

关于“租”的讨论

(2009年10月23日周教授研讨会上的主题发言)

“租”的概念在经济学里由来已久，随着人们认识的深化和研究的需要，对这一概念的界定不断得到发展，逐步形成了一个包括地租、租金、经济租金、准租金、复合租金、级差租金、垄断租金等的概念群落，使得“租”及其相关概念比较复杂和难以把握，所以有必要予以讨论。

从地租说开去

租的概念始于对地租的讨论，在斯密的《国富论》中，地租被界定为使用土地的代价，是“租地人按照土地实际情状所支给的最高价格”。作为土地使用价格的地租有土地的供给和需求共同决定，所不同的是：自然赋予的土地数量一般认为是固定不变（至少是不轻易改变的），因而得到垂直的土地供给曲线，使得事实上土地的价格单由其需求决定。不难想象：在还不需要人为去开垦土地的时候，土地需求远远小于土地的供给，那时使用土地就像现在人们呼吸空气一样廉价，也就是使用土地没有任何代价，自然不存在地租。

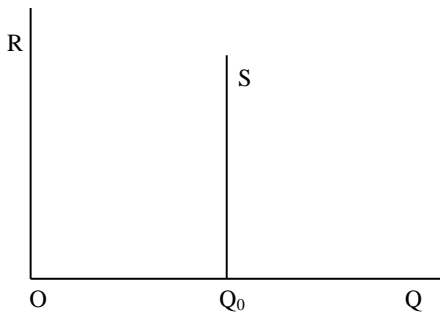


图1 土地的供给曲线

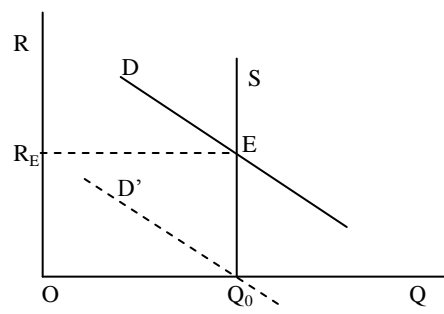


图2 地租的决定及其成因

由于技术进步使土地的边际生产力提高，或由于人口增加使粮食需求、从而粮食价格上涨，对土地的需求产生了竞争性，从而必须为使用土地付费，这样地租开始出现。因此，可以这样来说明地租产生的技术原因：地租产生的根本原因在于土地的稀缺，供给不能增加；如果给定了不变的土地供给，则地租产生的直接原因就是土地需求的增加。土地需求增加是因为土地的边际生产力提高或土地产品（如粮食）的需求增长。如果技术不变，则地租就由土地产品价格的上升而产生，而随着产品价格的上涨而上涨。

“租金”是地租概念一般化

地租是土地供给固定时所获得的报酬，因而地租只与固定不变的土地相关。而在很多情况下，还有许多其他的生产要素也可以被看成是固定不变的，例如专利、设备、天赋才能、甚至一些独特的歌喉或长相，就像土地一样，其供给是自然固定的，这些要素也获得和地租性质相似的报酬，亦即如果要素收入的减去不会减少该要素的供给。为与特殊的地租相区别，可以把这种供给数量同样固定不变的一般资源的服务价格叫做“租金”。换言之，地租是当所考虑的生产要素是土地时的租金，租金则是一般化的地租。

这一概念的一般化进程远未止步于此，而是被更大程度地进一步泛化。在《帕尔格雷夫经济学大辞典》中，租金被定义为“为使用土地、劳动、设备、思想甚至货币等资源所作的支付。一般来说，劳动的租金称作为‘工资’；对土地和设备的支付称作为‘租金’；为使用一种思想

而支付的称之为‘专利使用费’；对使用货币所作的支付称为‘利息’。”既然包括劳动、资本在内的所有生产要素的报酬都是一种“租金”，那么“租金”也就全然不受“供给数量固定不变”这一约束了。

“经济租金”

“经济租金”是这样一种要素收入：如果从该要素的全部收入中减去这一部分不会影响要素的供给。这个涵义与表示供给数量固定不变的要素的报酬的“租金”涵义是有差异的，它只是用了从租金的“供给数量固定不变”这一内涵中提炼出的“要素收入的减少不会减少该要素的供给”这一理念。

可以减去而不影响要素供给的这部分收入的大小是厂商对生产要素的支付超过该生产要素目前所得报酬的部分，而该要素目前所得的报酬必定是所有可以获得的报酬中最大的一项，任何一个想使用该要素的其他厂商的支付必须大于，至少是不小于这一项，所以这一部分可以被认为是“为获得该要素而必须支付的最低报酬”（范里安），也可以理解为“该要素在次优用途中使用的收入”，这就是使用这种要素的机会成本了。因此经济租金可以理解为要素的当前收入超过其机会成本的部分，简言之，经济租金等于要素收入减去机会成本。

