



四川理工学院课程实施大纲

课程名称：土地经济学

授课班级：农村区域发展 2016 级 1-2 班

任课教师：李启宇

工作部门：经济学院

联系方式：15983179486

四川理工学院 制

2018 年 9 月

《土地经济学》课程实施大纲

基本信息

课程代码：30351004

课程名称：土地经济学

学 分：3

总 学 时：48

学 期：2018-2019 学年第 1 学期

上课时间：3-15 周，周二第 3-4 节；周四第 3-4 节

上课地点：LA2-103；LA2-103

答疑时间和方式：课前、课间或课后，现场答疑；不定期，电话、
邮件或 QQ 答疑

答疑地点：上课教室或教师休息室

授课班级：农村区域发展 2016 级 1-2 班

任课教师：李启宇

学 院：经济学院

邮 箱：lqyms2005@163.com

联系电话：15983179486

目 录

1. 教学理念.....	1
1.1 关注学生的发展.....	1
1.2 关注教学的有效性.....	1
1.3 关注教学的策略.....	2
1.4 关注教学价值观.....	2
2. 课程描述.....	3
2.1 课程的性质.....	3
2.2 课程在学科专业结构中的地位、作用.....	3
2.3 课程的历史与文化传统.....	3
2.4 课程的前沿及发展趋势.....	4
2.5 课程与经济社会发展的关系.....	4
2.6 课程内容可能涉及到的伦理与道德问题.....	5
2.7 学习本课程的必要性.....	5
3. 教师简介.....	5
3.1 教师的职称、学历.....	5
3.2 教育背景.....	5
3.3 研究兴趣（方向）.....	5
4. 先修课程.....	5
5. 课程目标.....	6
5.1 知识与技能方面.....	6
5.2 过程与方法方面.....	7
5.3 情感、态度与价值观方面.....	7
6. 课程内容.....	7

6.1 课程的内容概要.....	7
6.2 教学重点、难点（详见教学过程）.....	7
6.3 学时安排.....	7
7. 课程教学实施（见教学过程）.....	9
7.1 单元教学日期.....	9
7.2 单元教学目标.....	9
7.3 单元教学内容（含重点、难点）.....	9
7.4 单元教学过程.....	9
7.5 单元教学方法.....	9
7.6 单元作业安排及课后反思.....	9
7.7 课前准备情况及其他相关特殊要求（教师、学生）.....	9
7.8 教学单元的参考资料.....	9
8. 学生课程学习要求.....	9
8.1 学生自学的要求.....	9
8.2 课外阅读的要求.....	9
8.3 课堂讨论的要求.....	10
8.4 课程实践的要求.....	10
9. 课程考核方式及评分规程.....	10
9.1 出勤（迟到、早退等）、作业、报告等的要求.....	10
9.2 成绩的构成与评分规则说明.....	11
9.3 考试形式及说明（含补考）.....	11
10. 学术诚信规定.....	11
10.1 考试违规与作弊.....	11
10.2 杜撰数据、信息等.....	11
10.3 学术剽窃等.....	11

11. 课堂规范.....	11
11.1 课堂纪律.....	11
11.2 课堂礼仪.....	11
12. 课程资源.....	12
12.1 教材与参考书.....	12
12.2 专业学术专著.....	12
12.3 专业刊物.....	12
12.4 网络课程资源.....	13
12.5 课外阅读资源.....	13
13. 教学合约.....	15
13.1 教师作出师德师风承诺.....	15
13.2 阅读课程实施大纲，理解其内容.....	15
13.3 同意遵守课程实施大纲中阐述的标准和期望.....	15
14. 其他说明.....	15
15. 教学过程.....	16
第一教学单元 导 论.....	16
第二教学单元 土地资源利用概论.....	18
第三教学单元 土地区位利用原理.....	21
第四教学单元 各类土地的分区利用.....	24
第五教学单元 土地集约利用原理.....	28
第六教学单元 土地集约利用原理.....	29
第七教学单元 土地规模利用基本理论.....	31
第八教学单元 农业土地适度规模利用.....	33
第九教学单元 土地可持续利用.....	35
第十教学单元 土地规划利用.....	40

第十一教学单元	土地制度概述.....	43
第十二教学单元	土地产权及其权能构成.....	48
第十三教学单元	中国现行土地所有制.....	51
第十四教学单元	中国现行土地使用制.....	54
第十五教学单元	中国现行土地管理体制.....	59
第十二章	中国港台地区现行土地制度.....	61
第十三章	国外现行土地制度概览.....	61
第十六教学单元	土地市场概论.....	61
第十七教学单元	土地的供给与需求.....	65
第十八教学单元	地租理论.....	68
第十九教学单元	地租理论的应用.....	71
第二十教学单元	土地价格及其应用.....	73
第二十一教学单元	土地金融.....	77
第二十二教学单元	土地税收.....	81
第二十三教学单元	土地税收.....	83
第二十四教学单元	总复习.....	85

1. 教学理念

“土地经济学”课程教学以学生为中心，教师为主体，关注每一位学生成长和发展，构建新型、高效教学模式，采用多种教学方法和先进的教学手段，激发学生学习兴趣、热情和创造性，主动参与到课程教学过程中来，增强学习效果，引导学生树立科学的世界观、人生观和价值观，培养学生思维能力、语言表达能力、分析问题和解决问题能力，提高综合素质。

1.1 关注学生的发展

随着我国社会主义市场经济的不断发展，社会对人才需求偏好转变，将来的人才必须具备五个方面的能力，即整合能力、适应能力、交际能力、反挫折能力和专业能力。这就对高等院校人才培养提出了新的要求，即培养适应市场需求的各类高素质人才。在“土地经济学”课程教学中，以学生为中心，创新人才培养模式，采取多元化教学方法训练学生，锻炼学生的思维能力、语言表达能力、分析问题和解决实际问题的能力，从而逐步提高学生的综合素质和竞争能力。在对所有同学统一提供共同教学内容的同时，关注学有余力学生的个性发展。在课程教学中留出部分自学的内容，给予学生一些选择的空间，让他们根据自己的兴趣选择学习内容和方式，激发他们的探知兴趣、激情、自信、责任感和创造力，培养多样化的人才。

1.2 关注教学的有效性

有效教学指的是在教学活动中教师遵循一定的教育教学规律，采用各种方式和手段，以尽可能少的时间、精力、教学设施的投入，取得尽可能多的教学效果，实现特定的教学目标，满足社会和个人的教育价值需求而组织实施的活动。“土地经济学”是一门实践性强的应用经济学，不可能通过实验课培养学生的实践能力。在建设社会主义市场经济中，土地经济领域不断产生新情况、新经验和新理论。现有的土地经济学教材中某些内容就显得不足和落后，某些理论尚处于探讨之中。如果在教学中单纯讲理论，学生会觉得枯燥无味，同时，觉得知识过时，学习这门课程没意义。本课程将构建一种新型的、高效率的课堂教学模式，调动学生的兴趣、积极性和创造性，主动参与到教学过程中来，变被动为主动学习，提高学生兴趣，增强教学效果，既能在规定的时间内完成教学任务，较好地实现具体的教学目的，又能使教师教得轻松，学生学得愉快，实现高效低耗。

1.3 关注教学的策略

教学策略是指在教学过程中，为完成特定的目标，依据教学的主客观条件，特别是学生的实际，对所选用的教学顺序、教学活动程序、教学组织形式、教学方法和教学媒体等的总体考虑。即教学策略是在教学的过程中，各个环节中使用的指导思想和方法。在“土地经济学”课程教学中，构建“计划科学、方法多样、手段先进”的教学模式。

(1) 根据不同的教学内容、教学目标设计实施计划或方案，并转化为教师与学生的具体行动。同时，我根据对教学的进程及其各种要素的认识反思，及时把握教学过程中的各种信息，及时反馈和调整教学的进程及师生相互作用的方式，推进教学的展开，向教学目标迈进。

(2) 采用灵活多样的教学方法，将课堂讲授、案例教学、观看教学录像、自学+重点讲解和答疑、课堂讨论、辩论赛、模拟实习、参与课题、基地实践有机地结合起来。比如，根据土地经济学课程具有很强的理论性和实践性的基本特点，通过创建模拟实验室、建立校外教学实习基地和开展社会调查，形成“课堂讲授—模拟实验—社会调研”相结合的土地经济学课程教学模式。将抽象的土地经济理论与实际问题、热点问题紧密结合，让学生多动口、多动手、多动脑，激发学生、教师的双向信息交流，教与学互动，相得益彰。锻炼学生口头表达、书面语言、查阅整理资料、分析问题和解决问题等方面的能力。

(3) 利用先进的教学手段，丰富和生动教学内容。采用现代教育技术——多媒体教学，实现文字、动画、声音、图象视觉等的有机相结合。该课程全部制作了多媒体教学课件，包括大量的图片资料，生动的土地资源利用和土地资产流转案例。在讲课过程中保持一定量的板书，将板书与 PPT 和电视录像片等多媒体教学相结合，实现了传统教学方法与现代教学手段的优势互补。充分利用网络资源，培养学生自学能力，扩大学生视野。

1.4 关注教学价值观

关注情感、态度、价值观是以人为本思想在教学中的体现，其实质是关注人。关注人（关注情感、态度、价值观）与关注学科（关注知识、技能与过程、方法）是教学中一对至关重要的关系，从学生的角度来说，它表现为乐学与学会、会学的关系；从教师的角度来说，它表现为教书与育人（教知识与教做人）的关系；从教学的角度来说，它表现为认识与情感的关系。在“土地经济学”课程教学中，贯穿“一切为了每一位学生

的发展”的核心理念。具体为：第一，关注每一位学生，尊重、关心、牵挂他们，关注本身就是最好的教育。第二，关注学生的情绪生活和情感体验。孔子说：知之者莫如好之者，好之者莫如乐之者。教师用心施教，激发学生学习兴趣和热情，不做学科体系的传声筒。用“心”施教体现着教师对本职的热爱，对学生的关切，体现着教师热切的情感。第三，关注学生的道德生活和人格养成。课堂不仅是学科知识传递的殿堂，更是人性养育的圣殿。教师不仅要充分挖掘和展示教学中的各种道德因素，还要积极关注和引导学生在教学活动中的各种道德表现和道德发展，从而使教学过程成为学生一种高尚的道德生活和丰富的人生体验，这样，学科知识增长的过程同时也就成为人格的健全与发展过程，伴随着学科知识的获得，学生变得越来越有爱心，越来越有同情心，越来越有责任感，越来越有教养。同时，我要加强自身修养，不断完善自己。

2. 课程描述

2.1 课程的性质

土地经济学是研究和分析土地经济问题的科学，它既是土地科学学科体系的一个分支学科，又是经济学的一个分支；既是一门应用经济学、生产要素经济学，又在土地科学中居于重要地位，是经济科学的一个独立分支。

2.2 课程在学科专业结构中的地位、作用

地位：“土地经济学”以马克思主义基本原理为指导，吸收和借鉴西方土地经济的某些研究成果，结合中国土地制度改革和土地利用的实践，全面阐述土地经济学的基本原理，综合分析现实土地利用、土地制度、土地资产流转问题及对策，在此基础上培养学生理论联系实际的习惯，并且初步具有市场分析的能力，为学生分析土地问题、从事土地管理、农村发展工作提供系统的理论知识和科学方法。因此，是农村区域发展专业的一门重要的专业基础课程。

作用：土地经济是 21 世纪的核心问题，深刻理解和系统掌握土地经济理论及其应用，从而培养学生运用土地经济理论研究和解决土地经济问题的能力，并为学习其它专业课程奠定基础，对于学生今后更好地适应社会、服务社会，具有重要作用。

2.3 课程的历史与文化传统

《土地经济学》课程是农村区域发展专业的专业核心课程，是研究和分析土地经济问题的学科，结合中国土地制度改革和实践，全面阐述土地经济的基本原理，综合分析

现实土地资源利用、土地财产制度、土地资产流转问题及对策，为学生分析土地经济问题、从事土地管理相关工作提供系统的理论知识和科学方法。

2005年，农村区域发展专业2005级开设了“土地经济学”课程，48学时，3个学分，第5学期开课，包括土地资源利用、土地财产制度、土地资产流转等内容。2008年，学时调整为45学时，3个学分。2015年，总学时调整为48学时，3个学分。

为适宜新形势的要求，在专业负责人的带领下，课程组就课程的框架体系、教学大纲、教学内容等方面进行了多次调整和修正，重构教学内容体系，不断充实教师队伍，改革教学方法；建立了实习基地，强化对学生实践技能的培养。课程组教师在课程教学、研究的同时，积极指导农村区域发展专业、其它专业学生的课外科研活动，如：挑战杯竞赛、大学生创新基金等，大大发展了“土地经济学”的教学体系，充实了课堂教学内容。

2.4 课程的前沿及发展趋势

- (1) 推进土地流转，促进土地规模利用，降低单位生产成本；
- (2) 土地集约利用，增加单位面积产量或产值，提高土地生产率；
- (3) 保护土地，实现可持续利用；
- (4) 农地所有权、承包权、经营权“三权分离”；
- (5) 土地承包经营权“长久不变”；
- (6) 农地价值评估；
- (7) 征地补偿与农民权益保障；
- (8) 土地抵押、担保。

2.5 课程与经济社会发展的关系

随着我国社会主义新农村建设的推进、现代农业的发展、农业生产方式的变革、城乡经济社会与政治的统筹发展、精准扶贫脱贫工作的推进、全面小康社会的建设，农村急需大量有技术、会经营、懂管理、创新型的应用型、复合型高层次人才。但是，目前我国面临土地资源利用不合理、土地流转缓慢、土地产权制度不完善等问题，不利于农村发展。因此，“土地经济学”课程从总体上把握土地经济理论和实务，从土地资源利用、土地财产制度、土地资产流转等方面全面阐述土地经济问题、对策，使学生了解、理解土地经济原理，把握土地经济发展动态，更好地理解和处理土地经济问题，为经济社会发展作出贡献。

2.6 课程内容可能涉及到的伦理与道德问题

“土地经济学”内容丰富，涉及伦理与道德有：（1）可持续发展问题。土地利用不能以牺牲环境为代价，如：过度施用农药、化肥、毁林开荒等，片面追求经济效益，要考虑生态效益和社会效益，保护土地。（2）粮食安全问题。土地利用要保持 18 亿亩耕地红线，不能因为建设用地价格高、效益显著，随意变为建设用地。

2.7 学习本课程必要性

农村区域发展专业的培养目标是：培养德、智、体、美等方面全面发展，具备经济学、管理学、社会学等发展问题相关学科的基础理论知识和相关农业科学知识，掌握农村区域发展基本理论、方法和技能，能在各级政府部门、各类相关企业、教学与科研单位等从事规划设计、经营管理、推广咨询、教学研究等工作的复合型人才。目前社会主义新农村建设、农业现代化、城乡统筹发展、城镇化等农村发展战略，征地补偿、土地流转、土地持续利用等经济现象，都与土地问题密切相关。农村区域发展专业学生必须熟悉土地经济理论，并会运用相关理论分析、解决现实中的土地问题。因此，必须要学习“土地经济学”课程。

3. 教师简介

3.1 教师的职称、学历

李启宇，教授，博士研究生

3.2 教育背景

2003 年—2006 年，在四川农业大学土地资源管理专业攻读硕士学位，系统学习土地经济管理理论，主要研究土地流转、征地补偿和耕地可持续利用等。

2007 年—2010 年，在四川农业大学农业经济管理专业攻读博士学位，主要研究土地流转、土地制度和新农村建设等。

3.3 研究兴趣（方向）

研究方向：农业经济、土地经济和生态经济。

4. 先修课程

（1）经济学。如：供给与需求理论为土地市场的供给与需求提供理论依据；生产

理论的边际报酬递减规律、成本理论中的规模经济理论为土地规模利用和集约利用提供理论依据；市场失灵理论为政府调控土地利用提供理论依据；生产要素理论为土地流转提供理论支撑等。

(2) 农村发展概论。如：家庭承包经营制度为土地所有权、承包权、经营权“三权分离”，土地流转提供理论依据。农业产业化经营理论为确定支柱产业、推进土地流转提供支撑。

(3) 参与式发展原理与技术。如：参与式培训原理为土地利用、土地流转中吸引农民积极参与提供方法支撑；参与式原则和方法为制定土地管理制度和政策提供理论依据。

(4) 农村发展研究方法。如：文献调查法为学生查阅文献资料，了解土地经济理论与问题提供方法支撑；问卷调查法、访谈调查法指导学生设计调研问卷、选择样本、处理数据及资料；调研类文体书写方法指导学生怎样写调研报告、经济论文。

