

积累体制、调节方式与利益主体关系^{*}

——马克思主义地租理论的视角

谢地 荣莹 叶子祺

摘要：地租在我国经济社会发展中发挥了重要的作用，这具有清晰的实践逻辑，但在理论逻辑和历史逻辑层面还有必要将实现这种作用的历史必然趋势和体制机制呈现出来。基于这一考量，本文借鉴法国调节学派和美国积累社会结构学派理论建立了一个初步分析的框架，探究一定土地制度安排之下地租的形成过程与积累体制、调节方式、相关利益主体之间关系的相互关联。在此基础上，从历史唯物主义的角度探究封建社会、资本主义社会的地租功能及其所反映的积累体制、调节方式与相关利益主体之间的关系，由此从地租的角度探究不同社会模式演进中的必然趋势。进而基于马克思关于社会主义地租的构想阐释我国社会主义市场经济条件下地租的形成过程、类型及其参与社会生产的样貌，阐明其中蕴含的价值取向和明显的制度优势。最后围绕地租政策提出完善资本积累、调节方式以及构建更加和谐的相关利益主体之间关系的若干建议。

关键词：地租 积累体制 调节方式 社会制度

地租问题是马克思主义政治经济学研究中最重要的问题之一(陈征,2017)。探讨社会主义市场经济条件下地租的存在原因、类别、作用的研究比较多,但对其历史演化过程及如何影响现实经济运动的研究却比较少,且已有研究主要集中在农业地租领域,也缺少在共同的语境下对土地所有者、经营者^①与劳动者的行为进行深入分析。这种关于地租的高度抽象理论研究,使经验研究和具体的应用变得困难,即使是大卫·哈维也没能在政治经济发展、地租和区域分化之间建立起具有足够说服力的联系(耶格,2017;Fine,2019)。

从地租的作用来看,如果不解释清楚其背后的积累体制、调节方式与相关利益主体之间的关系,就很难明晰其在生产、交换、消费和分配中的作用(谢富胜等,2021;胡乐明,2022;孟捷、吴丰华,2021;谢地等,2022),而揭示这一关系显然需要在不同历史时期的“具体历史情景”下进行分析,从而探讨土地产权关系的性质和多样性的演进(Haila,1990)。特别是,马克思一再强调,在《资本论》中其分析的仅是西方资本主义社会条件下的地租,并不认为《资本论》的推论适用于全部社会模式和东方社会。^②这使得我们有必要对地租问题的历史演化进行厘清并提炼出一个中国化的规律,梳理出中国特色社会主义地租的形成过程和参与社会再生产的实现过程,并提出相应的对策建议。

^{*} 谢地、荣莹,辽宁大学经济学部经济学院,邮政编码:110136,电子邮箱:xiedijiaoshou@163.com,15702416863@163.com;叶子祺,辽宁大学经济学部商学院,邮政编码:110136,电子邮箱:15642627159@163.com。基金项目:国家社会科学基金重大项目“中国特色标准经济学学科体系建构与推动我国经济高质量发展研究”(18ZDA036)。感谢匿名审稿人的修改建议,文责自负。

^①土地经营者在本文指任何将土地作为劳动对象、劳动资料或将土地作为生产过程中必要的物质条件,与劳动力、资本相结合用于经营活动的经营者。经营者将根据需要对土地进行经营。如农业领域将土地作为劳动对象,工业领域将土地作为劳动资料,服务业领域将土地视为劳动过程的资料,用于提供生产或生活空间。

^②参见《资本论》(第三卷),人民出版社2004年版,第714—715页。

值得注意的是,地租不仅仅存在于农业农村,城市、工业、商业、建筑业领域都存在地租^①,但在本质上没有什么差别,都是“自然力在提供无偿服务过程中,被活劳动抓住并服务生命的过去劳动的无偿服务,随着积累规模的扩大而发展起来,最终创造的超额利润转化为了地租”^②。为了突出资本积累、调节方式与地租所反映的利益主体关系的关联,凸显其背后生产力与生产关系矛盾运动的主线,本文只专注于研究土地所有者、经营者与劳动者之间关系呈现的社会模式。

一、积累体制、调节方式与利益主体关系的理论辨析

积累体制、调节方式与经济利益主体之间的关系并不是单向的,而是相互作用的。其中,在经济社会中占据支配地位的利益主体既要想办法占有、集中更多的经济剩余,满足生产或再生产环节过程中所必需的最低限度的资本配置需要,又要确保这种剩余不被浪费,能够创造出更多的价值,并且使集中剩余的过程不至于分崩离析(沃尔夫,2010)。其中不可避免地要涉及两个过程(见图1)。一是剩余的占有过程,关系到积累体制的建立,主要表现在劳资关系、地域分工与资本循环中土地所有者如何与土地经营者联合获取尽可能多的地租,以用于再生产而不是作为享乐的需要(Haila,1990)。继而,积累体制在某种程度上也就决定了其调节经济资源的能力、水平和规模。二是剩余的分配过程,关系到调节方式的建立,主要表现为在空间投资、空间经营与空间分配中,土地所有者、土地经营者是如何通过直接或间接的方式使地租能够用于再生产,且在再生产过程中尽可能对经济社会中的固有矛盾、冲突与可能产生的危机进行吸收。而调节模式在某种程度上也就决定了积累体系的稳定性、可靠性与可持续性。

据此,我们根据法国调节学派和美国积累的社会结构学派理论尝试建立一个分析框架,探究以地租为中心的积累体制、调节方式与相关利益主体关系的主要构成方式及其相互影响、相互制约的状态。

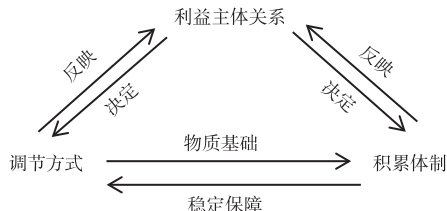


图1 积累体制、调节方式与利益主体关系

(一)以地租为基础的积累体制形成机制

土地所有者在与资本家的合作过程中,利用土地所有权获得更多的地租用于土地与空间的经营,投入空间的再生产,进而满足资本积累的规模、效率与增值需要,从而尽可能多地占有剩余价值。具体来说:

1. 从劳资关系中获得资本积累。恩格斯认为,资本家所获取的利润是来自“出卖耗费在该商品上的全部劳动量的结晶”^③,而在攫取剩余价值的过程中,土地所有者通过与资本家的合作尽可能多地获取了地租,例如,土地所有者通过放宽资本利用土地回报的限制,将较差的土地与受资本家操控的规模较大、价格较低的劳动力相结合,推出更多较差的农用土地和荒地用于工业化经营,使更多的农村劳动力转化为产业工人,使土地产生更大的产出,继而使土地所有者获得劳动过程转化带来的地租;土地所有者配合资本家有意控制土地与劳动力结合的速度、规模与效率,制造社会性失业,从而创造更多的产业后备军,便于资本家对工人的剥削,再从资本家手中获得各种“残羹冷炙”(即隐性的经济补偿或转移支付);土地所有者可以将附属于土地所有权基础上的建筑物空间嵌入资本积累

