



第九章 土地报酬规律与集约利用

南京农业大学公共管理学院



第九章 土地报酬规律与集约利用

本章要点：

- 土地报酬规律的概念与内涵
- 土地报酬三阶段分析
- 土地集约利用
- 我国土地集约利用问题



第三节 土地集约利用

- 土地集约度
- 土地集约利用评价



第三节 土地集约利用

一、土地集约度

- 集约度 (the degree of intensity): 每单位面积上所投劳动和资本的多少。

用公式表示: $I = (A + K + Z) / F$

I: 经营集约度;

A: 工资费用;

K: 资本消耗;

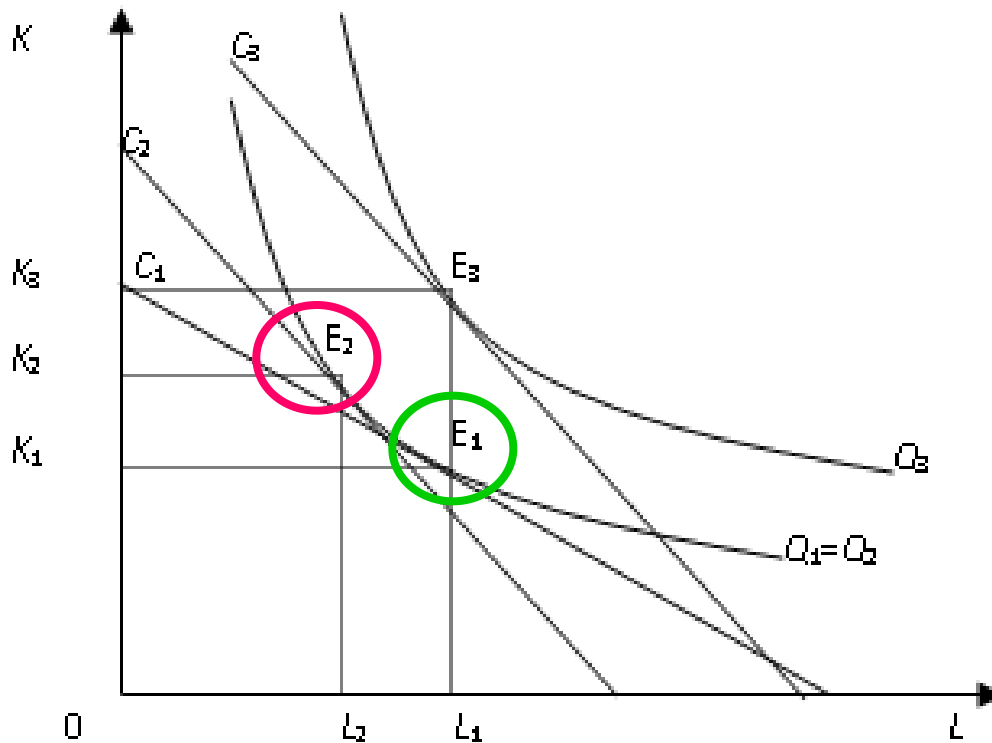
Z: 经营资本所需支付的利息;

