

地价上涨不影响房价新政可增土地供应 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/84/2021\\_2022\\_\\_E5\\_9C\\_B0\\_E4\\_BB\\_B7\\_E4\\_B8\\_8A\\_E6\\_c51\\_84633.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/84/2021_2022__E5_9C_B0_E4_BB_B7_E4_B8_8A_E6_c51_84633.htm) 还有，住房作为一种投资品（国家统计局的标准），而投资品的价格是不能预测的，其变动由经济活动带来的预期收益以及影响投资者行为的所有因素决定。当经济处于景气时期，投资者普遍对未来持有乐观预期，容易低估风险，因此投资品的价格就会暴涨。同样，当投资者对住房持有乐观预期，房价也会迅速上涨，从而导致更多的企业进入房地产，增加土地需求及推高地价。如果说开发商拍卖土地时没有预期到房价上涨水平高于地价成本，肯定会没有一个开发商以亏本的方式来获得土地的。这就是说，在房地产市场，是房价决定地价而不是地价决定房价。 补偿标准不影响地价拍卖 其次，有人说提高新增建设用地补偿标准，增加建设用地税费标准，肯定会让土地的价格快速飙升，从而增加政府所拍卖土地的成本并由此增加住房的投入成本。其实，这只是房地产开发商借土地新政来抬高房价一个借口，因为实际上，以往政府都是通过十分低廉的价格从农民那里获得土地，其征用土地成本与政府拍卖出去地价收益完全是两个不同的概念。比如说，一块地从农民那里征收时可能是4万元补偿，但政府拍卖出去可能是100万元。如果以往从农民那里征地补偿每亩4万元，政府征地后拍卖地价100万元；现在对农民补偿增加一倍到8万元，政府该地拍卖收益可能是120万元，也可能是30万或40万（由于土地市场规范后土地供给增加）。也就是说，对农民征地补偿的增加，并不会对土地拍卖价格有多少影响。而土地拍卖价

格的高低在于房价的高低，在于土地供求关系。如果房价下落，地价也会随之下降，同样，土地市场供不应求地价自然高，反之亦然。新政策可增加土地供应还有，从31号档来看，土地调控新政增加了对地方政府权力的约束与问责。也就是说，今后土地资源使用应该按照在中央政府所厘订的规则下进行，谁违规谁就得承担责任。如果这些规则能够认真实行，那么国内目前那种房地产开发短期火爆的局面会有所改变，而且对地方政府土地的问责还表现在对土地的规划性与集约性使用上，而这样做会增加土地使用的效率，增加房地产开发用地的资源，从而增加土地的供给而不是减少土地的供给。同时，对工业用地以市场价格机制的方式来规划与约束，既能够减少土地隐性置与浪费，也能够把一些利用审批工业用地来炒作土地的人清除出土地市场，从而减少对土地市场炒作与寻租行为。在这种情况下，自然会提高土地的使用效率，增加土地的供给。可以说，在目前国内土地审批上，工业用地利用效率低、浪费严重是十分普遍现象（而禁止土地的‘以租代征’也同样会增加土地供给）。同时，对工业用地的限制，自然会改变以往以土地的优惠来吸引外资的政策。总之，对于31号档的土地新政，基本上是要全面整顿国内土地市场秩序，提高土地使用的集约性与效率，这些都能够增加土地供应，有利于房地产市场的利多政策，而不是如有些开发商所认为那样会增加土地拍卖之成本。因此，土地补偿及税费标准的上升，只不过政府收益部分压缩，它并不会影响土地拍卖价格的高低，更不会影响房价上涨。如果国内房地产开发商想借对农民征地补偿提高来推高房价，那么国内房地产价吹起的泡沫也就会越吹越大，中国房地产市

场离泡沫破灭也就不远了。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](http://www.100test.com)