(5) 会计学。如：会计核算方法为土地经济效益评价、土地价格评估等提供方法支撑。

(6) 统计学。如：统计调查、分析理论为土地利用调查抽样、问卷整理和数据处理提供方法支持。

5. 课程目标

本课程是农村区域发展专业的专业基础课程。通过本课程的教学与训练，使学生准确地理解土地经济学的基本原理，了解分析和解决土地经济学的基本逻辑，从而培养学生运用土地经济理论研究 and 解决土地经济问题的能力，并为学习其它专业课程奠定基础，为学生从事农村发展、土地管理等方面的工作奠定坚实的理论基础。

5.1 知识与技能方面

通过《土地经济学》的学习，使学生明确土地经济学的基本概念和土地经济发展的重要性，系统掌握土地经济学的原理、内容和方法，具体为：了解土地的基本特性、分类及土地经济学的研究领域；掌握土地利用的基本理论，并用于对我国土地利用实践的分析；了解土地制度的内涵及其与土地利用的关系，及如何完善我国的土地制度；掌握地租、地价和土地市场的基本原理，了解土地权属转移、土地收益分配及其与土地利用的关系，并对我国的现状进行评价，提出改革的方向。结合当前土地经济、土地制度等

热点问题，通过土地经济案例分析，让学生在掌握土地经济基本理论的基础上，增强分析问题、解决问题的能力。

5.2 过程与方法方面

我将采用多种教学方法，如：理论讲授法、案例教学法、参与式讨论、指导学生做调研、学长指导、田野调查等方法，使学生能够有更多的理论与实践训练，将抽象的土地经济理论与实际问题、热点问题紧密结合，让学生所学知识跟上时代，分析和理解与我国经济改革实践密切相关的土地经济理论，让学生打下坚实的基础。

5.3 情感、态度与价值观方面

四川理工学院农村区域发展专业的生源有很大部份来自农村，与农村有着天然的感情。而目前我国的农村土地问题是关系农村发展的一个大问题。通过“土地经济学”课程教学与训练，激发学生对自己专业的兴趣与热爱，增强对农业、农村、农民的感情，树立正确的价值观、土地伦理观，能正确看待、分析和解决土地经济问题，提高学生发现问题、分析问题和解决问题的能力，培养学生的创新能力、社交能力和合作精神，提高综合素质和竞争能力。

6. 课程内容

6.1 课程的内容概要

土地经济学是一门研究人与土地及土地利用中人与人的关系的科学，包括三大部分：土地资源利用——土地在国民经济各部门的分配和使用（人与地）；土地财产制度——土地所有制、土地使用制、土地管理制度（人与人）；土地资产流转——土地市场、土地价值、土地收益分配（人与人）。

6.2 教学重点、难点（详见教学过程）

教学重点：土地分区利用、土地集约利用、土地规模利用、土地财产制度概论、地租理论及其应用、地价理论及其应用

教学难点：土地经济效益评价、土地生态效益评价、土地规模利用、土地产权制度、地租形成与来源、土地估价方法、土地抵押

6.3 学时安排

总学时：48 学时（讲课时数 43 学时，课堂讨论 5 学时）

表 1 学时安排

章 序	内 容	学 时
第一章	导论	2
第二章	土地资源利用概论	2
第三章	土地分区利用	4
第四章	土地集约利用	4
第五章	土地规模利用	4
第六章	土地可持续利用	2
第七章	土地规划利用	2
第八章	土地财产制度概论	4
第九章	中国现行土地所有制	2
第十章	中国现行土地使用制	2
第十一章	中国现行土地管理体制	2
第十二章	中国台港澳地区现行土地制度	自学
第十三章	国外现行土地制度概览	自学
第十四章	土地市场概论	2
第十五章	土地的供给与需求	2
第十六章	地租理论及其应用	4
第十七章	地价理论及其应用	4
第十八章	土地金融	2
第十九章	土地税收	4
合计		48

7. 课程教学实施（见教学过程）

7.1 单元教学日期

7.2 单元教学目标

7.3 单元教学内容（含重点、难点）

7.4 单元教学过程

7.5 单元教学方法

课堂讲授、案例分析、讨论与探究法、自主学习法、实验与演示法等。

7.6 单元作业安排及课后反思

7.7 课前准备情况及其他相关特殊要求（教师、学生）

7.8 教学单元的参考资料

8. 学生课程学习要求

8.1 学生自学的要求

俗话说：师傅领进门，修行靠个人。短短 45 学时课堂教学，我把土地经济学课程必须要了解的理论知识和相关案例讲解给学生。部分内容，由于学时限制，需要学生自己查阅资料学习，如：“中国台港澳地区现行土地制度”和“国外现行土地制度概览”两章内容。但是，学生要理解、掌握土地经济原理，必须要课外花费大量时间和精力深入学习。看经典土地经济名著、看相关期刊、电子文献等，增强学术修养，把握学科前沿。要求课后及时复习当天所学内容，课前预习将要学习内容。

8.2 课外阅读的要求

学生往往具有极大的阅读热情，但面对大量的读物，缺乏选择的能力。在授课过程中，我结合教学内容推荐一些适合的读物。这些读物大多应为土地经济学名家撰写或主编，能够体现土地经济学的基本思想（而不会产生误导），同时又深入浅出，贴近现实（而不会使读者畏惧）。如：标志着土地经济学开始成为一门独立学科的美国经济学家伊利和莫尔豪斯合著的《土地经济学原理》、美国经济学家诺思的《制度、制度变迁与

经济绩效》。除了推荐教材外，学生要阅读推荐的期刊，如：中国农村经济、中国土地科学、经济研究等。学生可以到学校图书馆、经管学院资料室阅读纸质文献，也可通过网络查阅电子文献，拓宽视野。学生随身携带一个笔记本，记录有价值的知识点、养成写读书报告的习惯，积累专业知识。

8.3 课堂讨论的要求

为了鼓励学生积极思考，培养快速思维和语言表达能力，我设置了课堂讨论环节。讨论主题或题目，根据建国后土地经济政策和经济问题设置，可以是视频、图片、文字材料等。如：国家为什么要延长土地承包期，一开始是5年、延长到15年，二轮承包期30年，又提出土地承包经营权长久不变。提出考核规则：学生自愿举手发言的，不管对错，发言一次加1分；教师点名回答的，不加分。鼓励学生积极思考。学生发言时，教师很快把答案要点写在黑板上，最后再进行归纳总结，使学生真正参与到课堂教学中来，掌握讨论的知识点。我当场记下学生的名字，加分，欢迎学生随时查阅监督。

8.4 课程实践的要求

鼓励并支持学生参加我或者其他老师的科研项目、学生自己申报大学生创新基金、参加“三下乡”社会实践活动、“挑战杯”竞赛社会调研、实习基地调研等，增强感性认识，将所学土地经济理论与实际紧密结合，提高交际能力、分析问题和解决问题能力。指导学生选题、查阅文献、设计问卷、整理调查数据资料、处理分析数据，撰写调研报告等。专业实习时，要求学生专业对口，到农村或对口农林部门实习，将所学的理论知识与实践结合。

9. 课程考核方式及评分规程

课程考核采用平时成绩与期末闭卷考试成绩相结合方式。

9.1 出勤（迟到、早退等）、作业、报告等的要求

平时成绩30分，由出勤、课堂提问、实践、讨论、作业、论文、调查报告等构成。

出勤10分，迟到（或早退）1次扣2分；旷课1次扣5分；

指定所有同学必须参与的课堂讨论或主题发言10分，视参与情况和效果打分；

作业2次，每次10分。作业可以是论文、调查报告或作业题等多种形式。

非指定课堂讨论，学生主动参与讨论，加分，发言1次单独加1分，记入总分，直到加到满分为止。

9.2 成绩的构成与评分规则说明

最终成绩 = 平时成绩(30%)+期中考试卷面成绩(20%)+期末考试卷面成绩(50%)

9.3 考试形式及说明(含补考)

考试分期中考试、期末考试两次

期中考试为闭卷考试,卷面分数总分100分,按照20%折算计入总成绩。在学完第十教学单元(土地利用规划)后进行。

期末考试为闭卷考试,卷面分数总分100分,按照50%折算计入总成绩。

补考为闭卷考试。下一学期开学前考试。计算方式同正考。

10. 学术诚信规定

10.1 考试违规与作弊

考试违规或作弊,按照《四川理工学院学生考试违纪和作弊处理办法》,报学校相关部门处理。

10.2 杜撰数据、信息等

对于在课程学习过程中学生出现杜撰数据、信息等学术不端行为,影响不严重的,教师对其进行批评,并责令其改正;造成恶劣影响的,报学校相关部门处理。

10.3 学术剽窃等

对于学术剽窃等学术严重不端行为,报学校相关部门处理。

11. 课堂规范

11.1 课堂纪律

学生要遵守课堂纪律,按时到教室上课,不迟到,不早退,不旷课。上课时,不说话,不玩手机,不做与课程无关的事情;手机设置为“静音”状态。

11.2 课堂礼仪

学生要注重仪表,衣冠整齐到教室上课。不穿拖鞋、背心进教室,不得在教室内抽烟。保持教室整洁,不随意吐痰、乱丢果皮、纸屑,严禁在桌椅上刻画;爱护教室内的公共设施,不得搬走桌椅、不得取走教室电器设备等,损坏公物照价赔偿。

12. 课程资源

12.1 教材与参考书

(1) **教材**：本课程选用的教材为毕宝德主编的《土地经济学》(第六版)，该教材是前国家土地管理局宣教司组织编写、前后经过6次改版的国家级重点教材，具有权威性，体系完善，内容全面，融入了本学科最新的研究成果和发展动态。

(2) 参考书：

[1] 周诚. 土地经济学原理. 商务印书馆, 2003

[2] [美] 雷利·巴络维. 土地资源经济学——不动产经济学. 北京农业大学出版社, 1989

[3] 刘书楷. 土地经济学. 中国农业出版社, 2000

12.2 专业学术专著

[1] [美] 伊利等. 土地经济学原理. 北京：商务印书馆, 1982

[2] 刘凡, 刘允斌. 产权经济学[M]. 武汉:湖北人民出版社, 2002

[3] 诺思. 制度、制度变迁与经济绩效[M]. 上海三联书店 1994 年版

[4] 杜润生. 杜润生自述：中国农村体制变革重大决策纪实[M]. 人民出版社 2005

[5] 钟涨宝. 农村社会调查方法[M]. 北京：中国农业出版社, 2002

[6] 张曙光. 中国制度变迁的案例研究[M], 上海人民出版社, 1996 年版

[7] 徐汉明. 中国农民土地持有产权制度研究[M]. 社会科学文献出版社 2004

[8] 王琢, 许滨. 中国农村土地产权制度论[M]. 北京:经济管理出版社, 1996

[9] 林毅夫. 制度、技术与中国农业发展[M]. 上海三联书店, 1994 年版

[10] 林善浪. 中国农业土地制度与效率研究[M]. 经济科学出版社, 1999 年

[11] 叶剑平. 中国农村土地产权制度研究[M]. 北京:中国农业出版社, 2000

[12] 北京大学国家发展研究院综合课题组. 还权赋能：奠定长期发展的可靠基础——成都统筹城乡综合改革实践的调查研究[M]. 北京大学出版社, 2010. 1

12.3 专业刊物

[1] 中国农村经济；[2] 农业经济问题；[3] 中国土地科学；[4] 中国农村观察；[5] 农业技术经济；[6] 农村经济；[7] 农业现代化研究；[8] 中国土地；[9] 农业经济；[10] 世界农业；[11] 调研世界；[12] 国土资源科技管理；[13] 资源科学；[14] 中国人口、

资源与环境。

12.4 网络课程资源

中国国土资源部	http://www.mlr.gov.cn/index.jsp
中国国土资源网	http://www.chinalandresources.com/html/home.htm
中国国土资源报	http://www.cug.edu.cn/cugnews/2ddb/guotuzyb/
中国房地产报	http://www.zgfdcb.com/
中国国土资源经济研究院	http://www.calre.net.cn/
中华人民共和国建设部	http://www.cin.gov.cn/
四川理工学院	http://61.139.105.132/z_ncqyfz/

12.5 课外阅读资源

- [1] 周诚. 土地经济学. 北京: 农业出版社, 1989
- [2] (加)歌德伯戈等. 城市土地经济学. 北京: 中国人民大学出版社, 1990
- [3] 曹振良等. 土地经济学概论. 天津: 南开大学出版社, 1996
- [4] [日]野口悠纪雄. 土地经济学. 北京: 商务印书馆, 1996
- [5] [美] 伊利等. 土地经济学原理. 北京: 商务印书馆, 1982
- [6] 崔太康. 土地经济学. 北京: 中国广播电视出版社, 1991
- [7] 刘书楷. 土地经济学. 北京: 中国农业出版社, 2000
- [8] 邓力群等. 当代中国的经济体制改革. 北京: 中国社会科学出版社, 1984
- [9] 周起业. 西方生产布局学原理. 北京: 中国人民大学出版社, 1987
- [10] 四川农业大学课题组. 四川省土地生产潜力和人口承载力. 1992
- [11] 姜志德. 中国土地资源可持续利用战略研究. 北京: 中国农业出版社, 2004
- [12] 毕宝德. 中国地产市场研究. 北京: 中国人民大学出版社, 1994
- [13] 厉以宁等. 现代西方经济学概论. 北京: 北京大学出版社, 1983
- [14] 刘再兴等. 生产布局学原理. 北京: 中国人民大学出版社, 1984
- [15] 孙瑛等. 可持续发展管理导论. 北京: 科学出版社, 2003
- [16] 马克思恩格斯全集. 第 25 卷. 693—917 页. 北京: 人民出版社, 1974
- [17] 黄通等编译. 土地金融论. 台湾: 台湾正中书局, 1970
- [18] 张德粹. 土地经济学. 台湾: 台湾正中书局, 1979
- [19] 高鸿业. 西方经济学. 北京: 中国人民大学出版社, 2001

- [20] 王霞等. 城市土地经济学. 上海: 复旦大学出版社, 2004
- [21] 张跃庆等. 城市土地经济学. 北京: 经济日报出版社, 1995
- [22] 姜文来等. 资源资产论. 北京: 科学出版社, 2003
- [23] 范炜. 城市居住用地区位研究. 南京: 东南大学出版社, 2004
- [24] 李鸿昌等. 城市土地经济学. 广州: 科学普及出版社广州分社, 1988
- [25] 国务院农村发展研究中心联络室等. 土地规模经营论. 北京: 农业出版社, 1990
- [26] 王光希等. 中国地价. 北京: 中国大地出版社, 1996
- [27] 徐樵利等. 国土资源评价方法论. 武昌: 华中师范大学出版社, 1989
- [28] 张文秀. 资源经济学. 成都: 四川大学出版社, 2002
- [29] 杨重光等. 中国土地使用制度改革十年. 北京: 中国大地出版社, 1996
- [30] 王卫国. 中国土地权利研究. 北京: 中国政法大学出版社, 1997
- [31] 许牧等. 中国土地管理利用史. 北京: 中国农业科技出版社, 1995
- [32] 吴传均等. 中国土地利用. 北京: 科学出版社, 1994
- [33] 陆大道. 区位论及区域研究方法. 北京: 科学出版社, 1988
- [34] 中国城市经济学会等. 城市土地价格与土地市场. 大连: 东北财经大学出版社, 1989
- [35] 顾焕章. 农业技术经济学. 北京: 中国农业出版社, 2002
- [36] 艾建国. 不动产估价. 北京: 中国农业出版社, 2002
- [37] 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》, 1990
- [38] 《中华人民共和国城市房地产管理法》, 1994
- [39] 《中华人民共和国土地管理法》, 2004
- [40] 《中华人民共和国农村土地承包法》, 2002
- [41] Van Meijl, H.etc, The impact of different policy environments on agricultural land use in Europe. Agriculture, Ecosystems & Environment, May2006, Vol. 114 Issue 1, p21-38.
- [42] Riveira etc, A review of rural land-use planning models. Environment & Planning B: Planning & Design, Mar2006, Vol. 33 Issue 2, p165-183.
- [43] WECD.Our common future.Oxford Univ.Press,1987
- [44] FAO.FESLM: An International Framework for Evaluating Sustainable land Management. World Soil Resources Reports. 1993

13. 教学合约

本课程我与学生均需要认真阅读本实施大纲的所有内容，并就如下条款达成合意。

13.1 教师作出师德师风承诺

(1) 为人师表。全面贯彻党的教育方针，忠诚党的教育事业，爱岗敬业、遵纪守法、率先垂范。衣着得体，语言规范，举止文明。

(2) 教书育人。更新教育理念，遵循教育规律，积极探索教育教学方法，努力掌握现代化教育手段，不断提高专业素养和教育教学水平。课前查阅相关资料，拓宽知识视野，更新知识结构，认真上好每一堂课。在教育教学中培养学生良好的道德品质、正确的世界观、人生观和价值观。