①②参见《资本论》(第三卷),人民出版社2004年版,第874、726—727页。

③《马克思恩格斯全集》(第20卷),人民出版社1971年版,第221—222页。

过程,为资本、劳动力及其社会关系的再生产提供场所,通过让出一部分地租供资本家用于劳动者的安置、培训,方便资本家将劳动者更直接地束缚在生产资料上进行劳动,延长剩余劳动时间,用创造出的更大规模的价值获取更大规模的地租。

2. 从地域分工中获得积累。资本主义只能在非资本主义地区实现积累,这种剥削性积累的实质是利用地域分工使中心地区的土地获得更多的地租(Aalbers, 2012; Aalbers & Haila, 2018)。例如,在基于自然地理条件差异的分工中,土地平坦、交通便利的地区容易在贸易中形成具有比较优势的中心市场,继而获得更多商品交易的条件,吸引更多的资本、劳动力与技术,提升中心地区的土地地租;在国土空间规划中,承担农业、工业与创新功能的不同地区在国家经济板块中的地位明显不同,必然会基于不同产业所承载资本最低限度的需要而寻求不同的投资规模,这种基于空间规划所引发的差异性条件,使得承担工业和创新职能的地区其地租的积累过程更快,规模也更大;在行政功能规划中,由于官僚机构既具有非生产性职能,又具有影响其他地区交易的政治影响力,将会努力使财富、人才、文化资源集中于本经济区(鲁西奇, 2010),这种强制性的集中也更容易使行政中心的地租受到中央权力与权威的影响。

3. 从资本循环中获得积累。在资本过度积累的危机条件下,私人资本将在政府引导下,从产业层面的初级循环转向城市环境、基础设施建设层面的二级循环和科技、社会事业层面的三级循环,增加以土地为基础的长期项目或社会支出,以提升资本未来的生产力(哈维, 2003)。而在资本循环过程中,资本家对土地及其建筑空间的依赖程度逐渐加深,土地所有者也就获得了更多的地租。例如,当工业生产领域出现利润下降、实体产品供给相对过剩时,私人资本将在政府财政、税收与金融补贴下转向城市空间建设,如公共建筑物、交通运输网络、机场、医院和学校设备、城市供水和排污系统等。这些以土地为基础的投资,无法移动且项目周期较长,能够在一定程度上吸纳过剩的资本和劳动,促使地租租值以更快的速度扩张。而当城市衰退时,私人资本将同样在经济资源的诱导下进入科学研究发展和技能培训领域。由于这些经济资源的供给方往往来自特定的城市,继而私人资本的产出(如培养的人才)也被要求服务于或限制在特定的区域,最终将通过提升劳动力未来的生产力带动土地潜在价值的增值,从而使土地所有者获得更多的地租。

(二)以地租为基础的调节方式形成机制

对土地和城市空间的管制,进而对地租的管制都是土地经营者进行调节的重要表现形式。调节过程始终与积累过程相伴,调节的效果将决定资本积累的规模、效率以及实现的可持续性。具体来说:

1. 在空间投资中进行调节。空间投资的本质是土地所有者让出部分租值用于公共建设或经济发展。在发展中国家,土地经常被视为重要的产业政策工具和城市建设工具,如通过前期土地开发税费的减免以及政府承诺的廉价或免费的公共基础设施建设吸引外地资本、劳动力与技术的迁入,从而依靠让渡一部分地租以获得发展权。同时,土地、地块规划与特许经营经营权相结合的发展方式也不断出现,运用BOT(建设—经营—转让)、PPP(公私合营合作制)方式筹建收费公路、发电厂、铁路、城市地铁等公共基础设施也都成为利用租值进行城市建设的重要方式。而随着市场机制的完善,更多开发性利用租值的工具开始出现,诸如包容性区划(开发商向城市提供一定数量低价的、供中低收入群体使用或购买的住房,以获取建造市价房或商品房的权利)、“轨道+物业”共同发展模式(政府将铁路沿线土地开发权赋予开发商,助其筹集铁路运营费用与建设资金)、土地整理(私营企业通过出资帮助政府完成特定的产业或城市建设任务,以获得部分价值更高的地块)(Germán & Bernstein, 2018),使得空间投资更多地覆盖民生领域。

2. 在空间经营中进行调节。空间经营的实质是将已经积累起来的地租尽可能地实现放大。在城市化发展初期,空间经营的方式主要是通过空间开发权买卖(如容积率调整)、土地性质调整、土地用途调整来不断扩大租值。而随着城市内既有土地开发速度的加快和城市储备土地的短缺,更多的城市经营办法开始出现,如城市更新计划、城市内部产业布局调整(将高污染、高耗能的产业向外迁

移)、扩大城市公共服务设施配置(筹建更多医院、学校)等,这些举措通过再城市化以吸引更多的劳动力、资本与技术。伴随商业信用的发展,地租不仅仅是当前价值的反映,并开始作为金融资产出现,租金水平受到邻里和全球房地产市场租金的影响,这就使得政府能够通过稀缺公共服务的配置推动地租价值的进一步提升,并且能够利用预期将地租收益打包成金融产品,发行更多的市政债券,以获得更多的开发资金。同时,基于已有的土地财政资金成立更多的产业投资基金,用于城市产业投资和产业链建设,实现以基金撬动更多的社会资本。

总之,无论使用何种空间投资、经营的方式,实际上都离不开政府、金融机构及其他公共组织的作用。事实上,自由市场经济今天在任何国家都不存在,经济生活不但受“看不见的手”的调节,而且受清晰可见的政府控制、财政政策、公司计划和政府间协议等手段的调节(科兹、威尔,1997)。

3. 从空间分配中进行调节。土地调节分配的本质是避免由全社会创造的土地增值收益被土地所有者无偿占有,将部分地租增值收益归于社会(Walters, 2013)。比如,土地开发收益中的一部分作为发展基金予以保留,并进行投资使其保值增值,用以资助辖区内的低收入群体和贫困地区的公共集体消费,如规划更多的公园、休憩用地、剧院、图书馆、展览馆等公共建筑,从而营造出田园城市(霍华德,1902),创造更多的生产性消费。再如,考虑到土地规划过程中会使某些土地受益而使另一些土地遭受发展权上的损失,需要利用增值收益在两者之间建立补偿机制和利益平衡机制,为欠发达地区提供更多的城市公共交通、引进更多产业、加强职业教育培育等。并且,随着经济发展和技术进步,房地产税和税收增额融资机制(property tax and tax increment finance, TIF)开始成为新的城市规划工具。相较于现有土地直接税、间接税与土地费用反映当前阶段的土地价值情况,这种制度设计考虑到了城市规划变动对土地价值的动态影响,将城市规划所反映在房产价格上的增量成效(诸如市政、园林、教育、医疗)进行动态捕捉,从而有效摆脱对土地财政的依赖。

