

·研究综述·

国内外耕地资源价值研究综述^{*}

王瑞雪, 陈银蓉

(华中农业大学土地管理学院, 湖北武汉 430070)

摘 要 该文按照时间顺序, 着重从国外、国内两方面阐述了近代以来耕地资源价值理念、评估理论、评估方法的演变历程及其今后发展趋势。

关键词 耕地资源 价值 价格 综述

自从人类进入文明社会以来, 人类对于耕地资源价值的探索就从未停止过。认识主体对耕地资源价值的认知必然是在具体生产力与生产关系的约束下, 认识主体主观属性和耕地资源客观属性在特定时空耦合的产物。从这个意义上说, 耕地资源的价值应该是一个动态的、不断扩展的概念。

一、国外研究进展及走向

国外学者多由主观价值论、均衡价值论、收益价值论出发, 注重实证研究, 研究侧重于如何确定耕地资源的价格问题。

(一) 耕地资源价格评估方法初步

1. 土壤生产潜力法。学术界普遍认为, 土壤生产潜力法是由德国农学家、农业经济学家泰厄(A.D. Thaer)于1813年在《牧场收益的探讨》一书中首先提出来的。土壤生产力并非以货币化收益表达, 而是以某一作物产量多少作为衡量标准。其估价思路是将土壤分为10个等级, 配合栽培作物的种类针对各等级赋与评点数, 然后参照地块点数计算农地价格。继Thaer之后, Krafft、Fackler和Bomer等人依照这一思路提出了各自的评分法, 其不同之处在于是否把社会经济因素纳入到地价影响因子中以及各影响因子赋予权重的差异^[1]。至今, 美国许多州都以法律形式明确规定, 对处于农地保护储备区内的使用价值的评估必须建立在土壤生产潜力之上。在具体估价方法的选择上, 州际之间的差别在于有的综合考虑了自然因素和社会经济因素对耕地价值的影响, 而有的则仅仅强调自然因素对价值的影响。

2. 收益资本化法(收益还原法)。国外一些学者认为, 收益资本化法的源头最早可以追溯到折现概念的提出。约翰·牛顿(John Newton)是第一个提出复利利率理论的人, 威廉英伍德(William Inwood)在1811年首次将前人的折现概念应用到土地估价事务中。他提出的以系数乘以假设为永久相同的投资年度收益来计算投资现值的方法是现代收益资本化法的雏形^[2]。另一些学者则认为, 收益资本化法最早是在1740年由Thomas Mail在一本名为《The Concise Practical Measurer》或《a Plain Guide to Gentlemen Builders》的书中最先提出的。该书作者认为, 耕地的价值应该是由租金与一定年期的某个系数的乘积决定的。

3. 市场法。一般认为, 耕地资源估价的市場法最早由德国农业经济学家艾瑞葆(Aereboe)提出。1912年, 当他发现农地的实际交易价格与收益资本化法计算出的价格存在较大差距后, 发表了名为《农场与农地评价学》的著作, 主张在土地市场中依据供求关系进行估价。艾瑞葆提倡采用市场法, 以纠正收益资本化法估价所产生的不能容忍的偏差。

4. 成本法。成本法又称为再生产费用法, 德国、俄罗斯等国在耕地价格评估时多用此法。该方法认

为耕地的价格是由开发具有同样功能的耕地的劳动耗费和物质费用所决定, 因此通过对所消耗的劳动和物质费用的计算可以得出耕地资源的价格。

(二) 耕地资源价格评估方法的发展

1. 不断修正拓展的收益资本化法。在多数文献中, 收益资本化法以其完善的估价思路和坚实的理论基础被众多学者认可。Melichar (1979), Burt (1986), Alston (1986), Falk (1991) 等人认为, 收益资本化法考虑到了影响土地长期均衡价格的关键因素, 从理论上讲, 这一估价思路是完美的。Burt [1986] 还对市场交易价格与收益资本化法计算结果之间的偏差做了进一步的解释, 他说, 长期均衡价格就等于土地的价值, 土地的交易价格则可以偏离均衡价格; 以收益资本化法求得的土地价值不一定等于市场交易价格, 这是因为市场交易价格不可避免地要受到诸多短期行为因素的干扰。