(3) 关爱学生。关心爱护学生，尊重学生人格，平等公正对待学生，保护学生安全，关心学生健康，维护学生权益。不歧视差生，不以任何形式体罚或变相体罚学生。

13.2 阅读课程实施大纲，理解其内容

我与学生均已经完全阅读了本教学实施大纲（含附件）的每一个条款，并充分理解该实施大纲（含附件）的内容与精神，对于本实施大纲的所有内容（含附件）的理解均清晰、明确、一致。

13.3 同意遵守课程实施大纲中阐述的标准和期望

我与学生基于前述 14.1 条的理解，就此达成合意，各方均同意遵守本科课程实施大纲（含附件）中阐述的标准、期望以及具体条款要求，愿意按照该大纲（含附件）的所有要求严格执行，确保执行效果符合实施大纲（含附件）的标准。若任何一方违反本实施大纲（含附件），愿意就此承担相应的责任，造成损失的，愿意进行相应的赔偿。

14. 其他说明

土地经济学是一门研究土地经济问题的学科，实践性很强，要求学生在学习中理论联系实际学习。为此，我将在教学中结合国家政策、联系现实土地经济现象，采用案例教学，使抽象的理论易于被学生理解。同时，我设置了一个项目，“主题发言”，要求学生关注土地热点问题，每人必须到讲台上作 3-5 分钟主题发言，培养学生的现实敏感性、语言表达能力和逻辑思维能力。本项目实施情况记入平时成绩。

15. 教学过程

本课程共 48 学时，分为 24 次授课，每次课 2 学时，故将每个教学单元确定为 2 学时。学时分配：课堂讲授 43 学时，课堂讨论 5 学时。

本课程教学实施包括：每个教学单元（每一次课或每一讲）的教学目标、教学重点、教学难点、教学内容、教学过程、教学方法、课前准备（教师、学生）、作业安排、参考资料。进度安排若无特殊情况按下面计划执行，若遇特殊情况可能会根据实际授课情况小幅度调整。每一讲教学实施的详细情况如下。

第一教学单元 导 论

教学日期：

教学学时：2 学时

教学目标：掌握土地和国土的概念、土地的特性和功能、土地经济学的研究对象。了解土地的现状分类。

教学重点：土地和国土的概念；土地的自然特性和经济特性及其对土地利用的要求；土地的功能。

教学难点：土地与国土的区别。

教学方法：课堂讲授、案例分析。

课前准备：教师准备体现土地功能的照片 5 张

教学过程：

第一节 土地的概念与特性

一、土地的概念

土地是由地球一定高度和深度的岩石、矿藏、土壤、水分、空气和植被等构成的自然综合体，即陆地及其自然附属物。且由于人类投入了大量劳动，现实的土地已不仅仅是一个单纯的自然综合体，而是一个由各项自然因素并综合了人类劳动的自然——经济综合体。

二、国土的概念

国土是一个主权国家的全部疆域，即其所管辖的领土、领海和领空的总和，包括这一区域范围内的全部资源条件。

三、土地的特性

自然特性：位置固定性；面积有限性；质量差异性；功能永久性。

经济特性：土地供给的稀缺性；土地利用方式的相对分散性；土地利用方向 变更的困难性；土地报酬递减的可能性；土地利用后果的社会性。

第二节 土地的功能与分类

一、土地的功能

承载功能；生育功能；资源（非生物）功能、生态功能、财产和资产功能。

二、土地的分类

（一）1984年7月，《土地利用现状调查技术规程》，将全部土地分为8个一级类，46个二级类。

（二）2001年8月，《全国土地分类（试行）》，分为3个一级类型，15个二级类型，71个三级类型

（三）2007年8月，《土地利用现状分类》国家标准（GB/T2010-2007），分为12个一级类，57个二级类（见教材 P490-494）

第三节 土地经济学的研究对象

一、土地经济学的研究领域

包括三大部分：土地资源利用——土地在国民经济各部门的分配和使用（人与地）；土地财产制度——土地所有制、土地使用制、土地管理制度（人与人）；土地资产流转——土地市场、土地价值、土地收益分配（人与人）。

二、土地经济学的研究对象

土地经济学的研究对象：研究土地利用中形成的人与土地的经济关系和人与人的经济关系。

复习思考题

1. 土地的概念是什么？土地的自然特性和经济特性是什么关系？
2. 土地具有哪些功能？研究土地分类对合理利用土地有什么意义和作用？
3. 土地经济学的研究对象、学科性质和研究目的是什么？怎样才能学好土地经济学？

参考文献

1. [美]伊利等. 土地经济学原理. 自序、第一章、第二章、第三章. 北京：商务印书馆，1982
2. 周诚. 土地经济学原理. 第一、二章. 北京：商务印书馆，2003
3. 周诚. 土地经济研究. 见：我国土地经济学的学科建设. 北京：大地出版社，1996
4. 刘书楷. 论土地经济学的研究方法. 房地产经济，1988（5）
5. 刘书楷等. 论发展中的土地经济学及其学科建设. 中国土地科学，2003（4）
6. 毕宝德. 土地经济学的对象、任务与研究方法. 中国土地科学，1992（1）

第一篇 土地资源利用

第二教学单元 土地资源利用概论

教学日期：

教学学时：2 学时

教学目标：掌握土地利用的概念和内容、基本农田的概念、土地利用的基本原则、土地利用的目标及实现手段。了解土地的经济效益、生态效益、社会效益评价、影响土地利用的因素、划入基本农田保护区的耕地。

教学重点：土地利用的概念和内容、基本原则。

教学难点：土地利用的经济效益、社会效益评价

教学方法：课堂讲授、案例分析

课前准备：教师准备容积率案例、补充基本农田概念及范围

教学过程：

第一节 土地利用的内涵及目标

一、土地利用的含义

1. 土地利用是人类通过与土地结合获得物质产品和服务的经济活动过程，这一过程是人类与土地进行物质、能量和价值、信息的交流、转换过程。

2. 理解：土地利用是个技术问题同时又是个经济问题，又是一个动态的概念。

二、土地利用的具体（基本）内容包括：

1. 土地资源的调查、分类、统计；

2. 土地利用现状分析；

(1) 土地利用程度

农业：垦殖系数、森林覆盖率、水面利用率

城市：建筑密度、容积率、土地利用系数

(2) 土地利用结构

(3) 土地利用效益

用单位面积的土地所提供的产品（价值）、服务来表示，它反映了人类利用土地利用目标实现的程度

3. 土地利用规划；

4. 土地开发；

5. 土地保护。

三、我国土地利用方面存在的问题

土地粗放经营与过度利用并存；土地供不应求与土地浪费兼有；土地利用率和利用效率还有待提高。

四、土地利用的目标和手段

1. 土地利用的目标：从两个方面考察：

(1) 可提供的物质产品和服务

(2) 土地利用最终发挥的作用：经济目标；生态目标；环境目标。

2. 实现土地利用目标的手段：制定土地方面的法律法规；制定土地利用规划；改革土地利用制度；政府控制农地向非农用地的转移；土地税收。

五、影响土地利用的因素

1. 自然因素
2. 经济因素
3. 社会因素

第二节 土地利用的基本原则

- 一、农业优先，统筹安排用地结构
- 二、坚持集约利用与保持适量耕地相结合
- 三、专业化利用与综合利用相结合
- 四、开发利用与合理保护相结合
- 五、经济效益与生态效益及社会效益相统一

第三节 土地利用的效益评价

一、土地利用的经济效益评价

1. 概念：指对土地的投入与取得有效产品（或服务）之间的比较
有效产品：能为社会所需要的产品（例如，能交换出去、实现其价值的商品）
投入产出率高，土地利用的经济效益就好；投入产出率低，则经济效益差。
2. 评价指标：
产出类指标 产品的实物量；总收入；净收入；利润
投入类指标 土地面积；劳动力；资金（开发或基建性投入）；成本

二、土地利用的生态效益评价

农田的生态效益评价：光合潜力、光温生产潜力、气候潜力、气候—土壤潜力
农业能量投入产出效果分析
自然投入能量+人工投入能量=产出物能量+损耗的能量
能量投入产出表（教材 P37）

三、土地利用的社会效益评价

土地利用后，对社会需求的满足程度及其相应产生的政治和社会影响。

复习思考题

1. 什么是土地利用？它包括哪些内容？
2. 土地利用的目标及基本原则是什麼？
3. 如何评价土地利用的经济效益？

参考文献

1. [美]伊利等. 土地经济学原理. 北京：商务印书馆，1982
2. 周诚. 土地经济学. 北京：农业出版社，1989
3. 刘书楷等. 土地经济学原理. 南京：江苏科学技术出版社，1988
4. 李鸿昌等. 城市土地经济学. 广州：科学普及出版社广州分社，1988
5. 林英彦. 土地经济学通论（第5版）. 第六章. 台北：文笙书局，1999

第三教学单元 土地区位利用原理

教学日期：

教学学时：2 学时

教学目标：掌握杜能的农业区位论、韦伯的工业区位论、城市土地利用的特点及空间布局。

教学重点：区位理论、土地的区位效益与区位配置。

教学难点：农业区位论。

教学方法：课堂讲授、案例分析（城市郊区农业圈层布局）、课堂讨论（杜能的农业区位论及其对我国的借鉴意义）。

课前准备：教师准备城市郊区农业圈层布局案例、所有学生查阅一个城市土地布局资料。

教学过程：

第一节 土地区位利用原理

一、区位论及其产生过程

区 位：分布的地区和地点

区位论：关于人类活动的空间分布及其在空间中的相互关系的学说

（一）农业区位论——杜能《孤立国》

1. 其中心内容是：农业土地利用类型和农业土地经营集约化程度，不仅取决于土地的天然特性，而且更重要的是依赖于当时的经济状况和生产力发展水平，其中尤其是农业生产地到农产品消费地（市场）的距离。

2. 杜能圈：

第一圈层为自由农作圈：

第二圈层为林业圈；

第三圈层为轮作农业圈：

第四圈层为谷草农作圈：

第五圈层为三圃式农作圈：

第六圈层为畜牧圈：放牧畜牧业

3. 杜能对生产布局的理论贡献

（1）杜能采用的孤立化研究方法，为以后布局学者广泛运用。

（2）杜能从级差地租出发，论述农业集约化程度的合理地区差别，并引伸出各种农作物的最优区位。

（3）杜能从级差地租出发，得出距离市场远近不同应配置不同作物、采用不同经营方式的结论。

（二）工业区位论——通过运输、劳动力及集聚因素相互关系的分析与计算，找出工业产品生产成本最低的点作为工业企业的理想区位。

1. 概念

（1）工业区位论

韦伯的工业区位论所研究的是各种区位因素对工业分布的吸引作用

（2）区位因素：在特定地点或在某几个同类地点进行一种经济活动比在其他地区进行同种活动可能获得更大利益的因素，这种利益也就是生产成本的节约

2. 区位因素分类

（1）一般区位因素与特殊区位因素

（2）地方区位因素与聚集、分散因素

(3) 自然技术因素与社会文化因素

3. 韦伯的工业区位论的缺陷

(三) 中心地理论——城市区位论

1. 研究内容:

在一片匀质平原内如何布局不同规模的多级城市, 形成以城市为中心、由相应的多级市场区组成的网络体系, 借以有效地组织物质财富的生产与流通。

2. 克里斯特勒的中心地布局设想

(四) 关于区位理论的小结

1. 区位论是关于人类活动的空间分布及其空间中的相互关系的学说。人类活动的空间即是土地, 因而我们可以说区位理论就是土地区位利用理论。

2. 区位理论的产生和发展的整个过程, 正是土地资源区位利用不断深化的理论体现。

第二节 土地的区位效益与区位配置

一、土地利用的区位过程

1. 农业土地利用的区位过程

2. 城市土地利用的区位过程

城市各业用地区位过程特点:

(1) 商业用地的区位特点: 集聚于市中心、交通路口、繁华街道两侧、大型公共设施周围;

(2) 工业用地的区位特点: 不断向市区边缘迁移; 自动集结成团的倾向; 寻求交通方便的低平地帶;

(3) 居住用地的区位特点: 交通方便、环境较为优越的外围地帶。

二、土地资源的区位效益

1. 土地区位效益的实质——位置级差地租

2. 区位效益理论的实践意义——揭示了不同位置的**土地收益与利用方式**, 利用程度以及**运费间的关系**, 阐明了**土地纯收益的空间分布**, 为认识以城市为中心的土地利用空间结构差异的形成机制及特点提供了理论依据。

三、土地合理配置原则

1. 地域分异原则

2. 区位利用原则
3. 生态系统平衡原则
4. 系统综合原则

第四教学单元 各类土地的分区利用

教学日期:

教学学时: 2 学时

教学目标: 掌握农业、城市、其他土地的分区利用; 了解我国西部土地利用问题及区域发展战略。

教学重点: 农业土地分区利用、城市土地分区利用。

教学难点: 城市各项活动的空间布局。

教学方法: 课堂讲授、案例分析(农业土地、城市土地的分区利用)、课堂讨论(西部土地利用问题)。

课前准备: 教师准备土地利用问题照片和案例、学生准备家乡土地利用问题资料。

教学过程:

第三节 农业土地分区利用

一、中国中西部经济区农业用地配置

1. 西方农业布局理论:

- (1) 核心: 以区位地租作为分析手段探求农业生产合理布局问题
- (2) 区位地租: 经营不同区位的土地所获得的收益差额
- (3) 农业区位地租的公式: $L = Y(m - c) - Ytd$

2. 西方农业布局理论的借鉴意义:

- (1) 农业土地的区位利用是农业土地利用所遵循的一般规律
- (2) 西部农产品的市场价格开始形成, 这是农业生产布局的指示灯
- (3) 重视农业生产布局中总体经济效益的获取, 即力求区位地租总和最大

二、中国东部地区农业生产用地的配置

1. 农业地区专业化理论：农业生产专业化地区形成背景；农业地区专业化理论的中心内容；按照比较利益原则划分农业专业化生产区。

2. 中国东部地区农业生产专业化发展对策。

第四节 城市土地分区利用

一、城市土地利用及其意义

（一）城市土地利用的特征

1. 位置在城市土地利用中的特殊重要性
2. 利用途径的多样性
3. 面积对城市土地利用具有较小的限制作用
4. 交通运输的重要性更为显著
5. 很难改变用途

（二）土地在城市中的经济地位和作用

1. 土地是城市各种经济活动的运行空间
2. 城市土地在空间上是国民经济宏观大系统中各个地域分系统的中心
3. 城市土地是居民居住生活的基本空间
4. 城市土地利用关系到城市承接及转运功能的发挥。
5. 土地是城市生态经济的基础

二、城市土地分区利用原理

（一）城市土地利用的功能分区

1. 商业区：中央商业区；城区商业区；街区商业区
2. 工业区：轻工业区；重工业区
3. 居住区

（二）西方城市土地利用理论——圈层说与级差地租

1. 圈层布局设想
2. 三维布局设想
3. 扇形布局设想
4. 多核心布局设想
5. 多中心布局设想

三、中国城市土地利用问题与对策

1. 中国大城市、特大城市的土地利用问题
2. 中小城市土地利用问题

第五节 其他非农业土地利用

一、矿业土地利用

指蕴藏有一定矿物资源的土地。

1. 特性：矿地开发是把矿物从同土地的原始联系中分离出来；完全以矿藏的自然地理位置为转移；具有纯攫取性；交通发展是其利用的先决条件。

2. 中国矿地利用的问题与对策

(1) 问题：开发利用不够合理，浪费严重。

(2) 对策：全面调查勘探；制定合理的开发规划；加强矿地复垦。

二、交通运输业土地利用

三、旅游业土地利用

1. 旅游业土地的概念：凡是能为旅游者提供游览、观赏、知识、乐趣、度假、疗养、娱乐、休闲、探险、猎奇、考察研究等活动的土地，均可称为旅游业用地。

2. 旅游业用地的特点：综合性、持续性、变动性、多效益性

3. 旅游地的分类：自然风景旅游地（水光山色、江河湖泊、阳光海滩、奇异气候、生物资源）；人工旅游地（历史古迹、城乡风光、民族风情）

4. 旅游地的利用

(1) 旅游地的综合评价

(2) 旅游地开发利用的原则

第六节 中国西部地区土地开发利用

一、西部地区发展战略

1. 制定正确的文化和人才战略
2. 制定正确的经济战略
3. 全面开放战略
4. 制定科学的生态战略

二、西部地区土地资源特性及问题

1. 西部地区土地资源特性

- ①土地资源总量大，人均占有量较高
- ②耕地质量差
- ③土地利用率极低，耕地后备资源丰富
- ④生态环境脆弱，土地资源退化严重

2. 西部地区土地利用中的问题

- ①土地利用结构和布局不合理
- ②土地资源开发利用方式粗放
- ③水土流失和土地荒漠化严重

三、西部地区土地开发在西部大开发中的地位

- 1. 保护生态环境，促进生态平衡
- 2. 保护耕地，促进社会稳定
- 3. 保障国民经济全面健康发展

四、西部地区土地利用的基本原则

- 1. 坚持开发与保护相结合的原则
- 2. 坚持政府宏观调控下市场配置土地资源的原则
- 3. 坚持全方位对外开放的原则
- 4. 坚持科技创新的原则
- 5. 坚持因地制宜、全面规划、突出重点、分步实施的原则

