

# 马克思地租理论的拓展及现代价值\*

徐熙泽, 马 艳

(上海财经大学 经济学院, 上海 200433)

**摘要:**文章在依据经典马克思主义经济学基本假定条件构建地租理论基本模型的基础上,根据现时代经济发展变化的实际拓展了这一理论的基本假定条件,即将劳动主观条件的变化引入地租理论模型,考察了技术进步对劳动客观条件和主观条件同时发生作用这一内涵资本有机构成变化对地租理论模型的影响。文章还在马克思劳动价值理论基础上引入虚拟价值的范畴,并在新假定条件下重新构建了地租理论模型,从而进一步发展了地租理论。最后,文章根据这一新的理论模型,对人类有效使用土地自然资源和维持土地资源可持续发展进行了探讨,为我国房地产经济有序健康发展、以及政府有效调控房地产市场提供了理论支持。

**关键词:**地租;劳动主观条件;内涵资本有机构成;虚拟价值

**中图分类号:**F091 **文献标识码:**A **文章编号:**1001-9952(2011)05-0047-11

经典马克思主义地租理论在现时代仍具有重要的理论价值和现实意义,尤其对由美国次贷危机引发的全球金融危机具有较强的解释力。但毋庸置疑,这一经典理论毕竟是马克思在一百多年前提出的,因此,在新时代背景下这一理论需要进行创新和拓展。就已有的文献检索看,学者们对于马克思地租理论的发展与创新已有很多成果,但这些理论仍有许多亟待拓展的空间:(1)现有成果大多是在经典马克思主义原假定条件下研究地租理论,但一百多年来由于资本主义经济现实的不断变化,这些假定条件发生了很多改变;(2)现有的研究成果大多采用文字逻辑的分析方法,而已有的数理分析成果尚未完成准确系统地表达马克思地租理论的任务,后续的实证分析就面临困难;(3)现有关于房地产等问题的研究虽然立足于马克思主义视角,但缺乏深入分析,许多研究并没有把握住经典地租理论的精髓。为此,本文拟在坚持经典地

收稿日期:2011-01-12

基金项目:国家社会科学基金资助项目(07BJL009)

作者简介:徐熙泽(1982—),女,吉林吉林人,上海财经大学经济学院博士研究生;

马 艳(1956—),女,吉林通化人,上海财经大学经济学院教授,博士生导师。

租理论基本精髓思想的基础上对其进行系统的数理表达,并根据现代社会经济活动的实际拓展这一理论的基本假定条件,尝试在新的假定条件下构建新地租理论模型,以解释全球化背景下的新情况和新问题,特别是关于房地产经济的一些难题。

## 一、马克思经典地租理论及其数理表达

马克思的地租理论是在一定假定条件下构建起来的,其基本假定服从于整个理论体系的假定。这些基本假定主要有:(1)经典马克思主义经济学研究的制度背景是资本主义经济制度,并且是典型的资本主义生产方式;(2)马克思坚持劳动是价值的唯一源泉,认为创造价值的劳动是人类抽象的、凝固的、物质生产性的社会必要活劳动,同时指出,自然资源等非劳动产品没有价值,只有进入交换领域才可以有价格;(3)马克思将劳动条件分为劳动客观条件和劳动主观条件,劳动客观条件表现为生产资料状况和自然条件等,劳动主观条件主要是劳动者自身的条件,诸如劳动的复杂程度、劳动熟练程度和劳动强度等;(4)关于技术条件的假定。马克思将劳动生产率定义为具体劳动的效率,将资本有机构成定义为由资本技术构成决定而又反映技术构成变化的资本价值构成。

此外,马克思还根据当时资本主义土地制度和地租的特点增加了一些具体的假定。马克思假定地租是土地所有权的经济形式,一切形式的地租都以土地所有权的存在为条件;地租是土地经营者交给土地所有者的超额利润,以土地所有权和经营权的分离为前提;土地是有限的,因此农产品的社会生产价格是以劣等土地的个别生产价格为标准;农业的资本有机构成低于整个社会平均的资本有机构成,农产品是按照高于生产价格的价值出售的。

