基于马克思地租理论的城市宏观级差地租研究*

戴双兴　朱立宇

内容提要　当前我国城市土地市场区域分化明显，一二三四线城市级差地租差异明显，但传统城市地租理论研究的是同一城市内不同地块的级差地租，难以对这一状况进行解释。本文以马克思地租理论为指导，提出城市宏观级差地租概念，反映不同层级城市土地利用效益差异。在此基础上，构建城市宏观级差地租数理模型，测算20个城市宏观级差地租量，分析我国城市宏观级差地租的演变规律，阐述城市宏观级差地租产生的原因和条件。

关 键 词　马克思；级差地租理论；城市宏观级差地租

作　　者　戴双兴，福建师范大学经济学院副教授；朱立宇，福建师范大学经济学院硕士生。

一、绪论

2016年以来我国土地市场区域分化明显，一二线城市由于经济发达，对人口的吸引能力强，土地市场持续火爆。但是，大多数三四线城市作为房地产库存“重灾区”，

* 本文系全国中国特色社会主义政治经济学研究中心（福建师范大学）项目“基于马克思地租理论的城市宏观级差地租研究”阶段性研究成果。

城市地租普遍较低。一二三四线城市地租梯度性差异显著。

马克思在《资本论》中深入研究过地租问题。马克思指出，“地租的占有是土地所有权借以实现的经济形式”。① 级差地租的产生是“由于一定的投入一个生产部门的个别资本，同那些没有可能利用这种例外的、有利于提高生产力的自然条件的投资相比，相对来说具有较高的生产率”。② 级差地租有两种形式：级差地租 I 和级差地租 II。级差地租 I 是指“等量资本在等面积的不同土地上使用时所产生的不相等的结果”，③ 级差地租 I 产生的条件和原因在于土地的肥力及位置不同。级差地租 II 是指把等量资本连续地投在同一块土地上所形成的不同生产率所产生的超额利润转化成的地租。

马克思主要研究农业地租，几乎没有涉及城市地租。新中国成立到改革开放之前，我国受苏联教科书的影响，理论界普遍否定社会主义地租的存在。20 世纪 80 年代以来，随着我国城市土地使用制度改革的推进，迫切需要建立社会主义城市地租理论为改革实践提供理论依据。国内一些学者，如于亚文、陈征、杨继瑞、原玉廷、李海海、杨奇才、杨继瑞等人结合城市土地有偿使用改革实践，研究城市级差地租理论。④

这其中，福建师范大学陈征教授的研究颇具代表性。陈征认为，与马克思级差地租理论一样，社会主义城市级差地租也可以分为级差地租 I 和级差地租 II 两种形式。“由于城市土地位置的差别，不论是工业还是商业，都会使得流通过程中发生运输费用的差别和资金流动速度的差别，都会对不同企业带来不同的利润率，从而使有些企业获得超额利润，转化为城市级差地租 I”，因“宏观投资最终形成”和“微观投资建立高层建筑”两方面而产生的超额利润转化为城市级差地租 II。⑤

近年来，我国城市土地市场区域分化明显。但传统城市地租理论研究的是同一城市内不同地块所产生的级差地租，难以对这一状况进行解释。本文以马克思地租理论为指导，提出城市宏观级差地租概念，应用城市宏观级差地租反映全国不同层级城市间土地利用效益的差异。

---

① 《马克思恩格斯全集》（第 46 卷），北京：人民出版社，2003 年，第 714 页。

② 马克思：《资本论》（第 3 卷），北京：人民出版社，2008 年，第 728 页。

③ 马克思：《资本论》（第 3 卷），北京：人民出版社，2008 年，第 732 页。

④ 于亚文：《论试城市土地的级差地租》，《齐齐哈尔大学学报（哲学社会科学版）》1989 年第 5 期；陈征：《社会主义城市级差地租》，《中国社会科学》1995 年第 2 期；杨继瑞：《我国农村土地资源配置市场的理论思考》，《国土经济》1995 年第 3 期；原玉廷：《城市土地管理：“三权分离”与收益分配》，《经济问题》2005 年第 1 期；李海海：《级差地租分配、公共服务供给与人口城镇化研究》，《马克思主义研究》2015 年第 1 期；杨奇才、杨继瑞：《空间级差地租：基于马克思地租理论的研究》，《当代经济研究》2017 年第 3 期。

