

城市土地价格形成过程及形成机制 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/85/2021_2022__E5_9F_8E_E5_B8_82_E5_9C_9F_E5_c51_85094.htm 一、我国城市土地价格

形成过程 我国城市土地价格是伴随着经济体制改革逐步形成的。其形成过程大致可分为三个阶段：第一阶段1949 - 1954年，城市土地价格逐渐消失。新中国成立后，国家没收国民党政府、大地主、官僚买办资本和外国资本家的土地，并将其分配给国营企业、政府部门、公共团体、工人等土地使用者。1954年以前，这些土地使用者是要向国家交纳地租或使用费的，所以这一时期，城市土地价格是存在的。1954年2月24日，当时的政务院下发文件，规定国营企业、机关、部队和学校等经政府批准占用土地，不再向政府缴纳地租或使用费。此后，城市土地价格已不复存在。在这一文件中，我们还可以看出地价消失的深层次原因在这一时期，高度集中的计划体制已经建立，国家对企业 and 事业单位实行统收统支，收取地租或使用费，并不能真正增加国家收入，反而会提高企业生产成本，扩大国家预算，并将增加不必要的事务手续。第二阶段1954 - 1979年，城市土地无价使用。大约到1956年，城市土地通过没收大地主、官僚资本的土地和对资本主义工商企业的改造，实际上成为国有土地，并已基本上无偿分配完毕。此后，每当新的使用者向国家申请使用土地时，国家只能征用农民的土地；或者征用城镇原使用者的土地，再划拨给新的使用者。无论是征用农民的土地还是征用城市原使用者的土地，国家都不能再采取没收的办法，而要给被征地者以补偿。补偿费按照国家规定由用地单位交给

国家，再由国家支付给被征地者。在这一阶段，新的用地者取得城市土地是有代价的，不是人们通常所说的是无偿的，但征地费不是城市土地的价格。所以，确切地说，这一阶段城市土地是“无价使用。进一步分析可以看出，征地费虽然是由用地单位支付的，但在当时统收统支的资金计划管理制度下，用地单位的建设投资全部由财政拨款，征地费负担最终要落到财政上。正是由于政府与企事业单位之间的“父子关系”，形成了这种费用负担的传导机制，征地费的高低并不构成对用地单位的实际经济约束。因此，国家长期以来，一直压低征地费用，以此保证工业化和城市化的进程，也说明了城市土地价格在这一阶段没有存在的必要。第三阶段自1980年以来，城市土地价格逐步形成。对外开放政策引来了外国企业，外国企业使用中国的土地当然不能等同于中国企业使用中国土地。中国城市土地使用制度改革最初就是从1980年对中外合资合作企业征收场地使用费开始的。1980年7月26日，国务院《关于中外合营企业建设用地的暂行规定》指出“中外合营企业用地，不论新征地还是利用原有企业的场地，都应计收场地使用费”。此后，一些城市如抚顺、广州也开始对国内企业收取土地使用费。场地（土地）使用费的实质就是地租，所以说，国家征收场地（土地）使用费，标志着我国城市土地开始有了价格形式（准确地讲只是地价雏形）。另一方面，随着国有企业利改税，建设投资由财政拨款改为银行贷款，企业开始有了独立性，统收统支的局面开始被打破。在这种环境下，企业开始有愿望利用自己多余的土地换取资金及其它必需品，也有可能用自己的钱而不是财政的钱取得所需的土地，所以，各种违背当时法律的私

下土地交易即隐形土地市场开始出现。这种隐形土地市场的出现；标志着我国城市土地价格真正形成，只不过这种地价没有得到法律的认可。1990年5月19日，国务院发布了《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》，这标志着我国城市土地一级市场和二级市场价格正式全面形成。目前，我国城市土地一级市场价格有出让地价、出租地租、入股股息与股利三种形式，二级市场价格有转让地价和转租租金两种形式。

二、我国城市土地价格形成机制

（一）城市土地一级市场价格形成机制

1、出让地价的形成机制

（1）协议地价形成机制。总体上讲，协议地价是出让方和受让方就特定的城市土地进行“一对一”的谈判而形成的。协议地价的高低不是由土地市场供需状况和土地预期收益决定的，而是取决于供需双方的动机。作为受让方的房地产开发公司和一般生产经营企业的动机较单纯，就是赚取更多的利润，而作为出让方的地方政府的动机较复杂，因为城市土地对地方政府具有多重效用。这样，协议地价主要由地方政府的动机所决定。当招商引资、发展地方经济成为地方政府主要的供地动机时，协议地价一般较低，往往相当于征地拆迁费用和土地开发成本之和，有时甚至低于成本当增加地方财政收入、改善城市基础设施成为地方政府主要的动机时，协议地价一般略高。一些地方为了避免与中央政府分享土地收益，还往往采取“实物地价”的形式。

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