[中文马克思主义文库](https://www.marxists.org/chinese/index.html) -> [马克思](https://www.marxists.org/chinese/marx/index.htm) - [恩格斯](https://www.marxists.org/chinese/engels/index.htm) -> [《马克思恩格斯全集》第二十五卷](https://www.marxists.org/chinese/marx-engels/25/index.htm)

第四十六章 建筑地段的地租。矿山地租。土地价格

　　凡是有地租存在的地方，都有级差地租，而且这种级差地租都遵循着和农业级差地租相同的规律。凡是自然力能被垄断并保证使用它的产业家得到超额利润的地方（不论是瀑布，是富饶的矿山，是盛产鱼类的水域，还是位置有利的建筑地段），那些因对一部分土地享有权利而成为这种自然物所有者的人，就会以地租形式，从执行职能的资本那里把这种超额利润夺走。至于建筑上使用的土地，亚·斯密已经说明，它的地租的基础，和一切非农业土地的地租的基础一样，是由真正的农业地租调节的（《国民财富的性质和原因的研究》第1卷第1篇第11章第2、3节）。这种地租的特征，首先是位置在这里对级差地租具有决定性的影响（例如，这对葡萄种植业和大城市的建筑地段来说，是十分重要的）；其次是所有者的明显的完全的被动性，他的主动性（特别是在采矿业）只在于利用社会发展的进步，而对于这种进步，他并不象产业资本家那样有过什么贡献，冒过什么风险；最后，是垄断价格在许多情况下的优势，特别是对贫民进行最无耻的剥削方面的优势（因为贫民对于房租，是一个比波托西银矿[203]对于西班牙，更为富饶的源泉［注：兰格；纽曼。[204]］），以及这种土地所有权所产生的巨大权力，这种土地所有权，在和产业资本结合在一个人手里时，实际上可以使产业资本从地球上取消为工资而进行斗争的工人的容身之所［注：克劳林顿的罢工。恩格斯《英国工人阶级状况》第307页[205]。］。在这里，社会上一部分人向另一部分人要求一种贡赋，作为后者在地球上居住的权利的代价，因为土地所有权本来就包含土地所有者剥削土地，剥削地下资源，剥削空气，从而剥削生命的维持和发展的权利。不仅人口的增加，以及随之而来的住宅需要的增大，而且固定资本的发展（这种固定资本或者合并在土地中，或者扎根在土地中，建立在土地上，如所有工业建筑物、铁路、货栈、工厂建筑物、船坞等等），都必然会提高建筑地段的地租。在这里，即使有凯里那样的善良愿望，也不可能把作为投在房屋上的资本的利息和折旧的房租，同单纯土地的地租混为一谈，特别在土地所有者和建筑投机家是完全不同的人的时候（例如在英国）。在这里，我们要考察两个要素：一方面，土地为了再生产或采掘的目的而被利用；另一方面，空间是一切生产和一切人类活动所需要的要素。从这两个方面，土地所有权都要求得到它的贡赋。对建筑地段的需求，会提高土地作为空间和地基的价值，而对土地的各种可用作建筑材料的要素的需求，同时也会因此增加［注：“伦敦街道铺砌石头路面，使苏格兰海滨一些不毛岩石的所有者，可以从一向没有用的石头地得到地租。”（亚·斯密，第1篇第11章第2节）］。  
　　在迅速发展的城市内，特别是在象伦敦那样按工厂方式从事建筑的地方，建筑投机的真正主要对象是地租，而不是房屋。关于这一点，我们已在第二卷第十二章第215、216页，用1857年伦敦一个大建筑投机家爱德华·卡普斯向银行法委员会所提出的证词，作为例子加以说明了。[206]他在那里说（第5435号）：