F: 用地面积

第三节 土地集约利用

一、土地集约度

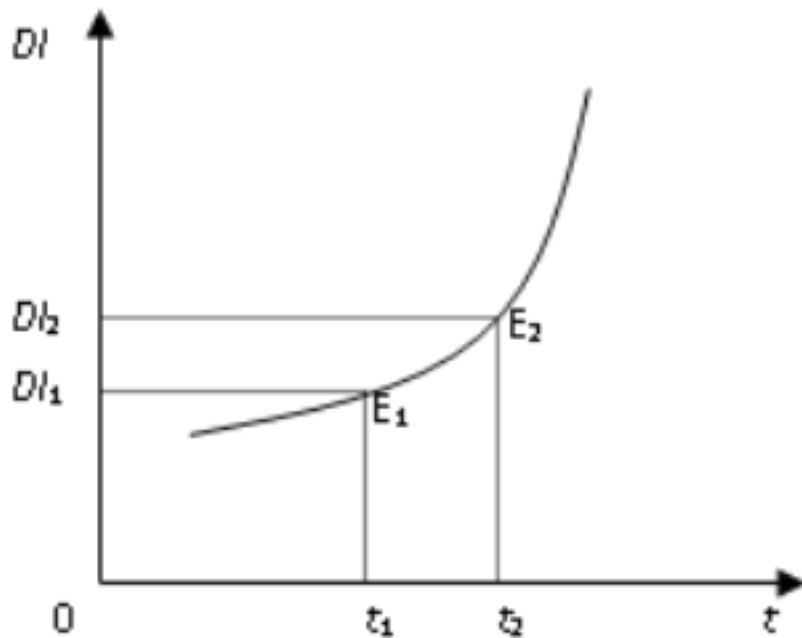
- 相对价格与土地集约利用



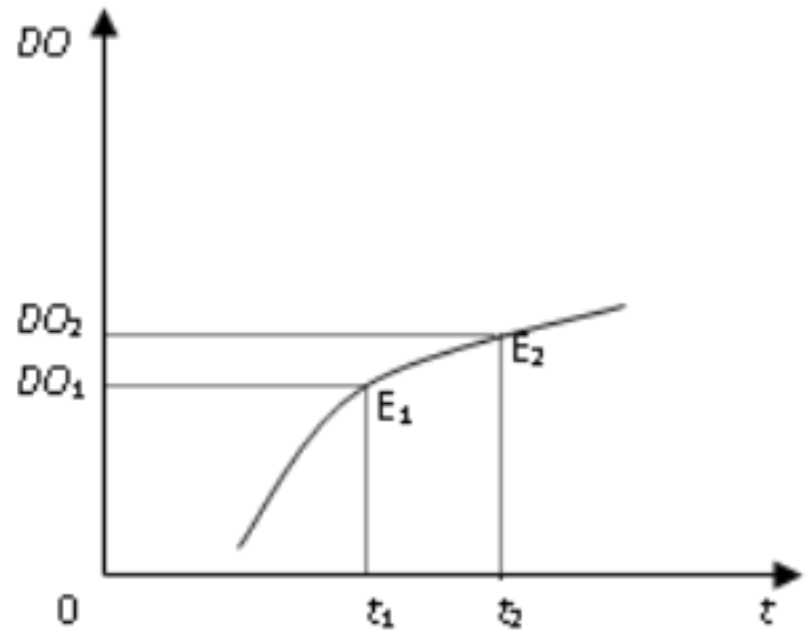
第三节 土地集约利用

一、土地集约度

- 相对价格与土地集约利用



单位面积土地资本投入变化曲线

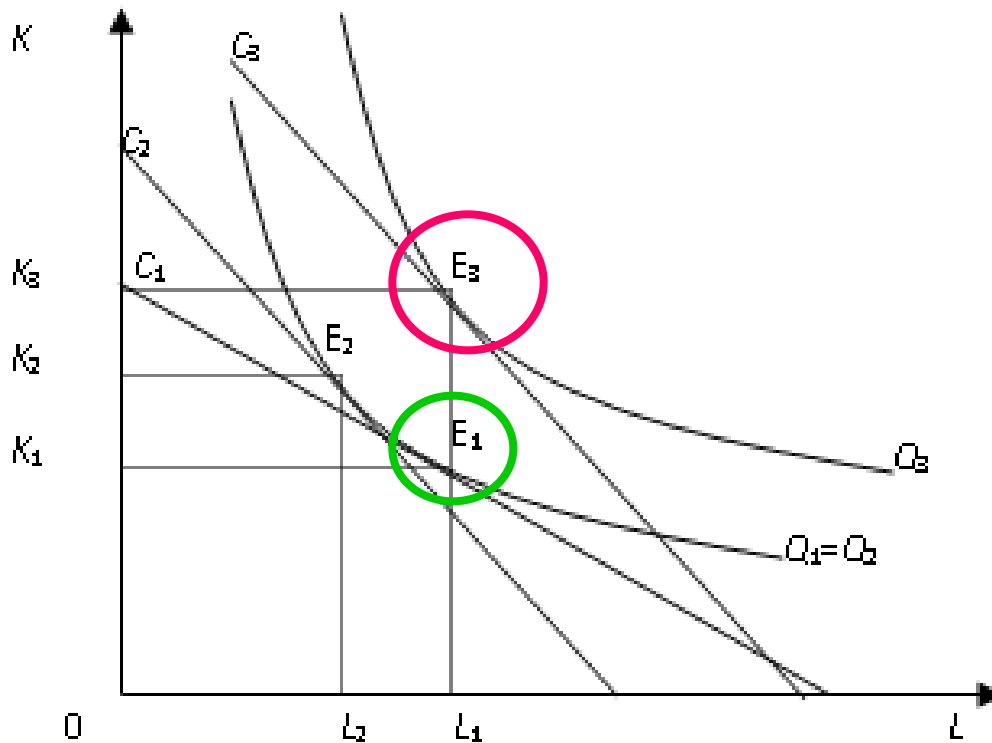


单位面积土地产出变化曲线

第三节 土地集约利用

一、土地集约度

- 相对价格与土地集约利用





第三节 土地集约利用

一、土地集约度

- 土地集约度一方面须适应土地产品或服务的社会需要量、技术水平、投资能力；另一方面取决于土地资源本身的生产力（肥力）。
- 土地生产力决定于土地自身的受容力与生产效率。
 - 土地的受容力，是指在一定经济技术条件下，土地与其他生产资源达到最佳组合比例时所能受容的其他可变资源的数量。
 - 土地的生产效率，是指土地资源与其他生产资源配合至最优水平时所获报酬经济技术条件下，土地资源与其与所费成本的比例。



第三节 土地集约利用

二、土地集约利用评价

土地评价一般可分为：土地自然适宜性评价、土地生产潜力评价、土地经济评价等。

土地集约利用评价属于土地经济评价。

根据评价目的，土地集约利用评价可划分为现状评价和潜力评价。



第三节 土地集约利用

二、土地集约利用评价

现状评价主要针对当前的土地利用水平，评价当前土地的利用效率和效益。

潜力评价指以国家标准和有关规定为依据，采用一定标准，从自然和社会经济特点出发，通过增加土地投入，在不增加土地总量前提下提高土地利用经济效益、生态环境效益和社会效益的潜力。



