



中國人民大學
RENMIN UNIVERSITY OF CHINA

课程论文

论文题目: 中国国有土地权益的归属问题——与薛宇峰、余斌先生商榷

作者学号: 2021102014

作者姓名: 遇勃铭

所在学院: 经济学院

专业名称: 政治经济学

打印日期: 2022 年 12 月 31 日

中国国有土地权益的归属问题

——与薛宇峰、余斌先生商榷

内容摘要：有些政治经济学家使用了不恰当的计算方法，“证明”了中国土地并非真正国有化的，房地产商成为了中国事实上的土地所有者阶级。从马克思主义经典作家关于地租与土地国有化的原理出发，基于房地产行业数据的测算，我们可以证明，上述结论是不能成立的。

关键词：级差地租，土地国有化，房地产行业

中国的城市土地是国有化的，也就是政府通过出让土地使用权，以土地出让金形式获取级差地租，将其作为财政收入以用于公共支出。从理论上讲，土地使用者在任何地段都只能得到平均利润，并没有把地租留在自己手中的权利。但是，有的学者却认为实际情况并非如此。这种倾向意味着中国存在着土地所有者阶级，然而这个结论是不成立的。在证明其不成立之前，我们首先回顾一下马克思主义经典作家关于地租与土地国有化的理论。

1 从地租理论到土地国有化

马克思在《资本论》第三卷中用了大量篇幅研究地租的理论与发展历史，并在书的末尾指出“一切土地所有权都转化为适应于资本主义生产方式的土地所有权形式。”^①也就是说，地租形态从封建地租演变为了资本主义地租，即由超额剩余价值转化而成的地租。其中，级差地租是由个别生产价格同最高生产价格的差额形成的，是由土地的有限性和资本主义经营的垄断产生的，它同是否存在土地私有制无关；绝对地租是由土地私有制产生的，在农业资本有机构成低于工业资本有机构成的历史时期，土地所有者借助垄断，从农产品按照高于生产价格的个别价值出卖中获取绝对地租，在农业资本有机构成赶上工业资本有机构成之后，土地所有者通过刮走一部分工资和利润获取绝对地租。因此，级差地租源于生产的资本主义性质，绝对地租产生于土地私有制，理论上可以在资本主义生产方式的框架内保留级差地租，消灭绝对地租，以降低农产品价格。当然，这个原理同样适用于城市建筑地段的地租。

马克思对资本主义条件下的土地国有论总体上持批判态度。一些同时代的资产阶级经济学家提出了土地国有的主张，而马克思认为这只是资产阶级的内部矛盾，并不是在反对资产阶级的统治。这种主张“不过是产业资本家仇视土地所有者的一种公开表现而已。”^②如果实行资产阶级的土地国有，只能加剧土地租种者之间的竞争，其结果“反而为土地占有者提供了新的便利条件，靠生产者来养活自己。”^③一些资产阶级学者还打着“社会主义”的旗号招摇撞骗，认为只要把地租作为赋税交给国家，资本主义的弊端就会自行消灭。在马克思看来，“所有这一切……实际上是要在比现在更广泛的基础上来重新巩固资本

^① 《马克思恩格斯全集》，1版，第25卷，1000-1001页，北京，人民出版社，1974

^② 《马克思恩格斯选集》，3版，第1卷，265页，北京，人民出版社，2012

^③ 《马克思恩格斯选集》，3版，第3卷，177页，北京，人民出版社，2012

家的统治。”^①也就是说，马克思并不认为资本主义的土地国有化有多少历史进步性，他支持的是社会主义的土地国有化。

列宁进一步丰富和发展了马克思的土地国有化思想，并在此基础上加以创新，将其运用于俄国无产阶级领导的资产阶级民主革命。在《社会民主党在俄国第一次革命中的土地纲领》中，列宁指出，土地国有化的理论概念同地租理论有着不可分割的联系：“土地国有化（纯粹的国有化）的先决条件就是国家从农业企业主那里收取地租，而这些企业主付给雇佣工人工资并获得自己资本的平均利润，即对本国或若干国家的所有农业企业 and 非农业企业来说是平均的利润。”^②资本主义社会的土地国有化问题被列宁分为两个部分：级差地租问题和绝对地租问题，“国有化更换级差地租的占有者，并根本消灭绝对地租。因此，国有化一方面是资本主义范围内的局部改良，另一方面是取消阻碍整个资本主义充分发展的垄断。”^③列宁将土地国有化看成“资本主义制度下可能有的最好的土地制度”^④，但是这与马克思的论述在根本上并不是矛盾的。马克思生活在资本主义自由竞争时代，主要关注发达资本主义国家，而这些国家的资产阶级早已失去革命性，没有动力废除封建主义的历史残余，因此他把希望寄托在无产阶级社会主义革命上。列宁生活在资本主义发展不平衡的帝国主义时代，小资产阶级作为资产阶级的一部分仍然具有很强的革命性。“俄国革命只有作为农民土地革命才能获得胜利，而土地革命不实行土地国有化是不能全部完成其历史使命的。”^⑤也就是说，列宁更多是从革命而不是改良的意义上去看待资本主义土地国有化的，因而对不超出资本主义范畴的土地国有化加以支持。在1917年，列宁更是提出了“土地国有化不仅是资产阶级革命的‘最高成就’，而且是走向社会主义的一个步骤”的论断。中国的新民主主义革命与社会主义革命在土地问题上的实践逻辑与之是类似的。