　　“我相信，一个人要想发迹，单靠公平交易是不行的……除此以外，他还必须从事建筑投机，而且必须大规模地进行；因为，建筑业主从建筑本身取得的利润是很小的，他通过提高地租，取得他的主要利润。例如，他租用一块地皮，每年付租300镑；当他按照精密的建筑计划，在这块地皮上面建筑起适当等级的房屋时，他每年就能由此得到400镑或450镑，而他的利润与其说来源于在许多情况下他几乎完全不加考虑的建筑物利润，不如说来源于每年增加100镑或150镑的地租。”

　　在这里不要忘记，在通常以九十九年为期的租约期满以后，土地以及土地上的一切建筑物，以及在租佃期内通常增加一两倍以上的地租，都会从建筑投机家或他的合法继承人那里，再回到原来那个土地所有者的最后继承人手里。  
　　真正的矿山地租的决定方法，和农业地租是完全一样的。

　　“有一些矿山，它们的产品仅够支付劳动的报酬，并补偿其中所投的资本以及普通利润。它们能给企业主提供一些利润，但不能给土地所有者提供地租。它们只有由土地所有者开采才能带来利益，这种土地所有者作为自己的企业主，从自己投入的资本中得到普通利润。苏格兰的许多煤矿就是这样开采的，并且也只能这样开采。土地所有者不允许其他任何人不支付地租去开采这些煤矿，而任何人又无法如此支付地租。”（亚·斯密，第Ⅰ篇第Ⅱ章第2节）

　　我们必须加以区别，究竟是因为产品或土地本身有一个与地租无关的垄断价格存在，所以地租才由垄断价格产生，还是因为有地租存在，所以产品才按垄断价格出售。当我们说垄断价格时，一般是指这样一种价格，这种价格只由购买者的购买欲和支付能力决定，而与一般生产价格或产品价值所决定的价格无关。一个葡萄园在它所产的葡萄酒特别好时（这种葡萄酒一般说来只能进行比较小量的生产），就会提供一个垄断价格。由于这个垄断价格（它超过产品价值的余额，只决定于高贵的饮酒者的财富和嗜好），葡萄种植者将实现一个相当大的超额利润。这种在这里由垄断价格产生的超额利润，由于土地所有者对这块具有独特性质的土地的所有权而转化为地租，并以这种形式落入土地所有者手中。因此，在这里，是垄断价格产生地租，反过来，如果由于土地所有权对在未耕地上进行不付地租的投资造成限制，以致谷物不仅要高于它的生产价格出售，而且还要高于它的价值出售，那末，地租就会产生垄断价格。一些人所以能把一部分社会剩余劳动作为贡赋来占有，并且随着生产的发展，占有得越来越多，只是由于他们拥有土地所有权，而这个事实却被以下的情况掩盖了：资本化的地租，从而，正是这个资本化的贡赋，表现为土地价格，因此土地也象任何其他交易品一样可以出售。因此对购买者来说，他对地租的索取权，好象不是白白得到的，不是不出劳动，不冒风险，不具有资本的事业精神，就白白得到的，而是支付了它的等价物才得到的。象以前已经指出的那样，在购买者看来，地租不过表现为他用以购买土地以及地租索取权的那个资本的利息。对已经购买黑人的奴隶主来说也完全是这样，他对黑人的所有权，好象不是由于奴隶制度本身，而是通过商品的买卖而获得的。不过，这个权利本身并不是由出售产生，而只是由出售转移。这个权利在它能被出售以前，必须已经存在；不论是一次出售，还是一系列这样的出售，不断反复的出售，都不能创造这种权利。总之，创造这种权利的，是生产关系。一旦生产关系达到必须改变外壳的程度，这种权利和一切以它为依据的交易的物质源泉，即一种有经济上和历史上的存在理由的、从社会生活的生产过程产生的源泉，就会消失。从一个较高级的社会经济形态的角度来看，个别人对土地的私有权，和一个人对另一个人的私有权一样，是十分荒谬的。甚至整个社会，一个民族，以至一切同时存在的社会加在一起，都不是土地的所有者。他们只是土地的占有者，土地的利用者，并且他们必须象好家长那样，把土地改良后传给后代。

