



# 地价的观念

---

郭贯成



# 地价的

---

**教学目标：** 正确理解土地价格的概念。掌握土地价格与土地出让金的联系与区别，把握土地价格的两重性，即土地资源价格与土地资产价格。



# 地价的概念

---

## 一、地价的定义

- 土地价格是购买土地所有权的价格，是指出让土地所有权应取得的补偿或取得土地所有权应支付的代价。
- 在商品经济条件下，既存在着土地所有权的出让，也存在着土地使用权的出让与转让。出让若干年期的土地使用权所应取得的补偿，或取得土地使用权所应支付的代价，是地租折现的总和，即购买或卖出若干年的地租，通称为土地出让金。



# 地价的概念

---

## 一、地价的定义

- 土地出让金与土地价格的区别与联系：

两者在本质上是不同的：前者针对使用权，后者针对所有权。

联系：如果土地使用权的出让是无限期的，则一次支取的出让金实际在金额上就等于土地价格，其出让期限愈长，土地出让金与土地价格之间的差距愈小，反之二者的差距愈大。因此二者又是相通的，并有一定的结合点。



# 地价的概念

---

## 二、地价的实质

- 实质：地租的资本化。马克思说：“土地价格无非是出租土地的资本化的收入”。

土地作为自然资源具有特殊的使用价值，但不是劳动产品，没有生产费用，因而没有价值。土地只能通过对它的利用产生收益——地租，才产生土地价格。



# 地价的概念

---

## 三、地价的两重性

- 土地资源价格 —— 真正的地租
- 土地资产价格 —— 土地资产的折旧和利息的资本化



# 地价的概念

---

## 三、地价的两重性

- 土地价格的两重性是由土地和地租的资源资产两重性所决定的。

土地资源价格产生的基础，是由于土地资源的有用性、稀缺性、垄断性和可让渡性，它是通过对土地资源所有权的垄断而获得的，正如马克思指出的，它并不是土地的购买价格，而是土地所提供的地租的购买价格。



# 地价的观念

---

## 三、地价的两重性

土地固定资产价格，则是由凝结在土地中的社会必要劳动量决定的，它不是虚幻的价格形式，而是劳动价值的货币表现，其理论价格应是生产成本加上平均利润。