复习思考题

- 1. 杜能的农业区位论及其对我国的借鉴意义。
- 2. 按照韦伯的工业区位论，应如何寻求工业的最优区位？
- 3. 克里斯特勒的中心地理论及其对我国城镇布局的借鉴意义。
- 4. 城市土地利用有哪些特点？城市各项活动空间上应如何布局？
- 5. 我国西部土地利用问题及区域发展战略。

参考文献

1. 李鸿昌等. 城市土地经济学. 第一、二章. 广州: 科学普及出版社广州分社, 1988
2. 陆大道. 区位论及区域研究方法. 北京: 科学出版社, 1998
3. 周起业. 西方生产布局学原理. 北京: 中国人民大学出版社, 1987
4. 许学强等. 现代城市地理学. 北京: 中国建筑工业出版社, 1988
5. 胡欣. 中国经济地理. 第一、四、五章. 上海: 立信会计出版社, 2001

第五教学单元 土地集约利用原理

教学日期:

教学学时: 2 学时

教学目标: 掌握土地集约利用的概念、土地报酬递减规律。

教学重点: 土地集约利用、土地报酬递减规律。

教学难点: 土地报酬递减规律。

教学方法: 课堂讲授、案例分析（集约利用案例）。

课前准备: 教师准备 5 张土地集约利用照片。

教学过程:

第一节 土地集约利用概述

一、土地集约利用的历史必然性

1. 土地集约利用的概念

所谓土地集约利用,就是在单位土地面积上合理增加物质和劳动投入,以提高土地收益的经营方式

2. 土地集约利用的特点

- (1) 土地集约利用带有一定的时代特点,打上时代的烙印
- (2) 土地集约利用还有一定的地域性

二、土地利用集约度与集约利用形式

1. 土地利用集约度

2. 劳动集约型和资本集约型

第二节 土地报酬递减规律

一、土地肥力与土地报酬的区别

二、土地报酬的实质及形态

实质：对一定面积土地投入中某项变动要素的生产率。

形态：实物形态、价值形态、价格形态

三、土地报酬递减规律思想的发展和完善

1. 威廉·配第最早注意到“土地报酬递减”现象
2. 杜尔阁对“土地报酬递减规律”的内涵进行了详细表述
3. 安德森首先注意到了科学技术因素的影响作用
4. 威斯特首次正式提出“土地报酬递减规律”
5. 马尔萨斯最早提出“土地肥力递减规律”
6. 西尼尔给其内涵增加了“农业生产技术保持不变”这一重要条件；

四、几点启示：

1. 土地报酬与土地肥力不是同一概念
2. “土地报酬递减规律”命题没有准确表达该规律的本质
3. “土地报酬递减规律”不是针对历史过程，而是在一定生产条件下，一季作物的生产过程
4. “土地报酬递减规律”属于与生产关系无关的生产力范畴
5. 土地单产的提高重要的一条是品种，而品种不在“报酬递减”研究之列

第六教学单元 土地集约利用原理

教学日期：

教学学时：2 学时

教学目标：农业用地集约利用的途径、非农用地集约利用的途径、土地肥力与土地报酬的区别。了解立体农业的概念和形式。

教学重点：农业用地集约经营的途径、非农用地集约利用的途径。

教学难点：土地报酬递减规律的应用。

教学方法：课堂讲授、案例分析。

课前准备：教师准备巴尔农牧集团公司循环农业案例。学生准备土地集约利用案例。

教学过程：

第三节 报酬变化阶段的定量分析

一、自然科学是研究“报酬递减规律”的基础

李比希的“最小因子律”：作物产量的多少受所施元素的最小因子的制约；作物产量与养分成正相关

“最佳因子律”：直线上升至最高点后直线下降

产量上升呈对数曲线；产量上升呈 S 形

二、报酬变化阶段的教学分析

农业生产的函数关系： $Y = f(X_1, X_2, X_3, \dots, X_n)$

研究一种生产要素与总产量的关系的函数表达式： $Y = \Phi(X_i)$

平均产量（APP）= Y / X

边际产量（MPP）= $\Delta Y / \Delta X$

研究报酬变化规律，主要是研究边际产量。

第四节 土地报酬递减规律的应用

一、正确地认识投入

- 1、要想获得土地利用的高效益，就要有大量的投入。
- 2、如果某项固定资产投资已达到最佳点，就不应再增加这种投入。
- 3、在现实经济活动中，应按照报酬递减规律的思想，求得所有投入的最适量。

二、正确掌握农业土地利用的集约度

- 1、依据社会对农产品的需求程度，农业技术发展水平和投入能力。
- 2、依据土地本身的肥力、土地位置和交通条件。
- 3、具体的经营目标。

三、农业用地集约利用的途径

- 1、增加复种指数，提高全年光能利用率
- 2、增加单产，提高作物光能利用率
- 3、改良土壤，培肥地力，提高土壤潜在生产力

4、多层次利用光能空间，进行立体开发，提高单位面积的光能利用率

四、非农用土地的集约利用

住宅用地——强调建筑面积（实物性指标）

工业、商业、交通运输用地——强调单位土地 面积上创造的利润（价值性指标）

以上两者的共同点都是获取单位土地面积的最大经济效益

衡量城镇土地集约度的指标——人口密度、投资强度、容积率

立体利用

复习思考题

- 1、如何理解“土地报酬递减规律”？
- 2、“土地报酬递减规律”对中国土地利用有何现实指导意义？
- 3、我国农用土地和建设用地集约利用的途径。

参考文献

1. 威廉·配第. 政治算术. 北京：商务印书馆，1978
2. 周诚. 土地经济学原理. 第六章. 北京：商务印书馆，2003
3. 刘书楷等. 土地经济学原理. 第三章. 南京：江苏科学技术出版社，1988
4. 许善达. 马克思主义与报酬递减规律. 第三、四章. 北京：农业出版社，1990
5. 中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局. 土地基本术语，2003-07-01

第七教学单元 土地规模利用基本理论

教学日期：

教学学时：2 学时

教学目标：掌握土地经营规模、农业经营规模、土地规模经济的来源，集聚经济产生的原因。

教学重点：农业土地适度经营规模的确定、标志；土地规模经济的来源。

教学难点：农业土地适度经营规模的确定、标志。

教学方法：课堂讲授、案例分析（土地规模效益指标）

课前准备：教师准备土地规模效益指标案例。

教学过程：

第一节 农业土地规模利用基本理论

一、农业土地经营规模

1、农业经营规模与农业土地经营规模

①农业经营规模：一般指农业生产单位中生产力要素的聚集程度和组合关系，即土地、劳动力、资金等要素结合起来，发挥作用的范围和数量界限

②农业土地经营规模：一般指农业生产经营单位的土地或耕地的数量

2、农业土地经营规模的影响因素：农业生产工具的类型；农业劳动对象的不同；土地资源和劳动力的数量；农业劳动力的素质。

二、农业土地规模经济理论

1、农业规模报酬与农业规模经济

（1）农业规模报酬

所有生产要素同比例增加或减少，称为“纯粹规模变动”，由纯粹规模变动引起的企业经济效益的变化，称为规模报酬。

（2）农业规模经济

规模经济是伴随经营规模扩大单位农产品平均成本不断降低的一种生产关系，规模经济的对立面是规模不经济

2、农业规模经济的来源：内部规模经济；外部规模经济

3、农业土地规模经营

中国是在超小型土地经营基础上，适当扩大土地经营规模，达到规模经营。

第二节 农业土地适度经营规模的确定

一、农业土地适度经营规模的概念和标志

1、农业土地规模效益和农业土地适度经营规模

（1）农业土地适度经营规模的概念：能取得最佳土地规模效益的农业土地经营规模。

（2）农业土地适度规模经营的特征：地区性；动态性；层次性；适应性。

2、农业土地适度经营规模的标志和评价方法

农业土地规模效益的多样性，决定了农业土地适度经营规模标志的多元性和评价方法的多样性。

(1) 当效益限定为纯收益时，适度经营规模就是在一定时期内能取得最大纯收益的规模。

评价方法：生产函数分析法；对比分析法。

(2) 当把土地规模效益确定为经济、生态、社会效益的综合时，需要一指标体系评价：

商品生产类：商品量、商品率、销售额、收购计划完成率等。

劳动生产率类：劳均年产量、劳均年产值、劳均年收入、活劳动利润率等。

土地生产率类：单位面积产量、单位面积产值、单位面积纯收益等。

资金生产率类：资金产出率、资金利润率、成本产出率、成本利润率、单位产品成本等。

生态效益类：土地肥力、自然资源利用效率等。

(3) 从解决现实矛盾的角度，以提高收入和生产水平为标志，则形成中国农业土地适度经营规模的特定含义：指与一定的经济发展水平、物质装备程度和生产技术结构相适应，保证土地生产率有所提高，并能使农业专业劳动收入达到或略高于其他行业同等劳动力收入水平时，一个务农劳动力所能经营的耕地面积。

具体：A、经营规模应与劳动者的经营能力相适应。

B、劳动生产率与土地生产率同时提高。

C、在生产水平提高的同时，经营者的收入也必须达到相当的水平。

第八教学单元 农业土地适度规模利用

教学日期：

教学学时：2 学时

教学目标：掌握土地适度规模经营的条件、经营形式和途径。了解城市规模与土地利用。

教学重点：实现农业土地规模经营的条件和途径。

教学难点：农业土地规模经营的条件、形式。

教学方法：课堂讲授、案例分析（邛崃市羊安镇汤营村土地股份制模式）、课堂辩论（中

国是否实行大规模土地流转)

课前准备: 教师准备汤营模式案例。学生查资料准备辩论。

教学过程:

第三节 农业土地适度经营规模的实现

一、农业土地适度经营规模的变动趋势

1、国外农业土地经营规模的变动趋势

2、中国农业土地经营规模的变动趋势

农业土地规模经营的经济机制:

(1) 缩小收入差距, 提高农业劳动生产率

(2) 摆脱小规模经营在市场竞争中的不利地位, 享受购销阶段的规模经济

(3) 充分利用农业机械, 获得生产阶段的规模经济

二、实现农业土地经营规模的条件

1、农村非农产业发达, 大量农业劳动力被转移

2、农机化水平提高

3、农业社会化服务加强

4、经营者素质提高

5、集体经济有较强的经济实力

三、实现农业土地规模经营的经营形式

1. 家庭经营型: 种植专业户 家庭农场

2. 集体经营型: 村办集体农场 厂办农业车间

3. 联合经营型: 联户农场 粮农联合体

4. 规模服务型

四、实现农业土地规模经营的途径

土地流转

课堂辩论: 中国是否实行大规模土地流转。自由发言。

第四节 城市土地规模利用 (自学)

复习思考题

- 1、土地规模利用的基本理论
- 2、如何确定农业土地适度经营规模？
- 3、农业土地适度经营规模的标志。
- 4、实现农业土地规模经营的条件

参考文献

1. 厉以宁等. 现代西方经济学概论. 北京：北京大学出版社，1985
2. 刘志澄. 农业适度规模经营问题. 北京：农业出版社，1989
3. 周诚. 关于农业规模经营的几个问题. 见：白有光主编. 农业规模经营研究文集. 北京：科学技术文献出版社，1989
4. 罗鉴宇. 土地适度规模经营—浙江的实践与启示. 杭州，浙江人民出版社，1998
5. 张忠明，钱文荣. 农民土地规模经营意愿影响因素实证研究. 中国土地科学，2008
(3)
6. 刘克春. 农户农地流转决策行为研究. 浙江：杭州大学博士论文，2006

第九教学单元 土地可持续利用

教学日期：

教学学时：2 学时

教学目标：掌握可持续发展概念、原则；土地可持续利用的内容和对策。了解土地可持续利用的评价方法。

教学重点：可持续发展原则；土地可持续利用的内容和对策；土地人口承载力的计算

教学难点：土地可持续利用的评价；土地人口承载力的计算。

教学方法：课堂讲授、案例分析（人均粮食消费需求预测、改造中低产田土）

课前准备：教师准备案例。

教学过程：

第一节 可持续发展理论概述

一、可持续发展理论的形成

经历了四个阶段：

- 1、萌芽阶段——《寂静的春天》
- 2、提出阶段——《人类环境宣言》
- 3、发展与完善阶段——《我们共同的未来》
- 4、实践阶段——联合国环境与发展大会

二、可持续发展的定义

1、几种有代表性的定义

(1) 着重从自然属性定义可持续发展——“保护和加强环境系统的生产和更新能力”

(2) 着重从社会属性定义可持续发展——“在生存于不超过维持生态系统涵容能力之情况下，改善人类的生活品质”

(3) 着重从经济属性定义可持续发展——认为可持续发展的核心是经济发展

(4) 着重从科技属性定义可持续发展——“可持续发展就是建立极少产生废料和污染的工艺或技术系统”

2、布氏可持续发展定义

满足当代人的需求，又不损害子孙后代满足其需求能力的发展。

三、可持续发展的基本特征

- 1、可持续发展鼓励经济增长，因为经济增长是国家实力和社会财富的体现；
- 2、可持续发展要以保护自然为基础，与资源和环境的承载能力相协调；
- 3、人类可持续发展要以改善和提高生活质量为目的，与社会进步相适应。

四、可持续发展的原则

- 1、公平性原则
- 2、持续性原则
- 3、共同性原则

五、可持续发展的理论依据

- 1、资源稀缺论——绝对稀缺论、相对稀缺论、静态经济理论、自然和谐论
- 2、效率利用论

3、极限增长论

4、可持续发展的能力建设论——能力建设论、容量与发展论、财富衡定论

5、绿色发展论

六、可持续发展理论

1、人地关系论。

2、生态经济学理论。

3、环境资源价值理论。

4、代际均衡发展理论。

5、三种生产论。

第二节 土地可持续利用理论及应用

一、土地可持续利用含义

(一) 土地可持续利用含义

根据可持续发展含义土地可持续利用可定义为：满足当代人对土地利用的需求，同时不损害后代人利用土地资源满足其自身需求的能力，也不损害当代人及后代人生存和发展所需要的其它利益。

(二) 土地可持续利用的内容

1、在资源数量配置上与资源的总量稀缺性高度一致

2、在资源的质量组合上与资源禀赋相适应

3、在资源的时间安排上与资源的时序性完全相当

4、土地资源配置应当考虑各地区差异，反映各地区特点，激发各地区发展活力

二、土地可持续利用特点

1、时间的动态性

2、系统的开放性

3、多维复合性

4、空间尺度性

三、土地可持续利用基本政策目标

1. 耕地总量动态平衡应人口地食物的支持供需平衡为目标

2. 耕地总量平衡应建立在区域平衡的基础上（规划基本农田）

3. 耕地总量平衡要有长远性

4. 耕地总量平衡要考虑环境的适宜性

耕地总量平衡要追求质量的平衡

四、土地可持续利用评价

(一) 土地可持续利用评价的涵义

土地可持续利用评价即是在应用可持续发展思想的基础上，依据土地可持续利用的内涵和目标，选取反映可持续特性的指标，运用合理的数学方法和建立评价模型，将与土地利用有关的社会、经济、生态环境和资源等方面影响因素有机地联系起来，针对一定的土地评价单元，对其土地利用系统进行定性与定量评价，以此来衡量该土地利用系统在一定时空范围内的稳定性和发展性、发现问题，寻找实现土地资源的永续利用与社会、经济、资源环境的协调发展，不断满足社会经济长期发展需要，达到最佳的社会、生态和经济效益的途径

(二) 评价方法

- 1、生态、经济、社会框架
- 2、社会、资源环境、经济框架
- 3、土地总量平衡+土地永续利用框架
- 4、可持续利用能力、利用水平框架
- 5、持续农业框架

五、土地可持续利用对策与措施

- 1、严格控制人口的增长，引导可持续的消费观
- 2、加强宣传教育，培养可持续的资源利用观
- 3、进一步完善土地的法制建设，加强土地利用管理
- 4、采取强有力的措施，切实保护耕地的数量和质量
- 5、高效与集约用地，节约有限的土地资源

第三节 土地人口承载力研究

一、土地人口承载力的概念

土地人口承载力：一个国家或地区在一定的生产技术和投入水平条件下，用于农业生产的全部土地的生产潜力及其所能供养的人口数量。

二、土地人口承载力的研究内容

1、土地资源生产潜力的研究内容

- (1) 作物的单产潜力研究
- (2) 作物的适宜性评价
- (3) 种植业生产潜力评定
- (4) 畜、禽业生产潜力的估算

2、人口承载潜力的研究内容

- (1) 人口发展趋势预测
- (2) 人口营养水平探讨
- (3) 食物总需求量估算
- (4) 土地的供给量和需求量的匹配
- (5) 对策

三、土地人口承载力的研究方法

农业生态区法：

1、概念：农业生态区是按气候、土壤、地形、水文等土地自然特征的异同原则而划定的一个区域。

2、内容：

- (1) 土地资源清查
- (2) 农作物最大单产潜力估算
- (3) 作物适宜性
- (4) 土地生产潜力的估算

四、土地人口承载能力计算

1. 土地利用类型及其规划
2. 播种面积构成及其预测
3. 各种作物的单位面积产量及其变化预测
4. 各种作物的产量计算
5. 非耕地上的食物产出量计算及预测
6. 将各种农产品折算为能量、脂肪、蛋白质
7. 人均生活水平的确定
8. 人口预测

复习思考题

1. 如何理解可持续发展?
2. 土地可持续利用存在的问题? 如何实现其可持续利用? (以你所熟悉的地区为例, 可以是县、乡小范围)
3. 如何计算土地人口承载力?