　　在以下有关土地价格的研究中，我们要撇开一切竞争的变动，一切土地投机，甚至小土地所有制（在这里，土地是生产者的主要工具，因此生产者不管按什么价格都必须购买它）。  
　　Ⅰ．土地价格可以在地租不增加的情况下提高；即：  
　　1．单纯由于利息率的下降，结果，地租按更贵的价格出售，因此，资本化的地租，土地价格，就增长了；  
　　2．因为投入土地的资本的利息增长了。  
　　Ⅱ．土地价格可以因地租增加而提高。  
　　地租可以因为土地产品的价格提高而增加。在这种情况下，无论最坏耕地的地租是高、是低、还是根本没有，级差地租率都会提高。我们把地租率理解为转化为地租的剩余价值部分和生产土地产品的预付资本之间的比率。这个地租率，和剩余产品对总产品的比率是不同的，因为总产品不包括全部预付资本，也就是说，不包括继续与产品并存的固定资本。不过，这里的意思是：在提供级差地租的各级土地上，产品中一个越来越大的部分将转化为超额的剩余产品。在最坏土地上，土地产品价格的提高，才产生地租，并由此产生土地价格。  
　　但是，地租也可以在土地产品价格没有提高时增加。土地产品价格可以保持不变，甚至下降。  
　　地租在土地产品价格保持不变时所以会增加（撇开垄断价格不说），或者只是因为在旧地的投资量不变的情况下，耕种了质量较好的新地，但这种新地只够满足已经增长的需求，因此起调节作用的市场价格仍然不变。在这个场合，旧地的价格不会提高，但新耕地的价格，会提高到旧地的价格以上。  
　　地租所以会提高，或者是因为在相对肥力和市场价格都保持不变的情况下，经营土地的资本的量已经增长。因此，虽然和预付资本相比，地租仍然不变，但地租量，比如说，会因资本本身增加一倍而增加一倍。既然价格没有下降，第二次投资也就会和第一次投资一样提供一个超额利润，这个利润在租佃期满后，也会转化为地租。这时，地租量增加了，因为产生地租的资本的量增加了。有人断言，同一地段上连续投入的各个资本，只有当它们的收益不等，从而产生级差地租的时候，才会生出地租，这个断言和下面的说法是一样的：如果有两个各1000镑的资本投在两块肥力相等的土地上，尽管这两块地都属于提供级差地租的较好土地，但其中只有一块能提供地租。（因此，地租总量，一个国家的地租总额，会在个别地段的价格，或者地租率，或者甚至个别地段的地租量都不必增加的情况下，随着投资的总量一起增加；在这种情况下，地租总量会随着耕种面积的扩大而增加。这种增加，甚至可能和个别土地的地租的下降结合在一起。）否则，这个断言就会和另一种说法一样：两块相邻的不同土地上的投资所遵循的规律，不同于同一块土地上的连续投资。但我们正好是从这两种情况的规律的同一性，从同一土地和不同土地上的投资的生产率的增加，引出级差地租的。在这里存在的并被人忽视的唯一差异是：在对不同地方的土地连续进行投资时，这种投资会受到土地所有权的限制，而在对同一土地连续进行投资时，情况就不是这样。因此，也就产生了相反的作用，使这些不同的投资形式在实际上互相限制。在这里，资本始终没有什么区别。如果资本构成不变，剩余价值率也不变，那末，利润率也就不变，因此在资本增加一倍时，利润总量也增加一倍。同样，在所假定的情况下，地租率也保持不变。如果1000镑的资本提供的地租是x，那末，在所假定的情况下，2000镑的资本提供的地租就是2x。但按土地面积（土地面积不变，因为按照假定，加倍的资本是投在同一土地上的）计算，由于地租量的增加，地租的水平也提高了。以前提供2镑地租的同一英亩，现在提供4镑。［注：洛贝尔图斯——他那本关于地租的重要著作[207]，我们将在本书第四卷再加以讨论[208]——的功绩之一，是阐述了这一点。他的错误只是在于，第一，他假定，对资本来说，利润的增加总是表现为资本的增加，因而在利润量增加时，比率仍然不变。但这是错误的，因为在资本构成发生变化时，尽管对劳动的剥削程度不变，利润率正是会由于不变资本部分价值同可变资本部分价值的比率的下降而提高。——第二，他的错误在于，他把货币地租对一定量土地（例如一英亩土地）的比率，看作是古典经济学在研究地租增减时的一般前提。这又是错误的。古典经济学在对地租的实物形式进行考察时，总是就地租和产品的关系来看地租率；在它把地租作为货币地租进行考察时，总是就地租和预付资本的关系来看地租率，因为事实上这些都是合理的表现。］  
　　一部分剩余价值即货币地租——因为货币是价值的独立表现——对土地的比率，本身就是荒谬的、不合理的东西；因为这里互相比较的量是不可通约的，一方面是一定的使用价值，是若干平方的土地，另一方面是价值，具体地说是剩余价值。这个比率事实上不过表示，在既定的情况下，若干平方土地的所有权，使土地所有者能攫取一定量的无酬劳动，这种无酬劳动是由象在马铃薯里拱来拱去的猪一样在这若干平方内拱来拱去的资本实现的｛在手稿中这里有一个括号，括号中写着“李比希”，但又划掉了）。显然，这种说法的意义，就如同说一张5镑银行券对地球直径的比率一样。然而，表现并在实际上概括一定经济关系的那些不合理形式的中介作用，对这种关系的实际承担者的日常事务毫无影响；并且，因为他们已经习惯于在这种关系内活动，所以他们一点也不觉得其中有什么难于理解的地方。一个完全矛盾的现象，对他们来说也决不是什么不可思议的。他们对于那些没有内在联系并且孤立地看是不合理的表现感到如此自在，就象鱼在水中一样。黑格尔关于某些数学公式所说的话，在这里也是适用的。他说，普通常识认为不合理的东西，其实是合理的，而普通常识认为合理的东西，其实是不合理的。[209]  
　　因此，就对土地面积本身的关系来看，地租量的增加和地租率的增加表现得完全一样；因此，当能够说明一种情况的条件在另一种情况中并不存在时，人们就感到困惑了。  
　　但是，甚至在土地产品价格下降时，土地价格也能提高。  
　　在这种情况下，由于差额的扩大，较好土地的级差地租从而它的价格可以增加。或者，在情况不是这样时，土地产品的价格在劳动生产力增加时可以下降，但生产的增加，除抵销价格的下降外还有余。假定1夸特原来的费用是60先令。如果同一英亩用同一资本生产出2夸特，而不是1夸特，并且1夸特的价格下降到40先令，那末，2夸特就提供80先令，所以，虽然每夸特的价格下降了三分之一，同一资本在同一英亩上的产品的价值还是提高了三分之一。至于在产品不高于它的生产价格或价值出售时，怎么可能产生这种情况，我们在分析级差地租时已经说明了。事实上，这一点只能靠两种方法来实现。或者是，较坏土地已被排挤在竞争之外，但在级差地租增加，普遍实行的改良在各级土地上产生不同效果时，较好土地的价格增加了。或者是，由于劳动生产率的提高，在最坏土地上，同一生产价格（以及同一价值，如果支付绝对地租的话）表现为较大量的产品。产品仍然代表同一价值，但它的每个相应部分的价格下降了，而这些部分的数目却增加了。如果使用同一资本，这种情况是不可能的；因为在这种情况下，不管多大数量的产品总是表现同一价值。但是，如果有一个追加资本用来购买石膏、鸟粪等等，总之，去进行那种在很多年内都能收效的改良，那末，这种情况就是可能的。条件是：1夸特的价格固然下降了，但不是随着夸特数的增加而按同一比例下降。  
　　Ⅲ．这些使地租提高，从而使一般土地价格或个别土地价格提高的不同条件，可以部分地互相竞争，部分地互相排斥，并且只能交替地发生作用。但是，根据以上所述可以看出，不能从土地价格的增加，直接得出地租的增加，也不能从地租的增加（这种增加总会引起土地价格的增加），直接得出土地产品的增加［注：关于地租增加时土地价格下降的事实，见帕西的著作。］。

