

土地出让金与房地产经济增长的关系

赵茜

衡水市土地勘测规划院 河北 衡水 053000

[摘要]土地出让金制度是我国土地改革以及税收政策改革的综合产物,这种制度在一定程度上促进了我国房地产行业的经济增长,有效推动了我国整体经济的增长,加快了我国城市化进程的速度。本文将在概述土地出让金制度的产生的基础上,对土地出让金与房地产经济增长的关系进行分析。

[关键词]土地出让金; 房地产; 经济增长; 关系

[DOI] 10.12252/j.issn.2096-6288.2021.10.887

1 土地出让金制度的产生

土地出让金并不是我们想象中的转让土地所需要缴纳的地价,而是用以衡量土地的价格。土地出让金对于住宅项目来说,土地出让金是地价,而对于经济适用房或是廉租房来说,土地出让金并不是简单的地价,更多的带有税费的性质,例如,调高土地出让金价格,从而调高房地产项目的价格;或是调低土地出让金价格,从而给予房地产开发商房地产项目建设优惠。简单来说,土地出让金就是利用土地来进行地方经济、国家经济调节的一种政策和措施,利用这项政策和措施,能够很好的调节我国土地相关的产业结构,更有针对性的调整各地区的经济,平衡地方经济。当然,土地出让金制度还有另一个作用,就是能够有效调节我国土地の利用,通过调节土地利用可以有针对性的调整其他产业结构,平衡市场关系。我国土地出让金制度的产生,主要是我国分税制度的改革导致的。自我国分税制度改革以来,中央财政与地方财政的收入划分界限更加明显,两者之间的竞争也日渐激烈,而土地出让金制度一经实行,大大改善了二者之间的关系,不仅有效缓解了二者之间紧张的关系,一定程度上还促进了二者之间的合作,更好的推动了我国财政工作的发展。另外,由于我国城市化进程的加快,导致我国可使用土地的数量越来越少,土地出让金制度的实行,增加了房地产开发相关行业的运营成本,有效提高了我国土地的使用效率,有助于我国综合国力的提升。

2 土地出让金与房地产经济发展之间的关系

2.1 土地出让金引发的高房价问题

土地出让金具有一次性收取的特点,是地方政府财政收入的主要来源,因此地方政府会推动地价的提升,达到土地出让独大的目的,而地价提升的最直接后果就是房价的攀升,房价的提高对于购房者来说并不是好事,对于有资本的购买者或投资者,可以通过一次性付款的方式购买房屋,然而对于真正的刚需者,却出现因高房价买不起房价的客观局面,形成房地产行业的畸形发展。投资性住房更是助推了房价的提升和地价的攀升,促使地方政府出于财政收入的考虑,在房价攀升时通过高额的土地出让金进一步助推房价提升,在房价低迷市场遇冷时,地方政府采取相应的政策和措施实行救市,进一步造成房地产行业的不良发展。地方政府的土地政策和行为,迫使土地失去原有的价值,破坏了市场规律,使得大量耕地被占,破坏生态环境,失去种植土地的农民,生活幸福感明显下降,特别针对没有一技之长的农民,丧失了经济来源,粮食不足,进一步加剧了社会动荡,影响了社会的健康和谐发展。

2.2 土地出让金制度对地方财政结构稳定性的影响

依靠土地出让金维持地方财政,长期以往会对地方财政积累形成风险。土地流转的本质是透支社会未来的收入,寻求短期发展的财政手段。土地资源的稀缺和一次性征收房地产税将导致地方政府依赖土地出让金和房地产税的转让。这种财政模式也增加了国家金融风险,市场的土地供应与房

地产开发、居民购房之间形成完整的资金链,银行是资金链的供应者,承担相应的风险,而银行也是属于国家管控的机构,因此市场的波动会加剧国家金融风险。随着中央政府对房地产行业市场的调控,土地出让金呈缓慢下降的趋势,从而影响地方政府的财政收入。土地出让金的存在是推动地价和房价攀升的重要因素,住房刚需者会因为高房价压抑对住房的消费,而投资者不会因为高房价抑制消费,另一方面中产阶层对房子的购买是对未来消费能力的严重透支,使住房和需求之间的平衡关系被打破,使得社会财富和资源集中于富人和城市,穷人和农民的消费行为被抑制,形成了严重的畸形房地产市场,阻碍了房地产行业的发展。征地补偿不平等的土地制度严重影响了农民的收益,这种分配不均造成社会不稳定风险的加剧。土地出让金制度为腐败的滋生提供一定的环境,用于城市建设的土地需要得到审批,在土地审批的过程中就会出现违法腐败的乱象,进一步加剧了行政腐败的风险。地方政府需要通过土地政策的改革,缓解各种矛盾,推动房地产市场的有序发展。

2.3 土地出让金改革促进了房地产经济的健康发展

土地价格估计占房地产价格的20%至40%,土地转让费占土地价格的10%至30%,由此可见,土地出让金成为市场房价飙升的重要因素之一。可通过按年分次收取的方式打破一次性收取的形式,有效地降低房产开发成本和房屋销售价格。将土地转让费纳入物业税改革制度可以降低开发商的土地购置成本,并有助于稳定住房价格。增加住房的有效供给,为房地产建设提供资金动力,推动房产供应增加,降低居民购房成本投入。购房者在买房时承担的税费减少,开发商在房价中转嫁的税费减少,是鼓励刚需者购房的有效手段。合并物业税的收取对投资性住房成本增加,迫使投资者对于房子的购买量减少,在缓解住房压力的同时也是控制房价的有效手段。土地出让金与房地产税费的整合,是促进房地产行业良性发展的有效手段,然而受市场调控的影响,房子大幅降价的可能性较小。

3 结束语

土地出让金是中国社会经济快速增长的产物,它的收取方式不利于房地产经济的有效发展。因此,需要通过政府通过宏观调控政策,改革收取方式实现良性调控行为,为房地产市场的正常发展奠定基础,为地方政府良性财政循环提供条件,为中国经济持续发展增力。

参考文献

- [1]戴双兴,吴其勉.土地出让金、房地产税与地方政府债务规模实证研究[J].东南学术,2016(2):124-131.
- [2]何文杰.土地出让金对房地产税法制的影响及改革研究[J].当代经济管理,2018,275(1):98-103.
- [3]董彪.房地产税与土地出让金的关系探讨——以产权合理预期为视角[J].技术经济与管理研究,2018,266(09):86-90.
- [4]陈庆海,杨陈,林婉.关于房地产税与土地出让金关系的辨析与抉择[J].税务研究,2018(5):63-67.