(三)以地租为基础的积累体制、调节方式与利益主体之间的关系

在进行资本积累和经营调节的过程中,相关参与主体或各阶级有着多元、甚至是矛盾的利益关系,需要统治者运用行政权力以公共需要的名义进行压制,出台大量的约束、规范和准则(列斐伏尔,1974),在尽可能扩大剥削和防止积累过程中断之间寻求平衡。具体来说:

1. 相关利益主体之间的关系与资本积累密切关联。在劳资关系方面,为了掩盖资本家与土地所有者在资本积累过程中共同剥削劳动者的事实,庸俗经济学杜撰了“资本家养活工人”的观念,使土地所有者隐居在资本家的身后,更将地租视为土地出资承担风险所必要的补偿,为其窃取劳动者创造的剩余价值、获取固定的利润提供了更加合理的解释。而随着技术进步和社会分工的细化,工人受意识形态、科学技术、大众文化的影响,将虚拟世界所体验的依附关系作为真实的合理化关系(马尔库塞,1964),进一步加剧了上述现象。在地域关系方面,资本家通过时尚、体育、艺术、广告的力量对中心地区进行美化,建立起一个“景观社会”,为该地区的地租进行背书,并为土地日益增长的“虚假的价格”蒙上了合理性的面纱。甚至,资本家为了达到剥削性积累的目的,会利用舆论形成某种特定的地域性歧视,抽离外围地区的已有资本、劳动力与技术,获得远高于价格的核心资产。最终,资产阶级政府在其利益集团的影响下能够将资本家的意志幻化为全社会的意志,从而利用政治正确来调度国家机构以完成其指定的积累任务。这种现象在任何资本积累不足的地方都将存在,而无论其社会模式抑或是生产关系已经多么完善(列斐伏尔,1974)。

2. 相关利益主体之间的关系与调节体制密切关联。空间积累中的经济不平衡最终会转化为政治不平衡。例如,在经济危机与政治危机的压力下,为了争取工人和农民的支持,资本家极力主张增加工人的标准化消费(如标准化住房),改善劳动者的城市居住环境,不惜通过管制措施和集体谈判造成地租实际水平的下降,使租金从地主流向工人(Becker & Raza, 1999)。再如,资产阶级集团借助外围地区和海外竞争回流的资本,人为地营造繁荣的假象,从而缓解中心地区生产过程中的剥削,达到利用技术理性实现调节阶级关系的目的,并运用消费、娱乐等现代化技术手段使劳动者心甘情愿

愿而不是被迫纳入现存的社会体系之中。此外,金融手段也丰富了既有的调节体制,上升三步、下降一步的货币放水往往会使得民众麻木于经济的通货膨胀(Massey,1977;刘易斯,1955),土地所有者、经营者可以利用土地未来的预期收益进行抵押,使得土地变成一种金融产品,使劳动者甘愿透支未来的消费能力而建立起一个满足当前居住的生存环境,既服务于资本的积累,又使劳动者甘愿变成失去超越维度和批判维度的“单向度的人”。

从本质来看,相关利益主体之间的关系是生产关系的反映。在私有制存在的条件下,无论相关利益主体之间的关系被如何调节、掩饰和伪装,终究还是社会财富和国家权力从一个集团转向另一个集团。^①但相关利益主体之间的关系又与生产力发展水平密切关联,生产资料公有制的出现仍然不能消除“自私”的属性^②,还会促使土地所有者盲目推出土地进行建设,不仅不能使土地得到合理的补偿、收获足够多的地租,反而会因缺乏竞争而造成土地价值的浪费。

二、积累体制、调节方式与利益主体关系的历史演绎

制度是个人与资本存量之间、物品与劳动产出及收入分配之间的过滤器(North,1983)。而结合土地制度安排探究积累体制、调节方式与相关利益主体之间的关系,是了解不同社会模式下地租的功能、作用、实践方式的重要切入点(Ball,1986),将有助于从地租的角度探究不同社会模式演化过程中的主要矛盾及其隐含的必然趋势,即“不同社会的胎胞里发展的生产力,同时又创造着解决这种对抗的物质条件”^③。

表1 积累体制、调节方式与利益主体关系的历史演绎

	封建社会	资本主义社会
积累体制	运用各种政治、经济手段兼并土地,迫使劳动者强制劳动,收取产品地租、劳动地租与额外劳役地租,劳动者只能获得维持自身生存的最低限度的生活资料。	利用法律手段将更多农业用地变成工商业用地,通过人为控制土地开发速率,保留更多的产业后备军以供剥削,借助垄断资本强制从消费者、中小企业中获得经济剩余。
调节方式	修筑宫殿、发动战争、兴修水利、赈济,维持中央集权。	扩大公共开支,鼓励劳动阶级超前消费缓解有效需求不足矛盾,同时通过协调资本与劳动、市民社会以及空间之间的矛盾来缓和阶级对立。
利益主体关系	土地所有者、经营者、劳动者之间的关系尖锐对立,劳动者存在严重人身依附性。	土地所有者、经营者、劳动者之间的关系依然对立,劳动者的人身依附性基本消除。
历史局限	地主和高额地租的存在阻碍资本原始积累进程,中国封建社会的资本主义萌芽难以自发成长为资本主义社会。	土地私有制的限制使空间资本积累和资本循环无法维系而出现周期性经济危机。

(一)封建社会的积累体制、调节方式与利益主体关系

马克思认为,封建社会的土地关系中,封建主不仅占有土地,而且使农奴和农民处于人身依附或半依附状态。“普天之下莫非王土”使君主成为名义上“唯一的土地所有者”,而土地的经营者则是“士大夫们”,二者共同分享地租。其中,中国的士大夫群体拥有政治上的免税特权,往往集官僚、地主、高利贷者于一身(王亚南,2022),他们能够运用贷款、税收、徭役等多重经济手段迫使劳动者强制劳动。在这种情形下,劳动者是作为不自由的人出现的,封建地主制度下的产品地租、劳动地租^④并不是剩余价值的一部分,而是剩余价值的全部,体现的是超经济强制的剥削关系(陈振汉,1955),劳动者被地主强迫“为仆,恣行役使”,甚至地主“呼其妇女至家服役,佃户不敢不从”。这使得任何有利

