

生态马克思主义视角下地租理论与自然空间商品化

代薇薇

上海大学马克思主义学院, 上海

收稿日期: 2026年5月18日; 录用日期: 2026年7月7日; 发布日期: 2026年7月17日

摘要

随着资本主义生态危机不断加剧, 传统马克思主义对自然空间商品化的分析大多将焦点聚焦在劳动价值论方面, 却忽略了土地作为自然条件在资本积累过程中的特殊作用。生态马克思主义揭示出了资本以及自然的矛盾, 不过较少系统地探讨地租理论是怎样解释自然空间转变为可交易商品的过程。研究基于生态马克思主义视角, 对马克思地租理论进行重审, 并结合国际批判地理学与空间生产理论的前沿成果, 探究在当代市场经济背景下, 地租机制如何驱动自然空间商品化并加剧生态的退化。通过分析绝对地租、级差地租以及垄断地租在土地、水资源、大气等自然要素当中的运作逻辑, 并辅以张家界武陵源景区的案例研究, 文章发现: 地租调节着资本对自然空间的占有与分配, 通过价格信号将自然条件纳入到资本循环当中, 让自然空间成为能够定价、可以交换的资产。这一过程使得自然使用价值被交换价值所遮蔽, 生态系统的整体性出现碎片化, 并会引发资源耗竭、污染转移以及空间不平等。研究进一步指出, 融入国家政策与社会行动者考量的生态马克思主义地租分析, 能够揭示出资本积累地理扩张以及生态极限的内在张力, 为理解当代环境冲突提供一个超越传统政治经济学的解释框架。

关键词

生态马克思主义, 地租理论, 自然空间商品化, 空间治理

Land Rent Theory and the Commodification of Natural Space from the Perspective of Ecological Marxism

Weiwei Dai

School of Marxism, Shanghai University, Shanghai

Received: May 18, 2026; accepted: July 7, 2026; published: July 17, 2026

文章引用: 代薇薇. 生态马克思主义视角下地租理论与自然空间商品化[J]. 社会科学前沿, 2026, 15(7): 109-115.
DOI: 10.12677/ass.2026.157552

Abstract

As capitalist ecological crises continue to worsen, traditional Marxist analyses of the commodification of natural space largely center on the labor theory of value, while neglecting the unique role of land as a natural condition in the process of capital accumulation. Ecological Marxism has exposed the contradictions between capital and nature, yet few studies have systematically explored how land rent theory explains the transformation of natural space into tradable commodities. From the perspective of ecological Marxism, this study re-examines Marx's land rent theory and incorporates cutting-edge achievements in international critical geography and the theory of spatial production. It explores how the land rent mechanism drives the commodification of natural space and exacerbates ecological degradation under the contemporary market economy. By analyzing the operational logic of absolute rent, differential rent, and monopoly rent applied to natural elements such as land, water resources, and the atmosphere, alongside a case study of Wulingyuan Scenic Area in Zhangjiajie, this paper concludes that land rent regulates capital's possession and distribution of natural space. It integrates natural conditions into the circulation of capital via price signals, turning natural space into priceable and exchangeable assets. In this process, the use value of nature is overshadowed by exchange value, the integrity of ecosystems becomes fragmented, and a series of problems arise, including resource depletion, pollution transfer, and spatial inequality. The study further indicates that ecological Marxist analysis of land rent, incorporating national policies and social actors, can reveal the inherent tensions between the geographical expansion of capital accumulation and ecological limits, providing an interpretive framework beyond traditional political economy for understanding contemporary environmental conflicts.

Keywords

Ecological Marxism, Land Rent Theory, Commodification of Natural Space, Spatial Governance

Copyright © 2026 by author(s) and Hans Publishers Inc.

This work is licensed under the Creative Commons Attribution International License (CC BY 4.0).