参考文献

1. 寿嘉华. 国土资源管理理论与实践. 第八、九章. 北京: 经济管理出版社, 1999
2. 贲克平. 可持续发展理论研究扫描. 人民日报, 1998-02-21
3. 曲福田等. 经济发展与土地可持续利用. 第一、二、六、七章. 北京: 人民出版社, 2001

第十教学单元 土地利用

教学日期:

教学学时: 2 学时

教学目标: 掌握土地利用概念及必要性; 中国土地利用体系; 土地利用规划的内容; 如何加强土地利用管理。了解三轮土地利用规划修编。

教学重点: 土地利用的必要性和手段; 当前土地利用管理存在的问题及对策。

教学难点: 土地利用管理的内容和手段。

教学方法: 课堂讲授、案例分析 (深圳市土地利用总体规划图)

课前准备: 教师准备案例。

教学过程:

第一节 土地利用的必要性

一、土地利用及相关概念

土地利用: 按照事先确定的土地利用规划规定的用途和条件对土地加以利用。

土地利用规划：是对未来一定时期内土地资源的开发、利用、整治、保护进行综合平衡，做出的统筹安排。

二、土地利用的必要性

1、土地的特性要求实行土地利用

①自然属性：

面积有限性

位置固定

质量差异的特性

②各类土地利用之间联系密切

任何一种土地利用需要一定的外部条件，在利用过程中也会对周边产生影响，直接或间接地影响周边的土地利用。因此，需要对各个区域和各种方式的土地利用进行统筹规划，以减少或避免各种土地利用间的负面影响，实现土地合理利用。

2、社会经济的协调发展要求实行土地利用

①社会经济的发展既要因地制宜，充分发挥地方优势，又要全国一盘棋，统筹安排，以避免重复建设和不合理竞争。

②正确处理土地资源供给和需求之间的关系。

③减少或避免因土地用途改变造成的损失。

3、国家法律规定必须实行土地计划利用

《中华人民共和国土地管理法》在第四条和第二十四条的相关规定

三、土地计划与市场配置的关系

（一）市场体制下政府调节的必要性

市场配置土地资源失灵的表现：

①企业不能处理好宏观层次的土地配置

②土地利用中存在外部性问题

③市场调节的滞后性

④公共部门的存在

⑤土地具有社会福利、社会保障功能

（二）两种经济体制下计划调节的区别

第二节 中国土地利用规划的基本体系

一、中国土地利用规划体系的构成

- (1) 国家级土地利用总体规划
- (2) 省级土地利用总体规划
- (3) 市级土地利用总体规划
- (4) 县级土地利用总体规划
- (5) 乡镇级土地利用总体规划

二、中国土地利用规划体系的特点

- 1、国民经济和社会发展规划重要组成部分。
- 2、由长期、中期和年度计划构成的体系。
- 3、土地利用计划实行分级管理。
- 4、指令性与指导性相结合的计划体系。

第三节 中国土地利用规划的管理

一、土地利用规划管理内容

- (一) 土地利用规划的决策
- (二) 土地利用规划的编制程序
- (三) 土地利用规划的执行
- (四) 土地利用规划的监督检查

二、土地利用规划管理存在的问题

- (一) 土地利用规划管理的基础薄弱。
- (二) 土地利用规划管理的内容有待扩展。
- (三) 理论研究比较滞后
- (四) 管理手段不足

三、完善土地利用规划管理的方向

- (1) 增强土地利用规划管理基础。
- (2) 完善土地利用规划管理体系。
- (3) 健全土地利用规划管理决策制度。
- (4) 创新土地利用规划管理制度。

- (5) 强化土地利用规划管理的手段。
- (6) 加强土地利用规划管理的理论研究。

复习思考题

- 1、为什么要强调土地的规划利用？
- 2、中国土地利用规划体系的特点
- 3、土地利用规划管理的基本内容
- 4、中国应如何加强土地利用规划管理？

参考文献

1. [美]伊利等. 土地经济学原理. 第十三章. 北京: 商务印书馆, 1982
2. [美]雷利·巴洛维. 土地资源经济学——不动产经济学. 第十六章. 北京: 北京农业大学出版社, 1989
3. 马洪. 什么是社会主义市场经济. 第七章. 北京: 中国发展出版社, 1993
4. 林英彦. 土地经济学通论 (第5版). 第六章. 台北: 文笙书局, 1999

第二篇 土地财产制度

第十一教学单元 土地制度概述

教学日期:

教学学时: 2 学时

教学目标: 掌握土地财产制度的内容和特征; 土地所有制和使用制的含义及两者的关系; 土地国家管理制度的内容、任务和实现手段。

教学重点: 土地财产制度的内容和特征; 土地国家管理制度的内容、任务和实现手段。

教学难点: 土地所有制与土地使用制的关系。

教学方法: 课堂讲授、案例分析 (我国农村土地财产制度的演进)

课前准备：教师准备案例。

教学过程：

第一节 土地制度简述

一、土地财产制度的概念与构成

（一）制度的概念

概括而论，制度的内涵可概括为约束人们行为的一系列习惯和规则。

（二）土地财产制度概念

土地制度：是一定的社会经济条件下土地关系的总和，是关于土地这一基本生产资料的所有、使用、管理的原则、方式、手段和界限等的法律规范和制度化体系。

（三）土地财产制度的构成

由土地经济制度和土地法权制度构成

1、土地经济制度：是人们在一定的社会制度下在土地利用中形成的土地关系的总和，是经济基础的组成部分。

土地法权制度：是人们在土地利用中形成的土地关系的法权体现，是社会上层建筑的组成

2、土地经济制度和土地法权制度的关系

①土地经济制度是土地法权制度形成的基础，土地经济制度决定土地法权制度；

②土地法权制度又具有反映、规范、确认、保护、强化土地经济制度的反作用。

二、土地财产制度的特点

1、地位的基础性

2、国度的差异性

3、构成的复杂性

三、土地财产制度的演进与改革

土地财产制度随社会生产力的提高和整个社会经济制度的发展推进和演变。

从下而上自发地渐进式地进行的

通过国家政权的力量从上而下统一推进的。即在一个国度内（或地区内）普遍进行的土地财产制度改革（革命）。

第二节 土地所有制

一、土地所有制的概念及其产生与发展

（一）土地所有制（权）的含义

1、土地所有制的含义

土地所有制是指人们在一定的社会经济条件下拥有土地的形式、条件和程序的规定。即人们在一定社会制度下对土地的占有形式，它反映了土地的分配问题，是整个土地制度的核心，是土地关系的基础。

2、土地所有权的含义

土地所有权是土地所有制的法律体现形式，是土地所有者所拥有的、受到国家法律保护的保护的排他性专有权利，可以细分为占有权、使用权、收益权、处分权等权能。

（二）土地所有制的产生与发展

1、土地所有制是由生产力的状况决定的，即不同的生产力状况形成不同的土地所有制。

其产生发展经历了五个阶段——原始社会的氏族公社土地所有制；奴隶主土地所有制；封建土地所有制；资本主义土地所有制；社会主义土地所有制。

2、可分为两种基本形式：公有制和私有制

3、我国现行的土地所有制度是社会主义土地公有制，全部土地归国家和农民集体所有。

二、土地所有制的法律形式

1、土地所有制都需要在法律上得到承认和保护。确认了土地所有权的土地，才能享有对其占有、使用、收益和处分的权利。

2、国家确认并保护土地所有制的法律文件是土地所有权证书，如我国的集体土地所有权证书。证书上要注明土地所有者、地址、四至、土号、地号、面积等情况。

三、土地所有权的流转制度

1、土地所有权的转移实际上是土地所有者处分权能的体现，包括有偿转移（如买卖）和无偿转移（如赠与、继承）。

2、土地私有制国家，土地所有权的流转都是通过市场交易进行的。

第三节 土地使用制

一、土地使用制的概念

1、土地使用制是整个土地制度的另一个重要组成部分，它是人们在一定的土地所

有制下使用土地的形式、条件和程序的规定。

2、土地使用权：依法对一定土地进行利用、管理并取得收益的权利，是土地使用制的法律体现形式。

二、土地所有制与土地使用制的关系

1、土地所有制是土地使用制的前提

2、土地使用制是土地所有制的反映和体现，也是实现和巩固土地所有制的一种形式和手段。

3、土地所有制也为土地使用制服务。

4、土地使用制又有着相对的独立性。

三、土地使用制的分类

从土地使用者与土地所有者是否同一的角度，可将土地使用制度分为土地所有权与使用权相结合和土地所有权与使用权相分离两大类，简称两权合一与两权分离。

两权合一：土地所有者自己使用其土地，大致又氏族公社的共同使用制、私有制下的自耕农、经营地主、社会主义条件下的土地集体所有集体经营等。

两权分离：土地所有者在保留土地所有权的基础上将土地使用权让度给土地使用者，具体形式有私有制下的租佃制，社会主义条件下的土地集体所有家庭承包经营及国有土地的租赁制。又可分为有偿和无偿。

四、土地租赁关系的性质

（一）在土地“两权”分离条件下所实行的土地有偿使用制，无论其具体形式如何，实质都是土地的租赁关系

（二）土地租赁关系的性质因社会性质和土地所有制度的不同而不同，反映着不同的阶级关系和产品分配关系

五、土地使用制度的法律形式

1、佃契、租约

2、农村土地承包合同

3、城市土地使用合同

第四节 土地国家管理制度

一、建立土地管理制度的客观必要性

1. 土地具有特殊的重要性

2. 土地供给的稀缺性

3. 土地利用后果的巨大社会性

4、宏观上，土地利用的基本目标是（国家）实现土地的供求平衡。各部门利益不同，国家在各部门间资源优化配置。

微观上（使用者），土地利用的目的是实现自己经济利益最大化，而土地利用有很大社会性，土地用途的改变存在一定困难性，要实现土地经济、社会、生态总平衡，只有国家宏观调控才能做到。

二、土地管理的内容、目的、任务与手段

（一）土地国家管理的内容

1、**土地权属管理**：国家确认和保护土地所有者和使用者合法权益及调整土地所有权和使用权关系的一种管理。

2、**土地利用管理**：国家通过一系列法律、法规和政策，采用行政的、经济的和规划计划等手段，确定并调整土地利用结构、布局和方式，以保证土地资源合理利用的一种管理。

（二）土地管理的目的

维护已经确定的土地所有制和土地使用制，即维护代表一国统治阶级利益的土地所有制及其相应的土地关系，最大限度地满足全社会对土地的需求，并保证全国土地资源得到合理和充分有效的利用，维护良好生态环境。

（三）土地管理的具体任务

- 1、维护土地所有权与使用权
- 2、调整土地关系
- 3、对土地所有权和使用权的必要限制
- 4、保证合理分配和有效使用
- 5、实施土地有偿使用制度

（四）土地管理的手段

- 1、立法手段
- 2、经济手段
- 3、技术手段
- 4、行政手段
- 5、政策手段
- 6、计划规划手段
- 7、司法手段
- 8、教育手段

以上方法各具特色，但又有各自的局限性，土地管理中必须综合运用上述方法，才能收到事半功倍的效果。

三、土地管理机构的设置及职能分工

各国的社会制度、经济发展水平和本国的土地制度及资源状况不同，管理模式也不相同，基本上分为两类：

1、分级分类管理；

分级即在纵向上分国家级、省级、地市级、县级等。

2、垂直统一管理

中央成立国土资源部，下设土地厅、局等等，由上至下统一管理

两种模式适应条件不同，各有利弊，应该具体问题具体分析，采取适合国情的管理模式。

第十二教学单元 土地产权及其权能构成

教学日期：

教学学时：2 学时

教学目标：掌握土地产权及其权能构成。了解土地财产制度的演变与改革。

教学重点：土地产权及其权能构成；土地发展权。

教学难点：土地产权及其权能构成；土地抵押。

教学方法：课堂讲授、案例分析（农村土地流转收益保证贷款）

课前准备：教师准备案例。

教学过程：

第五节 土地产权及其权能构成

一、产权的概念、结构及其起源和功能

（一）概念和结构

产权是存在于任何客体之中或之上的完全权利，包括占有权、使用权、出借权、转让权、用尽权、消费权和其他与财产有关的权利。

（二）起源和功能

起源：资源稀缺和外部性的存在

功能：通过建立产权制度，让人们知道如何获得资源，以及在什么样的权利范围内可以选择资源和使用资源

二、土地产权的概念和结构

(一)概念:

土地产权指存在于土地之中的排他性完全权利,是有关土地财产的一切权利的总和。是一个权利束,包括土地所有权、使用权、租赁权、抵押权、继承权、地役权等。

(二)特点

土地产权的基本特性:

(1) 具有**排他性**: 排斥他人对该项财产的权利;它是土地所有人与一切其他人之间的法律关系. 它一经产生,即与周围一切不特定的人成权利与义务关系. 任何人都必须承担义务, 不实妨碍土地所有人行使权利的行为。

(2) **土地产权客体必须具备可占用性和价值性**;

(3) **合法性**: 土地产权必须依法登记和确认后, 通过法律确认才能产生效力, 得到法律的承认和保护;

(4) 土地产权的**相对性**: 产权主体随权属变更变为其他主体占有;

价值相对性: 质量(通过改造)变化、受社会经济的影响。

(三)土地产权的构成

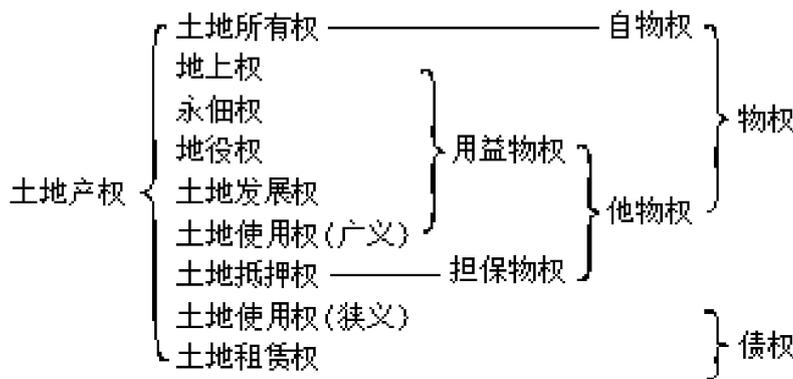


图 8—1 土地产权体系构成

1、土地所有权

(1) 定义: 土地所有权是指土地所有者在法律规定的范围内自由使用和处理其土地的权利。

产权的重要部分就是是否拥有处分权。

法律意义上的土地所有权和经济意义上的土地所有权。

(2) 土地所有权的属性:

完全性; 排他性; 恒久性; 归一性(复归性);

社会性（相对性）：

2、土地使用权：

土地使用权指土地使用者依法根据自己的意志，按土地性能和用途进行事实上的利用和使用。土地的使用决定于土地的使用价值。

不及地下，地下文物发掘权、矿山开采权等都属国家。土地使用权与土地所有权既可以结合，也可以分离，即土地所有者和非土地所有权人都可以行使土地使用权。后者是当土地使用权从所有权中分离出来的时候。