①②参见《马克思恩格斯全集》(第17卷),人民出版社1963年版,第331—385、561—563页。

③《马克思恩格斯全集》(第13卷),人民出版社1962年版,第526—527页。

④封建社会还存在货币地租,但货币地租并不是普遍流行的地租形态。

于发挥土地本身自然力的因素都会限于生产关系而无法得以实现。不仅如此,地主除侵吞所有的剩余劳动生产物、强迫佃农缴纳额外的劳役地租外,还要侵蚀一部分的必要劳动生产物,威胁农民本身的生存,使得简单再生产也难以进行,遭遇水、旱、蝗等天灾后,绝大多数农民都会陷入破产的危机之中。同时,社会生产力虽然限于苛繁的封建剥削而衰滞,但封建地主却决不会以其剥削所得的一部分来扩大再生产和提高农业生产力,其仍以不断兼并土地作为扩大对农民生产物剥削的主要手段,劳动者只能获得维持肉体生存的最小限量的生活资料。^① 这最终导致了农民生活困苦,起义迭起。美国加州学派认为,在这样的生产力与生产关系局限下,中国的资本注定无法完成积累,资本也无法与劳动力、土地形成优化组合,最终导致了经济起飞的斯密型动力不足,妨碍了资本主义萌芽的进一步发展(彭慕兰,2000;王国斌、罗森塔尔,2014)。

那么,封建社会时期由封建主和官僚地主所占据的地租去了哪里呢?从历史演化来看,地租在被封建主和官僚地主占据和集中后,被应用于统治阶级享乐、修筑宫殿、对外战争、公共设施建设(如兴修水利)、维持社会稳定(如兴建用于赈济的“常平仓”)等。其中,前两者是寄生的土地贵族将作为剩余劳动的地租消耗掉了在资本主义之外的开支,地租此时反而成为资本主义生产和积累的障碍(Scott,1980),而后三者则为维护封建中央集权统治提供了重要的物质基础。

(二)资本主义社会的积累体制、调节方式与利益主体关系

根据劳动价值论,资本主义地租是土地经营过程中超过平均利润部分的剩余价值,反映土地所有者、土地经营者(资本家)与劳动者之间的关系。具体来说:一是从当前生产过程中是否投入“活劳动”的角度看,土地所有者不参加任何生产经营活动,只是坐享其成、收取地租的寄生者;二是从生产资料(土地)作为“物化劳动”的形成过程角度看,相较配第、斯密将生产资料占有等同于土地所有者、经营者在价值创造上的作用,马克思生动揭示了这些生产资料只不过是资本家们无偿占有的历史阶段形成的“剩余价值”,占有的是历史上的“活劳动”;三是由于地租的增值活动通常是社会生产力发展的成果,因此土地所有者往往可以攫取社会生产力发展果实,不劳而获地享有未来的剩余价值或占有他人的“活劳动”,以致“在苏格兰拥有土地所有权的土地所有者,可以在君士坦丁堡度过他的一生”^②。

从积累优势来看,资本主义能够将自然、土地、生命能量、欲望和需要的物权进行司法和法律的虚构,借此来攫取利润、产生“伟大的文明作用”,进而实现资本积累(列斐伏尔,1974;胡家勇,2022)。这就为其榨取更多的劳动价值提供了法权上的可能。同时,随着生产力的进步,土地所有权、土地经营权的垄断还加速了垄断资本从消费者和中小企业中获得经济剩余的速度,使其能够以更加不平等、不合理的价格强迫劳动人民接受,迫使劳动者在生存危机面前需要出卖更多的劳动力,并且使劳动者发挥创造力的非劳动时间也充满了伪主动性和被动性,这些都有助于私有制条件下土地所有者与经营者的资本积累。

但同时,这种积累过程也使得土地所有者、土地经营者与雇佣劳动者之间的矛盾始终伴随其中。具体来说:一是土地被某些资本家长期占有进而形成土地经营权垄断以后,其他资本就不能自由进入,从而使超额利润固定化,造成不同部门之间生产的比例失调,加速了生产的无政府状态;二是为了攫取更多的利润和地租,土地及空间所拥有的自然力和付诸土地之上的生产力无论如何发达,都很难使劳动人民分享其红利,如工业革命期间,从农业用地转变为到工业用地之间的增值收益并没有被农民所获得,典型的如“羊吃人”的圈地运动,这使得农民甚至是部分地主并不欢迎技术进步,其并未享受到土地增值的红利,也就不可能有足够的消费能力形成供需互动,进而促进资本积累;三是在以资本增殖为导向的利益驱动下,资本家宁可充分利用和反复榨取较好的城市土地,也不愿意利用夹杂在较好土地中的较差的城市土地,继而形成了大量的城中村和城市贫民窟,从而也注定了资本主义生产发展过程中追加投资的生产率和地租的下降,^③ 进而限制了资本积累活动,更限制了以

①③参见马克思:《资本论》(第三卷),人民出版社2004年版,第1039、817页。

②马克思:《资本论》(第三卷),人民出版社2004年版,第697—698页。

资本积累为基础的调节方式。

从调节方式来看,为了努力缓解资本积累过程中的固有矛盾,资本主义社会进行了以下尝试:一是竭力向外进行扩张,试图通过“中心—外围”机制继续实现剥夺性积累,但现实是任何土地意义上的空间,一旦整合进资本主义,它就只能作为资本主义扩张中一个特殊要素或功能而获得力量,无法打破资本主义既有的生产关系(列斐伏尔,1974),仍然只能是延缓而无法从根本上解决供需失衡的结构性矛盾。二是努力消耗经济剩余,如增加政府行政管理、社会公共福利和鼓励工人超前消费等,但仍然不足以吸收全部的经济剩余。其具有形成日益增多的剩余的趋势,却不能提供吸收增长剩余所必需的资本,不仅无法形成使资本主义制度能够平稳运行的消费与投资(巴兰、斯威齐,1966),还会令政府财政背上沉重的负担。三是出台缓和阶级矛盾的办法,如引入房租和房价监管机制,设定房租涨价空间,预留土地中面向低收入者的公共空间;增加公共消费和集体消费的比重,推进廉租房、公租房保障制度,加强资本与市民的协调;利用国际分工所攫取的经济利润来缓和国内的阶级矛盾等。然而,由于资本主义土地私有制的约束,在资本所获的平均利润下降的情况下,这种基于阶级妥协形成的社会再分配格局和调节方式通常也难以以为继。资本主义的空间积累迟早因难以满足不断扩张的资本需要而断裂,继而产生全面的经济危机。