第三节 土地集约利用

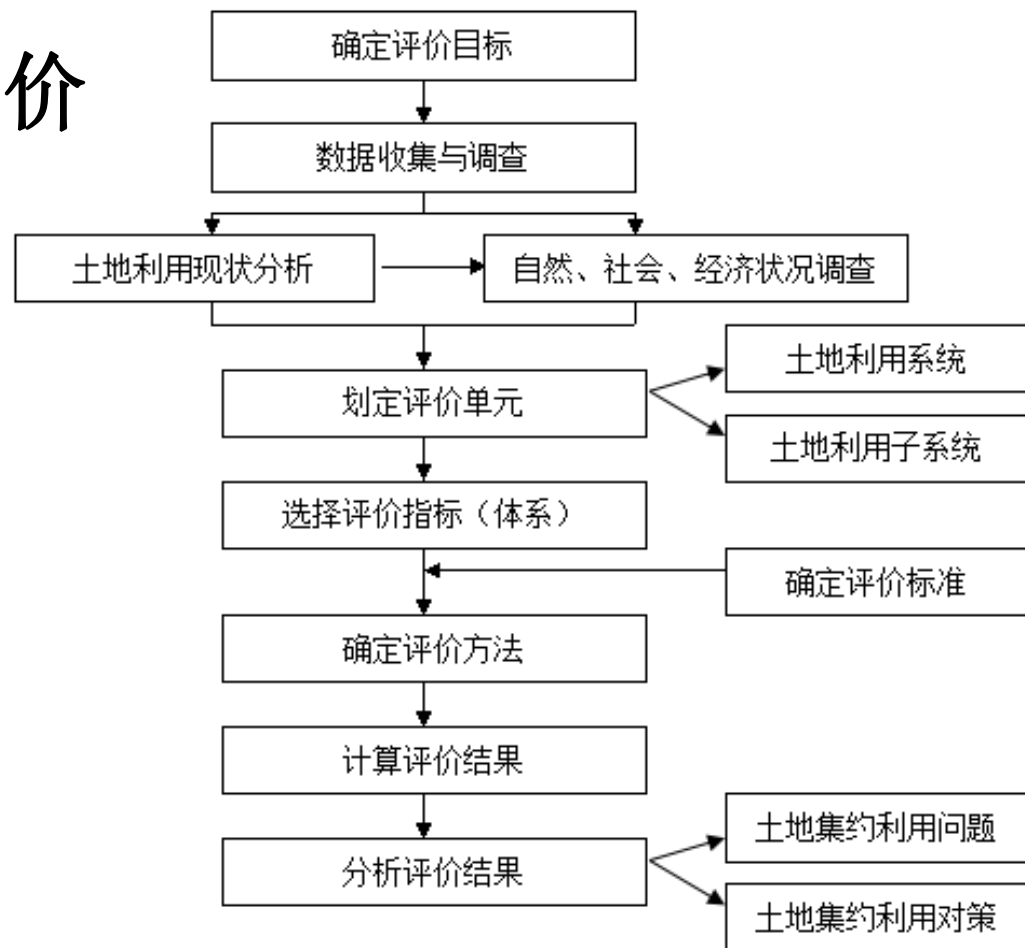
二、土地集约利用评价

土地利用集约度的测度指标一般包括：

- 产出测度与投入测度
- 实物形态测度与价值形态测度
- 综合测度与分项测度
- 初级集约度与次级集约度
- 单纯测度与复合测度