在这样的假定条件下,马克思将地租分为级差地租、绝对地租和垄断地租三种形式,并科学界定和分析了每种形式地租的质和量。

### 1. 级差地租理论及其数理表达

根据马克思的级差地租理论,其实体是劣等土地产品(农产品)的个别生产价格(社会生产价格)与优等土地产品的个别生产价格之间的差额。因土地丰度不同和位置不同,等量资本投在不同的等量土地上产生的超额利润转化而成的级差地租为级差地租Ⅰ,而在同一地块上连续投资改变了土地的经济丰度或相对位置,造成不同的生产率所产生的超额利润转化而成的地租为级差地租Ⅱ。因此,级差地租又分为两种形式,用数理模型可以表达如下:

假定社会存在  $n$  块同等面积但不同等级的土地,在第  $i$  ( $i=1\cdots n-1$ ) 块土地上投入的资本包括不变资本和可变资本及其构成均相等,表示为  $k_i=c_i+v_i$ , 并且  $k_i=k$ ; 第  $i$  块土地上生产的产量为  $q_i$ , 并且  $q_i < q_{i+1}$ , 即每块土地的级差生产力按顺序递增,第 1 块土地的级差生产力最低、最劣等;当不

存在绝对地租时,社会平均利润率 $\bar{r}=m/k$ ;第*i*块土地单位产品的个别生产价格为 $p_i$ 。根据以上假定,最劣等土地的个别生产价格为:

$$p_1 = (k + k\bar{r})/q_1 \quad (1)$$

由于最劣等土地的个别生产价格是社会生产价格,因此第*i*等级土地产品的超额利润为 $p_i(q_i - q_1)$ ,这种超额利润全部转化为级差地租 I,那么*i*等级土地的级差地租 I 可以用 $R_{di}^I$ 表示为:

$$R_{di}^I = \frac{k + k\bar{r}}{q_1} (q_i - q_1) \quad (2)$$

级差地租 II 的数理表达除遵循以上基本假定条件之外还有些具体的假定。对第*i*块土地每次追加等量投资  $k$ ,第  $s$  次增加投资带来的产量为  $q_{is}$ ,其中  $s=1, \dots, t$ ,且  $i \neq 1$ ,即不对最劣等土地增加投资;追加投资后产量的增加大于最劣等土地同等投资的产量,即  $q_{is} > q_1$ ,此时社会生产价格依然由最劣等土地的个别生产价格决定。那么,对第*i*等级土地追加投资  $t$  次带来的级差地租 II 可以用 $R_{di}^{II}$ 表示为:

$$R_{di}^{II} = \sum_{s=1}^t p_i (q_{is} - q_1) = \frac{k + k\bar{r}}{q_1} \sum_{s=1}^t (q_{is} - q_1) \quad (3)$$

这样我们可以得到第*i*块土地上的总级差地租:

$$R_{di} = R_{di}^I + R_{di}^{II} = \frac{k + k\bar{r}}{q_1} \left[ (q_i - q_1) + \sum_{s=1}^t (q_{is} - q_1) \right] \quad (4)$$

马克思在分析级差地租时还提出一个“虚假的社会价值”概念。他认为,级差地租是“虚假的社会价值”。马克思指出:“被当作消费者来看的社会在土地产品上过多支付的东西,社会劳动时间实现在农业生产上形成的负数的东西,现在对社会上的一部分人即土地所有者来说却成了正数”。<sup>①</sup>

## 2. 绝对地租理论及其数理表达

马克思在讨论级差地租时实际假定不存在绝对地租,从而最劣等土地的地租为零。之后他放松了假定条件,指出只要土地所有权存在,任何等级的土地,哪怕是最劣等土地也都需要支付地租,即绝对地租。