只要商品关系没有消亡，地租也就无法消灭，从而土地所有权继续存在，土地权益的归属就是暂时还没有退出历史舞台的问题。因此，尽管马克思与列宁关于消灭绝对地租与土地国有化的理论阐述是针对资本主义的，但是也同样适用于社会主义市场经济。中国土地的国有化是中国人民革命的伟大成果，而在当代中国，土地国有化不仅是消除土地的私人垄断、充分发展生产力的内在要求，也是社会主义性质的重要体现。如果土地上产生的级差地租并没有全部归国家所有，就意味着存在一个土地所有者阶级。这即使从一般民主革命的角度来看也是危险的。因此，中国国有土地的权益是一个必须明确回答的问题，不能有任何含糊。

2 “中国国有土地权益不全归国有”？

薛宇峰与余斌^⑥认为，新中国的社会主义运动使自然资源和土地摆脱了私人所有的属性，其权益也应当归国家或集体所有，但是实际上中国民众没有享受到这些权益。言外之意是，中国的土地（主要是城市土地）国有化是名不副实

^① 《马克思恩格斯全集》，1版，第35卷，193页，北京，人民出版社，1971

^② 《列宁全集》，2版增订版，第16卷，261页，北京，人民出版社，2017

^③ 同上，264页

^④ 同上，393页

^⑤ 同上，392页

^⑥ 薛宇峰，余斌. 基于马克思主义学说的中国社会养老保障筹资模式的探讨——兼论中国国有土地权益的归属[J]. 马克思主义研究, 2010(05): 47-54.

的，尽管有宪法依据，土地带来的地价收入并没有归全体人民所有。其给出的理由是新房价格超过开发商用于建筑安装的资本或该资本在 70 年使用权期间的每年 7% 收入的折现部分应当属于地价收入，而这部分收入远高于房地产商支付的地价。因此，政府只是占有了部分的地价款，大部分土地权益收入都被少数人占有了。按照马克思对现代社会三大阶级的分类，我们大概可以认为，这个结论的意思是存在一个事实上的土地所有者阶级。

余斌先生还在其著作^①中使用了数据对这个问题作了进一步的说明。2011 年广州 80 多万套保障房的政府投资额及其 10% 的收益率为 118 亿元，按照平均每套住房面积 60 平方米以及 2010 年广州新建住房均价 13074 元/平方米计算，如果将保障房作为商品房出售，总房价为 666.5 亿元，则余额 536.7 亿元为地价，地价占房价的比重为 81%。作者接着根据北京通州区 5400 元/平方米的土地价格与 8750 元/平方米的期房交易价格，计算出开发商支付的地价占房价的比重为 62%，远低于 81%。看来余斌先生眼中“土地所有者阶级”的实力还是很大的。开发商霸占富豪排行榜的现象确实会给人一种地产资本获取了超额利润的错觉，仿佛他们攫取了本应当归于地价的收益。如果真是这样，中国土地革命的伟大成果就等于白白送人了。但是，事实果真如此吗？

3 驳“中国国有土地权益不全归国有”

仿照余斌先生的方法，我们也用最新的数据来检验一下上文中的观点是否存在问题。根据国家统计局网站^②公布的数据，2021 年商品房销售额为 18 万亿元；根据财政部网站^③公布的数据，2021 年国有土地使用权出让收入 8.7 万亿元。 $8.7/18=0.48$ ，即地产商支付的地价占总房价的 48%，这个数字比余斌先生在著作中选取的例子计算出的比例低了一截。西部证券的一份研究报告^④通过查询省会城市 2021 年上半年高层住宅工程造价指标，估计大中城市高层项目平均建筑及安装成本约 2500 元/平方米；根据国家统计局^⑤数据，2020 年（目前我们还没有看到 2021 年的最新数据）住宅商品房平均销售价格为约 1 万元/平方米。如果我们把建安成本看成全部成本，仿佛的确剩下的 7500 元都是地价，从而地价占房价的比重为 75%，与余斌先生的计算相差不大。如果十年后再版著作，余斌先生一定不会放过这个机会继续痛斥房地产商。但是，这种照搬抽象理论去计算现实问题的方法事实上漏掉了一些项目。