为了减少收益资本化法的计算误差, Melichar (1979), Lloyd (1991) 等人对耕地的总净收益做了进一步的细分。他们认为耕地总的净收益 R 可以细分为两部分: R_1 和 R_2 , R_1 取决于农业的生产过程, R_2 则与人们对耕地转变用途后的期望收益以及机会成本等因素相关, 分别以适当的利率对 R_1 和 R_2 还原后, 就可以得到真实的地价。Weersink, A.S. Clark, C.G, Turkey (1999) 等人根据美国政府对农业大量补贴的现状把耕地的净收益分为 P 、 G 两部分, P 是来源于市场的耕地经营收益, G 是来源于政府补贴耕地政策产生的收益。 P 和 G 承担着不同的风险因而对应着不同的还原利率, 对 P 和 G 还原后结果相加即得耕地资源的价值。

另外一些学者在探索完善收益资本化法的道路上走得更远。Alston (1986) 以收益资本化法的基本思想为框架, 综合考虑了土地税和资本收益税 (capital gains taxes) 的影响, 对原始公式修正后, 较成功地解释了样本地区的耕地资源价格变化规律。同样, Featherstone 和 Baker (1987) 也以收益资本化法的基本思想为出发点, 重点研究了不同的经济预期对土地价格的影响, 他们认为价格泡沫和价格的过度反应是影响收益资本化评估结果的主要原因, 而价格泡沫和对价格的过度反应是人们对政府决策和相关市场可获信息的一种正常反应。除此之外, 还有学者还把有价证券模型、贝叶斯决策模型、心理学中的一些理论移植到收益资本化法中, 使地价计算模型日趋复杂。

尽管收益资本化法理论是那样的完善, 但众多因素的不确定性 (如未来收益和还原利率难以确定) 使得这一方法在现实中难以利用, 部分学者对这一理论不屑一顾。Elad (1997) 认为, 用收益资本化法求出的耕地资源价格与真正的成交价往往相距甚远。更有激进的学者认为, 以耕地的未来收益作为确定价格的重要因素本身就是一个重大的错误, 他们主张重新寻找真正影响耕地资源价格的因素。正是由于对收益资本化法科学性的怀疑, 数学模型法逐步得到推广和应用。

2. 基于市场交易统计资料之上的数学模型法。如果说收益资本化法使用过程中的不确定性为数学模型法的探索提供了空间, 那么大量的市场交易案例则为数学模型法的运用提供了必要条件。相对于收益资本化法而言, 精美的数学模型和翔实的交易案例为数学模型法的计算结果增添了强大的说服力。区别于普遍适用的收益资本化法, 数学模型法更加注重实证研究, 其研究目的在于发现特定区域内影响地价的因素及其影响程度; 它不追求价格模型的普适性, 精确性和区域性才是数学模型法的终极目标。研究地价影响因子的数学模型十分繁杂, 国外学者在这方面取得的研究成果也相对较多, 在这里不可能一一详细介绍。

Taylor (1991) 经对 Phillips 和 Colorado 两个县的交易案例研究后发现, 决定耕地资源价格的主要因素可以归结为两个方面, 一是土壤的属性, 二是交易地块的面积。McLeod (1999) 等人经研究发现, 诸如自然景观、人们的生活习惯、渔业的产量等因子在统计上与耕地资源的价值显著相关。Boisvert 等人发现耕地的产量、空间区位以及环境因素与其价值相关。Torrel 和 Bailey (2000) 通过对大量的市场交易价格统计分析后认为, 不同规模的农场其价值的影响因素明显不同。Xu (1993), Torrel 和 Bailey (2000) 对不同区域的交易资料建模分析后认为, 相对而言, 较大的农场耕地资源价值影响因素比规模稍小的农场耕地的价值影响因素多。Orestes Vasquez, Khaliela S. Wright 等人通过运用回归模型对 IDAHO 州中南部地区 453 份交易案例分析后得出结论, 耕地资源的价值在很大程度上是由农业产出的影响因子决定的, 而经

