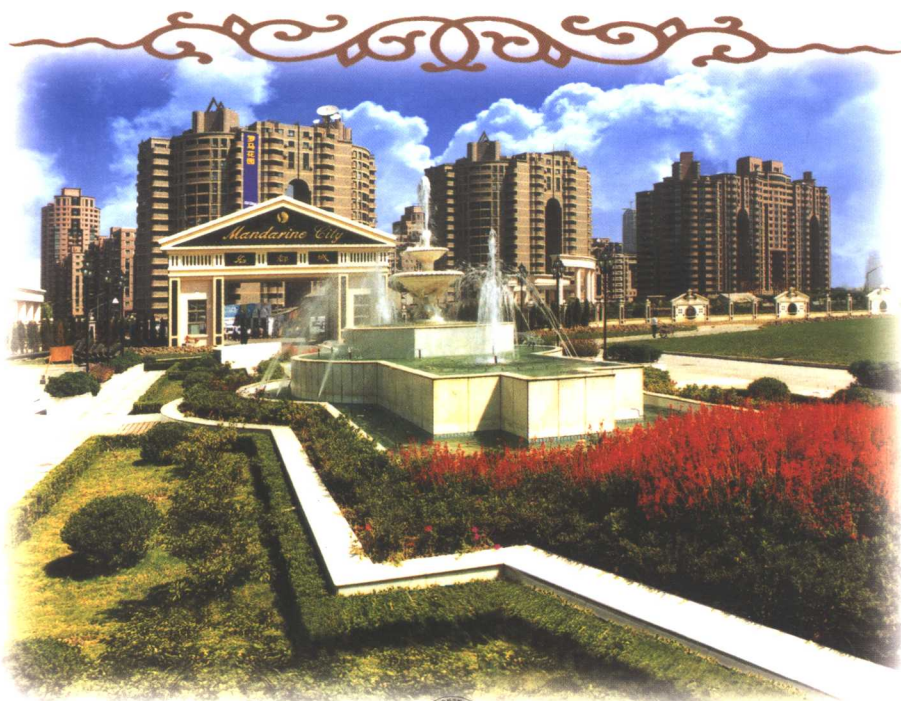


中国房地产研究 丛书之二十八

Chinese Real Estate Studies

土地供给在 宏观调控中的传导

上海社会科学院房地产业研究中心 编
上海市房地产经济学会



上海社会科学院出版社

题签 宋春华

中国房地产研究 丛书之二十八

Chinese Real Estate Studies

土地供给在宏观调控中的传导

上海社会科学院房地产业研究中心
上海市房地产经济学会 编

上海社会科学院出版社

图书在版编目(CIP)数据

土地供给在宏观调控中的传导 / 上海社会科学院
房地产业研究中心, 上海市房产经济学会编. —上
海: 上海社会科学院出版社, 2007.2

(中国房地产研究丛书)

ISBN 978-7-80681-984-5

I.土... II.①上... ②上... III.土地管理:宏
观管理-研究-中国 IV.F321.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 010361 号

中国房地产研究丛书之二十八

土地供给在宏观调控中的传导

上海社会科学院房地产业研究中心
上海市房产经济学会 编

主 编: 张泓铭 沈正超

责任编辑: 张广勇

封面设计: 闵 敏

出版发行: 上海社会科学院出版社

上海市淮海中路 622 弄 7 号 电话: 63875741 邮编 200020

http: // www. sassp. com E-mail: sassp@sass. org. cn

经 销: 新华书店

印 刷: 上海颀辉印刷厂

开 本: 787×1092 1/16

印 张: 13.625

字 数: 230 千字

版 次: 2007 年 1 月第 1 版 2007 年 1 月第 1 次印刷

印 数: 1-2000

ISBN 978-7-80681-984-5/F·111

定价: 30.00 元

《中国房地产研究》丛书编辑委员会

顾问 宋春华 王荣华
谢家瑾 皋玉凤 桑荣林 殷友田

主任 厉无畏

副主任 庞元 徐麟祥 范伟 周玉升

委员 (以姓氏笔画为序)