图3是要素的供给曲线和需求曲线，要素的均衡价格是 R_0 ，要素的使用量是 Q_0 。供给曲线告诉了我们要素所有者提供要素所要求的最低价格或者说是要素所有者在某一价格下愿意提供的要素的数量，所以要素所有者为提供 Q_0 的要素所能够接受的最低总价格相当于 $OAEQ_0$ 的面积，也就是供给曲线以下、均衡供给 Q_0 左面的区域。假定所研究的是劳动市场，在完全竞争的劳动市场上，所有工人得到的工资率都是 R_0 ，这一工资率是用来使最后一个“边际”工人提供其劳动的，但是所有其他“边际内”工人都获得了同样的工资，他们得到的工资大于使他们工作所需要的工资。要素所有者所获得的总收益相当于 OR_0EQ_0 的面积，因此图中供给曲线以上价格线以下部分，即图中阴影部分的面积就是要素所有者所得到的收益超过其提供要素所要求的最低收入的部分，即经济租金。

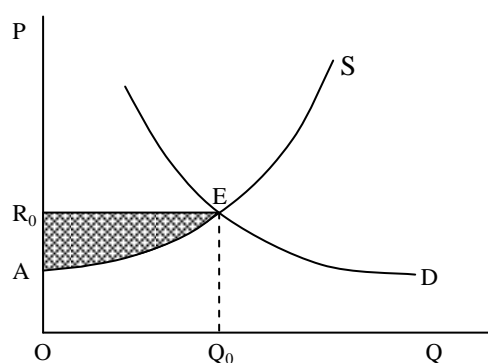


图3 经济租金

从图3可以看出，如果需求增加，即需求曲线向右移动，要素的价格会提高从而经济租金提高。在需求不变的条件下，如果要素供给具有完全弹性，即供给曲线水平，经济租金为0；当要素的供给弹性降低，即供给曲线变陡，经济租金就会增大；当要素的供给完全无弹性，即曲线变得垂直时，所有向生产要素的支付金额都是经济租金，因为这时无论要素价格多高或者多低，要素的供给都不变，这时经济租金最大，全部的经济租金都是租金。可以看出，租金只是经济租金的一个特例。

准租金：一个在短期内存在的概念

准租金是马歇尔划分了长期和短期后产生的概念——但是据张五常的论述，“准租金”先于“经济租金”产生——某些生产要素在长期中可变，而在短期中是固定的。这些要素不能从现有的用途中推出而转到收益更高的其他用途中去，也不能从其他相似的生产要素中得到补充。这些要素的报酬在某种程度上类似于经济租金，所以被称为“准租金”。所以准租金就是对短期中供给量不变的生产要素的支付，即固定生产要素的收益。

在短期中，可变成本不断增加总收益也不断增加，而总收益中既有可变成本的贡献也有固定成本的贡献，从总收益中刨开可变成本，剩下的部分就是由固定成本所带来的准租金，是故准租金的量是产品的总收益减去可变成本的部分。如图 4 所示，在价格为 P_0 时，按照厂商利润最大化的原则 $MR=MC$ ，厂商的均衡点为 C ，均衡产量为 Q_0 ，因此厂商的总收益为 OP_0CQ_0 的面积。由于 $OGBQ_0$ 表示对可变要素支付的成本，因而固定要素的总收益为 P_0CBG 的面积，如图中的阴影部分所示，这一部分的收入就是固定要素所获的准租金。

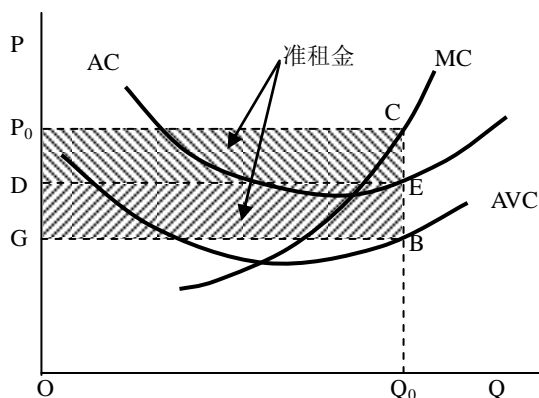


图 4 准租金

从准租金 GP_0CB 中减去固定成本 $GDEB$ ，则得到经济利润 DP_0CE 。可见准租金为固定成本与经济利润之和。当经济利润为 0 时，准租金便等于固定成本。当然，准租金也可能小于固定成本——当厂商亏损时。