马克思在分析绝对地租时指出,在农业资本有机构成低于社会平均资本有机构成时,绝对地租在量上等于单位农产品的价值与社会生产价格之间的差额;在农业资本有机构成接近或高于社会平均资本有机构成时,绝对地租在量上等于垄断价格与社会生产价格的差额。我们用  $W$  表示单位农产品的价值,单位农产品的社会生产价格仍然为  $p_1$ ,垄断价格为  $p_M$ ,绝对地租用  $R_{ai}$  表示(此处假定等量面积土地缴纳等量绝对地租),因此当农业资本有机构成低于社会平均资本有机构成时,第*i*等级土地的绝对地租可以表示为:

$$R_{ai} = q_i (W - p_1) \quad (5)$$

当农业资本有机构成等于或高于社会平均资本有机构成时,绝对地租表

示为:

$$R_{ai} = q_i (p_M - p_i) \quad (6)$$

### 3. 垄断地租理论及其数理表达

马克思认为垄断了特殊的自然条件会产生一种不仅高于生产价格,而且高于价值的垄断价格,马克思把它称为真正的垄断价格。马克思指出,这是由购买者的购买欲和支付能力所决定的价格,而与一般生产价格或产品价格所决定的价格无关。这样,垄断了特殊条件的土地经营者通过垄断价格会实现相当大的垄断利润,而这种垄断利润由于土地所有权的存在会转化为垄断地租。如果用  $p_M$  表示农产品垄断价格,用  $D$  表示购买者的需要和支付能力,则农产品垄断价格可以表示为:

$$p_M = f(D) \quad (7)$$

可见,在马克思的理论中,垄断价格的大小与特殊条件下生产土地产品所耗费的劳动量没有关系。如果用  $R_{mi}$  表示第  $i$  等级土地的垄断地租,则:

$$R_{mi} = q_i (p_M - W) \quad (8)$$

这里的垄断地租是单位垄断产量的垄断价格高于价值的差额。

### 4. 土地价格理论及其数理表达

马克思认为土地价格实质上是资本化的地租,人们在购买土地时愿意支付的土地价格应当恰好等于凭借该土地的所有权所能够带来的全部地租的现值,它与地租成正比,与利率成反比。第  $i$  等级土地价格  $P_{li}$  可以具体地表示为:

$$P_{li} = \frac{R_{di} + R_{si} + R_{mi}}{r} \quad (9)$$

以上经典地租理论是马克思根据当时的经济活动在一定假定条件下分析得出的结论。然而现实经济状况是不断变化的,经典马克思主义经济学的假定条件面临新的挑战,经典地租理论在解释现代经济问题时也遇到了许多难题。这就要求我们修正经典马克思主义经济学的一些假定条件,并且在新假定条件下对经典地租理论进行拓展研究。

## 二、经典地租理论面临的挑战及相关现实问题的争论

在新时代背景下,三种形态的经典地租理论都不同程度地遇到了挑战。对经典地租理论的争论主要集中在虚假社会价值的内涵、来源、为什么称为“虚假的”、现代经济是否存在绝对地租以及垄断地租的内涵和来源等问题上。

### 1. 关于级差地租与虚假社会价值的争论

马克思在分析级差地租时提出了虚假社会价值的概念,学者们对虚假的社会价值有不同见解,主要体现在:

(1)关于虚假社会价值来源的问题。一种观点认为“虚假的社会价值”来

源于优等和中等土地劳动者通过自乘的劳动还原为较多的社会价值(陈征,1984);另一种观点认为虚假的社会价值是整个工人阶级创造的剩余价值的一部分,但不是直接从工人身上榨取的,而是从资本家阶级手里夺取的(曹英耀,1992);还有学者认为虚假的社会价值一部分来源于工业部门的剩余价值,另一部分来自于农业部门的剩余价值(蔡继明,1993)。(2)关于“虚假的社会价值”为什么是“虚假的”问题。大多数学者都认为“虚假的”是因为其并不代表实际的劳动时间。一种观点认为这部分价值并不是客观存在的实际价值(许涤新,1979);另一种观点认为这部分价值不是真实的价值,它类似于名义价值,由消费者负担,之所以是“虚假的”,“实际上是购买者对农产品的支付超过了生产商实际耗费的总劳动时间”(洪远朋,1985);还有观点认为这部分价值是客观存在的,只是实际耗费的劳动总数较少,但是在价值关系中被还原成为社会劳动的总量却较多,从而在形式上出现了一个虚数(陈征,1984)。