3、土地租赁权

①通过契约从土地所有权人或土地使用权人处获得的土地占有权、狭义的土地使用权和部分收益权。与土地使用权相比少了一项处分权。

②土地转租、农村土地转包、城市土地出租

③可分为有期限的或无期限的

4、永佃权

永佃权是由永佃权人向土地所有者支付租金，为耕作和放牧的需要长期或永久使用土地，并获得相应收益的权利。

永佃权实质上是土地用益权，是他物权的一种。

5、地上权

地上权是指以支付租金为代价，在他人土地上设定建筑房屋、种植竹木等项权利。地上权是一种用益物权。

6、土地抵押权

(1)概念：土地受押人对于土地抵押人不转移占有并继续使用收益而提供担保的土地，在债务不能履行时可将土地的拍卖价款作为受清偿的担保物权。

(2)性质：优先清偿性、附属性、不可分性

(3)土地使用权抵押在实际工作中存在的问题

7、地役权

地役权是指为了使用、经营自己土地的方便而使用他人土地的权利。

8、土地发展权：

土地发展权是指改变土地现状、用途和强度等方面的利用方式，进行非农建设开发过程中产生的一种动态的权利归属与利益分配，是落实土地用途管制、耕地与环境保护政策的基础性产权与制度设计。

复习思考题

- 1、土地制度的内容和特征是什么？
- 2、土地所有制和土地使用制的含义，及其两者的关系？
- 3、土地国家管理制度的内容、任务和实现手段是什么？
- 4、土地产权及其权能构成？

参考文献

1. [美]伊利等. 土地经济学原理. 第十章. 北京：商务印书馆，1982
2. 周诚. 土地经济学原理. 第八章. 北京：商务印书馆，2003
3. 牛津法律大辞典. 北京：光明日报出版社，1988
4. 周诚. 论我国土地产权构成. 中国土地科学，1997（3）
5. 高映珍. 土地制度研究. 第九、十章. 武汉：武汉出版社，1993

第十三教学单元 中国现行土地所有制

教学日期：

教学学时：2 学时

教学目标：掌握中国现行土地所有制的性质和形式；土地征收的概念、前提和构成；土地征用的概念；怎样完善现行土地所有制。了解现行土地所有制的建立。

教学重点：中国现行土地所有制的性质和形式；土地征收的概念、前提和构成，怎样完善现行土地所有制。

教学难点：征地补偿与农民权益保障。

教学方法：课堂讲授、案例分析（征地补偿计算）、课堂讨论（为什么我国农村不能够实行土地私有制）

课前准备：教师准备案例，学生查阅资料。

教学过程：

第一节 中国现行土地所有制的性质与形式

根据《中华人民共和国宪法》和《土地管理法》的规定，中国现行土地所有制为社会主义土地公有制，分为社会主义全民所有制和社会主义劳动群众所有制两种形式。

第二节 中国现行土地所有制的建立

一、农村集体土地所有制的建立

(一) 开展土地改革运动，没收、征收地主富农阶级的土地，无偿分配给无地少地的农民，把封建土地所有制改变为农民土地所有制。

(二) 开展农业合作化运动，对个体农民进行社会主义改造，逐步将农民土地私有制改变为农业合作社集体经济所有制。

(三) 开展人民公社化运动，将土地的农业生产合作社集体所有制变更为人民公社所有制，后又变更为“三级所有，队为基础”的制度。

(四) 通过《宪法》和《土地管理法》，进一步明确农村土地的社会主义集体所有制。

二、农村土地国有制的建立

中国农村中的社会主义土地国有制，主要是在解放初期经过土地改革运动确立的。中华人民共和国成立后，在全国范围内实行了彻底的土地改革，通过立法手段把这些大荒地、大森林、大草原和部分其他土地收归新成立的国家所有，构成了农村国有的土地。

三、城市土地国有制的建立

(一) 接管和没收帝国主义、官僚资本主义、国民党政府及反革命分子等占有的城市土地，无偿地把他们变为国有土地。

(二) 改造资本主义工商业、私营房地产公司以及房地产业主拥有的城市地产，用赎买的办法将它们转变成国有财产。

(三) 以城市建设征用土地的方式，将城乡非国有土地转变为城市国有土地。

(四) 通过法律程序，将其余尚未国有化的土地转变为国家所有。

(五) 中国扩大城市国有土地还有赎买和拨用两种形式。

第三节 中国现行土地征收制度

一、土地征收的概念

土地征收和征用的不同点是：征收的实质是强制收买——主要是土地所有权的改变，不存在返还的问题；征用的实质是强制使用——只是使用权的改变，被征用的土地

使用完毕，应当及时返还被征用人，这是一种临时使用土地的行为。

二、土地征收的前提

各国法律所规定的土地征收的法定条件有三项：一是为了公共利益的目的；二是必须严格依照法律规定的程序；三是必须予以公正补偿。

三、土地征收的补偿

- (一) 土地补偿费
- (二) 安置补助费
- (三) 地上附着物补偿费
- (四) 青苗补偿费

第四节 中国现行土地所有制的完善

一、关于变革农村现行土地所有制的议论

- (一) 实行单一的土地国有制
- (二) 实行土地的国家、集体和个人三元所有制
- (三) 实行土地私人所有制
- (四) 实行土地双轨所有制
- (五) 强化现行集体土地所有制

二、应当坚持现行的农村集体土地所有制

- (一) 变革与选择土地所有制应考虑的几个问题
- (二) 应当坚持现行集体土地所有制

三、完善现行社会主义土地公有制的途径

(一) 城乡土地权属具体化，即要将现行社会主义土地公有制形式，具体落实到每块土地。

- (二) 土地所有权主体或代表明确化。
- (三) 土地所有制关系实在化。
- (四) 集体土地所有权权能相对完整化。
- (五) 解决新建制市带来的土地所有权转换问题。

复习思考题

1. 如何理解中国现行土地所有制？
2. 中国现行土地所有制是如何建立起来的？
3. 如何完善中国现行土地所有制？
4. 征地补偿包括哪些内容？

参考文献

1. 王先进. 土地法全书. 第一部分. 长春: 吉林教育出版社, 1990
2. 陈荷夫. 土地与农民——中国土地革命的法律与政治. 沈阳: 辽宁人民出版社, 1988
3. 萧铮. 平均地权之理论体系. 台北: “中国地政研究所”, 1968
4. 钱忠好. 中国农村土地制度变迁和创新研究. 北京: 中国农业出版社, 1999
5. 曲福田. 中国农村土地制度的理论探索. 第四章. 南京: 江苏人民出版社, 1991

第十四教学单元 中国现行土地使用制

教学日期:

教学学时: 2 学时

教学目标: 掌握中国现行土地使用制及特征; 现行农村土地使用制度的改革与完善; 传统城市土地使用制度的特征、弊端; 现行城市土地使用制度的内容。了解国有企业改革中土地资产处置的原则与方式。

教学重点: 现行农村土地使用制度的改革与完善; 城市土地使用制度的内容。

教学难点: 农用地流转的限制条件; 建设用地流转收益分配。

教学方法: 课堂讲授、课堂讨论(如何改革和完善中国农村现行的土地使用制?)、案例分析(反租倒包、四荒地拍卖制度分析)。

课前准备: 教师准备案例, 学生查阅资料。

教学过程:

第一节 我国农村现行土地使用制度

一、1949——1978 年的中国农村土地使用制

1、土地农民个人使用制的建立与实施（1949-1952）

2、土地集体使用制的建立与实施（1953-1978）将农民个人所有的土地制度转为集体所有和统一经营与使用的土地制度。经历了三个阶段：

（1）农业合作化（1953-1957）三个步骤实现：

◆ 互助组：

◆ 初级农业合作社：

◆ 高级农业合作社

（2）人民公社化（1958-1961）农业生产合作社合并升级，对土地集体更大范围的统一经营。脱离中国现实条件，对农业生产力破坏

（3）“三级所有，队为基础”土地产权制度的确立 纠正人民公社化运动的错误进行土地产权制度的调整。实行“三级所有，队为基础”的土地产权制度对土地产权主体之间的差别给予了尊重，一定程度上提高了土地的使用效率。

二、中国现行农村土地使用制度的特征和局限性

（一）中国现行农村土地使用制度的建立及其特征

1、家庭承包经营制的建立：1978年开始，农村经济体制改革，实行农民集体所有土地的家庭承包经营制 调动了积极性，促进了农业生产的迅猛发展。

2、承包经营权的性质：两种说法

（1）承包经营权属于使用权：承包权是集体让度给该集体成员的使用权
我们从这个“包”字上足以证明农地是集体的，而非农民自己的。

（2）承包经营权属于所有权 承包经营权在现实中演变为两部分，当发生农地流转时，所有权、承包权和经营权三权分离，其承包权本身就具有所有权性质。

（二）现行农村土地使用制度的局限性

1、承包经营权的内涵不明确、不充分

2、土地承包期不稳定

3、相关的法律、法规不健全

（三）目前中国农村土地使用制度具体形式的多样性

1、“大调整、小稳定”模式

2、“两田制”模式 补充：把土地分为口粮田和责任田

3、苏南模式

4、温州模式

5、“生不增地、死不减地”模式

6、土地股份制模式

(四) 中国现行农村土地使用制度的改革与完善

1、明确承包经营权性质

2、完善承包经营权的权能结构

3、土地承包期长期化

4、使承包经营权债权物权化

5、建立健全农村社会保障体系

第二节 中国城市现行土地使用制

一、传统城市土地使用制的基本特征

指城市土地使用制度改革之前的那种城市土地使用制度。

特征：行政划拨 无偿无限期使用 无流动

二、传统城市土地使用制的形成 是同土地国有化过程交织在一起的

1、1956年前，私有土地可以买卖、出租、入股、典当、赠予与交换；1956年后，禁止买卖

2、国家机关、部队、学校使用国有土地时，由政府无偿划拨但不得自行转让

三、传统城市土地使用制的弊端

1、不利于土地的集约利用与合理配置

2、不利于企业转换经营机制与公平环境的建立

3、不利于企业绩效的正确评价，也不能判断企业的优劣

4、不利于城市的建设与发展

5、寻租行为盛行

6、不利于经济体制改革的顺利进行

四、现行城市土地使用制的形成

1、征收土地使用费（税）

2、开展土地使用权有偿出让和转让试点

3、制定地方性土地使用权有偿出让、转让法规

4、修改《宪法》和《土地管理法》

5、制定全国性土地使用权出让和转让法规，全面开放土地市场

五、现行城市土地使用制的基本内容

1、土地使用权出让

概念：是指国家以土地所有者的身份将土地使用权在一定年限内让与土地使用者，并由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。

土地使用权出让的三种方式：协议、招标、拍卖。

协议出让土地使用权，是指政府与选定的土地使用者协商土地使用权出让金和条件，达成协议，签订土地使用权出让合同，有偿出让土地使用权的一种方式。

2、土地使用权转让

概念：是指土地使用者将土地使用权再转移的行为，包括出售、交换、赠与。

条件：未按土地使用权出让合同规定的期限和条件投资开发利用的土地，土地使用权不得转让。

土地使用权转让应当签订转让合同。

3、土地使用权出租

概念：是指土地使用者作为出租人，将土地使用权随同地上建筑物、其他附着物租赁给承租人使用，由承租人向出租人支付租金的行为。

4、土地使用权抵押

概念：是指土地使用权人以土地使用权作为履行债务的担保，当土地使用权人不能按期履行债务时，债权人享有从变卖土地使用权的价款中优先受偿权的债务担保形式。

5、土地使用权终止

土地使用权可因土地使用权出让合同规定的使用年限届满、提前收回、不履行土地使用权出让合同及土地灭失等原因而终止。

六、现行城市土地使用制的完善

1、行政划拨问题

2、出让方式问题

3、土地的短期出租问题

4、原无偿划拨土地的处置问题

第三节 国有企业改革中土地资产处置的原则与方式

一、国有企业改革中土地资产处置的原则

为了增强国有企业的活力，根据建立现代企业制度的要求，需要对国有企业进行改

制或改组（改革）。在国有企业改革中，设计土地资产的处置问题。一般说，在国企改革中处置国有土地使用权时应遵循以下原则：

- 1、无偿使用向有偿使用转轨
- 2、保障国有土地资产及收益在处置中不流失
- 3、选择适当方式，尽可能降低处置成本

二、国有企业改革中土地资产处置可供选择的方式

（一）划拨土地使用权所采取的土地资产处置方式

- 1、出让
- 2、租赁
- 3、作价入股
- 4、保留行政划拨
- 5、授权经营

（二）出让土地使用权所采取的土地资产处置方式

- 1、租赁
- 2、作价入股

复习思考题

1. 我国现行的城市国有土地使用权的出让、转让和出租制度尚存在哪些不足之处？如何进一步改革与完善？
2. 如何分析我国现行的农地家庭承包制的性质？如何对其改革与完善？

参考文献

1. 陈更. 土地承包经营权物权化与土地使用权制度的确立. 中国法学, 1996 (3)
2. 戴中亮. 农村土地使用权流转原因的新制度经济学分析. 农村经济, 2005 (1)
3. 宫玉泉. 土地储备制度的功能定位. 中国土地, 2006 (1)
4. 迟福林. 中国农民的期盼: 长期而有保障的土地使用权. 北京: 外文出版社, 1999
5. 徐旭等. 中国农村土地流转的动因分析. 管理世界, 2002 (9)

6. 叶剑平等. 中国农村土地流转市场的调查研究——基于 2005 年 17 省调查的分析和建议. 中国农村观察, 2006 (4)

第十五教学单元 中国现行土地管理体制

教学日期:

教学学时: 2 学时

教学目标: 掌握我国土地管理体制的缺陷和改革方向。了解中国现行土地管理体制的建立与运行。。

教学重点: 我国土地管理体制的缺陷和改革方向。

教学难点: 我国土地管理体制的缺陷和改革方向。

教学方法: 课堂讲授

课前准备: 学生预习, 查阅相关资料。

教学过程:

第一节 中国土地管理体制的演进

一、机构设置的演进

(一) 多头分散管理阶段

(二) 城乡土地统一管理阶段

(三) 国土资源相对集中统一管理阶段

二、管理事权的演进

(一) 从新中国成立到 1986 年之前, 土地管理的事权主要是根据经济建设和社会发展的需要而引发出来的, 工作内容少, 事权单一。

1、在农村土地管理方面

2、在城市土地管理方面

(二) 1986 年以来, 城乡土地管理事权不断拓展

第二节 中国现行土地管理体制的建立与运行

一、现行土地统一管理体制的建立

(一) 1998 年的国土资源管理体制的改革

(二) 机构设置及主要职责

二、现行土地管理体制的运行及其成果

- (一) 加强了土地管理特别是耕地保护工作，基本实现了耕地总量的动态平衡
- (二) 加强国土资源的调查评价和科学规划，为国民经济的持续发展提供基础
- (三) 加强国土资源信息系统建设，实现信息服务社会化
- (四) 深化土地使用制改革，加强土地市场建设
- (五) 健全法制，依法行政，实现土地管理程序的基本好转
- (六) 加强了土地基础业务建设

第三节 中国现行土地管理体制的改革与完善

一、现行土地管理体制的缺陷

- (一) 当前我国的土地管理体制还难以保证实施符合中国国情的土地供应政策
- (二) 从横向关系看，在各级政府的各相关部门之间尚未形成严格土地管理的合力，从而大大降低了土地管理的权威性和有效性
- (三) 从纵向关系看，难以形成统一的、有权威的土地管理的制度和政策的顺畅实施，也不会有严格公正的土地违法事件的监督和检查
- (四) 对于在我国经济发展中长期形成的粗放式增长方式，人们已经习以为常，司空见惯

二、现行土地管理体制深化改革的方向与原则

- 1、坚持从中国国情出发的原则
- 2、适应社会主义市场经济体制要求的原则
- 3、坚持依法治国、依法行政的原则
- 4、坚持政企严格分开的原则
- 5、协调“条块关系”、保证政令畅通的原则

复习思考题

- 1. 我国土地管理体制改革中存在哪些缺陷？如何进行改革与完善。
- 2. 我国现行土地管理体制的特点和优势是什么？

参考文献

- 1. 蔡强. 城市土地管理体制初探. 效益与管理, 1995 (10)
- 2. 李肇文. 我国城市土地管理沿革. 经济研究资料, 1987 (12)

3. 中华人民共和国宪法（2004年3月14日修正）
4. 中华人民共和国物权法（2007年3月16日通过）
5. 中华人民共和国土地管理法（2004年8月25日第二次修正）

第十二章 中国港台地区现行土地制度 (学生自学)

第十三章 国外现行土地制度概览 (学生自学)

第三篇 土地资产流转

第十六教学单元 土地市场概论

教学日期:

教学学时: 2 学时

教学目标: 掌握土地市场的内涵与特点; 运行的基本条件; 中国土地市场的特点和构成财产制度的内容和特征; 土地市场管理的原则和手段。

教学重点: 土地市场的内涵与特点; 运行的基本条件; 中国土地市场的特点和构成; 土地市场管理的原则和手段。

教学难点: 中国土地市场的特点和构成

教学方法: 课堂讲授、案例分析（四荒地使用权流转）

课前准备: 教师准备案例。

教学过程:

第一节 土地市场的一般概论

一、土地市场的内涵和特点

1、土地市场的内涵

土地市场是土地这种特殊商品在流通过程中发生的经济关系的总和。其主体是土地的供给者、购买者和其他参与者，客体是土地，实质是内涵不同的权利（所有权、使用权、租赁权等）

2、土地市场的一般性特点

（1）地域性：土地位置的固定性决定了土地市场的地域性，表现为不同地区的土地市场价格相差极大。

（2）不充分性：竞争的不充分性。

（3）供给滞后性：土地用途难以改变，当市场需求发生改变，土地的供给难以调整。

（4）供给弹性小：土地自然供给无弹性，土地经济供给有很小的弹性。

（5）低效率性：指交易的低效率性。

（6）政府管制教严：因为土地在国民经济中的重要地位，所以政府很重视。

二、土地市场的功能与运行条件

1、土地市场的功能

(1)优化配置土地资源

(2)调整产业结构，优化生产力布局

(3)健全市场体系，实现生产要素的最佳组合

2、土地市场的运行条件

(1)良好的市场经济外部环境

(2)完善的土地法律法规

(3)明晰的土地产权

(4)发达的土地金融

(5)优质的市场中介服务

三、土地市场模式与运行机制

1、土地市场模式

(1) 两种运行模式

①以土地私有制为基础的完全市场模式（美国、日本、法国）

②以土地国家所有制为基础的市场竞争模式（英国）

(2) 两种运行模式的共同特点：

①土地市场的基础是资本主义市场经济

②有形市场和无形市场相结合

③土地市场的供给与需求决定土地价格

④土地市场的进出是自由的

⑤政府都对土地市场进行干预

(3) 两种模式的不同之处

①土地所有制不同

②市场客体不同

③市场竞争程度不同

2、土地市场的运行机制

土地的供求机制和价格决定机制是土地市场运行机制的核心

(1)土地的供给机制。

(2)土地的需求机制。

第二节 中国土地市场体系

一、中国土地市场的建立与发展

(一) 中国土地市场建立的必要性

1、土地市场是合理配置土地资源的有效途径

2、土地市场是社会主义统一市场体系的有机组成部分

3、与国际市场接轨的客观需要

(二) 中国土地市场体系建立与发展的历程

二、中国土地市场的特点与构成

(一) 中国土地市场的特点

1、中国土地市场是政府驱动型市场

2、目前中国城市土地市场在土地市场体系中占据主导地位

3、中国城市土地市场是垄断竞争型市场

4、在企业改制中实行土地政策性入市

(二) 中国土地市场的构成

中国土地市场体系按地域划分,分为城市国有土地使用权市场和农村集体土地使用权市场;按市场主体是否涉外划分,分为涉外(国外或境外)市场和境内(中国大陆)市场;中国城市国有土地使用权市场按交易梯次划分,分为出让(一级)市场和转让(二级)市场;中国农村土地市场,按市场流转的客体(土地利用方向)划分,分为农地(耕地)使用权市场,集体建设用地使用权流转市场和土地产权股份制市场等。

三、中国城市土地市场

1、土地使用权出让市场(出让市场的主体与客体 出让交易的方式 出让市场的特点)

2、土地使用权转让市场(市场的主体与客体 转让市场的特点)

3、土地使用权租赁市场

4、土地使用权抵押市场

四、中国农村土地市场

1、农村集体所有农用地使用权流转市场

2、农村集体建设用地使用权市场

第三节 中国土地市场的管理

一、土地市场管理的原则

1、在土地资源的配置上坚持以市场调节为主、政府干预为辅的原则

2、在与其他市场的关系上坚持协调发展的原则

3、在土地市场管理手段上坚持多种手段综合运用原则

二、政府管理土地市场的基本手段

1、法律手段

《中华人民共和国宪法》

《中华人民共和国土地管理法》

《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》

《中华人民共和国城市房地产管理法》

2、经济手段

(1) 税收措施

(2) 金融措施

3、行政手段

- (1) 制定全国土地利用计划
- (2) 规定限制供地和禁止供地的范围
- (3) 建立土地有形市场
- (4) 建立交易许可制度和交易预报制度
- (5) 建立土地储备制度
- (6) 建立地价等市场信息公开查询制度

复习思考题

1. 中国土地市场体系有哪些特点？应采取什么样的对策进一步规范与完善？
2. 在我国如何以土地政策参与宏观调控？
3. 当前我国农村集体土地使用权流转的客观需要是什么？如何完善市场机制促其合理流转？

参考文献

1. [美]雷利·巴洛维. 土地资源经济学——不动产经济学. 第十章. 北京：北京农业大学出版社，1989
2. [美]萨缪尔森，经济学. 北京商务印书馆，1985
3. 毕宝德. 中国地产市场研究. 第 1、2、3 章. 北京：中国人民大学出版社，1995

第十七教学单元 土地的供给与需求

教学日期：

教学学时：2 学时

教学目标：掌握土地自然供给与经济供给及影响因素；土地市场的供求平衡。了解我国农村土地资源分布。

教学重点：土地自然供给与经济供给及影响素

教学难点：利用地价杠杆调控土地土地供求关系。

教学方法：课堂讲授、案例分析（一般市场的供求平衡与土地市场的区别。）

课前准备：教师准备案例。

教学过程：

第一节 土地的供给

一、土地的自然供给及其制约因素

- 1、土地自然供给的含义：土地天生可供人类利用的部分。
- 2、土地自然供给的影响因素：气候；土壤；淡水；生产资源；交通条件。
- 3、世界土地的自然供给
- 4、中国土地的自然供给

二、土地的经济供给及其影响因素

1、土地经济供给的含义：在土地自然供给的基础上，投入劳动进行开发以后，成为人类可直接用于生产、生活各种用途土地的供给。

2、土地自然供给和经济供给的联系和区别

3、土地经济供给的影响因素：各类土地的自然供给；利用土地的知识 and 技能；社会需求；价格；土地利用计划；土地供给者的行为。

4、增加土地供给的措施：扩大土地利用面积；提高集约经营水平；建立合理的土地制度；调节消费结构；利用新技术；保护土地资源。

第二节 土地的需求

一、农业用地的需求

包括对耕地、林地、草地的需求。对耕地的需求主要落脚在食物上；对林地的需求是对木材的需求，二是林木的生态功能；对草地的需求，除因它能提供畜产品外，还在于它维护生态平衡的功能。

二、非农用地需求

包括工业、商业、交通、科学教育、文化娱乐及住宅等的用地需求，它随人口增长，随社会生产力水平的提高而增加。

三、经济发展对土地需求的影响

第三节 人地关系

一、人口经济理论

- 1、西方资产阶级人口经济理论

2、马克思主义人口经济理论

二、人口的增长与展望

1、世界人口的增长与展望

2、中国人口的增长与展望

三、人地关系

1、人类对土地利用（程度）的四个阶段

2、当前中国的人口、耕地、资源、环境现状。

四、21 世纪中国面临的七大问题

1、人口总量、劳动适龄人口、老龄人口的三大高峰期重叠出现，给中国资源、经济带来巨大压力

2、北方地区和沿海城市发展受水资源的严重制约

3、耕地资源不足，粮食供给压力大

4、主要矿产资源对国民经济发展保证率下降

5、森林资源缺口很大

6、工业污染增加，危害日趋严重

7、农业生态环境日趋恶化，水土流失和土地沙漠化呈发展趋势

第四节 土地市场的供求关系及其平衡

一、一般商品的供求关系

二、土地供求平衡

1、耕地供求关系

2、工业、商业和住宅用地的供求关系。

3、实现非农用地供求平衡的措施：

(1) 搞好城市规划，实现城市土地合理功能分区，提高城市土地利用效益

(2) 实行城市综合开发建设，提高城市土地利用效率

(3) 抓紧进行旧城区拆迁改造，充分利用城区闲置土地和利用率低下的土地 (4)

向空间发展，实行城市土地的立体利用

复习思考题

1. 土地的经济供给及其影响因素
2. 土地的需求及其供需平衡关系

参考文献

1. 周诚. 土地经济学原理. 第四章. 北京: 商务印书馆, 2003
2. 林英彦. 土地经济学通论 (第5版). 第六章. 台北: 文笙书局, 1999
3. 刘书楷等. 土地经济学原理. 第三章. 南京: 江苏科学技术出版社, 1988

第十八教学单元 地租理论

教学日期:

教学学时: 2 学时

教学目标: 掌握地租的概念; 级差地租、绝对地租、垄断地租产生的条件、来源及原因。了解土地租金与地租的区别。

教学重点: 级差地租、绝对地租、垄断地租产生的条件、来源及原因。

教学难点: 级差地租、绝对地租、垄断地租产生的条件、来源及原因。

教学方法: 课堂讲授、案例分析 (土地使用者与所有者争夺土地租赁年限, 实质上是争夺级差地租 II)

课前准备: 教师准备案例。

教学过程:

第一节 地租概论

一、地租的概念及分类

1、地租的概念: 地租是直接生产者在生产中所创造的剩余生产物被土地所有者占有的部分。

2、马克思将地租分为级差地租、绝对地租和垄断地租。资产阶级经济学家则把地租分为契约地租和经济地租

二、地租的产生发展

地租产生于奴隶社会，而现阶段，在社会主义社会仍然存在地租

1、产生于土地所有权的出现

2、其性质、内容和形式随社会形态的不同而不同，体现着不同的社会生产关系：奴隶社会、封建社会、资本主义社会、社会主义社会

三、西方经济学的地租理论

1、古典政治经济学的早期地租理论

2、斯密、李嘉图等人的地租理论

3、庸俗政治经济学的地租理论

4、现代西方经济学的地租理论

四、马克思主义地租理论

马克思主义地租理论的创立与发展

是在批判地继承和改造资产阶级早期地租理论的基础上创立起来的

马克思主义地租理论的主要观点：

批判了资产阶级经济学认为地租是“自然对人类的赐予”的观点，肯定了地租的本质是土地经济关系的体现。

五、如何学习地租理论

1、不同土地所有权形态下地租性质的区别

2、土地资本利息与地租的区别

3、土地租金与地租的区别

4、地租与一般剩余产品的区别

第二节 马克思主义地租理论的基本观点

一、资本主义级差地租

(一) 资本主义级差地租产生的条件与原因

1、资本主义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占有的超额利润。

2、资本主义级差地租产生的条件是自然力即优越的自然条件

3、资本主义级差地租产生的原因是由土地有限而产生的资本主义经营垄断。

(二) 级差地租 I、级差地租 II 及其关系

1、级差地租 I 的概念及其形成

2、级差地租 II 的概念及其形成

3、两者的关系：

(1) 两者实质一致，都是由个别生产价格与社会生产价格之间的差额所产生的超额利润转化而成的

(2) 级差地租 II 要以级差地租 I 为前提和基础

(3) 从历史上看，级差地租 I 的产生先于级差地租 II

(4) 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

(三) 最坏的耕地也有级差地租

由于在较好的耕地上连续追加投资的劳动生产率降低

由于社会对农产品需求增加，有更坏的耕地投入耕作

在最坏耕地上追加投资由于劳动生产率的不同

二、资本主义绝对地租

(一) 资本主义绝对地租产生的条件、来源和原因

1、条件：农业资本有机构成低于社会平均资本有机构成

2、原因：土地私有权的垄断

3、来源：产品价值超过生产价格的差额形成的超额利润

(二) 影响绝对地租量的因素

1、超额利润的实现程度

2、农业有机构成的相对水平

3、农业投资总量

(三) 现代资本主义农业绝对地租的来源

三、资本主义垄断地租

由产品的垄断价格带来的超额利润转化成的地租

四、资本主义矿山地租和建筑地段地租

1、矿山地租

2、建筑地段地租

(1) 土地位置对级差地租量起着决定性的影响

(2) 土地所有者对建筑地段地租的产生处于被动地位

(3) 建筑地段的绝对地租来源于企业提供的总剩余产品的一部分

第十九教学单元 地租理论的应用

教学日期:

教学学时: 2 学时

教学目标: 掌握社会主义级差地租、绝对地租、垄断地租产生的条件、来源及原因; 马克思地租理论对我国经济社会发展的指导意义。

教学重点: 社会主义级差地租、绝对地租、垄断地租产生的条件、来源及原因; 马克思地租理论对我国经济社会发展的指导意义。

教学难点: 社会主义级差地租、绝对地租、垄断地租产生的条件、来源及原因。

教学方法: 课堂讲授、案例分析(社会主义国家地租分配形式)。

课前准备: 教师准备案例。

教学过程:

第三节 地租理论在我国的应用

一、社会主义级差地租

1、社会主义级差地租存在的条件和原因

(1) 社会主义制度下仍然存在级差地租形成的客观物质条件

(2) 社会主义制度下仍然存在级差地租形成的社会经济条件

2、社会主义级差地租的性质与特点

(1) 社会主义级差地租所反映的是在社会主义土地公有制条件下, 国家、(企业) 集体和个人对超额利润的分配关系

(2) 其实质是在社会主义经济中由土地条件优越的企业单位的劳动者创造的超额利润

3、社会主义级差地租的分配与归属

(1) 归属: 级差地租主要应归土地所有者所有

①在土地集体所有制条件下:

级差地租 I 主要归土地所有者集体经济组织

级差地租 II 主要应由土地经营者所有

级差地租 I、II 的一部分应归国家所有

②在土地国有制的条件下:

级差地租 I 应全部归国家

级差地租 II 在租期内主要归土地所有者，但国家也应得一部分

(2) 分配形式:

价格、税收、收费、财政与信贷

二、社会主义绝对地租

1、社会主义绝对地租存在的条件、来源及原因

(1) 从绝对地租形成的条件和来源分析

(2) 从绝对地租形成的原因分析

(3) 从土地所有权与使用权的关系分析

2、社会主义绝对地租的具体形式:

土地出让金、租金、土地转让费、土地承包费、土地转包费、土地使用费

三、社会主义城市地租的特点及其来源

1、城市地租的特点

(1) 土地位置对级差地租的决定性影响

(2) 土地所有者对地租量的变化具有完全的被动性

(3) 垄断地租在许多情况下占有优势

2、城市地租的来源及数量

四、社会主义制度下地租范畴的理论和现实意义

1、地租范畴是实行土地有偿使用的理论依据

2、地租是加强土地管理的重要经济杠杆

3、地租是制定农产品价格的重要依据

4、地租也是制定土地价格的基础

复习思考题

1. 什么是地租？它与土地租金、土地资本利息有何区别？

2. 资本主义级差地租和绝对地租形成的条件、原因及来源是什么？

3. 社会主义条件下是否存在级差地租和绝对地租？为什么？

4. 社会主义条件下地租范畴的理论和实际意义是什么？

参考文献

1. 马克思恩格斯全集. 中文 1 版. 第 25 卷. 第六篇. 北京: 人民出版社, 1974
2. 朱剑农. 马克思主义地租理论概要. 第二、三、六章. 北京: 农业出版社, 1984
3. [美]雷利·巴洛维. 土地资源经济学——不动产经济学. 第六章. 北京: 北京农业大学出版社, 1989
4. 周诚. 土地经济学原理. 第十六章. 北京: 商务印书馆, 2003
5. 林英彦. 土地经济学通论 (第 5 版). 第二章. 台北: 文笙书局, 1999

第二十教学单元 土地价格及其应用

教学日期:

教学学时: 2 学时

教学目标: 掌握土地价格的内涵与特点; 地价评估的方法; 耕地价值构成; 土地价格体系和管理制度。了解影响土地价格的因素。

教学重点: 土地价格的内涵与特点; 地价评估的方法; 耕地价值构成。

教学难点: 地价评估的方法; 耕地价值构成。

教学方法: 课堂讲授、案例分析 (市场比较法评估一宗土地地价)

课前准备: 教师准备案例。

教学过程:

第一节 地价理论

一、地价基本原理

(一) 马克思主义的土地价格理论

马克思土地价格理论的几个要点

- 1、自然状态的土地虽然不是劳动产品, 没有价值, 但有使用价值, 并存在价格。
- 2、土地价格的实质是地租的资本化
- 3、已利用的土地由土地物质和土地资本构成

