

70年地租续缴可既让利于民又增政府财力 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_70_E5_B9_B4_E5_9C_B0_E7_A7_c51_84666.htm 对于居民购房70年后国家续收土地使用费问题，《中华人民共和国物权法》草案目前规定，住宅建设用地使用权届满的，自动续期；建设用地使用权续期后，建设用地使用权人应当支付土地使用费；续期的期限、土地使用费支付的标准和办法，由国务院规定。全国人大常委会委员王英凡表示，这一规定牵动了太多人的利益，可能会引发很大的问题。之前的法律其实已经作了相关规定，私人在购得房产70年后，可通过向国家缴纳土地转让金而继续使用。土地使用者未申请续期或不被批准土地使用权由国家无偿收回。在当前的制度设计下，续缴土地费的设定恐怕很难被取消。而且这个费用也不会与周边市场价相差太多，否则就会有套利和寻租的空间。因此，从当前来看，唯一的利好就是可能会降低房价。因为，物权法一旦作了明确的设定，房屋需求者在购房时就要考虑未来(70年后)的负担，就有可能降低名义房价。但是，由于房价最终不是完全由购买者说了算，因此这个“唯一”利好也不一定会实现。英国古典经济学家李嘉图曾经说过，“不是因为地租上涨才导致谷物价格上涨；而正是由于谷物价格上涨，才使得地租增加。”萨缪尔森和诺得豪斯进一步论述，土地升值是使用者在其上所进行的生产活动赋予的，而地价只是也必然是资源稀缺性的指示器。房地产商在参加土地出让权竞拍时就已预见未来房价，因此，我们可以说，在真正的市场环境下，地价上涨的真正原因是由于房价高导致对土地的需求增加。这

就是典型的房价决定论！中国平均人口密度不高也是此论调佐证之一。当前我国每平方公里132人，日本、韩国、印度、越南、德国的这个数据分别为336、478、338、238、230。按适宜居住的面积计算，我国相对密集的东部地区的人口密度也低于日本、韩国和印度。另外，城市人口大多居住在多层和高层建筑里，同时还有可能迁到郊区，而德国和英国人口大多居住在低层或独栋住宅里，我国人均居住所占用的土地面积要远小于德国和英国。因此，地少不是涨价的理由。许多经验还是表明，地价上涨也反过来作用于房价。笔者长时间关注福州市物价部门所作的商品房成本清单，地价占房价的20%左右，但这20%不包括其他隐性支出，房地产的成本中给政府及其工作人员的费用当远不止于此数。因此，70年后住宅的使用者支出的地租费用不仅取决于今后的房价，还取决于今后政府的站位。在当前大的制度框架没有改变的情况下，地价和房价还是很难下来的。在合理的制度安排下，地方政府的财产税和土地交易税都会上升，地方政府也可以像西方部分国家地方政府一样有财力。杨小凯曾说过，澳大利亚和美国都有一半左右的地方政府所有的土地用作公园和公共设施，由于其他土地是私有的，所以私有地的地价依赖公共设施的质量，而地方政府的财政收入又依赖私有地的地价。加上自由迁居，使得地价和政府所有的公地经营效果之间形成反馈机制，公地经营效果越好，地价越高，地方政府收入越高，地方政府越有钱修高质量的公共设施，因而公地经营效果越好，人们越愿意移居此地。这就形成政府服务的竞争性市场，也是经济效率的基础。换一个角度考虑，解决地租续缴问题，增加政府财力和让利于民可以并行。 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