## 2. 关于绝对地租的争论

理论界对绝对地租的争论主要集中于当农业资本有机构成接近或超过社会平均资本有机构成时,绝对地租的存在性与来源问题。

有学者认为当农业资本有机构成超过社会平均资本有机构成后,土地所有者耕种自己的土地,土地所有权和经营权不再分离,绝对地租不再存在。也有学者从土地所有权、土地价格是地租的资本化等角度反对这种观点,认为这种条件下仍然存在绝对地租(杨学成,1996;鲁汉,2001;洪远朋,1985),此时,绝对地租是农业内部利润和工资的扣除,但也有学者认为此时绝对地租是土地所有者通过垄断价格向社会征收的一种贡赋。

## 3. 关于垄断地租的争论

当代学者对垄断地租的争论主要体现在垄断地租的内涵和城市垄断地租的存在性上。

(1)关于垄断地租的内涵。一种观点把与垄断价格相联系的地租都称为垄断地租。“垄断地租,就是和垄断价格相联系的地租”(魏光洁,2003)。这种观点将地租区分为绝对地租、垄断的绝对地租、级差地租、垄断的级差地租。还有一种观点认为,垄断地租与土地本身的地租无关,是“由独特土地上的经营垄断使产品中包含垄断利润转化为垄断地租”(张熏华,2003)，“是由购买者的购买欲和支付能力所决定的价格,而与一般生产价格或产品价格所决定的价格无关”(洪远朋,1985)。(2)关于城市土地是否存在垄断地租。有学者否认城市垄断地租的存在(朱剑农,1983;马壮昌,1999)。理由在于:一方面垄断地租只存在于少量自然条件特别有利的土地上,而城市土地位置差别只能形成级差地租,另一方面城市没有构成垄断地租的超额利润的来源。另一种观点认为,城市中仍然存在垄断地租(郝寿义,1986;陈征,1995)。城市中的垄断地租是由占有特别好的地段带来特别高的经济效益所产生。在土地所有权存

在条件下,这种超额利润的一部分必然转化为垄断地租,这正是城市垄断地租区别于农业垄断地租的特点之一。

### 三、新假定条件下地租理论模型的拓展

以上关于经典地租理论问题的争论是由于不同时代背景下理论的历史性和现实性冲突所致,这说明随着经济的发展变化,形成经典地租理论的背景条件已经发生了变化,因此要完善经典地租理论必须引入新的假定条件。

首先,将劳动条件新假定引入地租理论模型。由于马克思所处的年代科技进步对于劳动客观条件的影响较大,对于劳动主观条件的作用和要求较小。所以,马克思关于劳动条件的假定主要考察了科技进步对劳动客观条件的作用及其变化,而没有考察对劳动主观条件的作用和影响。而在现代社会,科技进步在带来劳动客观条件变化的同时,对劳动主观条件的影响越来越大。例如采用更先进的机器设备后,劳动者的劳动复杂程度总体上有提高的趋势,这是马克思时代无法比拟的。因此,在现代经济条件下,有必要将劳动条件的新变化引入马克思的地租理论,这样,我们可以综合考察劳动主观条件和劳动客观条件同时发生变化后地租的变化状态。

其次,将内涵资本有机构成新假定引入地租理论模型。马克思的资本有机构成是外延资本有机构成,主要考察不变资本与可变资本在数量比例上的变化,而无法反映科技进步对劳动主观条件内涵变化的影响。我们在劳动条件新假定下考察资本有机构成,所考察的是科技进步对劳动客观条件和主观条件同时发生作用后不变资本价值与可变资本价值质量的变化,我们将此界定为内涵资本有机构成的变化。这样,我们可以考察农业部门内涵资本有机构成的变化对绝对地租产生的新影响。