这里提出一个问题：当固定要素所获得准租金不足以弥补固定成本厂商会怎么选择？

这里还有一个问题：“准租金”的量是否只是超过可变成本的租金的一部分，还是包括利润（如果存在利润）在内的全部超过部分。因为毕竟我们不能无所顾忌地说，除可变成本之外的全部价值都是固定成本的贡献。这一点还没有一个通行的说法。马歇尔似乎没有把投资利息和利润包括在他所说的准租之内的，因此超过可变运营成本的部分被进一步划分为准租、投资利息和利润。

由于准租金是一个在短期内存在的概念，对应于准租金是短期内固定不变的要素的报酬这一说法，有一种误解认为经济租金则指的是在长期内固定不变的要素的报酬，其错误之处在于：长期的定义本身就是含有所有要素投入都可以改变的意思，不存在长期内投入量固定不变的要素。

同时也要注意区分“长期内所有要素都可变”与要素“供给数量固定不变”两个意思，前者是指在某一次生产活动中每一种要素的投入量都可以改变；而后者指的是一种要素本身总量固定，这个总量被配置到需要使用该要素的各个生产活动中，而在具体的某一个生产活动中该

要素的投入是可以改变的，事实上，正是各个生产活动对这种要素的投入量的改变和竞争产生了该要素的经济租金。

高租金是高价格的原因还是结果

以地租为例来讨论，土地的高地租使得土地产品的价格变得昂贵，因此人们一直倾向于认为地租是导致在昂贵土地上产品的高价格的原因。对这里一定量资源的需求，就是这些资源在这里使用时所能得到的最大价值。而在这里使用这些资源的成本，就是所放弃的、在别的用途中所能得到的最高价值。对于任何一种资源来说，它在这种用途中的成本就是它在其他用途中的最高价值，也即它在别处的需求。地租在这种用途中比较高是因为它在某些别的用途中价值较高。地租在这里较高、而且能够被支付的原因是，想在这里使用土地的竞争者把土地在这里使用的价值抬高，而且该价值又超过了某些其他用途的价值。土地产品在这里可以得到较高的价格，这就是地租在这里被哄抬得这么高的原因。而这些土地的中标者会相信因为地租很高，所以产品的价格必须要高些，而不是相反。对于任何一种有市场需求的资源来说，它在这里使用的最高价值决定了它的租金，而不是相反。就是根据这一分析，马歇尔在一句试图概括李嘉图理论的名言中提到：“租金并不加入产品的（货币）成本”。

那种高地租导致在昂贵土地上产品的高价格的错误看法之所以产生，可能是因为每一个昂贵资源的使用者都必须使他的产品价格比较高，以支付地租。土地的投标者为能产生一定服务价值的土地而竞争，但是任何一个成功的投标者不论他在获取土地使用的最大价值时实际结果如何，他都必须支付地租。因此对每一个投标者而言，似乎是租金决定了他必须要的价格，他们往往不知道事实恰恰相反，是可获得最高价值的用途使得能够发现和利用这一用途的土地投标者能以高价投标。

所以租金存在的一个重要意义在于：它揭示了哪一种用途是最有价值的，并引导资源投向那一种用途。从理论上讲，对土地的租金征收 100% 的税也不会改变土地的供给。但这种情况只有在土地的“所有者”在如此高的税收下仍然有信心去寻找那种出价最高的投标者时才有意义，这时该标价将决定租金数额。

租金是不是一项成本

既然租金这样一类报酬：无论它高一点还是低一点、甚至地得没有了，要素都会（或者暂时会）以相同的数量存在。也就是说租金的增减不是因人们对要素本身的投入的增减而导致的，譬如地价涨了，倒不是有人向地里施了更多的肥或浇了更多的水——当然，施肥和浇水是会增加租金的，那是涉及级差地租的问题，现在不考虑这种情形——而是因为人们更看重土地的价值了，或者说对土地需求的竞争更加激烈了，人们愿意以更大的代价来使用土地。

那么既然不是新增的投入导致的结果，租金是不是一项成本呢？答案是：放弃了报酬是使用要素的成本。在经济学里，成本从来就是一个机会成本的概念，而机会成本是选择的结果，有选择就会有成本。问题是是否存在使用要素的多种选择呢？答案一样是肯定的，因为既然人们会为要素付费，那一定是在要素的使用上存在竞争，而竞争必然是有多种选择的导致的结果。所以任何一个被付费的要素都一定是多宜的，即可用于多个用途，则使用者在选择要素的用途时，淘汰了的选项当中收益最大的一项即成为使用要素的机会成本。所以，张五常说：“租值是漠视了某些资源使用的可变选择的成本”。

这里提出一个问题：怎么理解张五常说的“从没有选择的不变角度看，收入是租值；从有选择而可变的角度看，放弃了的收入是成本”？