

土地市场逐渐转冷 摆脱土地财政须广开税源 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/645/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E5_B8_82_E5_c51_645823.htm

2011年下半年，土地市场逐渐转冷，地方财政收入受到显著影响。中国某房产研究院的数据显示，去年全国130个城市土地出让金总额

为18634.4亿元，同比减少13%。业内人士表示，卖地换钱最终还是存量透支行为，土地财政模式是不可持续的。地方政府只有彻底摆脱对“土地财政”的依赖，才能真正形成科学持续的财政收入结构。市场冷清 土地出让金收入缩水 延期、流拍、底价成交、优质地身价跳水、地价回到三年前……去年年末的武汉土地市场，充斥着一系列透着冷意的词汇。

2011年12月20日，在一片冷清之中，武汉土地交易中心终于完成了年度收官之作。竞拍现场，许多被业内人士所看好的“优质地块”都不再抢手，没有出现多人竞争的场面。原计划上市的30宗地块中实际成交28宗。其中，24宗因仅有一名竞买人，不得不以底价成交。除此之外，“延期”也已成为武汉下半年土地拍卖会“无法回避的痛”。去年12月13日，武汉倒数第二场土地拍卖会14宗地块因故延期。9月16日，出让32宗地，5宗延期；10月31日，出让21宗地，9宗延期；12月1日，计划出让35宗地，35宗全数延期。与武汉相比，北京上海等一线城市情况更加糟糕。中原地产研究机构的数据显示，去年全国主要130个城市的土地流拍、流标达到了900宗，比2010年的280宗上涨了2.2倍，其中居住类流标达到了420宗，比2010年的130宗上涨了223%。在此冷清的房地产市场下，大部分城市尽管苦苦努力，仍未完成全年土地供应计划。据

统计，2011年杭州主城区共成交土地56宗，总成交面积约2205亩，创五年来最少出让面积，距离今年4000余亩的供地计划还有近半的差距。土地出让面积的减少，直接导致了土地出让金收入的下降。据统计，2011年，武汉土地出让总金额为530亿元左右。与2010年相比，虽然卖地数量相差不多，但收入却减少了32%左右。上海、北京成为仅有的两个迈入“千亿俱乐部”的城市，去年土地出让收入分别达到1205亿元和1055亿元，同比减少20.4%和35.8%。财政部最新公布的《公共财政收支情况》显示，2011年11月全国财政收入6457.32亿元，增幅比上月降低6.3个百分点，延续2011年9月份以来的回落态势，其中房地产交易量下降是影响财政收入增幅减少的重要因素。债务压身 地方政府面临多重压力 楼市调控不仅考验开发商的资金链，同时也将考验地方政府。按照规定，一些地方政府的土地出让收入中，除10%需定向用于保障房建设，10%用于教育领域之外，另有相当部分将纳入地方财政，并用于土地征收、拆迁等土地一级开发工作，以及公共基础设施建设。有市场人士担心，前两年，各地方政府上马大量投资项目，其融资平台所筹资金多数以土地作抵押，并以卖地收入作为今后偿债的基础。一旦地价下跌、土地成交锐减，债务压身的地方政府或将面临更为沉重的负担。审计署1月4日公布数据显示，截至2010年底，我国省、市、县三级地方政府性债务余额共计107174.97亿元。三级政府负有偿还责任的债务率，即负有偿还责任的债务余额与地方政府综合财力的比率为52.25%。中南财经政法大学房地产研究所所长张东教授说，显然，2012年、2013年将是地方政府还债的高峰期，如果土地出让金的下降趋势延续，地方政府债务还

款压力都将成倍放大。复旦大学管理学院教授谢百三日前在211年中国高端物业气象报告会上分析认为，“土地财政”的缩水对地方政府的影响将是多方面的，不仅影响公共基础设施建设的投入，还对当地就业、消费等产生一定程度的影响。房地产业与建材、钢铁、家具甚至汽车等行业紧密相关，是地方政府招商引资发展经济的主要领域。谢百三说，在GDP考核体系没有完全改变的时候，发展房地产业依然是地方政府提高业绩的最佳“捷径”。北京、上海等不少城市的经济发展与发展房地产有密切关系。除此之外，一个迫在眉睫的问题，住建部刚刚下达给地方政府的700万保障性住房的建设。2012年将是保障房建设的资金拨付高峰期，地方政府的保障房资金需求将超过2011年的5000亿元。作为政府筹资的最重要来源，土地出让金收入如果减少将直接影响到保障房建设。广开税源 土地财政模式不可持续“土地财政是地方政府的命根子。”谢百三说，在这样的情况下，让地方政府配合房地产调控是勉为其难，因为房地产调控就是砸地方政府的“土地饭碗”。地方政府可以表面执行，但难保不暗中抵制。武汉市2012年国有土地出让金收入预算为425亿元，相比2011年增长20%。在楼市下行，土地市场遇冷的背景下，土地出让金收入要实现增长必然要变相放松土地市场甚至房地产调控，从而实现土地大卖。但是，业内人士表示，卖地换钱最终还是存量透支行为，土地财政模式是不可持续的。地方政府只有彻底摆脱对“土地财政”的依赖，才能真正形成科学持续的财政收入结构，而不至于在中央和百姓之间“上下受气，两头不讨好”。前不久闭幕的全国财政工作会议上，“低开平走”已成为2012年财政收入的总体目标。2012

年经济增速会有所放缓，财政收入增速回落是合理的预期。张东表示，财政收入减少对地方政府而言，反而是一个转变经济增长方式、改变“土地财政”模式的契机。不过，张东认为，正在部分地方试点的房产税、地方债等措施，将有助于地方政府改变现行的财政收入结构，降低土地出让金收入在基金预算收入中的比例。同时，他还建议，地方政府应该主动进行产业结构的调整，通过扶持实体经济，涵养持续的税源，而不是走进一条“放松对房地产的调控，继续强化对房地产的依赖”的死胡同。国土资源部咨询研究中心咨询委员黄小虎认为，真正解决土地财政的问题，首先要改革现行的征地制度，同时，还得改革政府经营土地制度，调整地方税收来源，以此消除地方过度卖地等存量透支行为。更多信息：[抑制房价过快上涨已实属不易](#) [开发利用坡地资源以缓解后备资源不足](#) [前11月全国15城市土地收入锐减千亿](#) [100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载](#)。详细请访问 www.100test.com