最后,将虚拟价值范畴引入地租理论模型。劳动价值论是马克思经济学理论体系的前提,而自然资源等非劳动产品或非生产性产品则没有价值。但是,在现实经济条件下非劳动产品在社会经济中所占的比重越来越大,其重要性越来越强。为此我们将马克思经济学意义上的价值定义为劳动价值,而将非生产性的、非劳动产品的价值定义为虚拟价值。<sup>②</sup>虚拟价值的范畴并没有违背经典马克思主义经济学的基本逻辑。以下几个方面可以证明虚拟价值范畴是成立的:(1)马克思对非劳动产品(如土地的价格)分析时提到“虚幻的价格形式”的概念,虚拟价格形式的基础可以是虚拟价值;(2)马克思在分析级差地租时曾直接提出过“虚假社会价值”;(3)马克思在分析股票等价值形式时也使用了虚拟资本的范畴。为此,根据马克思这一思想我们认为,任何一种没有价值的客观对象,在一定商品经济关系下,人们可以赋予它一定的价值,但是,这种价值不是真实的价值,而是虚拟的价值。本文将虚拟价值的新假定条件引入地租理论模型,重点考察这一假定条件对地租及土地价格的影响。

通过引入以上三个新假定条件,三种形态的地租理论模型都有了新的变化,并能够解释现实经济问题和为理论分歧找到答案。

### 1. 新假定条件下的绝对地租理论模型

如果将技术进步对劳动主观条件的影响和内涵资本有机构成的新假定引入绝对地租理论模型,我们可以得到绝对地租来源的新解释。农业的生产技术不断创新,一方面体现为产量的增加,另一方面体现为相同时间内农业工人创造的剩余价值的增加。这样,即使农业不变资本的比例是不断提高的,但农业工人创造的剩余价值也在提高,内涵资本有机构成仍然可能不变甚至下降。

农业劳动主观条件的改善体现为农业资本家购买的活劳动与以前不同,与此活劳动相对应的可变资本为内涵可变资本 $\hat{v}$ ,同时创造的剩余价值为 $\hat{m}$ 。由于绝对地租对任何等级的土地都是相等的,所以这里仅以最劣等土地为例进行分析,此时,单位土地产品的个别价值( $\hat{W}$ )为:

$$\hat{W} = (c + \hat{v} + \hat{m}) / q_1 \quad (10)$$

显然,劳动主观条件变化后,单位产品的价值量 $W$ 大于原来单位商品的价值量( $W = (c + v + m) / q_1$ )。

将内涵资本有机构成的假定条件加入模型后,在劳动力价值 $v$ 不变的情况下,由于劳动复杂程度的提高使得土地产品的剩余价值量增加,即 $\hat{m} > m$ 。在这种情况下,绝对地租的来源可能存在三种情况:

(1)当 $\hat{m} = R_a + k\bar{r}$ 时,由于劳动主观条件的改善,剩余价值大于平均利润。如果商品按最劣等土地的个别价值( $\hat{W}_1 = (c + \hat{v} + \hat{m}) / q_1$ )出售,绝对地租 $R_a = \hat{m} - k\bar{r}$ ,绝对地租全部来源于农业劳动创造的剩余价值。

(2)当 $k\bar{r} < \hat{m} < k\bar{r} + R_a$ 时,剩余价值大于平均利润,但小于平均利润与绝对地租之和。此时, $p_1 = (k + k\bar{r} + R_a) / q_1 > (c + \hat{v} + \hat{m}) / q_1$ ,商品的出售价格高于个别价值。那么绝对地租并不全部来源于剩余价值与平均利润的差额,而是一部分来源于农业部门的剩余价值,另一部分来自于垄断价格,从而来源于其他部门的剩余价值。

(3)当 $\hat{m} < k\bar{r}$ 时,剩余价值虽然比原来有所增加,但是仍然小于平均利润,此时,绝对地租只能通过垄断价格获得,即绝对地租全部来源于其他部门的剩余价值。