三、社会主义市场经济条件下的积累体制、调节方式与利益主体之间的关系

马克思认为,在社会主义条件下,土地公有制赋予它以集体占有的自然基础,而它的历史环境又赋予它以大规模组织起来的合作劳动的现成物质条件,这使得人们都是“土地的占有者”与土地的受益者。其优越性具体表现在以下三个方面:第一,摆脱了资本主义生产条件下土地所有者始终掌握固定超额利润的寄生性,公有制的所有权并不会阻碍投在土地上各个资本的平均化过程;^①第二,土地公有制的特征能够使得其不需要像资本主义国家中负责土地经营的资本家一样,得不到平均利润就不进行投资,不像土地所有者那样不获取地租就不出租土地。他们只需要扣除实际的生产成本后能够存有剩余维持再生产即可,特别是当这种安排对社会再生产有利的情况下,例如,为了促进大工业的发展,可以将附诸在土地投入之中的剩余劳动返还给社会,从而有效促进经济发展;^②第三,土地公有制使得土地持有过程是永续的过程,这种永续的过程使得土地所有权对其在土地上投资的限制并不存在,特别是在城市建设过程中,是不存在必须要在土地租约期内收回投资所产生的“相对限制”问题的。^③这些都是社会主义社会能够实现有效积累和有效调节的经济基础。

但同时,在计划经济时代政府拥有无偿划拨土地的权力,如1954年中央对地方“以土地换取建设资金”做法的批复中就曾提及,“凡国营企业、机关、部队、学校等,占用市郊土地,不必采取征收土地使用费或租金的方法”。这使得地方政府为了在扩大再生产中获得社会积累,很容易盲目扩大用地,有限的资本并未高效集中在最好的土地上,而是分散在不同区域、不同类型的土地甚至是劣等土地上,直接导致土地的自然力优势难以发挥,资本和土地资源低效利用现象普遍存在。相应地,本来可以用于积累和调节的地租也没有充分发挥作用。究其原因,是在生产力还没有发展到足以使竞争变成多余的东西时^④,任何仅依靠生产关系的先进性就试图带动生产力发展的举措都无法真正实现其目的,必然要通过社会主义与市场经济相结合来解决发展面临的新问题。

在中国特色社会主义市场经济条件下,一方面,由于供需互动、个体博弈所引发的市场竞争机制的存在,政府能够获得比计划经济时期更大的土地收益,并充分利用经济社会发展所带来的土地增值;另一方面,我国土地公有制的优势能够使地租转化为政府进行空间经营的政策工具,使劳动、资本与技术能够用符合资源禀赋结构的方式进行调节与经营,从而放大地租在社会再生产过程中的作

^{①②③}参见《资本论》(第三卷),人民出版社2004年版,第872、911、861—863页。

^④参见《马克思恩格斯全集》(第3卷),人民出版社1956年版,第385页。

用,同时,还能够利用以地租为基础的土地财政及时调节社会贫富分化、区域经济分化、城乡经济分化等问题,甚至不惜放缓再投资的速度、规模以保证国家的资本积累始终建立在可靠的基础上,使市场经济运行更加顺畅,在兼顾效率与公平的过程中使土地所有者、经营者、劳动者等相关利益主体之间的关系更具有包容性。

(一)社会主义市场经济条件下地租的类型、来源及其制度基础

马克思主义政治经济学认为,只要存在土地所有权,并且出现所有权和使用权分离的情形,租用任何一块土地即使是最差的土地也必须缴纳地租,这正是绝对地租的本质特征。社会主义土地公有制条件下的绝对地租也具有同样的性质。在社会主义市场经济条件下,土地公有制决定了任何用地,包括建设用地、工业用地、商业用地,都需要根据租约从地方政府手中取得之后再投入到生产经营过程当中。工业、商业、城市建设等领域利润的一部分必须用来缴纳地租,只不过这种缴纳地租的方式比较隐蔽,是用预收的形式完成的缴纳,但本质上与定期缴纳的形式仍然是一致的。因此,社会主义市场经济条件下的地租本质上也是依靠“自然力”取得的,土地自然生产力使得投入在单位土地上的劳动能够创造出更多的价值,依据产出物(如农作物、工业产品、商业服务等)在市场上的供需情况,形成归属于土地所有者的超额利润。

社会主义市场经济条件下的公有土地也存在级差地租。在这一点上农业用地和城市用地本质上没有区别。在城市和工业中心兴建住宅、工商企业、公共建筑物时,这些建筑地段的所有者同样也会得到地租与级差地租。^①级差地租I在农业领域中主要是由土壤肥力和地理位置所决定的,而在城市用地中则与建设过程中的地形、坡度、地质、水文条件以及特别是地理位置密切相关;级差地租II在农业领域中主要是基于生产资料和劳动追加于同一土地面积而产生的,在城市用地中这条规律仍然成立,劳动、技术、资本的投入能够显著改善地块状况,进而提升单位土地的生产效率。这一分析早在马克思论及建筑地租、矿山地租时就有所阐发,由此形成了一种“三位一体”的分析路径——土地太太、资本先生与劳动工人,从而超越了传统二元对立(工资与资本、资产阶级与工人阶级)框架下单独将土地抽离出来只付诸农业领域研究的思考(列斐伏尔,1974)。而这一分析,在现实世界中同样能够找到映射或表现,如根据我国征地标准和补偿办法^②,要考虑到地类、产值、土地区位、农用地等级、人均耕地数量、土地供求关系、经济发展水平和城镇层面最低生活保障等因素,这些因素在实质上都与级差地租的形成因素有关。

社会主义市场经济条件下地租的来源主要有两个方面:一是由生产过程中创造的剩余价值的一部分转化而来;二是以公有制为基础的“以真正的垄断价格为基础的地租”,其既不是由个别生产价格低于社会生产价格决定,也不是由高于生产价格的差额决定,而是由市场价格高于价值来决定,即由“购买者的需要与支付能力决定”,其也并不是通过生产过程直接转化而来,而是通过流通从剩余价值的分配和再分配转化而来。^③

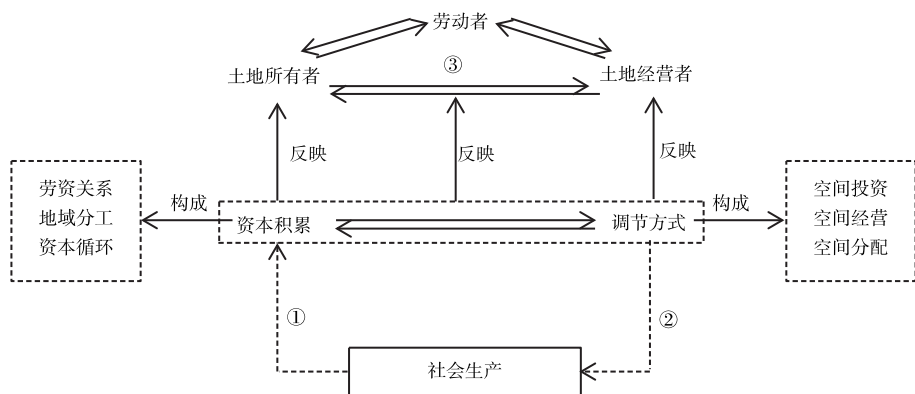
从社会主义市场经济条件下地租所反映的经济社会关系来看,土地所有者、经营者与劳动者等相关利益主体之间的关系也发生了根本性变化。鉴于土地公有制赋予地方政府以经营城市的职能,这就规避了历史上曾经存在的私有土地所有者共同具有寄生性和榨取社会发展成果的残酷性特质。不仅如此,一个可以观察得到的经验事实是,地方政府通过合理确定用地指标配额以调整供需关系、促进土地增值,通过推动城镇化带动土地区位变化和土地用途改变,不断加强公共基础设施建设以吸引资本、人口与土地高效结合。这对于促进我国城市经济的高速增长发挥了重要作用。同时,在土地公有制条件下,土地增值收益的社会化分配与协调也得以实现。根据我国法律规定,土地出让收益在扣除拆迁补偿费、失地农民与企业职工安置费后,要根据固定列支结构按比例计提城市基础