经济发展增量对其价值产生的影响是由非农业因子决定的。

(三) 耕地资源价值观的进一步拓展与未来耕地资源价值研究走向

实践证明,“看不见的手”总有挥舞不到的地方,尤其在对待公共物品特点明显的资源与环境问题方面,市场机制总是那样的无能为力。为了弥补市场机制的不足,合理配置有限资源,资源价值内涵进一步拓展。20世纪80年代末,50多位科学家相约成立国际生态经济学会(ISEE),引发了关于可持续发展指标和SEEA构建的大讨论,讨论的核心就是资源环境价值确定问题。虽然目前学术界对资源环境价值内涵与分类方法尚存在较大争议(如英国皮尔斯提出的使用价值、存在价值、选择价值三元价值论;美国汤姆·惕藤伯格(Tom Tietenberg)提出的使用价值、选择价值、非使用价值三元价值论),但一般认为,资源环境价值可以分为使用价值(UV)和非使用价值(NUV)两部分,后者也称存在价值(existence value)。使用价值进一步分为直接使用价值(DUV)、间接使用价值(IUV)和选择价值(option value)。

资源环境经济学家以边际效用论为分析工具,通过一系列假设、替代和模型分析,实现对资源环境价值的直接或间接评估。常用价值评估方法可分为三类:(1)直接市场法,如生产率变动法(changes in productivity approach);(2)替代市场法,如旅行费用法(travel cost approach);(3)假设市场法,如意愿调查法(contingent valuation methods)。从已经收集到的文献资料来看,耕地资源价值评估并不是资源环境经济学家的研究重点。但新的资源观、价值观和评估方法已经深刻地影响到了人们对耕地资源价值的认识,部分学者业已借鉴资源环境价值评估的思路与方法,展开了对耕地资源非使用价值问题的研究。毫无疑问,耕地资源非使用价值评估将成为今后研究的新领域。

二、国内研究动态及走向

国内主流观点多从马克思的劳动价值出发探讨土地价值问题,注重价值与价格的区分。近年来,学术界的争论焦点集中在价值理论和土地价值构成方面,在解释土地价值和价格的衔接问题上存在较大分歧。

(一) 关于土地价值的争论与价值理论的修正和发展

1. 基于马克思劳动价值论基础之上的土地价值论。马克思的劳动价值论是我国主流价值理论,也是国内学术界讨论土地价值问题的出发点。但是,同样从劳动价值论出发,学术界对于土地价值有着完全不同的理解。

土地无价值论:马克思说:“自然资源是天然形成的,其中没有人类劳动的凝结,所以是没有价值的”,“没有进入市场交易的自然资源没有价值”。以此为据,高映轶(1995)认为,“商品是劳动产品,具有使用价值和价值,价值就是劳动的凝结或物化。而作为自然物的土地,并非劳动产品,显然不符合商品的定义”,因此土地无价。由于这种观点与社会现实存在较大差距,因而目前这种观点的支持者甚少。

土地价值二元论:周诚(1996)认为,土地是由无价值的土地物质和有价值的土地资本组成的。由于该观点不仅可以在资本论中找到相应的理论支持,而且也能够部分地解释土地价值问题,因此持此观点者相对较多。

虚幻价值论:王锡桐(1992)认为^[3],“运用价值参照系统对自然资源进行货币评价,就使物化社会必要劳动时间较小,或完全没有物化社会必要劳动时间的自然资源获得了若干间接计量价值的较为客观的标准。对于直接物化了较多社会必要劳动时间,而又与纯粹劳动产品有别的某些自然资源来说,也相应地获得了价格调节参照物,自然资源通过货币评价而获得的价值是一种虚幻的价值^[4]。”

