主动地位，货币所有者处于被动地位；而在第四、五环节之间，企业作为货币所有者处于主动地位，城市土地所有者处于被动地位。第一、二环节流通的实现，确保了城市土地的简单再生产。而第四、五环节流通的实现，并不保证城市土地的扩大再生产，这就需要将货币'环节，分解为货币+△货币。如何使△货币多多益善，如何使部分△货币转化为财政收入或社会资本，这是城市土地扩大再生产的前提条件。商品流通总公式也证明了城市土地出租市场和城市土地转租市场完全相关，互为因果，相辅相成。联结这两个市场的关键是第三环节——城市地产。可以判定，国家如何正确处理城市地产，企业如何正确处理城市地产，是极其重要的。国家虽然是城市土地所有者，它有规定城市土地出租原则和制订城市土地基准价格的资格，但它也需要关心企业对城市地产的经营要求，因为国家建设城市土地的资金最终来源于企业。企业需要什么样的城市地产，企业需要用多少的城市地产，是国家必须关心的事情。它关系到国家建设城市土地和规划城市土地的方针，也是国家将城市土地划分为若干城市地产的目标。同样，企业

是城市土地的租赁者，企业必须根据国家规定的用地原则来用地。因为国家是城市土地的出租者。企业在关心自身经济利益的基础上，事实上也关心到了国家经济利益的实现。企业交纳城市土地基准价格给国家，就保证了城市土地的简单再生产，企业在生产经营过程中交纳各种税赋，就对城市土地的扩大再生产提供了条件。企业生产经营得愈好。对城市土地扩大再生产提供的条件也愈好。

在城市土地市场的商品流通总公式中，第三环节——城市地产，起着举足轻重的作用。没有城市地产，城市土地就不能找到货币这个中介关系来保持城市土地的简单再生产。同时没有城市地产，货币就不会进入城市土地市场实现自身的增殖。在城市土地转化为城市地产时，在城市地产又转化为城市土地时，城市地产确实是联系四面八方的契机。国家要靠这个契机实现城市土地的再生产，企业要靠这个契机实现货币的增殖。因此，城市土地市场商品流通总公式可以变为扩散式（见图1）。我们将图1中的货币^①，分解为货币+△货币，△货币可以由两个部分组成，一部分为企业利润，另一部分为国家税收。国家将税收中的一部分作为社会资本投资于城市土地的建设，我们就看到城市土地的扩大再生产。城市土地市场商品流通总公式可以变为新的扩散式（见图2）。图2上部分是国家经济利益的实现，图2下部分

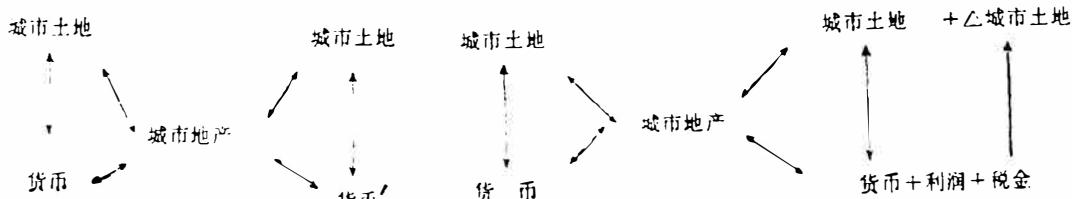


图 1

图 2

是企业经济利益的实现。在城市土地市场商品流通总公式中，发端时，城市土地出租市场比较重要；终结时，城市土地转租市场比较重要。如果我们将旧的终结形式，看作是新的发端形式，那末城市土地市场商品流通总公式的展开式就是：……—城市土地—货币—城市地产—货币’—城市土地’—……。这个展开式证明，终结形式和发端形式可以一体化，还可以无限止地继续展开。事实上，这个展开式反映了正常的城市土地市场必然建立在不断扩大的城市土地上。城市土地不断扩大再生产是城市经济连续发展的前提。扩大再生产后的城市土地，既作为终结形式，又作为发端形式，并且无限止延续。这是符合城市发展规律的。

目前，我国关于城市土地市场的建设还存在着许多理论和实践问题。这主要是由于我们对城市土地的本质认识甚少。因为人类把握事物现象的程度，取决于人类对事物本质的理解程度。我们不去探讨城市土地的本质，不去分析中国城市土地市场的现实条件，就无法建设合理的城市土地市场，也无法实现城市土地的再生产。现代城市土地是整体性的，价值的计算也是综合性的，完全不同于其他土地。现代城市土地这一新的本质，确定了国家和企业二元一体地合作经营市场，也确定了城市土地的再生产模式。我们不必墨守陈规，拘泥于前人的学说或者所谓的国外先进经验。我们应创造中国式的城市土地市场。

①日本经济企划厅编：《国民收入倍增计划》，第6页。

②马克思：《资本论》第1卷，第50页。