①③参见《资本论》(第三卷),人民出版社2004年版,第874、864页。

②参见《关于开展制订征地统一年产值标准和征地区综合地价工作的通知》(国土资发〔2005〕144号)。

设施建设支出、新增土地有偿使用费、农地开发与城市廉租房保障资金、国有土地收益基金、农村基建/水利设施建设资金、教育资金等。这种收益分配办法既能够缓解地方政府在承担土地经营(如“七通一平”)过程中的资本约束,又能够保障城乡居民等相关利益主体的合法权益。这表明,在社会主义土地公有制条件下,即便按照市场经济原则仍然收取地租,土地所有者、经营者、劳动者等相关利益主体之间也已不再是对立关系,而是基于土地公有制形成的互助合作关系。据统计,当前我国土地出让金收入发生了历史性的变化,从2001年的1295.89亿元增至2021年的87051亿元,其中征地和拆迁补偿费、失地农民补偿费、企业职工安置费长期占总成本的50%以上。^①

(二)社会主义市场经济条件下有地租参与其中的社会生产过程



①资本积累及其可持续性; ②资本积累促进社会生产、再生产; ③资本积累、调节方式反映相关利益主体关系

图2 社会主义市场经济条件下有地租参与其中的社会生产过程

中国充分利用公有土地制度安排的优势,发挥地租在促进经济社会发展中的应有作用,不仅促进了生产力发展和经济增长,也完善了社会主义生产关系的再生产,推动了社会全面进步。地方政府兼有土地所有者、土地经营者双重身份,既要考虑到生产力发展的需要,把市场有效与政府有为结合起来,合理配置经济资源,实现不断增加资本积累的目的,又要利用其获得的地租,不断改善城市基础设施,满足人民美好生活需要,从而构建一个可持续的资本积累、资本循环与再生产机制。中国的特色可能集中体现于以下两个层面。

1. 资本积累层面。

(1)基于土地公有制基础上的资本与劳动关系加快资本积累。恩格斯指出:“土地为劳动提供原材料,而劳动把原材料变为财富。”^②鉴于我国工业化的资本原始积累严重缺乏,新中国成立以后到改革开放前的较长历史时期中,我国利用土地公有制优势,动员农村居民通过提供义务工、劳动积累等形式改善农业基础设施以创造更多的经济剩余,进而通过缴纳提留、统筹的形式将农村剩余集中起来。这些农业经济剩余事实上构成了公有土地地租的实体。在此基础上,通过工农业产品剪刀差,把农业经济剩余转移到城市及工业当中来,以解决我国工业资本原始积累不足的问题,进而加快工业化进程。改革开放以后,这种状况虽然有所改变,但基于土地公有制和城乡二元体制吸引农民工参与城市建设、为城市化贡献剩余劳动的情况依然十分普遍。据研究统计,改革开放后的三十余年中,我国农民工在缺乏社会保障和低工资的条件下,为城镇经济发展积累资金达11.6万亿元(温铁军等,2013)。

(2)在地域分工中加快资本积累。理论上来看只要增加投入以开发更多的土地,就会使地租收

①数据来源于历年《中国国土资源统计年鉴》。

②《马克思恩格斯全集》(第20卷),人民出版社1971年版,第509—510页。

益扩大。但实际上,如果增加投入来开发的是优质土地,地租收益的增加会更快。在这种情形下,地方政府往往会通过在现有城市建立各种经济技术开发区、高新产业开发区、示范产业园区等,赋予其窗口性的财政补贴、税收优惠、审批权限、用地支持等政策资源,从而使地租增值的比例大于追加资本的比例。^①同时,政府还会根据规划发展要求在省、市、县确定主导产业(例如国家级、省级园区一般承载高附加值、高利润、高技术水平、低能耗、低污染的产业;地级市功能区一般承载产值较高、产业链较长的产业,对能耗与污染的限制则有所放松),依靠这种“中心—外围”结构,我国资本积累的速率得到很大提升。据统计,我国稀缺的国有建设用地供应指标中,省会城市一般占50%,主要地级市占30%(刘守英,2022)。

(3)在资本循环中加快资本积累。在资本从产业经营中抽离并转向城市建设和公共投入的过程中,我国政府基于土地公有制利用各种政策工具来诱致资本加快流动,从而有利于加快资本积累。例如,各级政府通过如期甚至是超前完成区域性基础设施、公共设施的建设规划和投资计划,为投资行为提供稳定而良好的回报,从而使我国能够长期以比较低的融资成本完成足以支付超前信用透支的空间建设。这既加快了以地租为基本形态的资本积累,也为地方政府积淀了大量优质的国有资产。

2. 调节方式层面。

(1)在空间经济调节中发挥地方政府投资的重要作用。通过土地资源配解决经济发展问题。地方政府作为实质上的土地所有者、经营者,可以利用土地的控制权和指标投放实现区域增长,并通过出让部分地租收益换取稀缺的资本、技术与未来税收。土地配置在某种程度上扮演了地方政府招商引资政策工具的角色。2003—2017年,国有建设用地年供应量从8.64万公顷增加到60.32万公顷,年均增长6.4%。^②同时,考虑到土地中长期发展的需要,地方政府还鼓励将复垦为耕地的农村建设用地与城市新增建设用地相挂钩,实现“增减平衡”,从而能够充分地根据土地储备情况、市场供需情况的波动向市场进行投放或回收,以大体保证地租收益的稳定。

(2)在空间经济调节中发挥地方政府土地经营的重要作用。我国地方政府比较善于在开发中实现土地价值俘获。例如,政府通过将土地、城市资产(如市政设施、文体设施、休闲设施、公园绿地)、城市资源(如矿藏、森林、山川、河流、岸线等)打包注入国资控股的土地开发公司以用于城市经营;为新开发的产业园区规划城市轻轨或城市地铁项目,为新开发的房地产园区规划学校、医院、公园;等等。

