

□ 许经勇

论土地商品的特殊属性

与普通产品的商品化相比较,我国土地的商品化程度是受到严格限制的。即一般商品买卖表现为所有权的让渡,而土地作为商品买卖,一般情况下,仅表现为土地使用权的让渡,而不表现为所有权让渡。虽然在特定场合,也发生所有权转移,但这种转移是单向的,而且是公有化程度的升级,即出卖者只能是集体,购买者只能是国家,集体只卖不买,国家只买不卖,土地使用权的出让,也是由国家严格控制的。这不仅表现在只有国有土地的使用权才能进行有偿出让,而且表现在土地使用权作为商品经营和进入流通的第一环节,土地使用权转让的一级市场或出让市场,也是由国家独家经营。

我国农村集体土地所有权的买卖行为的发生,也是根源于土地使用权出让的需要。根据我国现行有关政策规定,只有国有土地使用权才能进行出让,即国有土地的所有权代表,垄断着土地使用权的出让。农村集体所有的土地,由农业用地改为非农业用地,必须先行征用为国有土地后其使用权才能出让,也就是说,土地使用权的出让渠道只有一条。

对土地商品化程度的严格控制,是和土地的特殊使用价值联系在一起的。土地既是一切生产与建设的自然基础和主要载体,又是人类生存与繁衍的空间地盘。土地是一切生产最原始的生产要素,是一切劳动对象和劳动资料的第一源泉。劳动力以土地为条件,生产资料以土地为基础。如果没有土地,劳动力不仅没有立足之地和实施条件,同时也将失去衣食之源;如果没有土地,生产资料不但无以形成渊源,同时也没有实施的地方。对于人类来说,与阳光、空气、水分相并列的最基本的、最重要的生存条件和再生产条件,就是土地资源。正如马克思所指出的:土地是“人类世代代共同的永久的财产,即他们不能出让的生存条件和再生产条件。”^①“劳动并不是它所生产的使用价值即物质财富的唯一源泉。正象威廉·配第所说,劳动是财富之父,土地是财富之母。”^②土地之所以如此重要,是因为劳动力只有同作为劳动对象和劳动资料的第一源泉的自然界即土地结合起来,才能进行生产活动。

土地作为商品流通的一个重要特点,是土地的实体是不能流动的。土地和其他商品不同,即它是固定在一定的空间位置上,因而具有明显的地域性。在城市不同区位的土地上经营同一产业,或是在同一块土地上经营不同产业,同等投资的利润率差别是很大的。这就涉及到城市土地级差地租的问题。如果说,在农业中,土地的质量和位置一样,是形成级差地租 I 的重要条件,那么,在城市中,级差地租 I 完全是由土地的位置决定的。城市级差地租的典型形态堪称为商业级差地租了。因为对于土地区位最为敏感的,莫过于商业部门了。商业级差地租之所以会对土地位置反映最为敏感,是由于在商业部门中,其超额利润是与商业企业所处位置所决定的顾客稠密度、营业额等指标成正相关。而在市场经济条件下,级差地租是同市场价格的调节作用联系在一起的。既然商业级差地租是城市级差地租的典型形态,那么,城市中其他用地的级差地租就必须由商业级差地租来调节。具体地说,以商业级差地租作为城市各地带中的统一级

差地租,由中心地带到边缘地带逐渐递减。这既有利于商业网点在城市各地带内的合理布局,又有利于其他用地的合理布局和调节。因为那些无力支付较高额地租的部门和单位,必然会在市场机制作用下,由较优的地带转入较劣的地带,各部门和各单位都要考虑其占地是否与自己的地租支付能力相适应。这就有利于实现城市土地资源的优化配置。只有明确级差地租关系,把因土地位置和用途引起的超额利润归土地所有者,生产价格才能有效地调节资本在不同级差的土地以及在各部门和产业间合理流动。在按照城市规划应当发展商业的地段,按照统一标准征收高额的商业地租,就能有效地控制投资者盲目兴办其他项目,使城市规划得以落实,同时也使该地段的商业企业与其他地段的商业企业平等竞争。国家作为土地所有者,向土地使用者收取地租,把因土地位置引起的超额利润集中起来,一方面可以扩大城市基础设施的资金来源;另一方面,也才能理顺经济关系,使平均利润率规律顺利地发挥促使企业平等竞争和引导投资合理分布的作用,达到调整产业结构,使经济协调发展的目的。从这个意义上说,土地使用制度改革的结果如何,关系到整个市场经济体制能否逐步完善地确立起来。

土地商品的特殊性,还表现在土地数量的稀缺性和土地供给的缺乏弹性。与其他产品不同,土地不是由人们劳动创造出来的。人类可以利用和开发已有的土地,并促进土地质量向好的方向转化,使其可以永续利用,但人类却不可能创造出新的土地,不能任意扩大土地面积。土地的空间特性决定了可供利用的土地面积的有限性。土地是一种数量很有限、特别珍贵而又不可替代的生产资料或生产要素,而随着人口的增长、经济的发展和社会的进步,对土地本身的需求量又存在着不断扩大的趋势。这就决定了土地价格具有迅速上升的趋势,在土地市场上很容易出现投机和垄断现象,是政府的宏观调控所必须注意解决的重要问题。土地作为一种特殊商品,需求的无限扩张与供给的缺乏弹性,使其具有迅猛自然增值的特殊属性。为此,必须设立土地增值税,以削弱土地的投机动力,使土地使用权转让市场运行规范化。