### 2. 新假定条件下地租虚拟价值模型

根据虚拟价值的新假定,价值可以区分为劳动价值和虚拟价值。级差地租就是虚拟价值,原因在于:一是这个价值并不代表实际投入的劳动时间;二是从来源上看它由消费者负担,是消费者对土地产品的过多支付,这部分价值不是来源于本部门创造的剩余价值,而是来源于其他部门的剩余价值,也可以

来源于其他部门劳动者的工资。

马克思关于虚假的社会价值理论说明了级差地租实际是从社会其他部门转移过来的。它对社会来说是虚假的,是负数,但对土地所有者来说,它是级差地租的来源,所以是实在的,是正数。从模型上看,土地产品的个别生产价格总额为  $n(k+kr)$ , 社会生产价格总额为  $(k+kr) \sum_{i=1}^n q_i/q_1$ , 由于  $q_i > q_1$  ( $i \neq 1$ ), 所以  $(k+kr) \sum_{i=1}^n q_i/q_1 > n(k+kr)$ , 即社会生产价格总额大于个别生产价格总额。如果我们用  $\ddot{R}$  表示地租的虚拟价值,那么,第  $i$  等级土地的虚假社会价值( $\ddot{R}_{di}$ )为:

$$\ddot{R}_{di} = \sum_{i=1}^n \frac{(k+kr)q_i}{q_1} - n(k+kr) = (k+kr) \sum_{i=1}^n \frac{(q_i - q_1)}{q_1} \quad (11)$$

由此可见,级差地租不是在土地上投入劳动所创造的价值,而是由其他部门转移过来的虚假社会价值。

在新假定条件下,在农业内涵资本有机构成等于或高于社会平均内涵资本有机构成时绝对地租也是虚拟价值,因为它不是来自于本部门劳动工人创造的剩余价值,而是来自平均利润或工资的部分扣除,即:

$$\ddot{R}_{ai} = \alpha kr + \beta w + L \quad (12)$$

其中,  $\alpha$  和  $\beta$  为平均利润和工资的扣除比例,  $w$  为工资。

垄断地租与级差地租一样,由消费者多支付的那部分价值构成,最终仍由资本家的平均利润、工人工资和国外剩余价值转移而来。因此,表达式与(12)式相似。

### 3. 新假定条件下的土地虚拟价值模型

土地不是劳动产品,没有劳动价值,所以,土地的价格不是土地价值的货币表现,而是地租资本化的表现。土地价格的确定与其他虚拟资本一样,采取资本化的定价方式,把地租作为一种预期收入的资本化。

由于土地采取了这种未来收益折现的定价方式,折现后的价格代表了等同的虚拟资本数量,而这一虚拟资本数量是没有价值的自然物——土地的“价值”,那么这个“价值”显然是虚拟价值。这样,第  $i$  等级土地的虚拟价值可以表示为:

$$\ddot{P}_i = (\ddot{R}_{di} + \ddot{R}_{ai} + \ddot{R}_{mi}) / r \quad (13)$$

从以上论述中可以看到,土地虚拟价值的形成体现在两个方面:一方面土地价格的形成没有劳动价值作为基础,因此需要采取资本化的定价方式;另一方面通过资本化的定价方式把地租作为预期的现金流折现定价,这里的地租本身具有极强的虚拟性,是虚拟价值,这使土地价格在具有虚拟性的基础上又进一步的虚拟化。双重虚拟化更深化了土地价格的虚拟性。



#### 四、新假定条件下马克思地租理论的现代价值分析

新假定条件下马克思的地租理论对于发展马克思主义经济学具有重要的理论价值,同时也为解释现实经济问题提供了一条可供参考的路径。

第一,将技术进步对劳动主观条件的影响、资本有机构成内涵与外延的新假定引入绝对地租理论模型可以有效解释农业剩余价值的来源问题。农业资本有机构成的内涵性变化反映了农业劳动密度的变化,其提高表明在同样劳动时间内可以创造更多的超额剩余价值。由于农业土地所有权垄断的限制,这部分超额剩余价值不会转移出去而是留在了本部门,并转化为绝对地租。这样,马克思所讲的“农产品价值超过生产价格”的绝对地租可能并不会消失,农业工人创造的剩余价值仍然构成了绝对地租的来源。

