

我国城市土地必须实现有偿使用城市规划师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/646/2021_2022__E6_88_91_E5_9B_BD_E5_9F_8E_E5_c61_646199.htm

建国初期，我国城市土地还是实行有偿使用的。恢复时期，上海市财政收入的重要来源之一仍是土地税，1952年土地税占全市收入将近2/5，城市土地使用价值开始从战争破坏中恢复生机。但是由于对现代城市土地使用价值良性循环问题缺乏实践和理论指导，甚至认为全民所有制单位向国家财政部门交土地使用费和土地税是多余和不必要的。提出：“收取使用费或租金，并非真正增加国家收入，而是不必要的提高了企业的生产成本和扩大了国家预算，并将增加不少事务手续”。因此，“保证土地合理使用的决定性关键在于政府批准土地使用时，严格掌握使用原则，按照企业、单位、机关、部队、学校的实际需要与发展情况，确定其使用土地的面积，不必要采用征收土地使用费或租金的办法”。由此规定“国营企业、国家机关、学校、团体及公私合营企业使用国有土地时，应一律由当地政府无偿拨给使用，均不再缴纳租金”（1954年3月8日内务部复文）。1955年前后，各个城市据此相继实施。这样，应交纳土地税和土地使用费的只有集体单位和私人用地，金额亦极低，上海每平方米土地，最高的1角，最低的2厘，平均2分，每年只收140万元，基本上只够收费人员机构的开支。采集者退散从当时内务部复文内容可以看出，对全民所有制单位交不交土地使用费和租金的考虑，主要是合理使用土地问题。对于C...C 循环有关问题，毫未涉及，这在第一个五年计划期间，也确实没有暴露出来。因为“一五”期

间，城市建设虽列为非生产性建设，但丝毫没有因此不重视它，相反，当时非常重视城市建设与工业建设的协调发展。在安排156项重点建设同时，对其所需配套的城市建设资金，同时下达给所在城市政府。因为当时整个国力非常薄弱，资金只能保证重点建设，这样做，重点建设的城市，C...C 良性循环就有了良好的开端。至于非重点建设的城市，则基本上只能维持原有水平，人民对此也非常理解和支持。来源

：www.100test.com 从1958年开始，非生产性建设越来越遭到忽视，城建资金来源没有保障。工业建设发展很快，城市建设越来越跟不上，主要靠吃老本降低标准。C...C 循环逐步陷入阻梗甚至中断。与此同时，原来将土地合理使用关键寄托于政府严格掌握使用原则，按需要和发展批地的愿望，也在人治重于法治的情况下，不断出现时紧时松、上紧下松的激烈波动。到“大跃进”初期，出现了第一次严重的批地全面失控和大量浪费土地的混乱局面。虽经1962年以后大量清退土地，但遗留问题仍很严重。每次经济大发展时的用地高潮，都要伴随着出现对需要和发展理解偏宽的乱占滥用土地的高潮。然后伴之以严格清理乱占土地的高潮。最近一次的类似高潮就发生在“六五”期间村镇企业大发展的过程中。仅1986~1987年清查中，就发现需要处理的用地问题多达500多万起。可见合理用地和节约用地问题的解决，单靠行政手段是难以奏效的，尤其是难以保持稳定治理的趋势。www.

Examda.CoM考试就到百考试题 总结建国以来的实践，城市土地必须实现有偿使用，必须保持和发展城市土地效用—资金的良性循环。主要根据不仅是50年代初期那种单纯的合理使用土地的需要，而是从我国社会主义初级阶段的根本特点

出发，提出的一项根本性的、多目标综合治理、综合发展的战略要求，并且具有深刻的理论根据。土地必须实行有偿使用，这是因为：1.它是实现珍惜每寸土地这一国策的根本保障我国地少人多是今后近百年内带根本性的矛盾。而且水、土、光、热条件较好的土地，基本上只占国土面积的一半，却集中了全国95%以上的人口。城市用地与农业用地的矛盾，也主要集中在这一半国土。近40年的经验反复证明，节约用地仅靠行政手段和教育是不够的，必须使千千万万使用土地的单位和个人，将节约用地与其切身的物质利益结合起来，其唯一有效的使用土地的根本制度，就是有期有偿使用土地。2.它是解放和发展生产力的基本要求城市土地经济效益是一笔巨大的、愈益增长的物质财富源泉。土地收益占国民生产总值的比重，在国外均高于任何一个专业的工业生产部门。日本70年代土地收益占国民生产总值的16%。美国亦在5~6%，而战前甚至高达10%，其城市房地产占城市资产的比重，1921年为48%，1950年为57%，1960年为64%，1970年为69%，1974年为74%。日本1980年城市地产总值高达同年国民生产总值的2倍。而我国1986年10664平方公里城市建成区的土地，却在账面上毫无体现。显然这种状况是不符合客观经济规律要求的。表面上看，这笔巨大资产能量释放出来，似乎并不会增加现有的国民收入，甚至在当前基本建设拨款的体制下，由于土地计价，还要减少基本建设投资效益。实际上这正是长期城市土地无偿使用形成的虚假现象。世界银行等许多国际经济机构和权威人士，都认为我国人民币实际使用于人民生活的效用，要高于人民币用外汇牌价折算的外币效用。1988年人民币兑换1美元的汇率为3.8元左右，但和我国