(二) 现代西方经济学的土地价格理论

1、土地收益理论——认为土地价格是土地收益即地租的资本化。这里的地租指经济地租, 即土地总收益扣除总成本的余额

2、土地供求理论

台湾的张德粹教授认为“土地价格的决定因素是土地的供给和需求”

马尔萨斯、萨伊等人认为，土地这一生产要素的价格完全由其需求来决定。

二、土地价格的内涵、特点与形式

（一）土地价格的内涵

土地价格的内涵包括三部分：第一，真正的地租，即绝对地租和级差地租。第二，土地投资的折旧；第三，土地投资的利息。土地价格即以上三部分之和的资本化。

（二）土地价格的特点

- 1、土地价格是土地的权益价格。
- 2、土地价格不是土地价值的货币表现，不依生产成本定价。
- 3、土地价格主要由土地需求决定。
- 4、土地价格呈上升趋势。
- 5、土地价格具有强烈的地域性。

（三）土地价格的形式：交易价格、评估价格、课税价格、抵押价格、土地所有权价格、土地使用权价格、基准地价、标定地价。

三、影响土地价格的因素

$V=a/r$, 故凡是影响 a 或 r 的因素都回影响地价。但这里考虑的因素主要指以下几方面因素

（一）自身因素

- 1、位置
- 2、地力
- 3、面积
- 4、地势、地质

另外，还有气候、水文、植被等因素也会对土地价格产生一定影响。

（二）社会经济因素

包括人口、经济发展速度、城市公共设施建设、居民收入状况等因素。其中，人口因素对土地价格的影响特别大。

（三）政策因素

- 1、国家经济发展政策
- 2、土地利用计划与规划

3、价格政策

4、税收政策

(四) 其他因素

四、土地价格的变动趋势及规律性

(一) 土地价格呈总体上升的趋势

(二) 土地价格变动呈周期性特征

(三) 土地价格变动具有明显的地区差异性

(四) 地价在房地产价格中所占比重越来越大

第二节 地价评估

一、地价评估的目的、重要性

土地估价的重要性或者说作用主要有以下几方面：

1、有助于土地交易的顺利进行

2、有助于企业投资决策

3、有助于国家征地

4、有助于税赋公平

5、有助于土地市场管理

二、土地估价的原则

包括七个方面——公平原则、相关替代原则、独立估价原则、执法原则、勘估时日原则、土地与建筑物分离估价的原则、最高度最有利原则。

三、土地估价的方法

(一) 收益还原法

1、求取纯收益的方法

2、还原利率的选择。还原利率的选择很重要，要考虑风险、通货膨胀、货币贬值等多种因素

3、级差地租测算方法。 指数模型，多元线形回归模型

(二) 市场比较法

市场比较法是根据替代原理，将待估土地与具有替代性的、且在近期市场上交易的类似土地进行比较，并对类似土地的成交价格作适当修正，以此估算待估土地价格的方法。适合地产市场发达、有充足的具有替代关系的土地交易实例的地区。

（三）剩余法

剩余法是在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计开发成本及有关专业费用、利息、利润和税收等，以价格余额来估算待估土地价格的方法。

（四）主要用于有开发价值的土地估价。用其开发后预计获得的总收益扣除其开发投资和正常利润，其剩余就是土地投资商能够提供的土地价格。

（五）路线价法

（六）是通过制定标准宗地的单位加工个即路线价，以此为基准来评定相邻各宗地的价格。主要用于大面积的市地估价。

（七）长期趋势法

（八）根据地价变动的线性规律，求未来某一时点的土地价格

（九）中国耕地价值或价格应包含的几个部分。

1. 耕地的农业生产资料市场价值
2. 耕地的社会保障价值
3. 耕地的发展权价值
4. 耕地的国家粮食战略安全价值
5. 耕地的生态安全价值

第三节 土地价格的管理

一、中国土地价格体系

- | | |
|---------|-----------|
| （一）基准地价 | （二）标定地价 |
| （三）交易地价 | （四）其他价格形式 |

二、中国土地价格管理制度

1. 土地估价制度
2. 估价机构和估价人员的资格认证制度
3. 基准地价和标定地价定期公布制度
4. 城镇地价监测公布制度
5. 土地供应计划制度和土地储备制度
6. 土地交易最低限价制度

复习思考题

1. 土地价格的内涵及特点
2. 土地价格的影响因素
3. 土地价格评估的原则和方法
4. 中国的土地价格体系
5. 中国的土地价格管理制度

参考文献

1. 马克思恩格斯全集. 中文 1 版. 第 25 卷. 第六篇. 北京: 人民出版社, 1974
2. 国家土地管理局土地估价师考试委员会编. 土地估价理论与方法(第 2 版). 北京: 改革出版社, 1998
3. [美]雷利·巴洛维. 土地资源经济学——不动产经济学. 第六章. 北京: 北京农业大学出版社, 1989
4. 周诚. 土地经济学原理. 第十六章. 北京: 商务印书馆, 2003
5. 林英彦. 不动产(土地与建筑物)估价. 台北: 文笙书局, 1983
6. 中华人民共和国国家标准. 城镇土地估价规程. 中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局发布, GT/T1850-2001

第二十一教学单元 土地金融

教学日期:

教学学时: 2 学时

教学目标: 掌握土地金融的概念与特性; 土地金融主要业务内容; 发展中国房地产金融业务的对策。了解土地金融的分类。

教学重点: 土地金融的主要业务内容

教学难点: 发展中国房地产金融业务的对策

教学方法: 课堂讲授、课堂讨论(农村土地抵押贷款的风险及防范)

课前准备: 教师准备案例, 学生查阅相关资料。

教学过程:

第一节 土地金融概述

一、土地金融的概念

土地金融是以土地为媒介而进行的货币资金与资金的融通活动，是通过各种信用形式、方法以及工具，有效地组织和调剂土地领域中货币资金的活动。

二、土地金融的特性

土地商品的特性决定了土地资金和土地金融的特性。

(一) 土地商品的特性

(二) 土地资金的特性

(三) 土地金融的特性

三、土地金融的分类

一般把土地金融分为农地金融和市地金融两大类。

(一) 农地金融

农地金融又可分为如下四种：

1. 农地取得资金融通：用于农地的购买与租赁；
2. 农地改良资金融通：用于农地开垦、灌溉、排水或土壤改良；
3. 农地经营资金融通：用于购买牲畜、农具、肥料等；
4. 农地经营扩展资金融通：凭借农地所有权或使用权取得从事其他事业所需的资金。

(二) 市地金融

市地金融也可分为如下四种：

1. 市地取得资金融通：用于市地的购买与租赁；
2. 市地开发资金融通：用于市地的开发、整理和改造；
3. 市地经营资金融通：用于商品房建设、项目建造等；
4. 市地的企业或消费资金融通：以市地所有权或使用权取得企业经营或个人消费所需的资金。

四、土地金融主要业务内容

(一) 融通资金业务

(二) 债券业务

(三) 土地投资业务

五、土地金融的产生和发展

六、地产业与金融业之间的关系

地产业与金融业之间，是一种相互依存、相互支持、相互促进、共同发展的关系。这种极其密切的关系，总的来说，是由土地商品的特性及金融业的特性所决定的。

第二节 发达国家房地产金融发展概况

一、美国的房地产金融概况

（一）土地金融

美国专业土地金融机构的上层组织是“联邦土地银行”，基层组织为“土地银行合作社”。美国土地金融体系的基本组织是土地银行合作社。

美国联邦土地银行的业务大致如下：

1. 发行农地抵押债券，并负责还本付息。
2. 在各行的农业信用区内进行以农地为抵押的长期放款。
3. 为了适应经营上的需要进行财产买卖。
4. 接受借款人的农地以抵偿债务。
5. 接受土地银行合作社的抵押品或存款，但不付息。

（二）住房金融

美国具有完善的住房金融体系。这个体系不仅包括发放住房抵押贷款的金融机构和监管金融机构的一整套监管体系，而且还包括为住房抵押贷款创造流动性二级市场的政府及准政府机构。

二、日本的房地产金融概况

（一）土地金融

日本专业的土地金融机构是国有土地银行。

（二）住房金融

日本的住房金融体系是以住宅金融公库为核心的。

三、德国的房地产金融概况

（一）土地金融

德国土地抵押信用合作制度的主要内容是：农民或地主可联合起来组织成一个合作社，并将土地作为抵押品交给合作社，合作社用这些土地作为担保发行土地债券，并在市场上出售以换取资金，借给社员使用。这种抵押信用合作社，本身并不经营银行业务。

（二）住房金融

德国的住房金融体制是一种由私营、合作和国营银行并存的多渠道融资形式。德国从事住房信贷业务的主要金融机构有三类，即储蓄银行、抵押银行和建房互助储进信贷社，它们拥有住房信贷总额的 65%。

四、发达国家房地产金融发展经验的借鉴

- (一) 房地产金融参与主体多元化
- (二) 房地产资金来源渠道丰富
- (三) 房地产金融的发展离不开政府的支持
- (四) 房地产金融的发展需要创新

第三节 中国房地产金融的发展及其对策

一、中国房地产金融的发展历程

二、中国房地产金融的发展状况

对于农地金融而言，目前主要是中国农业发展银行和农村信用合作社作为农地资金及其他金融服务的提供者。

就市地金融来说，参与主体主要是商业银行及国家开发银行，参与方式主要是介入土地开发的一级市场和二级市场。

对于购房贷款来说，这几年发展较快，已经成为商业银行的一项重要业务品种。

三、中国房地产金融未来发展的基本趋势与特点

1. 房地产金融业与房地产业的依存度将日益提高。
2. 房地产融资渠道多元化是必然趋势。
3. 银行房地产信贷业务将在激烈竞争中趋向理性。
4. 业务品种将出现多样化趋势，特别是房地产信贷的中间业务将得到大力发展。
5. 强化管理、防范风险将成为房地产金融业务持续发展的重要课题。
6. 房地产金融市场将进一步细分，越来越多的非银行金融机构及其他中介机构将积极介入这一领域。

四、发展中国房地产金融的对策建议

- (一) 建立多层次的房地产金融体系。
- (二) 拓宽投融资渠道。
- (三) 建立多种形式的房地产金融机构。
- (四) 创新房地产金融业务产品和服务。

(五) 规范政府行为, 创造公平、有序、透明的房地产市场环境。

(六) 健全房地产金融环境, 确保持续健康发展。

复习思考题

1. 如何正确理解土地金融的特性及功能?
2. 发达国家房地产金融业有哪些正反面经验值得我国学习与借鉴?
3. 我国房地产金融业当前存在哪些风险? 如何加以防范和消除?

参考文献

1. 汪利娜. 美国住宅金融体制研究. 北京: 中国金融出版社, 1999
2. 殷红等. 房地产金融. 第一、三章. 北京: 首都经济贸易大学出版社, 2002
3. 德国金融制度研究. 北京: 中国劳动社会保障出版社, 2000
4. 刘玉超. 日本金融制度研究. 天津: 天津人民出版社, 2000

第二十二教学单元 土地税收

教学日期:

教学学时: 2 学时

教学目标: 掌握税收的概念与特性; 土地税收的特点与功能。

教学重点: 土地税收的特点、功能和分类。

教学难点: 土地税收的分类。

教学方法: 课堂讲授, 学生讨论 (地租与土地收益的区别)。

课前准备: 学生预习税收知识, 了解税收概念和特性。

教学过程:

第一节 税收制度概论

一、税收的概念和特性

1、概念

税收: 是国家为实现社会经济目标, 按预定的标准进行的非惩罚性地、强制地从私人部门向公有部门的资源转移。

本质: 是国家凭借政治权利, 按照法律规定程序和标准, 无偿地取得财政收入的一种手段。

2、税收的特性

税收的本质决定了它具有以下三个特性：

- (1) 强制性：
- (2) 无偿性：
- (3) 固定性：

二、税收制度及构成要素

税收制度：是国家各项法律、法规、规章和税收管理体制等的总称，是国家处理回收分配关系的总规范。

具体的要素构成有：纳税义务人（简称纳税人）、课税对象、税基、税率、附加、加成和减免、违章处理等。纳税人、课税对象、税率是税收的基本构成要素，其中税率是税收要素的中心环节，是税收制度的核心。

第二节 土地税收概论

一、土地税收的概念及特点

1、概念

土地税收：是国家以土地为征税对象，凭借其政治权力从土地所有者或土地使用者手中无偿地、强制地、固定地取得部分土地收益的一种税收。广义而言，凡直接对土地及土地上的附着物课征的赋税，均可称为土地税收。

2、土地税收的特点

- (1) 土地税收是国家税收中最悠久的税种
- (2) 土地税收以土地制度为基础
- (3) 土地税收税源稳定
- (4) 土地税收在特定情况下可以转嫁

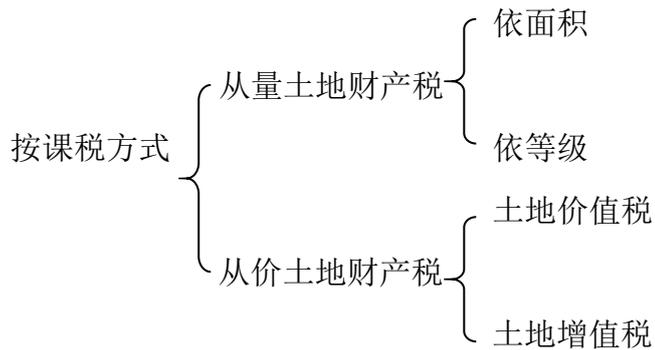
二、土地税收的功能

- 1、保障国家财产收入；
- 2、抑制土地投机；
- 3、引导土地利用方向，促进土地资源合理利用；
- 4、调节土地收益分配

三、土地税收的分类

从计征标准和税种属性划分，可以分成土地财产税和土地收益税。

1、土地财产税：是将土地看做财产而课征的一种税。



在现代税收中，都以土地的价格作为衡量土地财产数量的依据和课征土地财产税的依据。

依据土地的具体存在状态，土地财产税分为：

土地取得税——包括土地遗产税、土地赠与税、土地登记税（契税）等；

土地保有税——包括地价税、房产税、房地产税和土地增值税等；

土地流转税，针对土地流转的所得而课税，实质是对土地财产价值的实现而课税。

2、土地所得税：是按土地收益额的高低而课征的一种税。

四、土地税收的计税依据

1、土地面积

2、土地收益

3、土地价格

第二十三教学单元 土地税收

教学日期：

教学学时：2 学时

教学目标：了解中国现行的土地税制；现行土地税制的改革与完善。

教学重点：中国现行的土地税制。

教学难点：中国现行的土地税制及完善。

教学方法：课堂讲授，学生讨论（中国现行土地税制如何改革和完善）

课前准备：教师准备房产税案例；学生查阅土地税费知识。

教学过程:

第三节 中国土地税制

一、中国土地税制的演变

二、我国现行的土地税收政策

(一) 所得税类

1. 农业税
2. 农业特产税
3. 牧业税
4. 企业所得税中的土地税
5. 个人所得税中的土地税

(二) 财产税类

1、城镇土地使用税：以城镇土地为课税对象，向拥土地使用权的单位和个人征收的一种税

2、土地增值税：是对有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物的单位和个人征收的一种税。

3、房产税：是向房产的产权所有人征收的一种税。

4、契税：系在土地、房屋权属发生转移时，当事人签订契约时按交易价格的一定比例对产权承受人征收的一次性税收。

(三) 行为税类

1、耕地占用税：是对占用耕地建房或从事其他非农建设的单位和个人征收的一种税。

2. 城市维护建设税

3. 固定资产投资方向调节税

4. 印花税

(四) 流转税类

营业税——转让土地使用权、销售不动产中的营业税。

三、现行土地税制的改革与完善

(一) 改革的方向与目标

改革的目标——“十分珍惜和合理利用每一寸土地，切实保护耕地”；

改革方向——要建立以土地收益分配为核心的土地税制体系。

(二) 改革的模式设想

(三) 改革的配套措施

土地税制改革必须与土地使用制度改革密切联系起来；

要同其他税种及税法相适应；

要同国有企业改革相适应；

必须与经济体制改革同步进行。

复习思考题

- 1、何为土地税收？
- 2、税收及土地税收的特性？
- 3、税收制度的构成要素？
- 4、税率分为哪三种，解释？
- 5、中国现行的土地税收有哪几种？

参考文献

1. 周诚. 土地经济学原理. 第二十一章. 北京：商务印书馆，2003
2. 林英彦. 土地经济学通论（第5版）. 第四章. 台北：文笙书局，1999
3. [美]雷利·巴洛维. 土地资源经济学——不动产经济学. 第十八章. 北京：北京农业大学出版社，1989
4. 各国土地制度（第2版）. 台北：“国立”中兴大学地政学系，1999

第二十四教学单元 总复习