　　人们不去研究土地枯竭的现实的自然原因（所有对级差地租有所论述的经济学家，由于当时农业化学的状况，都不认识这些原因），而竟然求助于一种肤浅的见解：在一块空间有限的土地上，并不是任何数量的资本都可以投入。例如《爱丁堡评论》在反驳理查·琼斯时写道，不能靠耕种索荷广场来养活整个英国。[210]如果把这看作农业的一种特别的缺陷，那末，事实的真象却正好相反。在农业中，各个连续的投资是会有成果的，因为土地本身是作为生产工具起作用的。而就工厂来说，土地只是作为地基，作为场地，作为操作的基地发生作用，所以情况就不是这样，或只在非常狭小的范围内才是这样。当然，和分散的手工业相比，人们可以在一个狭小的空间内集中巨大的生产设施，大工业就是这样做的。但是，在生产力发展的一定阶段上，总是需要有一定的空间，并且建筑物在高度上也有它一定的实际界限。生产的扩大超过这种界限，也就要求扩大土地面积。投在机器等等上的固定资本不会因为使用而得到改良，相反地，它会因为使用而受到磨损。新的发明在这里也会引起一些改良，但在生产力的一定发展阶段上，机器只会日益陈旧。在生产力迅速发展时，全部旧机器必然会被更有利的机器所取代，也就是说，必然会丧失作用。与此相反，只要处理得当，土地就会不断改良。土地的优点是，各个连续的投资能够带来利益，而不会使以前的投资丧失作用。不过这个优点同时也包含着这些连续投资在收益上产生差额的可能性。