⑤ 陈征：《社会主义城市级差地租》，《中国社会科学》1995 年第 1 期。

二、城市宏观级差地租的内涵及特征

（一）城市宏观级差地租的内涵

城市宏观级差地租是指在社会主义市场经济条件下，由于区位因素和投入资本不同造成的城市间的土地级差收益差异而形成的地租。同马克思级差地租理论一样，城市宏观级差地租也可以分为级差地租Ⅰ和级差地租Ⅱ两种形式。由于城市所处的地理区位、交通区位和经济区位不同而产生的地租称为城市宏观级差地租Ⅰ，由于投入土地资本和经营管理资本的差别而产生的地租称为城市宏观级差地租Ⅱ。

（二）城市宏观级差地租的特征

一是城市宏观级差地租研究对象更宏观。传统城市级差地租研究的是同一城市内部的地块由于位置、用途不同，以及在此基础上连续追加投资而引起的级差地租。城市宏观级差地租研究对象不再是同一城市内部的土地，而是不同城市之间的土地收益差异形成的级差地租。

二是城市宏观级差地租形成条件更复杂。传统城市级差地租Ⅰ形成原因在于城市内土地位置的不同，主要受到自然因素的影响。城市宏观级差地租Ⅰ形成原因在于城市区位因素的不同，区位因素的产生不仅是自然条件的产物，还会受到政治、经济和文化等多重因素的影响。传统城市级差地租Ⅱ是在级差地租Ⅰ的基础上连续追加资本形成的，城市宏观级差地租Ⅱ的形成原因，不仅包括政府在城市公共服务设施建设中投入的有形资本，还包括政府在发展规划制定等方面投入的无形资本。

三、我国城市宏观级差地租量测算及其演变趋势

（一）城市宏观级差地租数理模型构建

（1）以马克思地价理论为指导测算城市地租。土地不是劳动产品，因此没有价值。由于土地并非劳动产品，地价并不是土地价值的货币表现，而是资本化的地租。马克思说，“实际上，这个购买价格不是土地的购买价格，而是土地所提供的地租的

购买价格”，① “土地价格无非是出租土地的资本化收入”。② 用 P 表示城市地价，L 表示地租，r 表示利息率，那么城市地价与地租之间的关系就可以表示为：

$$P=\frac{L}{r} \tag{1}$$

在我国，城市土地属于国家所有，土地使用者只能获得最长 70 年的土地使用权。因此，地价是 70 年地租的资本化。若用 P、L、r 和 i 分别表示地价、地租、折现率和土地使用年限，则地价与地租之间的关系可以用公式（2）表示。已知地价 P、折现率 r、土地使用年限 i 的值，即可求出城市地租 L 的值。其中，地价 P 来源于城市地价网，土地使用年限 i 取值 70，在确定折现率 r 时，考虑到其资本投资收益率的实质，当前银行 5 年期定期存款利率 2.75%和 5 年期以上个人住房公积金贷款利率 3.25%，折现率 r 取二者的平均值 3.0%。

$$P=\sum_{i=1}^{70}\frac{L}{(1+r)^{i}} \tag{2}$$

（2）以马克思级差地租理论为指导推算城市宏观级差地租。马克思指出：“级差地租总是产生于支配着一种被垄断的自然力和个别资本的个别生产价格和投入该生产部门的一般资本的一般生产价格的差额。”③ 因此，本文以 20 个样本城市中地租最低值城市（银川市）的城市地租作为绝对地租，其他城市地租超过该地租的差额即为城市宏观级差地租。