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



Open Access

1. 生态马克思主义视角下地租理论的核心要义

1.1. 马克思地租理论的基本框架与生态意涵

马克思地租理论通过地租形态揭示土地作为特殊生产要素被市场体系纳入价值关系的过程，其核心是将自然条件现代生产方式的内在联结纳入分析框架当中^[1]。绝对地租源于土地的私有垄断，使土地所有者得以阻断资本自由流入农业部门，让土地所有者能够在一般利润率之外获取超额剩余价值，该机制体现出自然资源在制度方面被人为地稀缺化以及排他化。级差地租是以土地肥力、位置、气候等自然禀赋差异作为前提，当市场价格由边际土地来决定，则优等地以及中等地的超额利润就会转化为地租，反映出资本对自然差异进行了系统性的利用以及货币化处理。垄断地租源于特定自然资源或独特景观的不可复制性，通过所有权与市场权力的结合，将稀缺自然条件转化为可持续的长期收益来源，从而为自然空间的全面商品化奠定逻辑基础。在该理论框架中，自然不会被抽象成中性“背景”，而是通过绝对地租、级差地租以及垄断地租等形式，嵌入到资本主义生产以及流通过程当中，成为经济积累链条的关键环节。土地的肥沃程度、水文气候情况、区位交通条件以及景观独特特性，都被重新编制成差异化的收益源，呈现出地租层级化以及空间化的表现，这折射出自然条件在资本主义社会中由“生境”转变为“资

产”的历史进程[2]。

1.2. 生态马克思主义对传统地租理论的批判性拓展

传统地租理论对揭示土地所有权与剩余价值分配关系作出巨大贡献，但是其分析的对象大多为农业土地以及生产性用地，很少分析自然空间在市场逻辑下被塑造成可交易对象的过程。生态马克思主义基于此展开批判性的拓展，并强调地租不应该只作为农业部门的收入形式来理解，而应该将其视为资本借助产权、规划、开发以及金融机制所得到的，对山地、森林、湿地、海岸、景观以及生态服务功能的占有、分割和估值工作的普遍机制。由此，将地租分析对象从“土地”扩展至“一般自然领域”，自然空间不仅属于生产条件，还会成为经济体系主动去开辟的新场域[3]。

与此同时，国际批判地理学与城市政治生态学的研究为这一拓展提供了重要支撑。大卫·哈维(David Harvey)的“时空修复”理论揭示了地租在资本积累地理扩张中的核心作用，指出资本通过“剥夺性积累”将自然空间纳入商品化轨道。尼尔·史密斯(Neil Smith)的“自然生产”理论则挑战了传统自然/社会的二元对立，认为自然本身就是一种社会产物，其价值形态受到地租机制的深刻塑造[4]。此外，斯威奇(Erik Swyngedouw)对水循环商品化的研究，展示了绝对地租与垄断地租如何在水资源分配中发挥作用，为本文的自然空间类型化分析提供了方法借鉴。本文在上述研究的基础上，尝试将马克思地租理论与生态批判相结合，回应哈维对“自然空间地租分析不足”的批评，并通过具体案例揭示地租如何驱动自然商品化及其生态后果，从而对既有文献进行补充与实证深化[5]。

这样的拓展使得地租理论拥有了鲜明的生态批判维度。生态马克思主义表明，传统理论虽然揭示了自然差异向收益差异的转化，然而却较少去追问这种转化如何推动自然空间商品化以及它所带来的生态后果。资本并非被动地借助既有的自然条件，而是不断通过旅游开发、城市扩张、资源圈占以及生态认证等方式对自然价值尺度进行重构，使得空间使用价值服从于交换价值，进而会将生态完整性作为租金增长的附属条件来进行压缩。因此，地租不再仅仅是一个分配问题，更是用来解释自然资本化、空间不平等以及生态危机生成机制的关键概念。

2. 自然空间商品化的地租驱动机制

2.1. 绝对地租与自然空间的初始占有逻辑

Table 1. Absolute land rent and initial possession logic of natural space
表 1. 绝对地租与自然空间的初始占有逻辑

自然要素类型	垄断形式	绝对地租表现方式	进入资本循环的机制
土地	土地私有、国有出让	地租、土地出让金	作为固定资本前提计入生产与投资成本
水资源	取水许可、供水特许经营	取水费、水权转让收益	通过水价和水权交易嵌入商品生产与流通
大气环境	排污权配额、碳配额	排污费、碳配额拍卖与交易收益	以环境容量配额形式进入资本资产组合

在生态马克思主义视角中，绝对地租体现为自然空间被私有化和排他性控制所产生的超额地租，是将自然要素纳入市场生产关系的关键。如表 1 所示，土地、水体以及大气使用权倘若被法律制度确认为特定主体的独占财产权，其他社会主体就需要通过支付地租、取水费、排污权价格等方式，才能接近这些原本具有公共性与共享性的自然要素，而绝对地租也会随之转化为资本收益的一部分[6]。在此过程中，国家扮演着双重角色：一方面，国家通过土地确权、水权分配、排污许可等法律制度，为绝对地租的形成提供合法性基础；另一方面，国家也可能通过公益性用地划拨、生态红线划定、资源税征收等手段，抑制绝对地租的过度膨胀。资本之所以乐于推动这种所有权界定，是因为通过垄断性控制，自然空间可