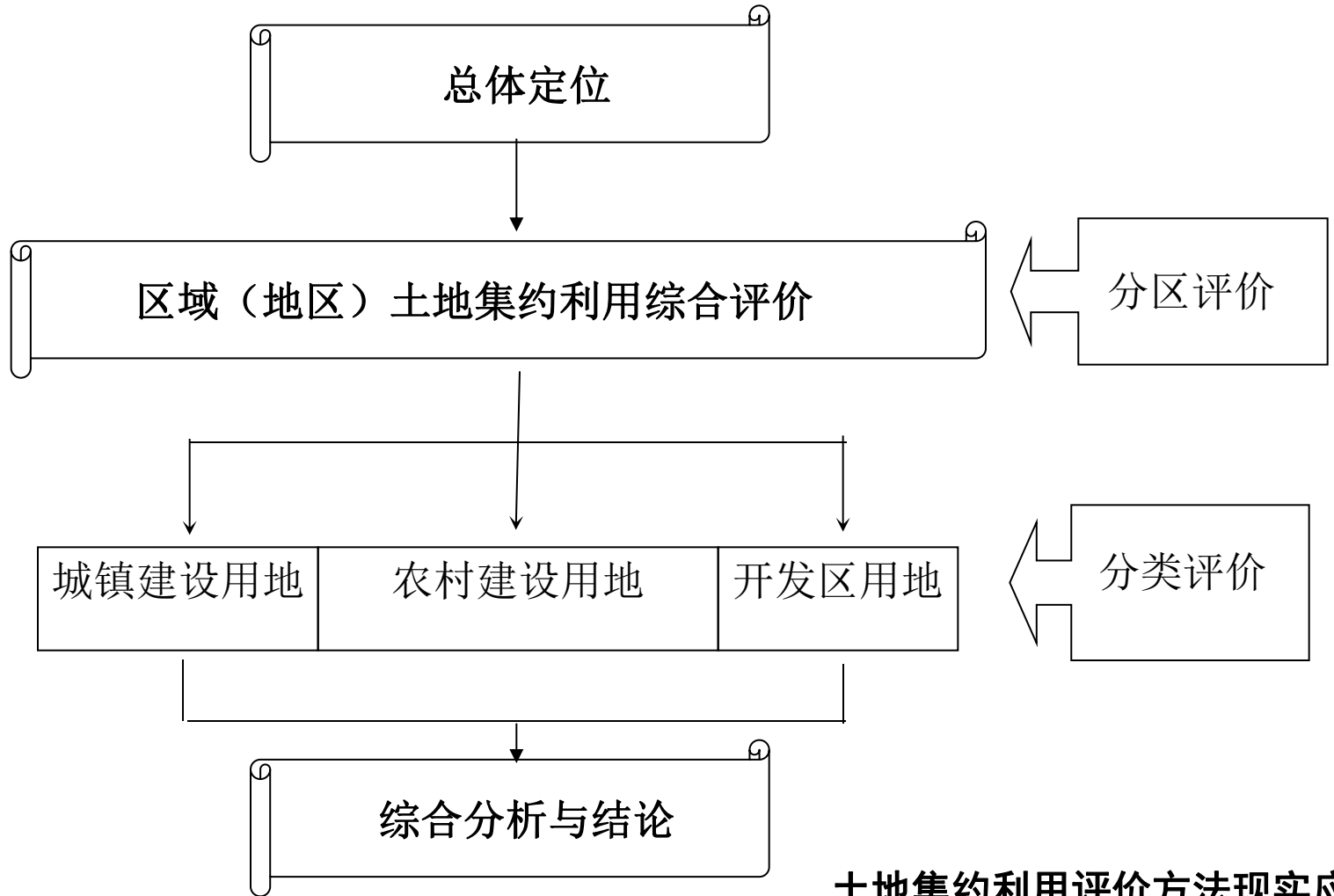
第三节 土地集约利用

二、土地集约利用评价

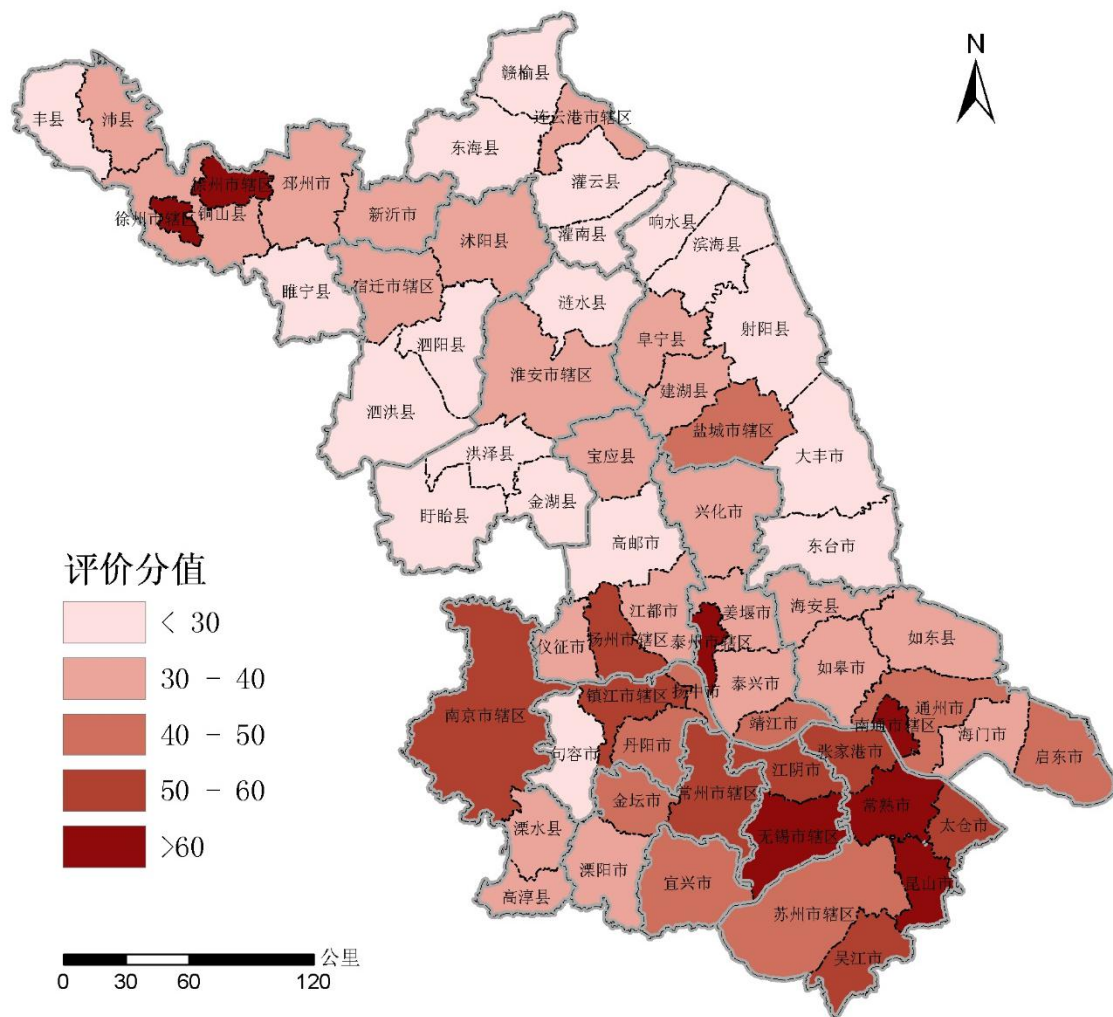


土地集约利用评价的一般程序

第三节 土地集约利用



第三节 土地集约利用