（二）我国城市宏观级差地租量测算

应用城市宏观级差地租数理模型，测算 2012～2016 年 20 个城市宏观级差地租量。本文选取了北上广深 4 个一线城市，杭州、南京等二线城市，以及湘潭、银川等三四线城市，计算结果如表 1 所示。

（三）我国城市宏观级差地租演变趋势

从横向看，同一年份各级城市宏观级差地租呈现出明显梯度性。如表 1 所示，2016 年四个一线城市宏观级差地租都在 1 000 元/平方米之上，二线城市宏观级差地租为 50～1 000 元/平方米，三四线城市宏观级差地租都在 30 元/平方米下，不同级别城

① 马克思：《资本论》（第 3 卷），北京：人民出版社，2008，第 703 页。
② 马克思：《资本论》（第 3 卷），北京：人民出版社，2008，第 705 页。
③ 马克思：《资本论》（第 3 卷），北京：人民出版社，2008，第 728 页。

市宏观级差地租差距明显，呈现出明显的梯度性。

从纵向看，同一城市宏观级差地租呈现出不断扩大趋势。从一线城市北京看，北京城市宏观级差地租从 2012 年的 370 元/平方米上升到 2016 年的 1 860 元/平方米，约增长了 4 倍。从普通二线城市南昌看，南昌城市宏观级差地租也从 2012 年的 53 元/平方米增加到了 2016 年的 148 元/平方米，增长了近 2 倍。

表 1　　2012～2016 年 20 个城市宏观级差地租量　　（单位：元/平方米）

年份		2012		2013		2014		2015		2016	
分类	城市	城市地租	城市宏观级差地租	城市地租	城市宏观级差地租	城市地租	城市宏观级差地租	城市地租	城市宏观级差地租	城市地租	城市宏观级差地租
一线	北京	402	370	435	402	1 490	1 456	1 564	1 528	1 897	1 860
	深圳	875	843	1 058	1 025	1 175	1 141	1 386	1 350	1 524	1 486
	上海	772	740	912	880	1 008	975	1 170	1 133	1 513	1 476
	广州	584	552	715	682	830	796	917	881	1 072	1 034
二线	厦门	578	546	661	628	686	652	728	692	939	902
	杭州	482	450	518	485	530	497	546	510	605	567
	福州	326	294	347	314	342	308	347	311	418	381
	南京	233	201	260	227	253	219	263	226	355	317
	武汉	114	82	194	161	201	168	213	177	234	197
	天津	186	154	195	163	202	169	210	174	232	195
	南昌	85	53	168	135	171	137	172	136	186	148
	贵阳	148	116	122	89	125	91	125	89	130	92
	郑州	85	53	90	58	99	65	112	76	130	92
	西安	73	41	80	47	86	52	122	85	124	87
	沈阳	60	28	65	32	66	32	71	35	77	40
	长春	62	30	66	33	67	34	69	33	71	34
三四线	湘潭	43	11	60	27	60	26	61	25	62	24
	开封	47	15	51	18	54	21	58	22	60	23
	抚顺	41	9	41	8	41	7	40	4	39	2
	银川	32	0	33	0	34	0	36	0	37	0

资料来源：根据城市地价网数据计算而得。

四、我国城市宏观级差地租产生的原因和条件分析

（一）城市宏观级差地租 I 产生的原因和条件：区位因素

城市宏观级差地租 I 是由城市所在区位因素所决定的，区位因素又可以分为地理区位、交通区位和经济区位。

（1）地理区位。城市地理区位优势体现为地势平坦、气候舒适等。在城市的发展过程，地理区位优势往往会转化为发展优势。我国幅员辽阔，东中西部的自然环境存在明显的差异。因此，我国城市宏观级差地租因地理区位的不同也呈现出较大差异。由东至西，我国城市居住环境的舒适度呈逐步下降趋势。与此相对应，东部城市宏观级差地租普遍要高于中部城市，中部城市又普遍高于西部城市。如表 1 所示，虽然杭州、武汉和西安都属于二线省会城市，但地处东部的杭州居住环境明显优于中部的武汉，而武汉的居住环境又明显优于西部的西安。因此，杭州城市宏观级差地租明显高于武汉，更是远胜西安。