以被当作一种“预付条件”进入资本循环，使用者在获得生产或者生活空间之前，需要向产权占有者支付固定地租，将自然要素的使用价值让位给产权所代表的交换价值。生态马克思主义提出，绝对地租不但加深社会分化，而且还改变了人－自然关系的制度基础，将原本公共的生态环境碎片化为可租赁、可买卖的空间单元，为后续的差别地租与垄断地租形成提供了前提。

2.2. 级差地租与生态条件的差异化定价

在现代空间生产中，级差地租是将自然空间差异转化成为价格信号的关键机制。不同地块在位置、交通、土壤肥力、气候以及生态承载力等方面天然存在差别，资本在比较投资回报时，会将这些差异折算成地租差异，从而形成“好地”高租、“劣地”低租的结构格局。中心城区以及交通枢纽周边、景观优越或者污染较少的区域，由于其资本周转速度快、环境治理成本低，地租被持续抬升，优越的生态条件得以变现为更高的资产价格以及房地产业收益；生态脆弱、环境污染严重或者基础设施薄弱的空间，由于资本的预期收益较低，被贴上了“低价值”的标签，进而形成了低地租、低投资、低公共服务的恶性循环[7]。级差地租通过这一过程，将自然以及生态的不均衡固化成地理经济等级秩序。从生态马克思主义视角来看，这种看似“市场化”的差异化定价实则是资本对自然差异的占有与放大利用，生态优势被资产化，变成了少数群体的财富来源，生态劣势则被外部化给边缘群体，空间不平等与环境不公一起被不断再生产。

2.3. 垄断地租与稀缺性自然资源的资本化

在市场经济逻辑中，垄断地租的形成依靠对稀缺自然资源排他性控制，将原本应该共享的生态要素转化成能够计价、可以交易的“特权空间”。资本通过产权界定、规划许可、品牌叙事等手段，对清洁空气、高品质水源等资源掌握独占使用权时，就可以获得超过一般利润率的超额地租。这种超额收益并非是由于生产效率得到了提高，而是借助对稀缺性以及不可复制性的制度性的占有来实现[8]。高端生态社区、封闭景观小镇、私人自然保护区等空间实践，通过营造“稀有生态体验”的象征价值，将自然稀缺性当作高价消费品来进行包装，使垄断地租以居住权、观景权、疗愈体验等形式被持续收取，稀有生态资源由此被深度金融化和资产化。

以张家界武陵源核心景区为例，其独特的石英砂岩峰林地貌被列入世界自然遗产后，景区运营公司通过门票专营权、观光车特许经营及景区内高端酒店开发，形成了典型的垄断地租结构。一张门票价格中包含的“景观观赏权”便是垄断地租的具体实现形式。资本的运作逻辑如下：首先，借助世界遗产这一不可复制的品牌标识，将自然景观从公共物品转化为排他性消费对象；其次，通过规划管控限制核心景区内新增建设，人为制造空间稀缺性，推高周边“遗产景观房”的级差地租；最后，通过与地方政府签订长期特许经营协议，将大部分门票收益转化为企业利润与地方财政收入，而原住民因景区封闭管理失去传统生计方式，仅获得少量补偿。这一案例生动展示了垄断地租如何通过制度安排将公共自然资产转化为私人超额利润来源。

与级差地租基于自然条件相对可比的差异不同，垄断地租借助法律、规划以及资本联盟制造出来的稀缺，让“进入自然”权利逐渐转化成支付能力的函数，生态空间的社会分化被大大强化。对于无法承担高额地租的群体来说，清洁的空气以及优质的景观不再属于基础环境权的范畴，而是被挤压成了奢侈消费的对象，公共性自然空间则在商业开发、门票制度和旅游业垄断中不断缩减，城乡共同体逐渐丧失了对周边生态环境的实际支配力。在生态马克思主义视角中，垄断地租不只是资本在稀缺土地获取超额利润的机制，更是其通过制度性界限将自然公共物私有化，并将生态安全转化为特殊群体的重要工具，进而加剧了人与自然、阶级之间的双重疏离[9]。