王锋 厉无畏 印坤华 刘洪玉 张永岳
张泓铭 张金鶚 庞元 范伟 周玉升
倪建达 徐麟祥 柴强 顾云昌 曹振良

主编 张泓铭 沈正超

副主编 刘福长 姚宏来

本期编审 张泓铭 刘福长 陈则明

协办单位

上海地产集团
上海城开(集团)有限公司
复地(集团)股份有限公司
上海中环投资开发(集团)有限公司

编辑部地址:中国·上海·淮海中路 622 弄 7 号 428 室 邮编:200020

E-mail: iresass@online.sh.cn lfc@sass.org.cn

电话:0086-21-63870947 传真:0086-21-53065811

目 录

土地供给参与宏观调控的传导渠道研究·····刘艳君 刘 勇 韩桐魁	(1)
一、土地供给产业传导渠道·····	(2)
二、土地供给财政传导渠道·····	(10)
三、土地供给信贷传导渠道·····	(20)
四、土地供给各传导渠道的协调配合·····	(29)
农地城市流转福利变化的经济学分析框架·····高进云 乔荣锋 张安录	(33)
一、引 言·····	(33)
二、福利、农地福利的内涵·····	(34)
三、农地城市流转引起各权利主体福利变化的分析·····	(36)
四、农地城市流转社会福利最大化的实现·····	(39)
五、中国农地城市流转福利变化现状分析·····	(43)
六、结 论·····	(45)
我国耕地资源数量安全的时空差异分析·····朱红波	(48)
一、引 言·····	(48)
二、耕地资源数量安全的内涵·····	(49)
三、耕地资源数量安全的影响因素·····	(50)
四、耕地资源数量安全评价指标体系·····	(52)
五、我国耕地资源数量安全的时空差异分析·····	(54)
六、结 论·····	(57)
我国房地产税收政策研究·····秦 虹 李晓炜	(59)
一、引 言·····	(59)
二、房地产税收的性质·····	(60)
三、房地产税收分类·····	(67)

四、我国房地产税收政策存在的问题·····	(70)
五、其他国家或地区房地产税收制度的特点·····	(83)
六、税收政策调控房地产市场的作用·····	(85)
七、对现有房地产税费调整的设想和建议·····	(88)
八、结 语·····	(94)

我国城市化与房地产业发展的 Granger 因果关系分析····· 吴淑莲 胡银根	(99)
一、城市化与房地产业发展指标的平稳性分析·····	(100)
二、城市化与房地产业发展的 Granger 因果关系分析·····	(105)
三、城市化与房地产业发展的脉冲响应分析·····	(109)
四、结 论·····	(113)

国内商业地产与房地产投资信托(REITs)结合的发展模式研究

····· 廖俊平 徐秀清	(115)
一、引 言·····	(115)
二、商业地产开发的相关分析·····	(118)
三、商业地产与 REITs 的结合·····	(125)
四、商业地产与 REITs 结合的意义和前景·····	(136)
五、结束语·····	(140)

贷款依赖型融资模式与房地产金融风险····· 王重润	(143)
一、引 言·····	(143)
二、贷款依赖型融资模式的成因分析·····	(144)
三、贷款依赖型融资模式与金融风险的关系·····	(147)
四、完善房地产融资模式,防范金融风险·····	(150)
五、总 结·····	(153)

论独立空间权····· 胡志刚	(155)
一、独立空间权产生的动因和法理·····	(156)
二、独立空间权的概念和意义·····	(158)

三、独立空间权的法律性质·····	(159)
四、独立空间权立法的几个问题·····	(162)
房地产营销活动中牛鞭效应的系统动力学研究·····	刘军琦(169)
一、牛鞭效应的研究现状与意义·····	(169)
二、房地产营销活动中牛鞭效应形成机理的形式化描述·····	(171)
三、不同组织状态、不同的技术、经济、环境参数或不同政策因素 对房地产营销活动中牛鞭效应的影响·····	(173)
四、建立房地产营销活动中牛鞭效应的系统动力学模型·····	(175)
五、减弱房地产营销活动中牛鞭效应的措施研究·····	(177)
关于老年住宅问题的研究·····	包宗华(180)
一、解决老年住宅问题的基本原则·····	(182)
二、我国的经济的发展已经打下解决好老年住房问题的初步基础·····	(182)
三、老年人以家居养老为主·····	(184)
四、对家居养老的住宅进行适老改造·····	(187)
五、搞好居家养老的社会、社区服务·····	(188)
六、逐步发展各种专门的老年住宅·····	(189)
七、建立健全老年人的社会保障制度·····	(192)

CONTENTS

Study on Transmitting Channels of Land Supply Involved

in Macro-economic Regulation.....LIU Yanjun, LIU Yong, HAN Tongkui(1)

Abstract: From a new viewpoint of transmitting channel of land supply policy, this paper analyzes process and effects of land supply involved in macro-economic regulation through three channels, including industry, finance and credit. Then the relationship of those three channels is revealed and several suggestions that aimed to coordinate different channels are put forward.