在仅考虑外延资本有机构成的条件下,农业资本有机构成的确有达到和超过工业资本有机构成的态势。但在内涵资本有机构成的新假定条件下,农业资本有机构成则可能仍然低于工业资本有机构成。表1数据表明,尽管农业不变资本呈较快上涨趋势,甚至赶超工业部门,同时农业工人的数量也在逐渐减少,但由于农业劳动复杂程度的提高,农业工人的工资也会提高,这样,可变资本就与不变资本一同提升。如20世纪60年代以来,世界主要发达国家农业劳动者的受教育程度明显提高。据荷兰1960年统计,荷兰农民35岁以上受过农业教育的占40%,35岁以下的占85%。<sup>③</sup>这样,农业绝对地租仍然来源于本部门劳动工人创造的剩余价值也就可以在理论和实证上成立。

表1 美国工业和农业的内涵资本有机构成比较<sup>④</sup>

年份 产业	1950	1955	1960	1965	1970	1975	1978
工业	3.47	3.33	3.22	3.28	3.16	4.01	4.07
农业	1.02	1.16	1.36	1.72	1.90	2.75	2.73

第二,将土地理论价格界定为虚拟价值范畴对人类有效使用土地自然资源和维持土地资源可持续发展具有重要的现实意义。随着对土地的需求不断增多,人们在经济实践过程中逐步意识到土地等资源对经济发展的重要作用。世界各国越来越重视人与自然关系的协调,强调经济的可持续发展,但是对于土地等自然资源的价值基础这一理论问题始终没有很好的解答,造成土地自然资源的使用、配置,以及对土地自然资源损害行为的惩罚等都没有充分的理论依据和量的划定标准。将土地虚拟价值纳入价值范畴可以为土地市场交易提供价值基础,并有利于土地资源更加合理的配置。

第三,土地虚拟价值为房地产经济的虚拟性找到了基础性原因,并为度量房地产经济虚拟性运行的合理区间和房地产经济调控政策提供了科学的理论支持。土地价格具有虚拟性,它在房地产经济虚拟性中起到了基础性作用。

在现实经济中,土地的市场价格可能会偏离土地的虚拟价值,可以表示为:

$P_{li} = \ddot{P}_{li} + \tilde{P}_{li}$ ,  $\tilde{P}_{li}$ 表示土地市场价格与虚拟价值的偏离量。如果用  $P_i$  代表区域  $i$  的房地产价格,  $P_{hi}$ 表示房屋价格,  $W_{hi}$ 表示房屋价值,将市场化的土地价格引入房地产价格,可得区域  $i$  的房地产价格为:

$$P_i = P_{hi} + P_{li} = P_{hi} + \ddot{P}_{li} + \tilde{P}_{li} = W_{hi} + \ddot{P}_{li} + \tilde{P}_{li} \quad (14)$$

从(14)式可以看到,房地产价格由三个部分组成:第一部分是建筑物的价值。由于建筑物包含的是劳动价值,其价格在较长时期内与劳动价值相等,即  $P_{hi} = W_{hi}$ 。第二个部分是土地虚拟价值。第三个部分是土地市场价格在土地虚拟价值基础上的加价。可见,房地产价格的虚拟性源于土地价格的虚拟性。由于地租来源于其他部门转移过来的工资与平均利润,土地虚拟价值最高不应该超过未来工资与平均利润的现值。如果土地价格超过这个最高值,这部分加价则是在土地虚拟价值基础上的再次虚拟化,此时房地产经济虚拟性程度偏高,应当予以警惕。