3. 地租机制下自然空间商品化的生态后果

3.1. 使用价值被交换价值遮蔽与生态系统碎片化

在生态马克思主义视角下，地租形成的价格机制被批判性地揭示为一种掩盖自然使用价值的制度性结构：自然空间本身作为整体生态系统，具备调节气候、水文循环以及维系生物多样性等多重功能，却在地租定价过程中被拆解为若干可度量、可交易的资产单元[10]。资本借助地块划分、土地用途管制以及不动产评估，将流域、湿地、山地、海岸等复杂生态空间进行转化，变成地段、容积率、景观视野等价格因子，将预期地租收益作为衡量优劣的核心标准，导致生态服务功能不得不服从交换价值逻辑要求。如果地租越高，资本就越会倾向于导入高强度开发项目，压缩自然系统物质循环以及能量流动的弹性空间，原本相互联通的栖息地被道路网络、围栏、小区边界与工业园区反复切割，生态整体性在市场化空间生产过程中不断瓦解。在这种以地租为中介来开展的自然空间商品化进程中，生态使用价值的社会认知亦被重塑。城市以及区域规划者通过土地“最高最佳使用”的资本化收益来安排空间结构，将生态系统作为面向市场的“功能模块”。例如，将一片森林标定为“碳汇资产”，把一段河岸重新包装为“滨水景观资源”，或将湿地当作可替代的“生态补偿指标”。自然不再被看成是拥有内在价值的生命共同体，而是被作为能够无限分割的资产组合，供资本在不同地理尺度上进行配置以及套利。生态马克思主义指出，地租定价不单单是利益分配规则，而且是改写人－自然关系的权力机制，其通过持续提高土地资本化预期，将生态系统推向碎片化、简化与单一功能化的轨道，使生态危机以空间形态被固定在地表上。

3.2. 资源耗竭、污染转移与空间不平等加剧

在以地租机制为主导的空间生产中，资本为了实现成本最小化以及利润最大化，倾向于将高污染、高耗资源产业迁移到地价低、环境监管弱的生态边缘地带，使所谓“低地租区”被系统性构造为资源供给和污染承载的“边缘区域”[11]。如表2所示，土地价格、税费优惠以及基础设施投入被包装为“发展机遇”，掩盖了对森林、草原、耕地以及水体的超量抽取以及生态恢复成本的外部化，让资源耗竭转化为短期资本收益，而长期生态风险则被锁定在地方社区的生计结构中。同时，污染性产业以及废弃物处置设施在地理空间上的集中布局，使得环境风险沿着社会与地区界线“向下转移”，贫困农村、特定民族地区以及全球南方国家更容易成为垃圾填埋地、重金属排放以及危险化学品储存的落脚点，空间不平等在看似中性的地租价格信号中被不断放大。资本对不同区域地租差额的利用，实际上重构了生态负担在地理上的分配模式，将环境成本系统性地压低到弱势群体与脆弱生态系统承担的阈值以下，从而形成“高地租－高环境品质”与“低地租－高环境负荷”的二元空间格局。

Table 2. Resource exhaustion, pollution transfer and increasing spatial inequality

表 2. 资源耗竭、污染转移与空间不平等加剧

区域类型	地租水平	主要产业形态	资源开发特征	污染与生态负荷
中心城市高地租区	高	金融、总部经济、服务业	资源间接消耗为主	污染外包，生态修复投入较高
郊区及城镇过渡地带	中	加工制造、物流园区	资源消耗与集散并存	污染集中排放，治理相对不足
远郊与农村低地租区	低	采掘业、重化工业	资源直接开采与输出	污染输入与累积，生态脆弱
全球南方资源前沿	很低	初级产品出口、代工	面向外需的高强度开发	污染转移地，监管能力薄弱

4. 生态马克思主义地租分析的批判与政策启示

4.1. 资本积累的地理扩张与生态极限的内在张力

在生态马克思主义视角中，地租并非土地收益中性形式，而是资本通过产权边界将自然条件转变为

增值媒介的制度机制。资本为追逐更高的地租，将森林、湿地、海岸及景观资源纳入开发链条，通过旅游地产、矿产开采及生态包装实现空间重组。在此过程中，自然空间不得不服从交换价值逻辑，但其固有的承载、修复及循环能力却难以同步扩展，经济外延扩张与生态极限之间遂形成持续紧张[12]。

这种张力具有结构性：地租激励资本向稀缺性更高、收益预期更强的区域推进，突破现有的生态边界，将环境代价外部化，实现空间与代际的转移。从表面上看，资本扩张提高了土地利用效率，但实际上其常常是以栖息地破碎化、资源透支以及污染累积为条件，这暴露出经济积累对自然基础既存在依赖又存在破坏的矛盾。地租机制越强化自然空间的商品化，自然承载力越可能沦为被透支的“隐性成本”，这正是生态危机不断再生产的重要根源。

