

改变土地出让短期行为 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__E6_94_B9_E5_8F_98_E5_9C_9F_E5_c51_85206.htm 决定房地产价格的主要因素有两个：一个是成本，一个是供求关系。在最近关于房地产过热的争论中，对供求关系的判断基本没有太大的出入，争论最多的是地价和房价的关系，是地价带动房价还是房价带动地价，成了先有鸡还是先有蛋的一场混战。不管地价升降对房价涨落起了多大作用，一个不争的事实是，房价中相当部分的支出用在土地上，政府说是大约20%，开发商说是大约40%70%。这两个数字很可能都不对!我们知道，土地使用权的出让年限为50年或70年，政府从开发商那里一次性收走出让金，开发商再从购房者那里一次性收回，这种做法保证了政府首先获利，开发商获利，付出最多的是购房者。为什么不能将土地出让金一次性收取改为逐年收取呢?在土地实行招拍挂之前，开发商都是通过协议方式拿地，价格肯定要比现在招拍挂低得多，而且还可以分好几次付，在还没付清土地出让金时，通过卖期房，开发商就开始数钱了，因此，土地成本几乎不在他们考虑的范围。只要拿到地就等于弄了一台印钞机，那时开发商琢磨的是如何通过倒地发财，哪还有心思琢磨年租制!土地收益都流进了开发商的腰包。土地出让金的一次性收取，等于提前支取了未来50年或70年的土地租金，这笔钱大都留在地方政府手中，用于建设形象工程或者购置土地，钱不够，再卖地，卖了地再搞形象工程再买地，形成一个怪圈，大量土地被闲置或浪费。一次性缴纳土地出让金伤害的是失地农民、被拆迁的城市居民和购房者。

把一次性收取变成年租制，可以切实降低房价，防止地方政府行为短期化，和谐社会关系，使得土地成为可持续发展的资源，也为后代留下宝贵的土地财富。 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