土地商品的特殊性,不仅表现在土地的使用价值上,而且表现在土地的价值和价格上。作为特殊商品的土地,其价值并不是由它作为土地商品具有的一般商品价值属性所决定(凝结在商品中的抽象人类劳动),而是由它能够为自己的所有者生产的地租量决定的,从而不具有一般商品所具有的真正意义上的价值属性。与此相联系,作为特殊商品的土地,也不具有一般商品所具有的真正意义上的价格。作为土地商品的价格和一般意义上的商品价格,是有质的区别。一般意义上的商品价格,是生产领域形成的,是使用价值中凝结的劳动价值的货币表现,而土地商品价格,却不是在生产领域形成的,不是土地商品价值的货币表现,而是在分配领域形成的,是从别处转移来的价值的表现,是土地所能提供的地租的购买价格,是地租的资本化。土地是一种自然物,不是劳动的产物,只有使用价值而没有价值,因而土地价格并不是土地价值的货币表现形式。土地没有价值,为何又可作为商品来买卖,从而具有价格呢?这是因为,与阳光、空气不同,土地资源的稀缺性,土地空间位置的不可移动性和使用的排他性,使其必然被某些人所垄断,当人们要想取得不属于自己占有的土地的使用价值,就必须对占有土地的所有者支付一定的代价,这种代价就是土地价格。土地价格纯粹是在流通过程中产生的,是对土地权利转让的补偿。

马克思在《资本论》第三卷曾经指出,从本质上说,土地的购买价格并不是原来意义上的土地购买价格,而是土地所提供的地租的购买价格,它是按普通利息率计算的。土地价格不外是资本化的因而提前支付的地租。^⑤土地价格包括土地所有权出卖价格和土地使用权出卖价格。土地所有权价格就是人们为购买土地所有权而支付的代价。土地所有权的买卖,意味着由土地所有权垄断而获取地租收益的流向发生变化,因此,购买了土地所有权也就购买了获得地租的

权利。土地所有者将土地所有权卖出,便失去获取地租的权利,这就要求支付相应代价,否则就是对他的所有权的剥夺。而在商品经济社会,任何一定量的货币收入,都可以资本化,也就是说,都可以看作一个想象的资本的利息;据此,我们可以把地租看作是利息;把一定量的地租折算为一定量的存入银行的生息货币资本带来的利息。只要获得的利息量与地租量相等,土地所有者就愿意把土地所有权卖出。因为对土地所有者来说,不论是拥有一块土地,或者拥有一笔货币资本,他每年所获得的收入都是相同的。土地所有权价格就是资本化的地租,即土地价格等于年地租额除以年平均利息率。进一步说,土地价格是由上述的土地资源价格加上土地资本价格。因为作为买卖对象的土地,往往是经过一定的开发,投入了活劳动和物化劳动。所谓土地资本,就是指固定在土地上的物化劳动与活劳动,基本上属于固定资本范畴。完整的土地所有权价格应当= $\frac{\text{年地租额}}{\text{年平均利息率}}$ + 土地投资净值(全部土地资本减去消耗掉的土地资本) + 土地投资净值应得利润。

与土地所有权出卖价格不同,土地使用权出卖价格,包括土地批租价格和零租价格。土地批租价格指的是一定年限的土地使用权出卖价格。由于土地使用权年价格就是地租,因此,一定年限的土地使用权价格,就是按现值计算的一定年限的地租总和。由于土地批租价格只是土地所有者在让渡土地使用权期限内收取的地租,在量上自然要小于土地所有权的出卖价格。如果考虑到土地资本价格因素,土地使用权出卖价格还应包括固定资本折旧。其原因在于固定资本的实物形式,在使用过程中会发生损耗,其价值会转移到产品中去,土地使用权的出卖价格只有包含土地资本折旧,才能补偿损耗的土地资本;除此之外,还应包括土地资本的利息,否则,土地使用权受让者就是无代价地使用土地资本。这笔资本即使不投入土地而存入银行,照样是可以生息的。这是实行批租制下土地使用权出卖价格的形成特点。