4.2. 超越市场依赖：限制自然空间过度商品化的政策路径

限制自然空间过度商品化，关键在于削弱资本以地租为中介对生态空间的单向支配。生态马克思主义启示我们，政策不应该只依靠价格进行调节，而是要将生态承载边界嵌入到土地治理中。可通过生态地租调控，对高强度开发、稀缺景观占有和资源垄断收益实施更强约束，让增值收益更多地回流到生态修复、社区补偿以及公共服务中；对湿地、岸线、山体等敏感空间，则以用途管制、开发限额和公共托管抑制其被持续资本化[13]。

更为重要的是重建自然空间的公共属性。对于城市绿地、河湖岸带、生态廊道以及传统共享资源，需要扩大非市场化保护的范畴，避免公共生态价值被排他性产权分割。同时，建立跨区域生态补偿、环境责任追究以及社区参与机制，将土地决策从利润导向转变为生态正义导向，在使用价值优先的制度框架当中减轻地租驱动的空间排斥以及生态不平等。

5. 结语

在生态马克思主义视角下，地租理论揭示了自然空间商品化的深层动力以及生态后果，绝对地租、级差地租以及垄断地租并非单纯的收益分配机制，而是资本借助产权、规划以及市场，将自然条件转化为增值工具的制度性中介。通过地租机制，土地、水体、大气等生态要素被拆解为可交易资产，使用价值被交换价值所掩盖，生态系统的完整性在空间生产中不断地瓦解。与此同时，由级差地租所驱动的差异化定价和由垄断地租制造出来的稀缺性，加剧了资源耗竭、污染转移以及空间不平等，从而导致生态劣势集中在了边缘地区以及脆弱群体中。

经济积累在地理上的扩张与自然承载力存在着内在的张力，这表明地租不仅是利润的来源，同时也是生态危机得以再生产的机制。超越市场依赖，需要将生态承载边界嵌入到土地治理中，通过生态地租调控、用途管制以及公共空间保护，抑制自然空间过度商品化，重建以自然使用价值优先的制度框架。同时，必须正视国家在调节地租分配中的双重作用，并积极培育社区、环保组织等社会行动者的参与能力，形成多中心的空间治理格局。只有这样，才能在资本逻辑之外开辟生态正义实践路径。

参考文献

- [1] 陈硕, 董坤. 中国式现代化的土地逻辑探析: 基于马克思地租理论的视角[J]. 南京社会科学, 2026(4): 31-41.
- [2] 陈润姣, 罗海军. 地租理论视域下林下经济的价值实现机制研究[J]. 村委主任, 2026(3): 230-232.
- [3] 曾永恒. 农村土地流转增值收益的形成及其分配研究——基于马克思地租理论视角[J]. 中国经贸导刊, 2026(2): 106-108.
- [4] 王淑琪, 蒋红群. 马克思地租理论视域下数字租金的批判性分析[J]. 创新, 2025, 19(6): 107-116.
- [5] 杨文亮. 列宁与马克思《资本论》地租篇的研究“计划”——基于列宁对“合法马克思主义”地租理论的批判研究[J]. 马克思主义与现实, 2025(5): 135-142.

-
- [6] 袁鑫. 数字地租问题探析——基于数字资本主义的考察[J]. 国外社会科学前沿, 2025(6): 89-100.
- [7] Harvey, D. (2006) *The Limits to Capital*. Verso.
- [8] 丁一. 马克思对资本主义级差地租的生态批判及其现实意义[J]. 通化师范学院学报, 2025, 46(3): 73-81.
- [9] 刘进, 饶清玲. 乡村产业振兴视域下农地集中流转与地租上涨——基于地租理论的分析[J]. 世界农业, 2024(12): 86-96.
- [10] 许庆, 杨青, 张霄. 农业投资与土地流转价格——基于地租理论视角[J]. 统计研究, 2024, 41(11): 104-116.
- [11] 朱英伦, 王君玺. 马克思地租理论的时代启示: 坚持土地流转与集体经济并轨发展[J]. 农业经济, 2024(11): 96-98.
- [12] 陈俊昆. 垄断地租与都市空间的生产——对列斐伏尔资本主义城市地租理论的批判性考察[J]. 当代国外马克思主义评论, 2024(2): 169-187.
- [13] 李芸霞. 马克思地租理论的空间哲学意蕴研究[D]: [硕士学位论文]. 上海: 上海财经大学, 2020.