劳动价值泛化论:一些学者为了解释现实中的土地价值问题,部分地泛化了马克思的劳动价值论。唐允斌(1985)认为,尚未开发的土地没有价值是肯定的,但是他又认为,“因为人类涉足的结果至少了解到这片土地尚未开发……,这种知识本身就是劳动的凝结,是价值^[4]。”谢钰敏等人(2001)认为,人不过是一个特殊的生物种,人的劳动能力本质上也是一种生物生产力。人的劳动可以创造价值,自然资源生态系统的生物生产力也能创造价值,人在生产时要耗费物化劳动,自然资源在形成过程中也要不断吸收环境中的物质,这些物质及时间的消耗构成了自然资源的物质基础,相当于物化劳动的消耗^[5],因而土地所表现出来的价值与马克思所说的人类一般劳动凝结的思想是一脉相承的。

2. 基于非马克思劳动价值论基础之上的土地价值论。现实表明,以马克思的劳动价值论去说明土地价值问题,尽管解释可以多种多样,但说服力大都不尽如人意,有些观点甚至明显牵强附会。在这种情况下,部分学者开始尝试着突破劳动价值论,以西方价值理论解释土地的价值问题。

效用价值论:认为效用是价值的直接源泉,土地的价值来自土地的效用(潘家华,1993)。价格决定论认为:有价格的东西一定有价值,自然资源的价值其实就是资源所有者所能获得的经济利益,因此,可根据其收益的多少来确定价值。

双重价值论:从“劳动是财富之父,土地是财富之母”出发,认为自然资源的价值由自然形成的价值和劳动创造的价值两部分组成。

使用价值决定论:认为土地有价值是因为土地具有使用价值。

三元价值论:用英国著名的环境经济学家皮尔斯(Pierce)提出的使用价值、存在价值、选择价值三元价值论解释土地的价值问题。

3. 价值理论的修正与发展。为了解决传统价值理论中存在的问题,国内学者在两方面做了努力:一是努力修正拓展马克思的价值论,使其能够包容、解释众多现实问题;二是充分借鉴西方价值理论中的合理成分,结合我国改革中遇到的现实问题,努力探索符合中国特色的价值理论,其中较有代表性的观点有:

修正后的马克思价值论:胡义成(2003)认为,马克思、恩格斯的价值论应该是效用/生产力价值论,或生产力价值论,而非为众人熟知的劳动价值一元论。胡义成通过对历史的考证得出结论:长期以来被人们公认的马克思的劳动价值论其实源于考茨基在批修时对马克思资本论的错误理解,劳动价值一元论体现出的思想并不能代表马恩的初衷,马恩的价值论应该是效用/生产力价值论。

多层次多元价值论:晏智杰(2002)认为,商品价值应该是一个关系概念而不是一个实体概念。商品价值的决定是一个多层次多元的综合体,它由天人合一论、供求均衡论、生产要素论和需求要素论构成,劳动价值论只是其中的一个特例。在价值和价格问题上,晏智杰认为,应当把价值和价格统一起来,劳动价值论所说的价值其实就是市场价格的一种长期的稳定的价格,这两个概念在一定意义上是等价的。

劳动价值论与效用价值论结合后的新型价值论:李金昌等人认为自然资源是有价值的,这种价值决定于自然资源对于人类的有用性、稀缺性和开发利用条件,并设想在有关自然资源的财富论、效用论、地租论的基础上确立起自然资源价值观和价值理论^[6]。

复合价值论:王恒君、孙晓娜(1999)提出的复合价值论认为,商品价值是由生产商品的劳动、商品的效用以及稀缺性或供给状况共同决定的^[7]。

(二) 耕地资源价格问题研究现状

王万茂、黄贤金(1997)认为:农地价格具有一般地价特征,是一种二元价格,即农地价格由农地物质价格和农地资本价格(含社会对农地资本支付过多的社会价值价格和农地资本个别劳动价值价格),三者中前两者形成农地虚幻价格,后者为农地的真实价格^[8]。黄贤金(1995)还认为:农地效用性、稀缺性、有效需求性形成离不开农地的自然生态环境,农地价格是生态经济价格。

刘慧芳(2000)认为:目前农地流转存在两种方式,即农地内部流转和农地转为建设用地的流转。与此相对应,农用地存在两种价格:农用地内部流转价格和农用地转用价格^[9]。