（2）交通区位。城市的交通区位影响因素主要包括高铁、机场、港口等。在高铁经济和航空经济快速发展的今天，城市高铁和航空运输能力越发达，对外辐射范围就越大，城市宏观级差地租提升越快。本文选择经过城市的高铁（或动车）趟数和航空吞吐量两个指标来对城市交通区位因素进行度量。如表 2 所示，同处于长三角地区，作为一线城市的上海航空吞吐量达到 10 646.25 万人次，而作为二线城市的杭州航空吞吐量只有 3 159.5 万人次，差距明显。与航空吞吐量相对应，上海城市宏观级差地租也远远超过杭州。从二线城市内部对比看，武汉与郑州同属中部二线城市，航空吞吐量几乎相同，但是途经武汉的高铁（或动车）趟数达 638 趟，多于郑州的 483 趟。与此相对应，武汉的城市宏观级差地租也大于郑州。

表 2　　2016 年部分城市运输能力指标和城市宏观级差地租

	途经高铁和动车（次）	航空吞吐量（万人次）	城市宏观级差地租（元/平方米）
上海	748	10 646.25	1 476
杭州	484	3 159.50	567
武汉	638	2 077.16	197

续表2

	途经高铁和动车（次）	航空吞吐量（万人次）	城市宏观级差地租（元/平方米）
郑州	483	2 076.32	92

资料来源：根据12306网站和《2016年民航机场生产统计公报》整理而得。

（3）经济区位。在城市经济发展过程中，伴随着产业结构的优化升级，城市经济实力不断提升，为更高城市宏观级差地租创造了购买基础。如表3所示，地处东北老工业基地的城市主要以重工业为主，而长三角地区城市则主要以服务业为主，产业结构不同造成了城市单位面积产出效益的不同。虽然地处东北的长春和沈阳与地处长三角的杭州和南京同为省会城市，但是长春和沈阳的第三产业占比明显低于杭州和南京。因此，长春和沈阳宏观级差地租也明显低于杭州和南京。

表3　2016年东北和长三角部分城市三次产业结构比重与城市宏观级差地租关系

区域	城市	一产（%）	二产（%）	三产（%）	城市宏观级差地租（元/平方米）
东北	长春	6.2	50.1	43.7	34
	沈阳	4.7	47.8	47.5	40
长三角	杭州	2.8	36.0	61.2	567
	南京	2.4	40.8	57.8	317

资料来源：根据4个城市统计公报整理而得。

（二）城市宏观级差地租Ⅱ产生原因和条件：投入资本

在城市改造过程中投入的资本被称为“土地资本”。“土地资本”不仅包括将自然土地改造为城市土地的第一次开发所投入的资本，还包括第二次开发所投入的资本，主要是道路、桥梁等基础设施的建设，以及在此基础上居住环境的改善等公共服务的投入。正是由于第二次开发所投入资金不同，不同城市宏观级差地租有差距。本文选择单位面积上的公共服务支出、城镇化率两个指标来度量城市第二次开发所投入资本的整体水平。

（1）公共服务支出。本文采用城市一般公共服务支出与城市面积的比值度量单位面积的公共服务支出。如表4所示，随着我国城镇化进程的加快，2012～2016年期间4个城市单位面积公共服务支出不断增加，城市宏观级差地租也不断提高。2016年北京和广州单位面积公共服务支出分别为2 194和1 807万元/平方千米，明显超过杭州和福州的467和337万元/平方千米。与此相对应，北京和广州的城市宏观级差地租也远超杭州和福州。