人民生活同等水平的美国人民生活相比，1美元却只值1元人民币。这个原因是多方面的，城市土地无偿使用却是占比相当大的因素。初步估算，我国城市土地如果有偿使用，国民收入计算值至少应比现在高1/10以上。将这笔现在隐而不显的巨大财富正式并入国民经济生产、流通和分配的大系统中运转，在经过短期调整后，很快就会在长远的生产力发展中崭露头角。最终会象发达国家一样，地产业将成为带动国民经济发展的一个重大产业支柱。

3.它是保证现代产业发展所必需的城市支持系统不断壮大的需要 现代产业对社会化要求愈来愈高，要求必须有强大的城市支持系统相应地发展支持，而有些方面如供水、供电、道路等，甚至还要超前发展。这一切都离不开愈益增长的城市建设资金的及时投入。然而城市建设资金如果不和城市土地使用效益回收直接挂钩，根据我国的实践，必然会是“捧着金饭碗讨饭吃”。因为今后相当长的时期内，我国将以发展工业作为主要任务，城市建设资金也有赖于工业的发展带动。重生产、轻生活，先生产、后生活的思想，正是在这种形势下极容易频繁出现的现象，它不以任何个人意志为转移。在资金困难时，更容易上升到主导地位，如果不从根本上稳定城市建设资金渠道，必将在某些地区、某些时期甚至在全国范围，经常反复出现对城建资金大砍大杀的现象。因此只有城市土地有期有偿使用，才能从根本上改变城市建设只有投入、没有产出的无底洞现象。

4.它是发展商品经济，完善市场体系，促进企业间平等竞争的需要 商品经济发展要求土地这项基本生产要素能根据生产流通的需要，经常进行最有效的利用和必要的流动和重新组合。企业间的竞争如果不排除土地效益的差别，就会

产生严重的苦乐不均。市场体系如果没有地产市场的发育，也无从完善。凡此种种，都有待城市土地有期有偿使用的充分实现。

5.它是坚持对外开放，参与国际经济大循环的需要我国商品生产中有愈来愈大的比重需要投向国外，国外商品作为原材料、部件、配件、先进设备、资本、技术，也将随之而进入各种外向型企业。如果其中不考虑土地资产在商品价值形成中的地位和作用，就无法真正按商品交换原则进行愈益频繁的巨大流动。外商来我国投资，也必须充分考虑土地成本低所带来的效益。我国与外商合作，更要充分利用土地效益这个经济杠杆。而在一些特区、经济技术开发区建设中所需要的巨额基础设施投资，尤需充分发挥利用外资的可能性。所有这一切，正是沿海开放城市对土地有期有偿使用，发展房地产业最具紧迫感的主要原因。

6.它是合理利用土地的根本性手段 目前我国，一方面土地资源奇紧，另一方面土地使用浪费，这两种现象同时普遍存在。在国外视为寸土寸金的黄金地段，如我国北京的王府井，上海的南京东路、金陵东路，天津的和平路等地区，都大量存在着一些与高效益使用土地无关的一般居民住宅、机关办公楼和小工厂，谁也无法调剂。关键就在于这些宝地无期无偿使用。北京市最近允许旧城区内污染严重、扩建困难的工厂，有偿转移土地使用权，一些扰民多年，无力迁出的工厂，立即获得丰裕的拆迁资金，移地新建较好的厂房设施，而原有地皮却反而得到更好的利用。

7.它是实现合理发展城市和合理布局生产力的重要经济杠杆 由于城市土地无期无偿使用，大量与大城市发展关系不大的企业单位，千方百计地挤进效用最好、生产生活方便的大城市。而中小城市却长期很难获得企业的垂

青，发展动力不足。只有按照土地效用效益循环的客观规律，拉开使用不同城市、不同地段土地的代价，才能驱使企业、单位按照土地效益规律选择各自合适的城市和地段。很多发达国家，虽然没有严格控制特大城市发展的方针和行政干预手段，但如纽约、伦敦、巴黎等特大城市的中心区人口却自动下降，主要就是高地价产生的排斥力超过了他们的吸引力。我国需要严格控制发展的二三百万甚至四百万人以上人口的特大城市，尤其迫切需要尽快建立这种产生排斥力的地价机制。由此可见，从根本上理顺城市土地经济关系，实行有期有偿使用土地，实属迫在眉睫。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