邓留献(2000)认为:农地价格包括三个层次,一种是农用地在不改变用途的前提下在农业经营主体之间流转的价格,称之为农用地内转价格(包括使用权和所有权)。一种是农用地转为集体非农业用地的价格,只是使用权的转移,称之为农用地的外转价格。一种是农用地被征为国家建设用地,是土地所有权的转移,称之为征用价格。农用地内转价格评估是农用地估价的核心,也是确定农用地外转价格和征用价格的基础^[10]。

单胜道(2002)认为:农地资源价格具有价格外溢性、市场失灵性、影响因素复杂性三个特点,农地价格和其他土地一样具有二元性,即包括农地物质虚幻价格和农地资本次生虚幻价格。从农地产生效益的

角度看,农地价格包括农地社会效益价格、农地生态效益价格和农地经济效益价格。

(三) 耕地资源价值价格评估实务

过去的几年中,一批有代表性的农地估价著作对估价实务产生一定推动作用,如王万茂的《农地分等定级与估价》,黄贤金的《农地价格论》,邓留献的《农用地定级估价理论与实践》等等。国土资源部在17个省(区)1700多个县市部署的农用地分等定级估价试点工作为农地估价迅速开展奠定了基础,《农用地分等规程》、《农用地定级规程》和《农用地估价规程》3个行业标准的出台为估价实务提供了统一的技术性框架。就整体而言,农地估价主要还是借鉴了城市土地分等定级估价的思路,运用收益还原法、市场比较法、成本法、基准地价修正系数法等常规方法,针对耕地的直接经济效益进行价值估算。

就国内研究总体状况而言,在价值论层面,通过对马克思劳动价值论修正和拓展解释土地价值问题的思路仍旧占据主流地位。但是,随着改革的逐步深化,人们对现实问题的探讨有可能突破传统劳动价值论的边界,转变为新价值理论的生长点。在土地价值论层面,以劳动价值论为基础的地价理论力图有所建树,而基于非劳动价值论的土地价值理论也有可能成为今后理论和估价实务研究的热点。

三、结语

从国外的研究进展来看,学者们基于不同的价值价格理论对耕地资源价值问题展开多层次多角度的讨论,耕地资源价值(价格)的研究有向精确化、模型化与区域化方向发展的趋势。国内学者的研究多集中于从马克思劳动价值论出发探讨耕地价值价格,少数学者已经开始尝试突破劳动价值论,从更加宽广的价值意义层面上讨论耕地资源的价值构成问题。近年来,生态经济学、环境资源经济学的迅速发展也深刻地影响到了人们的思想观念,新的价值理念与评估方法正在不断被引入耕地资源价值的评估中。但就整体而言,无论国外还是国内,学术界对耕地资源价值的研究与社会发展要求相比还是远远不够的。从新的价值理念出发,从耕地资源的本质属性出发,与时代发展要求相适应的新的耕地资源价值理论及评估方法体系远未建立起来。

参考文献

- 1 黄贤金.农地价格论.北京:中国农业出版社,1997
- 2 美国估价学会著.不动产估价.不动产估价翻译委员会译,北京:地质出版社
- 3 王锡桐.自然资源开发利用中经济问题.北京:科学技术文献出版社,1992
- 4 单胜道.农地资源价格研究.国土与自然资源研究,2002,(4),35~35
- 5 李金昌,仲伟志.资源产业论.北京:中国环境科学出版社,1990
- 6 王恒君,孙晓娜.复合价值论.北京:西安交通大学出版社,1999
- 7 王万茂,黄贤金.中国大陆农地价格区划和农地估价.自然资源,1997,(4):1~8
- 8 刘慧芳.论我国农地地价的构成与量化.中国土地科学,2000,(5):15~18
- 9 邓留献.农用地定级估价理论与实践.北京:中国大地出版社,2000

SUMMARY OF RESEARCH ON THE VALUE OF ARABLE LAND RESOURCES AT HOME AND ABROAD

Wang Reixue, Chen Yinrong

(College of Land Management, Central China Agriculture University, Hubei, Wuhan 430070)

Abstract This paper expounds the changing process and future development tendency of the value concept, review theory and review method in recent years according the time order with emphasis on internal and external 2 fields.

Keywords arable land resource; value; price; summary