表 4　　2012～2016 年 4 个城市单位面积公共服务支出与城市宏观级差地租的关系

（单位：万元/平方千米）

年份 / 项目 / 城市	2012		2013		2014		2015		2016	
	单位面积公共服务支出	城市宏观级差地租	单位面积公共服务支出	城市宏观级差地租	单位面积公共服务支出	城市宏观级差地租	单位面积公共服务支出	城市宏观级差地租	单位面积公共服务支出	城市宏观级差地租
北京	2 194	370	2 484	402	2 693	1 456	3 415	1 528	3 814	1 860
广州	1 807	552	1 864	682	1 932	796	2 324	881	2 540	1 034
杭州	467	450	508	485	571	497	716	510	834	567
福州	337	294	440	314	470	308	595	311	684	381

资料来源：根据 4 个城市统计公报整理而得。

（2）城镇化率。作为衡量“土地资本”二次开发投入量的间接指标，城镇化率指城市常住人口中城镇人口的比重。城镇化率越高，说明城市对人口的吸引力越强，而这种吸引力又主要通过医疗、教育等公共服务水平体现出来。如表 5 所示，2016 年北京、广州、杭州和福州的城镇化率分别为 86.5%、86.1%、76.2%和 68.5%，呈现出逐级下降的趋势。与此相对应的是，4 个城市的宏观级差地租分别为 1 860、1 034、567、381 元/平方米，也呈现出明显下降的趋势。

表 5　　2012～2016 年部分城市城镇化率与城市宏观级差地租　　（单位：元/平方米）

年份 / 项目 / 城市	2012		2013		2014		2015		2016	
	城镇化率（%）	城市宏观级差地租	城镇化率（%）	城市宏观级差地租	城镇化率（%）	城市宏观级差地租	城镇化率（%）	城市宏观级差地租	城镇化率（%）	城市宏观级差地租
北京	86.2	370	86.3	402	86.4	1 456	86.5	1 528	86.5	1 860
广州	—	552	85.3	682	85.4	796	85.5	881	86.1	1 034
杭州	74.3	450	74.9	485	75.1	497	75.3	510	76.2	567
福州	64.8	294	65.9	314	66.9	308	67.7	311	68.5	381

资料来源：根据 4 个城市统计公报整理而得。

五、小结

上述分析表明，由于我国各线城市发展水平不同，一线城市及热点二线城市宏观级

差地租远高于三四线城市。长此以往，各线城市发展差距将不断扩大。为了降低不同城市宏观级差地租差距过大带来的不利影响，建议中央政府采取以下措施。一要分城施策，针对不同类型的城市采取不同的调控措施。对于一二线城市，要加大土地供给，抑制土地市场非理性增长；对于三四线城市，加快房地产去库存，鼓励和支持农民进城购房。二要让中央政府参与城市宏观级差地租收益分配。在我国，国家是城市土地所有者。因此，在全国性战略地理格局中形成的城市宏观级差地租，中央政府理应参与其收益分配。三要加强三四线城市基础设施和公共服务建设。目前三四线城市宏观级差地租低，其根源在于基础设施以及公共服务配套相对滞后，产业基础薄弱。要加大对三四线城市基础设施和公共财政投入力度，积极推进产业转型升级，吸引人口在三四线城市定居。

Research on Urban Macro Differential Rent Based on Marx's Theory of Land Rent

Dai Shuangxing　Zhu Liyu

Abstract: At present, the regional differentiation of China's land market is obvious. The variety of first-tier, second-tier, third-tier and forth-tier city's differential rent is also obvious. The traditional socialist city rent theory studies the differential rent generated by different land in the same city. It is difficult to explain this variety. Based on the Marxist theory of rent, this paper proposes the theory of urban macro differential rent, reflects the difference of land use benefit among different levels. Based on it, the paper constructs the mathematical model of urban macro differential rent. Using this model calculate the macro-level differential rent of 20 cities in China. This paper analyzes the evolution law of urban macro differential rent in China, expounds the reasons and conditions of urban macro differential rent.

Key words: Marx, differential rent theory, urban macro differential rent

Author(s): Dai Shuangxing, Associate Professor of School of Economics, Fujian Normal University; Zhu Liyu, Graduate Student of School of Economics, Fujian Normal University.