

土地出让金改革所带来的宏观经济效应 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\\_9F\\_E5\\_9C\\_B0\\_E5\\_87\\_BA\\_E8\\_c51\\_84661.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/84/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E5_87_BA_E8_c51_84661.htm) 据报道，国土资源部与财政部共同制定的《土地出让金收支管理办法》有望于两个月内出台。有关专家介绍，新办法将使土地出让金全额纳入地方预算，其用于农业、征地补偿和廉租房建设的比例要求也将明确，办法还拟从中拨备“国有土地收益基金”给继任的地方政府预留发展建设资金，以遏制本届地方政府的经营土地的冲动。无疑，随着新办法即将出台，土地出让金管理面临着深刻改革。由于土地出让金数额巨大，在地方财政收入中起着举足轻重的作用，因此，本次改革除了将起到强化监督、惩治腐败、合理化地金分配体制的作用之外，还将具有较强的宏观经济效应，而分析其宏观经济效应着重考察围绕土地出让的资金流动路径。虽说目前已经禁止开发商通过银行贷款支付出让金，但仍无法改变以往的资金链条：其一，目前普遍流行的多重控股制度，母公司举债注入子公司可形成子公司自有资本金，子公司虽以“自有资本金”名义进行地价支付，但根本的现金流向仍然维持了原来由银行到地产商再到政府的路径；其二，从整个项目发展的角度，地产商通过自有资金支付完出让金之后，再贷款进行建设开发，银行贷款实际上也支持着地产商向政府支付地价。从目前已有的研究看，扣除完比例很小的征地补偿费用等之后，地方政府土地出让金的收入主要用基础设施建设，围绕土地出让的资金流动路径与发行国债兴建基础设施有着相似的起点和终点。前者的路径基本为，居民或企业的储蓄存款进入银行

，银行贷款给地产商，地产商向政府购买土地，政府运用土地出让金收入进行基础设施建设。而国家发行国债兴建基础设施则直接以政府债券为依托使储蓄存款形成基础设施建设资金。为此，从资金流动的角度，土地出让金事实上起着一种国债的功能，同样连接着储蓄与投资。土地出让金增加的宏观经济效应无异于执行着另一种“扩张性的财政政策”。如果说在经济紧缩阶段，巨额的土地出让金收入还能为经济注入活力，那么在经济偏热阶段，土地出让金的快速增加则只能是一种火上浇油。而有关数据显示，我国自实行土地有偿出让的制度之后，土地出让金呈现明显的增长态势，出让金在地方财政收入中所急戎匭杆惚嵘?SPAN

lang=EN-US>2001-2003年我国土地出让金合计9100多亿，约占同期全国地方财政收入的35%。2004年“8.31大限”使土地有偿出让进一步市场化，当年全国出让金的价款更达5894亿元，占同期地方财政总收入的47%，2005年我国执行收紧地根政策，出让金收入占比虽有所下降，但总额仍有5505亿元。随着房地产市场的火爆，2006年出让金收入再次出现井喷，一季度全国土地出让金总额已达3000亿元左右，预计全年出让金占地方财政收入比例可能将突破50%，事实上，北京、广州、深圳等房地产热点区域的土地出让金上半年的收入就已超过去年全年的总额。近期世行发布的《中国经济季报》认为，中国的投资主要得益于地方政府的推动，10%到20%的投资是由地方政府所主导，而土地出让金恰恰正是此类投资的重要资金来源，土地出让金的快速增长可能也是本轮经济过热问题迟迟得不到解决的原因之一。从总体经济平稳运行的角度看，这种土地出让金快速增长所形成的“扩张性财政

政策”在今天显然是不合时宜的，目前需要对其进行合理的改革和管理。即将出台的《土地出让金收支管理办法》正可通过管理的加强、强制性分配比例的介入(用于农业、征地补偿和廉租房建设)、“国有土地收益基金”的预存等等措施，改变土地出让金的增长速度和流动路径，从而舒缓这种特殊“财政政策”的扩张性程度。当然，新办法已有的意向措施，也将会较大地影响到地方政府的财政状况，可能会给地方政府债务问题带来一定影响，一些建设中基础设施的资金链可能面临断裂。但是，相对于国家总体经济大局而言，相对于整体宏观调控而言，相对于一些亟须大量资金投入的政府公共服务而言，新办法的出台是必要的。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)