(3)在空间经济调节中考量公共服务保障问题。我国有关综合地价规定,不仅考虑了区位因素、供求因素,还考虑了社会经济发展水平与最低生活保障因素。在征收土地过程中按照有关法律规定,要分别计提土地收益的10%、10%、8.4%用于城市廉租房、教育和农村基础设施建设(刘守英,2022)。同时,运用以土地年产值为基础的补偿办法、以家庭人口数为基础的安置补偿办法对土地被征收者进行安置。在土地性质变更、租值增长的过程中,也考虑到了将地租用于补偿更范围内的劳动者,如根据集体消费的需要,推进城市的棚户区改造工程、城中村改造工程、老旧小区的城市更新计划等,目标是努力使所在辖区内的劳动者直接享受到地租收益上涨的红利,感受到由此带来的公共服务改善的便利。

四、政策含义及若干建议

改革开放以来,从地租角度审视的积累体制、调节方式已经成为我国经济高速发展和经济社会长期保持稳定重要推动力量。但随着我国经济社会发展进入新阶段,亟须站在新的历史起点,完善公有土地产权制度,合理运用地租杠杆,建立健全与社会主义市场经济体制更加匹配的积累体制、调节方式及其相关经济利益主体之间的关系。

^①参见《资本论》(第三卷),人民出版社2004年版,第780页。

^②数据来源于《中国国土资源统计年鉴》。

（一）建立健全与社会主义市场经济更加匹配的积累体制

第一，探索产业转型、资本转移、人口流动与土地指标相挂钩的地租积累机制，促使稀缺用地指标从低效率利用领域、地区向高效率利用领域、地区集中。要改善土地束缚劳动力与强制分工的积累模式，鼓励将地租增值收益适当返还给城乡居民，例如土地税费返还过程中必须指定部分划拨企业员工福利费或用于劳动环境改善，建立更加宽松和弹性的劳动关系，使劳动者能够创造出更大的经济价值。

第二，努力打破既有市场分割、行政界线对劳动力、资本、技术自由流动及其向中心区集中的限制，继续提升中心区发展的首位度，使积累起来的地租能够突破最低限度的资本量配置需要。同时，构建与现行主体功能区战略、差异化区域环境与发展政策相匹配的利益平衡机制。考虑到地租贡献存在产业、行业、地域、城乡分布差异，应推动地租积累能力较强的地区通过收益共享机制、对口合作机制、跨区生态补偿机制、能源补偿机制等将一定比例的地租增值收益分享给处于空间政治和经济力量投射的边缘地区，实现空间过程中的梯次积累，保障欠发达地区在积累过程中的发展权。

第三，盘活市政、文体、休闲设施、公园绿地、道路桥梁等城市资产，保持地租增值的适度空间。鼓励地方政府在主城区优先发展高端生产性服务业和高附加值都市型工业，结构性调减工业仓储用地，将更多转型工业用地用于公共服务、休闲游憩和重大基础设施建设，带动城市产业结构的合理化、高级化，提升地租增值的正外部性。同时，鼓励地方政府将闲置土地上的工业厂房、仓库等用于教育培训、产品研发、休闲娱乐、文化创意等领域的发展，增强地租租值的空间再生产能力，提升地租的未来增值空间。

（二）建立健全与社会主义市场经济更加匹配的调节方式

第一，提升地租调节的空间投资、经营效率。从平均容积率提升、用地结构优化、土地综合承载能力提高等方面挖掘城市土地资源潜力，探索更加丰富的空间投资、经营体系，将高科技基础设施、当代景观设计、通道树型交通体系、地标式城市建筑、花园型制造工厂相结合，打造更加丰富多元的城市综合体，提供与地租相匹配的空间生产能力、消费能力。推动产业资源禀赋、区位优势、历史文化背景等从属于生产过程的必要的物质条件转化为提供地租积累和调节利用的增量资源。

第二，完善地租调节的金融化工具。要用地方金融过剩的头寸盘活以土地为基础的资源性资产，在“两新一重”、生态基础设施、城市更新计划等国家未来稳定投入、经济前景比较好的优质投资项目中，加强以地租收益为抵押的国有资产运营平台建设，构建“投营建”一体化模式，将地租收益打包为更多的金融产品以吸收过剩的投资和储蓄，努力完善地租的金融衍生功能。同时，做实地租承载的实体化基础，通过加强第三方资产评估审查存量土地债务、控制新增土地抵押融资、控制地方财政赤字率等方式降低地租在金融化利用过程中的系统性风险。

第三，完善地租调节的共享分配功能。探索建立涵盖土地直接、间接增值收益的地租统筹及征管体系与利用机制，将国有土地使用权出让收入、相关土地税费（如房产税、土地使用税、城镇土地增值税等）及部分土地经营收入（如国有基础设施、厂房的租赁费用）进行全省或全国统筹，并将统筹集中的地租收益增量用于生态环境治理、社会保障建设（教育、医疗、养老等）、城际基础设施建设、欠发达地区产业引进、低收入群体（如失地农民）保障等，以使地租利用过程中的获益主体、失利主体同收益获取、支出责任相匹配。

（三）建立健全与社会主义市场经济更加适应的相关经济利益主体之间的关系

第一，完善地租积累的综合考评体系，照顾多元利益主体之间的关系。未来，统计部门与自然资源、财政、发改、交通、环保等有关部门要依托城市地租所具有的调节功能，消除信息孤岛，构建政务数据平台，建成涵盖各地区、城市甚至各行业部门的地租动态预测、监测系统。完善现有各类型土地地租的综合汇算，依据环保投入、公共投入、工业投入、交通基础设施投入等测算单位土地回报情况，制定涵盖经济、社会、生态、创新等方面多元效益的地租评价体系，避免过度追求地租增值，从政策议程上为城市

发展提供多样化的选择。同时,以集约化、多元化、高质量利用为考核导向,对土地利用绩效较好的地区给予新增建设用地年度计划指标的奖励,对考核较差的地区则要依法收回土地,或征收土地闲置费。

第二,兼顾地租积累过程中的多元利益主体之间的关系。加快推进土地租赁、转让、抵押等二级市场建设,推动现行“有偿出让+行政划拨”的供地双轨制彻底实现向市场化并轨,使土地租值能够更好地反映供需情况,打破现有供地、用地主体的所有制身份限制,在市场竞争中不断提升地租租值(谢地,1994),服务地租积累。同时,调整现行有关政策规定,给予地方政府更多的土地非农用途转换的政策权利,使土地资源资本化过程中的地租收益能够用于当地的积累、分配。鼓励探索更多土地入股的生产经营形式,将更多集体土地的价值增量通过股份制量化到村民,使农民在重构新型集体经济的财产关系变化中得到长期的财产性收入。