以中国恒大 2020 年年度财务报表为例。其利润表^⑥显示：营业收入为 5072 亿，销售成本为 3846 亿，毛利润为 $5072-3846=1226$ 亿。如果把上文中地产商支付的地价占总房价的 48% 加上平均建安成本占总房价的 25%，得 73%，而恒大的销售成本占营业收入的比例为 $3846/5072=76\%$ ，与 73% 相差不多。因此，我们可以推断出这里的销售成本实际上就是土地价格加上建安成本，并不是按照通常的政治经济学角度理解的为实现商品房价值而支出的作为流通费用的预付资本。在得到了毛利润之后，我们还需要从中减去：1. 销售及分销成本；2. 行政

^① 余斌：《45 个十分钟读懂〈资本论〉》，128-135 页，北京，东方出版社，2011

^② 《国家统计局：年度数据》，<https://data.stats.gov.cn/easyquery.htm?cn=C01>

^③ 《中华人民共和国财政部：2021 年财政收支情况》，
http://gks.mof.gov.cn/tongjishuju/202201/t20220128_3785692.htm

^④ 《未来智库：建筑材料行业深度报告：保障性租赁住房专题研究》，
<https://baijiahao.baidu.com/s?id=1730611538229053700&wfr=spider&for=pc>

^⑤ 《国家统计局：年度数据》，<https://data.stats.gov.cn/easyquery.htm?cn=C01>

^⑥ 《中国恒大：利润表》，https://stock.qianzhan.com/hk/lirun_03333.HK.html

开支；3. 财务成本。这几个具体的成本项目在政治经济学理论中的对应范畴依次为：1. 纯粹流通费用；2. 以手续费等形式交给政府的一般管理费用；3. 主要是交给银行的利息。这些成本实际上都是对产业资本直接在生产过程中获取的剩余价值的扣除，而交给银行的利息同时也属于对剩余价值的分配。最后，还需要从中减去交给国家的所得税。经过这一系列的扣除，才能得到净利润 314 亿。

至于利润率的计算，有不同的方式。净利润与销售成本之间的比率为成本利润率，而中国恒大的成本利润率只有 $314/3846=8.2\%$ 。根据其资产负债表^①，总资产为 2.30 万亿，总负债为 1.95 万亿，股东权益为 $2.30-1.95=0.35$ 万亿。按照自有资本计算，利润率为 $314/3500=8.97\%$ ，按照全部预付资本计算，利润率为 $314/23000=1.37\%$ 。按照同样的计算方式，根据碧桂园的利润表^②和资产负债表^③，成本利润率也只有 9.5%。我们查阅农夫山泉的财务报表，经过计算发现即使按照全部预付资本计算，其利润率也高达 21.7%（限于篇幅，具体计算过程省略），是中国恒大的 15 倍以上。由此可见，对剩余价值作了各项扣除后，地产商并没有得到所谓超额利润。房地产行业之所以看起来“赚钱”多，并不是因为从国家手中白白拿走了一部分地租，而是由于其负债率或者说杠杆率高。即使企业获得的是平均利润率，但是如果借入资本远远大于自有资本，企业所有者也可以快速实现财富增值。

4 结论

余斌先生所犯错误的原因是选取了不恰当的数据。政府主导的广州保障房不是一般的商品房。这种住房投资额度约等于建安成本，可以省去流通费用、一般管理费用及利息。如果按照余斌先生“地方政府卖地不如卖房”的提议来执行，将保障房不是按物化劳动的价值而是按包括了地价和上述费用的市场价格出售，政府的财政收入确实会增加，但保障房也会失去福利性质，且政府等于扮演了开发商的角色，还会多支出一笔销售费用，并不会有大量节余用于公益事业。

根据马克思在《资本论》中揭示的超额利润转化为剩余价值的基本原理，地产商没有得到超额利润，也就意味着中国城市土地的地租全部归国家所有。因此，中国不存在土地所有者阶级，城市土地的国有化性质是毫无疑问的。

^① 《中国恒大：资产负债表》，https://stock.qianzhan.com/hk/zichanfuzhai_03333.HK.html

^② 《碧桂园：利润表》，https://stock.qianzhan.com/hk/lirun_02007.HK.html

^③ 《碧桂园：资产负债表》，https://stock.qianzhan.com/hk/zichanfuzhai_02007.HK.html