Economics Framework of Welfare Change in Rural-urban Land Conversion Process

.....GAO Jinyun, QIAO Rongfeng, ZHANG Anlu(33)

Abstract: After analyzing welfare change in rural-urban land conversion process, the paper establishes social welfare function. The necessary and sufficient condition to maximize social welfare is that developers and local government completely compensate the utility loss of farmers and rural collective. The lost utilities contain economic output of agricultural land, social security and environment welfare. Finally, the paper makes the conclusion that economic utility, social utility and environment utility should synthetically be evaluated and land property rights of farmers should be made clear.

Analysis on Difference of Cultivated Land Resource Quantity Security

on Time and Space in Our Country.....ZHU Hongbo(48)

Abstract: Quantity security is a very important component of cultivated land resources security, restricted by gift of resources, economic, management, policy and other factors. The paper sets up indexes of assessing, and analyses the status of

cultivated land resources quantity security on time and space. Since the Reform and Opening, the level of security ascended firstly then descended. From the point of view of regional distribution, the security standard of northern and western provinces are generally higher than that of eastern and southern provinces, and regional security standard has a negative correlation with the level of economic development.

Research on the Real Estate Taxation Policy of China

.....QIN Hong, LI Xiaowei(59)

Abstract: Based on the property taxation theory, the paper sets forth three main functions that the real estate taxation should take on, including local government revenues, social equity, and regulation of real estate market. The paper not only points out the problems of current real estate taxation policy, but also discusses the effect of taxation on the real estate market. By means of experiences of foreign countries, the paper puts forward some ideas and suggestions about the real estate taxation reform of China.

On the mutual development relationships between urbanization and the real estate industry by the Granger causal relation examination

.....WU Shulian, HU Yingen(99)

Abstract: Theoretically, there exist mutual relationships between urbanization and the real estate industry development. With Granger causal relation examination to the time series data and by making the pulse response analysis, this paper indicates the mutual development relationships in the long term and short term.

Research on the combination of the commercial real estate

and the REITs in China.....LIAO Junping,XU Xiuqing(115)

Abstract: The commercial real estate industry has been enjoying a boom since the 1990s in China, and also brings out

various problems and conflicts due to lack of capital. Domestic developers usually divide up the property right for sale. Developed countries especially the United States have set up a mature pattern of commercial real estate development, of which REITs are core. And it takes full advantage of the specialization, and improves the efficiency in resource allocation. This paper aims to examine the rationality of the application of REITs in Chinese commercial real estate industry.

Loan-Dependence Financing Mode and Real Estate Financial Risks

..... WANG Chongrun (143)

Abstract: Real estate funds turnover make loan-dependence financing mode inevitable. Loan-dependence financing mode does not mean going with financial risks, because there are many non-financial factors affect financial risks, including real estate markets status and the availability of collateral system. About sixty percents of real estate funds directly or indirectly come from loans, including development loans and housing mortgage loans. However, compared to foreign mature real estate financing modes, our financing mode has defects, for example, real estate loans lack of liquidity, loan markets occupied by several large commercial banks. To control real estate financial risks, we need improve real estate financing mode.

On Exclusive Spatial Right..... HU Zhigang (155)

Abstract: This paper gives a new exclusive spatial right concept, which is made of land surface right, underground right, and overground right, but made of only surface right in Chinese traditional conception. This paper gives the evidences to that exclusive spatial right can be changed to exclusive property right from independence, fixation, and circulation. Then, this paper gives some suggestions on legislation about exclusive spatial right.

On System Dynamics of Real Estate Marketing Bullship Effect.....LIU Junqi(169)

Abstract: This paper analyzes the causes of real estate marketing bullship effect, based on demand prediction deviation, price deflection, policy alteration, value chain, game between central government and local government. It also explores the theoretical model and measure for prewarning and controlling of real estate marketing bullship effect.

On Aged Housing Problem.....BAO Zhonghua(180)

Abstract: It is important to solve the Aged housing problem with Chinese Population aging. This paper gives principles to deal with aged housing problem, including patterns of providing for aged, housing reconstruct, social services and involved measures. The paper suggests to establish aged social security.