以上分析也为我国房地产经济调控提供了理论依据。政府为防止房地产经济的过度虚拟化,其政策导向应以控制土地价格为目标,这样才能从根本上解决房地产价格过高的状况。从我国房地产经济来看,虚拟性已经很强。2009年以来我国政府出台了诸多政策打压房价上涨,但对解决房地产经济过度虚拟化的效果并不显著,国家统计局发布数据显示,2010年10月份全国新建住宅销售价格同比上涨10.6%。究其原因,这些政策的落脚点并没有集中在对土地价格的控制上。根据国土资源部发布的最新数据,2010年前三季度,全国36个重点监测城市居住用地价格同比增长12.79%,高于同期房地产价格的增长率。因而,现阶段我国对房地产经济的调控应该把控制土地价格的增长作为亟须解决的主要任务,只有这样才能真正把房地产价格控制在合理的区间内。

\* 本文还得到上海财经大学“211工程”三期重点学科建设项目资助;感谢匿名审稿人的建设性意见,使得本文更加充实,当然文责自负。

**注释:**

- ①马克思:《资本论》(第3卷),人民出版社2004年版,第745页。
- ②关于“虚拟价值”的详细论证参见马艳、李韵:《自然资源虚拟价值的现代释义——基于马克思主义经济学视角》,《马克思主义研究》,2008年第10期。
- ③数据来源于胡树芳:《国外农业现代化问题》,中国人民大学出版社1983年版,第142—143页。
- ④资料来源于黄家骅:《当代农业资本有机构成的计算原则、指标和方法》,《福建师范大学学报》(哲学社会科学版),1985年第4期,第49页。

**参考文献:**

[1]许涤新.论社会主义生产、流通与分配[M].北京:人民出版社,1979.  
 [2]洪运朋.《资本论》难题探索[M].济南:山东人民出版社,1985.

- [3]张薰华.《资本论》脉络[M].上海:复旦大学出版社,1999.
- [4]陈征.有关虚假的社会价值的几个争论问题[J].学术月刊,1984,(12):1-8.
- [5]曹英耀.如何理解“虚假的社会价值”[J].价格理论与实践,1992,(4):11-16.
- [6]蔡继明.虚假的社会价值与级差地租之谜的解[J].中国经济问题,1993,(6):52-58.
- [7]杨学成.绝对地租来源与形成新解[J].当代经济研究,1996,(5):6-9.
- [8]鲁汉.试论马克思的绝对地租理论——重读《资本论》第三卷[J].前沿,2001,(4):2-9.
- [9]魏光浩.论我国城市经济中的垄断地租[J].当代经济研究,2003,(1):8-11.
- [10]朱剑农.社会主义城市地租问题[J].财经问题研究,1983,(6):7-14.
- [11]马壮昌.“城市垄断地租”质疑[J].中外房地产导报,1999,(12):25.
- [12]郝寿义.试论社会主义城市土地有偿使用费的理论构成[J].天津社会科学,1986,(6):17-20.
- [13]陈征.论社会主义城市垄断地租[J].经济学家,1995,(3):105-109.

## The Expansion of Marxist Ground Rent Theory and Its Modern Implication

XU Xi-ze, MA Yan

(School of Economics, Shanghai University of Finance and  
Economics, Shanghai 200433, China)

**Abstract:** This paper constructs a basic model of ground rent theory in accordance with classic assumptions of Marxist economics, and extends the fundamental assumptions of ground rent theory in the light of modern economic development. It introduces the changes in subjective conditions of labor into the model of ground rent theory and investigates the effect of the change in connotative organic composition of capital, namely the role of technical progress in objective and subjective conditions of labor, on the model of ground rent theory. It also introduces virtual value on the basis of Marxist labor value theory and reconstructs the model of ground rent theory, further developing ground rent theory. Finally, according to the new theoretical model, this paper studies the sustainable development of land resources and provides theoretical support for the orderly and healthy development of real estate economy and the effective adjustment to real estate market.

**Key words:** ground rent; subjective condition of labor; connotative organic composition of capital; virtual value

(责任编辑 金 澜)