**注释：**  
  
　　[203]波托西银矿——玻利维亚南部的丰富的银矿地区，于1545年发现，开采这些银矿，使西班牙统治阶级大发横财。——第871页。  
　　[204]马克思指以下著作：赛·兰格《国家的贫困；贫困的原因及其防止办法》1844年伦敦版（S．Laing．《National　Distress；its　Causes　and　Remedies》．London，1844）；弗·威·纽曼《政治经济学讲演集》1851年伦敦版。——第872页。  
　　[205]见《马克思恩格斯全集》中文版第2卷第543—545页。——第872页。  
　　[206]见《马克思恩格斯全集》中文版第24卷第260—261页。——第873页。  
　　[207]指洛贝尔图斯的著作：《给冯·基尔希曼的社会问题书简。第三封信：驳李嘉图的地租学说，并论证新的租的理论》1851年柏林版。马克思对洛贝尔图斯的租的理论作了详尽的批判分析（见《马克思恩格斯全集》中文版第26卷第2册第3—119、163—176页）。——第877、903页。  
　　[208]指卡·马克思的著作《剩余价值理论》。——第877页。  
　　[209]见乔·威·弗·黑格尔《哲学全书缩写本》，第1部《逻辑》，《黑格尔全集》1840年柏林版第6卷第404页（G．W．F．Hegel．《Encyclopädie　der　philosophischen　Wissenschaften　im　Grundrisse》．Erster　Theil．Die　Logik．Werke．Band　Ⅵ．Berlin，1840，S．404）。——第878页。  
　　[210]马克思指载于该杂志的未署名的、对当时刚出版的琼斯的《论财富的分配》一书的评论。见《爱丁堡评论》1831年8—12月第54卷第94—95页。  
　　《爱丁堡评论，或批评杂志》（《The　Edinburgh　Review，or　Critical　Journal》）——英国资产阶级的文学和政治杂志，1802年至1929年发行。在十九世纪二十至三十年代，每三个月出版一次，是辉格党的机关刊物。  
　　索荷广场——伦敦索荷区的豪华地区。——第879页。