土地供给参与宏观调控的 传导渠道研究

刘艳君 刘 勇 韩桐魁

[摘要与告白] 中央自 2003 年下半年起为加强宏观经济调控,首次把土地定位为宏观调控工具,取得了显著的成效。由于在西方宏观经济理论中,土地不是宏观经济的调控工具,而我国对这一问题的研究刚刚起步,所以,目前对土地调控宏观经济的具体过程尚不明了。本文从“土地供给传导渠道”这一全新的视角,从理论上和实证上分析了土地供给通过产业、财政、信贷三条传导渠道对宏观经济调控的过程、效果,并研究了三条渠道间的联系与区别,给出了三条渠道协调配合的政策建议。

2003 年下半年,我国固定资产投资过快、部分行业投资过热的苗头开始显现,中央为加强宏观调控,首次把土地定位为国家的宏观经济管理手段,取得了积极效果。

将土地作为宏观调控手段是我国在宏观经济调控中的一次大胆尝试。由于土地所有制和市场体制的差异,西方国家大多不把土地作为宏观调控手段,所以西方宏观调控理论中对土地的研究

作者简介:刘艳君 华中农业大学土地管理学院 2003 级硕士研究生。

刘 勇 华中农业大学土地管理学院 2003 届硕士毕业生。

韩桐魁 华中农业大学土地管理学院教授、博士生导师。

十分少。我国的相关研究刚刚起步,大多缺乏系统性,难以为制定政策提供理论依据和技术支持。本文从“土地供给传导渠道”的角度,对土地供给参与宏观调控的渠道和过程进行研究,以期能够为宏观调控政策的制定提供参考。

对宏观经济的调控可以分为直接调控和间接调控。能够直接作用于社会总供给或者社会总需求的调控称为直接调控,不能直接作用于总供给或总需求的宏观调控称为间接调控。“传导机制”是存在于间接调控中的一个概念,是指从调控手段实施到调控目标实现之间的过程。常见的是对于货币政策传导机制的研究。

土地是基本的生产要素,对土地的需求是引致需求,土地供给是间接作用于社会总供给和总需求的,因此,从土地供给政策工具实施到最终目标实现之间有一个传导过程。笔者将土地供给传导机制定义为:在调控宏观经济的过程中,运用土地供给政策工具,影响一系列经济变量,最终实现既定目标的传导途径和作用机理。

研究土地供给传导机制的核心是研究从土地供给实施到政策目标实现所经过的途径和过程。在这个过程中,存在着利益的博弈、存在着不同政策的协调。这个过程称为“土地供给传导渠道”。笔者将土地供给传导渠道定义为,是指从土地供给政策手段实施到最终目标实现所经过的途径。

土地具有资源和资产双重属性,不同属性要素的传导渠道不同,土地的双重属性决定了土地供给传导渠道不止一条。笔者认为,土地利用资源属性通过产业渠道作用于宏观经济,利用资产属性通过财政渠道和货币(信贷)渠道影响宏观经济。

一、土地供给产业传导渠道

(一)相关概念

笔者认为,土地供给产业传导渠道,是指通过运用土地利用规划、土地供应计划和土地用途管制等政策工具,对产业的规模、结构和布局产生影响,并对土地的利用进行优化,最终实现经济宏观调控目标的过程。图1展示了土地供给产业传导渠道的整个过程。