实行国有土地使用权有偿出让制度后,对于增量土地使用权无疑必须实行批租制,但还必须把大量的划拨土地纳入到出让制度中来,这是一个难度较大的问题。如果立即对全部划拨土地实行批租制,势必会引起较大的震荡,同时又是许多企业所难以承受的。切实可行的办法,就是对土地使用权的有偿出让,实行零租制。零租制就是土地管理部门将土地使用权逐年有偿租让给土地使用者,使用者逐年缴纳地租(土地使用权的年出让价格)的土地出让方式。通过这种出让方式,国有土地所有权在经济上能够得到很好的实现,又能克服由于划拨土地使用权而产生的滥占土地、不注重土地使用效率的弊端。零租制下的土地使用权出让价格是由真正的地租(包括绝对地租与级差地租)、土地资本的利息和土地资本的折旧构成的。土地使用者使用已经开发的土地,如同借了一笔资本,必须支付利息;同时还应当注意到,土地资本是固定资本,同流动资本一样也会有损耗,所以必须通过折旧形式予以补偿。作为土地使用权出让的零租制价格与批租制价格,应当保持着密切的联系。零租价格应当是批租价格的可除数,或者说,批租价格应当是零租价格的倍数。只有这样,批租制与零租制才能相互衔接,土地的有偿出让制才能趋于完善。

土地商品价格的特殊性,还表现在一般情况下,并不存在着统一的市场价格。其原因是:1. 土地是被固定在某一区内,无法象其他商品那样自由流动,使得土地商品的供给和需求,无法发生地区转移;或者说,土地商品的供求态势,表现为鲜明的地区特点。土地市场竞争,表现为特定地域内的竞争。既然土地市场竞争,带有明显的地域性和局部性,这就谈不上形成统一的市场均衡价格;2. 既然每一块土地都有与其他土地不同的区位、面积、形状、地质特点,这就决定了土地商品交易,不可能有大批量交易,只能是个别交易,从而形成个别的价格。不同的地

块,其地价差异是相当大的。

对土地使用权实行商品化经营,在理论上是个独立问题,但实践上则与房产经营密不可分。从这个意义上说,土地市场实际上是房地产市场。因为土地市场不是单纯的土地使用权的有偿转让,而是房地产的整体转让,房产附着于土地上,房产出卖和出租,土地使用权也随之转移。地产与房产在价格上相互包含。地价只有包含于房价之中,才能实现其自身价格。政府制定土地使用权有偿转让的具体政策时,要与按商品化原则经营房产结合起来考虑。例如,土地是政府批租给使用人的,期满后是要收回的。为了避免收回土地时的产权纠纷,要规定“房产与地产不可分”的原则,即地面建筑物作为土地附属物,连同到期的土地一道收回,不予赔偿。

如果房屋和土地属于同一所有者,那么,在使用房屋时则不一定要单独核算地租,例如我国计划体制下吃土地“大锅饭”就是如此。如果房屋和土地分别属于不同的产权主体,则房屋所有者或使用者就必须要向土地所有者交纳地租。在这种情况下,房屋与土地在价格上也就分开了。我国城市土地是属于国家所有,实行市场经济体制改革,必须要求作为产权主体的各类房屋使用者,把房价、房租中包含的地价、地租分离出来,交给国家。只有这样,各类产权主体才能在平均利润率规律作用下进行平等的竞争。这一点,同样适用于专门建造房屋的建筑业企业,和专门从事房屋流通的房地产业的各类开发公司。只有明确地租关系,把因土地位置和用途引起的超额利润归土地所有者,生产价格才能有效地调节资本在不同级差的土地以及在各部门和产业间合理流动。总之,级差地租是同生产价格的调节作用联系在一起的。因为,生产价格只有明确地租关系的配合,才能正常的发挥调节作用,房屋的价格也不例外。

注:

①③《马克思恩格斯全集》第25卷,第916、703页。

②《马克思恩格斯全集》第23卷,第57页。

(上接第23页)的经营者,所有者、经营者、员工三者之间长期的合作关系,这些条件对于一个大公司的长期运作是十分必要的。日本企业正是由于具备了这些有利条件,才创造出了令世人震惊的业绩。相比较中国的大中型企业,所有权高度集中归国家一元所有,难以避免政府对企业的任意干预。企业的经营者由政府任命,存在着较大的代理成本。经营者的任命缺乏公开性和竞争性,影响了经营者的素质,而且还抑制了职业经理阶层的形成和发展。由于带有短期行为的中介代理机构的介入,使得国资终极所有者的行为呈现短期化,从而导致经营者和员工行为的短期化。所有者、经营者、员工三者虽非对抗关系,但也不是地道的合作关系。这些不利条件,严重影响了大中型企业的发展。

在这些条件中,所有权结构最为重要,它决定和影响其他几个方面的条件。国有大中型企业的改革应当抓住这个重点,以变革所有权结构为突破口,改国家一元所有的极端集中式所有权结构为多元化、分散化的所有权结构。当然,所有权结构的改造应当坚持社会主义公有制,借鉴日本企业法人持股为主体的所有权结构,改国家单一所有为法人持股为主体,法人、政府、个人三极参与的多元化、分散化的所有权结构不失为两全其美之策。这种所有权结构有利于避免政府对企业的任意干预;有利于按市场机制雇佣职业经理;有利于形成所有者、经营者、员工三者之间的长期合作关系。因此,建立以法人持股为主体,由法人、政府、个人三极参与的所有权结构不仅是国有大中型企业所有权结构改造的目标,而且也是根本上搞活国有大中型企业的关键。