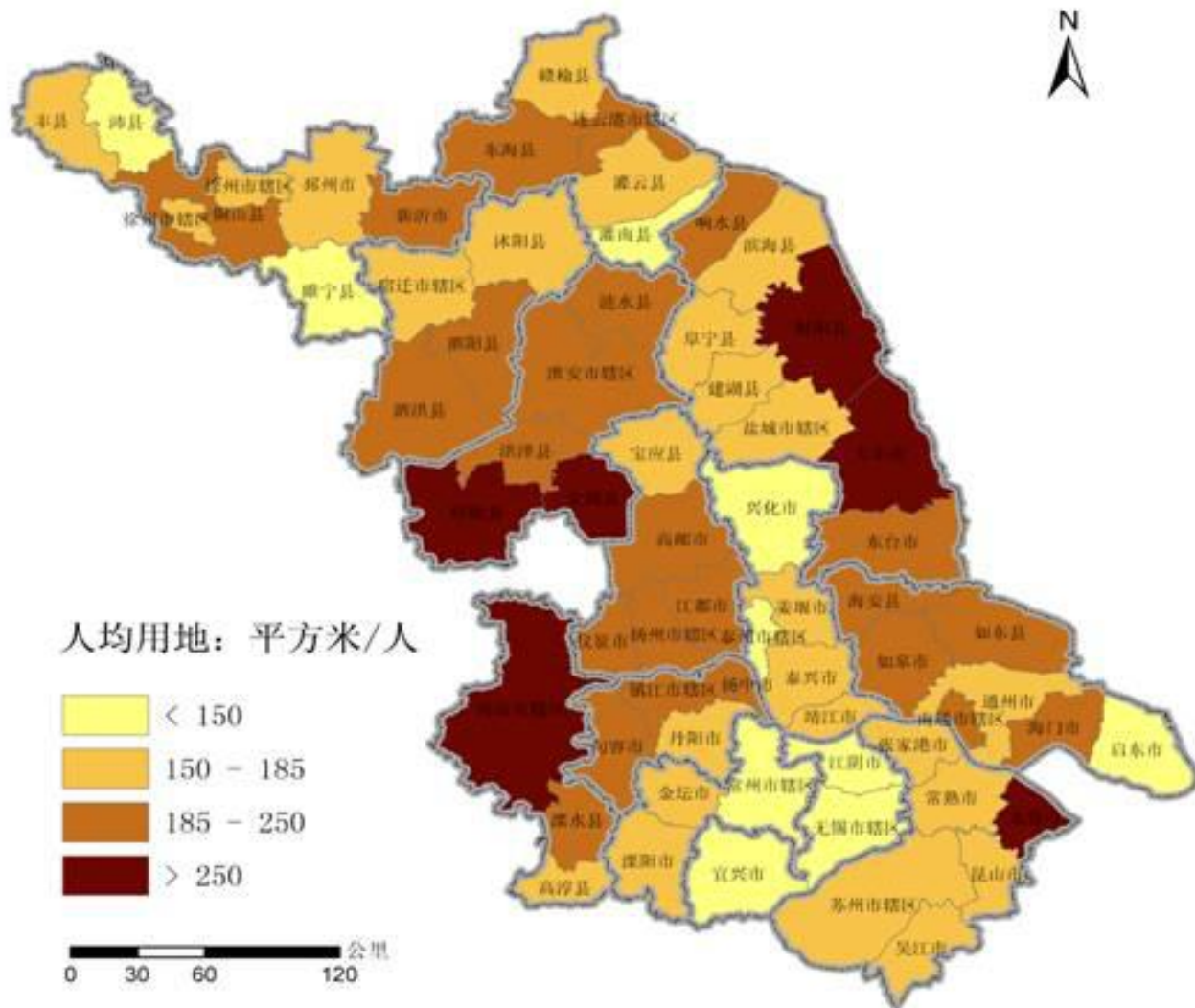


评价因素、因子及权重

因素	因子	权重 %
土地投入强度	单位建设用地年末固定资产存量	37
	单位建设用地二三产业增加值	27
土地利用状况	人均建设用地数量	11
	土地闲置率	14
土地利用结构	铁路、公路用地比率	11