第三,兼顾地租调节过程中的多元利益主体之间的关系。加快推进城乡土地银行建设,使其肩负土地评估、管理、收储、调节、监督的市场化职能,将城镇土地使用权、农村土地的资格权或承包权等土地财产权利转化为劳动者分享地租的产权基础,从而兼顾公共利益、存入者权益和农民利益。践行“土地增值归公”的原则,防止地租被私人资本所窃取,尤其是防止以房地产投资的高额回报形态转入开发商手中(谢地,2012)。提倡土地在资本化过程中为所在地的劳动者提供更多本地就业机会与直接性劳动收入,鼓励在现行土地收益中拿出更大的份额用于将被征地农民纳入城镇户籍和社保体系,保证失地农民享有平等的教育、就业、医疗等权利,使地租收益成为服务新型城镇化、提振有效投资、推进共同富裕的有效手段。

参考文献:

- 《马克思恩格斯全集》(第3卷),人民出版社1960年版。
- 《马克思恩格斯全集》(第13卷),人民出版社1962年版。
- 《马克思恩格斯全集》(第17卷),人民出版社1963年版。
- 《马克思恩格斯全集》(第20卷),人民出版社1971年版。
- 马克思,1894:《资本论》(第三卷),人民出版社2004年中译本。
- 巴兰·斯威齐,1966:《垄断资本:论美国的经济和社会秩序》,商务印书馆1977年中译本。
- 哈维,2003:《新帝国主义》,中国人民大学出版社2019年中译本。
- 霍华德,1902:《明日的田园城市》,商务印书馆2000年中译本。
- 科兹威尔,1997:《来自上层的革命——苏联体制的终结》,中国人民大学出版2002年中译本。
- 列斐伏尔,1974:《空间的生产》,商务印书馆2022年中译本。
- 刘易斯,1955:《经济增长理论》,商务印书馆2010年中译本。
- 马尔库塞,1964:《单向度的人:发达工业社会意识形态研究》,上海译文出版社2008年中译本。
- 沃尔夫,2010:《卡尔·马克思的〈资本论〉在美国的新解读》,《经济思想史评论》第2期。
- 耶格,2017:《城市地租理论:调节学派的视角》,《当代经济研究》第2期。
- 陈振汉,1955:《明末清初(1620—1720年)中国的农业劳动生产率、地租和土地集中》,《经济研究》第3期。
- 陈征,2017:《社会主义城市地租研究》,福建人民出版社。
- 胡家勇,2022:《在中国式现代化建设中发挥好资本的作用》,《经济学动态》第10期。
- 胡乐明,2022:《规模、空间与权力:资本扩张的三重逻辑》,《经济学动态》第3期。
- 刘守英,2022:《土地制度与中国发展》,中国人民大学出版社。
- 鲁西奇,2010:《中国历史上的“核心区”:概念与分析理路》,《厦门大学学报(哲学社会科学版)》第1期。
- 孟捷 吴丰华,2020:《制度一垄断地租与中国地方政府竞争:一个马克思主义分析框架》,《开放时代》第2期。
- 彭慕兰,2000:《大分流:欧洲、中国及现代世界经济的发展》,江苏人民出版社2004年中译本。
- 王国斌 罗森塔尔,2014:《大分流之外:中国和欧洲经济变迁的政治》,江苏人民出版社2021年中译本。
- 王亚南,2022:《中国官僚政治研究》,商务印书馆。
- 温铁军等,2013:《八次危机:中国的真实经验》,东方出版社。
- 谢地 荣莹 叶子祺,2022:《城市高质量发展与城市群协调发展:马克思级差地租的视角》,《经济研究》第10期。

- 谢地, 1994:《论城市土地产权制度创新》,《吉林大学社会科学学报》第3期。
- 谢地, 2012:《马克思、恩格斯土地与住宅思想的现代解读——兼及中国土地与住宅问题反思》,《经济学家》第10期。
- 谢富胜 王松 李直, 2021:《当代国外马克思主义城市地租理论: 研究进展与前景展望》,《中国人民大学学报》第6期。
- Aalbers, M. B. (2012), *Subprime Cities: The Political Economy of Mortgage Markets*, Wiley-Blackwell.
- Aalbers, M. B. & A. Haila (2018), “A conversation about land rent, financialisation and housing”, *Urban Studies* 55 (8): 1821–1835.
- Ball, M. (1986), “The built environment and the urban question”, *Environment & Planning D: Society & Space* 4 (4): 447–464.
- Becker, J. & W. G. Raza (1999), “Theory of regulation and political ecology: An inevitable separation?”, *Ambiente & Sociedade* 12(5): 5–17.
- Fine, B. (2019), “Marx’s rent theory revisited? Landed property, nature and value”, *Economy and Society* 48(3): 450–461.
- Germán, L. & A. E. Bernstein (2018), “Land value capture tools to finance our urban future”, <https://www.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/land-value-capture-policy-brief.pdf>.
- Haila, A. (1990), “The theory of land rent at the cross roads”, *Environment & Planning D: Society & Space* 8(3): 275–296.
- Massey, D. (1977), “The analysis of capitalist landownership”, *International Journal of Urban and Regional Research* 1 (3): 404–424.
- North, D. C. (1983), *Structure and Change in Economic History*, W. W. Norton & Company.
- Scott, J. A. (1980), *The Urban Land Nexus and the State*, Routledge.
- Walters, L. C. (2013), “Land value capture in policy and practice”, *Journal of Property Tax Assessment & Administration* 10(2): 5–21.

Accumulation Systems, Regulation and Relations of Interest Subject

—From the Perspective of Marx’s Theory of Land Rent

XIE Di RONG Ying YE Ziqi

(Liaoning University, Shenyang, China)

Abstract: Land rent has been a significant factor in China’s economic and social development, demonstrating a clear practical rationale. However, it is also essential to elucidate the historical inevitability and institutional mechanisms that have facilitated the realization of this role, both from a theoretical and historical perspective. Based on the considerations, this study utilizes the theoretical frameworks of the French school of regulation and the American school of social structure of accumulation to develop an initial analytical framework. The purpose of this framework is to investigate the interplay between the process of land rent formation, the accumulation system, the mode of regulation, and the relationship between the various stakeholders within a specific land system arrangement. From the perspective of historical materialism, this study aims to examine the role of land rent in feudal and capitalist societies, the system of accumulation, the method of regulation, and the interplay of interests among the subjects involved on this basis. Additionally, it seeks to analyze the inevitable trends in the evolution of various social models from the perspective of land rent. This study examines the formation process and types of rent, as well as its role in social production and reproduction within the context of a socialist market economy in China, drawing on Marx’s conception of socialist rent. Additionally, it reveals the underlying value orientations and notable systemic advantages associated with this phenomenon. Finally, this study presents several recommendations aimed at enhancing capital accumulation and regulation, as well as fostering a more harmonious relationship among the key stakeholders involved in land rent policy.

Keywords: Land Rent; Accumulation System; Regulation; Social System

(责任编辑: 胡家勇)

(校对: 何伟)