江苏省县（市）建设用地集约利用水平综合评价结果（2004）

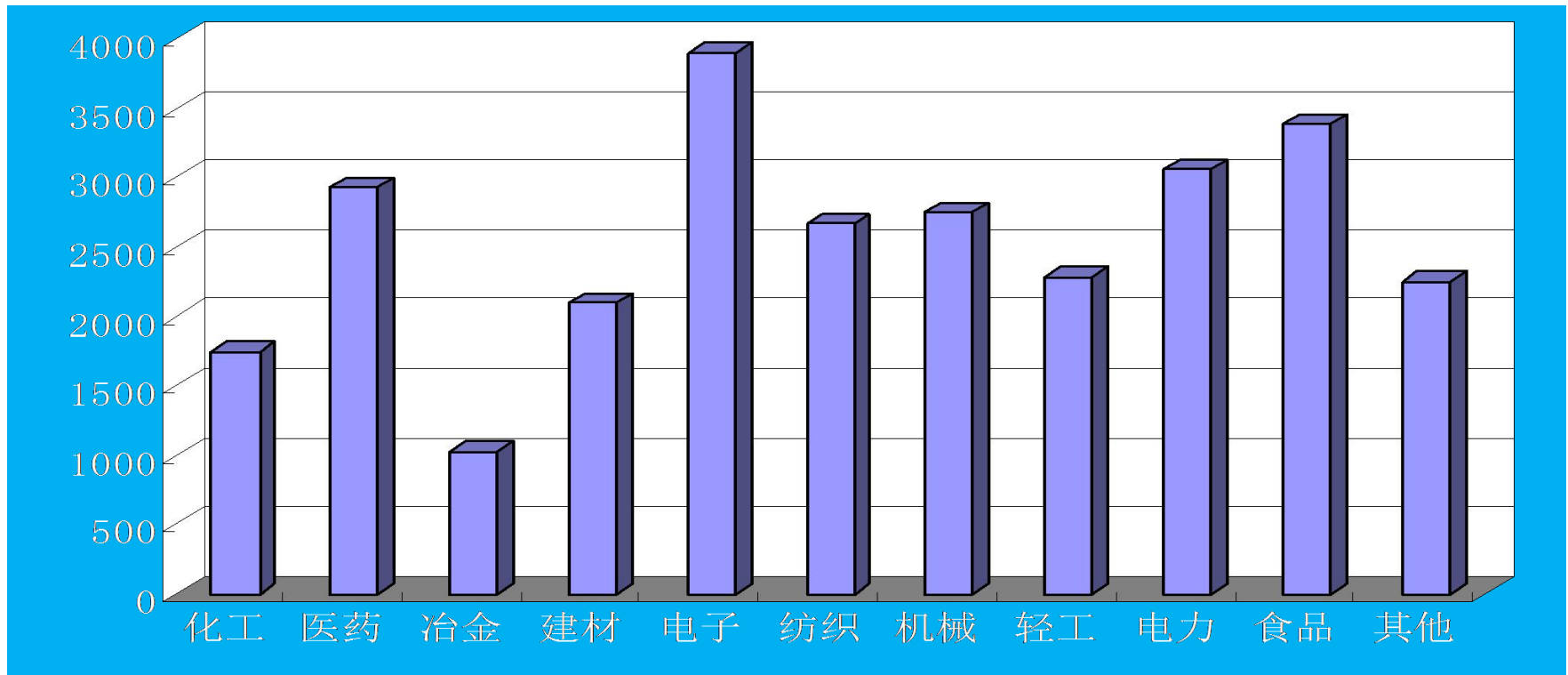
第三节 土地集约利用



2004年农村居民点用地：
 苏南174 平方米/人
 苏中179 平方米/人
 苏北192 平方米/人

江苏省农村居民点用地集
 约利用现状（2004）

第三节 土地集约利用



**2004年江苏省开发区不同产业地均
固定资产投资（万元/公顷）**

思考与讨论

土地集约利用评价如何从“方法”转化为“工具”，以实现合理的土地集约度？