土地供给产业传导渠道,实质是土地供给政策和产业政策两大宏观调控手段相互促进、相互协调、相互制约以实现宏观调控目标的过程。

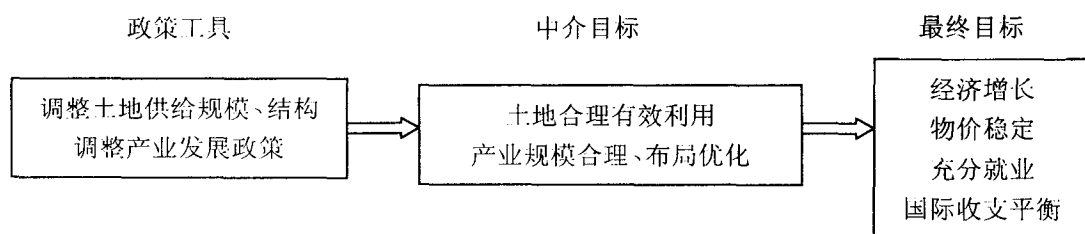


图1 土地供给产业传导渠道示意图

(二)土地供给产业传导渠道的理论分析

1.土地供给产业渠道产生作用的可行性分析

(1)土地供给对产业发展具有重要影响:产业渠道产生作用的关键。

①土地供给对产业结构和规模有重要影响。土地是基本的生产要素。配第关于土地是“财富之母”,马克思关于土地是“一切生产和一切存在源泉”,是人类“不能出让的生存条件和再生产条件”等名言都高度概括了土地对经济发展的基础作用。土地供给可以对产业发展产生抑制或鼓励作用,可以有效引导投资方向和影响投资强度,促进产业结构调整与升级,从而对宏观经济运行产生影响,对经济的全面、协调与可持续发展产生积极作用。尤其在我国目前市场经济体制不完善、市场机制不健全的状况下,微观经济主体行为不全部以利润最大化为目标、非经济因素对经济活动有较大影响的情况下,土地供应政策的调控作用将更为明显。所以,正确运用土地政策参与宏观调控,对制止部分行业盲目投资和低水平扩张产生了釜底抽薪的效应,是国家宏观调控凸显成效的关键因素所在。

②土地供给对一些产业具有带动作用。土地是基本的生产要素之一。生产要素的需求是一种“联合需求”,即同时产生对多种要素的需求。因为人们所需的消费品,一般都不是由一种生产要素生产出来的,而需要将不同的生产要素组合到一起进行生产。所以,土地供给与许多产业间存在“联系效应”。

“联系效应”包括“前向联系”和“后向联系”两个方面,前向联系指主导产业对吸收其产出的下游产业的波及和影响,后向联系则是指主导产业对向其投入的上游产业的连带作用。凡是有联系效应的产业,不论是前向联系还是后向联系,都能够通过该产业的扩张而产生引致投资,引致投资不仅能促进前向、后向联系部门的发展,反过来还可以推动该产业的进一步扩张,从而使得整个产业部门都得到发展,实现经济增长。

根据联系效应理论,土地供给将吸收建材业的大量产品,对建

材业产生前向联系;取得土地是房地产业发展必备前提,土地供给对房地产业发展产生后向联系。

③相关法律保证了土地供给产业渠道的顺利实施。《中华人民共和国土地管理法》第五十六条规定:“建设单位使用国有土地的,应当按照土地使用权出让等有偿使用合同的约定或者土地使用权划拨批准文件的规定使用土地;确需改变该幅土地建设用途的,应当经有关人民政府土地行政主管部门同意,报原批准用地的人民政府批准。”从该条法规中可以看到,政府可以控制所要供给土地的用途。

(2)土地供给政策与产业政策协调:产业渠道正常运行的保障。土地供给政策产业传导渠道的方向是否正确,有赖于土地供给政策与产业政策的相互协调、相互配合。我国供地的基本依据之一,就是国家的产业政策。

具体情况可分为三类:①国家鼓励类项目,可以供地,甚至要积极供地。②国家限制类项目要限制供地。按照《限制供地项目目录》,限制提供建设用地的是:对需全国范围内统筹规划布局的,涉及国防安全和国家利益的,生产能力过剩需要总量控制的,大量损毁土地资源或以土壤为生产原料的,需要低于国家规定地价出让、出租土地的,按照法律法规限制的其他建设项目。③国家禁止类项目要禁止供地。按照《禁止供地项目目录》,禁止提供建设用地的是:危害国家安全或者损害社会公共利益的,国家产业政策明令淘汰的生产方式、产品和工艺所涉及的,国家产业政策规定禁止投资的其他建设项目。凡列入《禁止供地项目目录》的建设用地,在禁止期限内土地行政主管部门不得受理其建设用地申报,各级人民政府不得批准提供建设用地。

(3)产业政策能够调控宏观经济发展:产业渠道产生作用的基础。在市场经济运行中,产业政策具有导向作用。这种导向作用主要是:可以调整商品供求结构,有助于实现商品供求的平衡;可以通过差别利率等信贷政策对资金市场进行调节,有助于资金合理流动和优化配置;可以打破地区封锁和市场分割,促进区域市场和国内统一市场的发育和形成。

产业政策直接决定产业发展的状况,而产业发展规模、结构等状况将直接决定社会总供给的数量和结构。总供给和总需求是宏观经济的两大重要环节,能够调节总供给将对宏观经济具有较强的调控能力。

2.土地供给产业传导渠道的传导过程

土地供给政策的产业传导渠道的传导过程可以表示如图2。

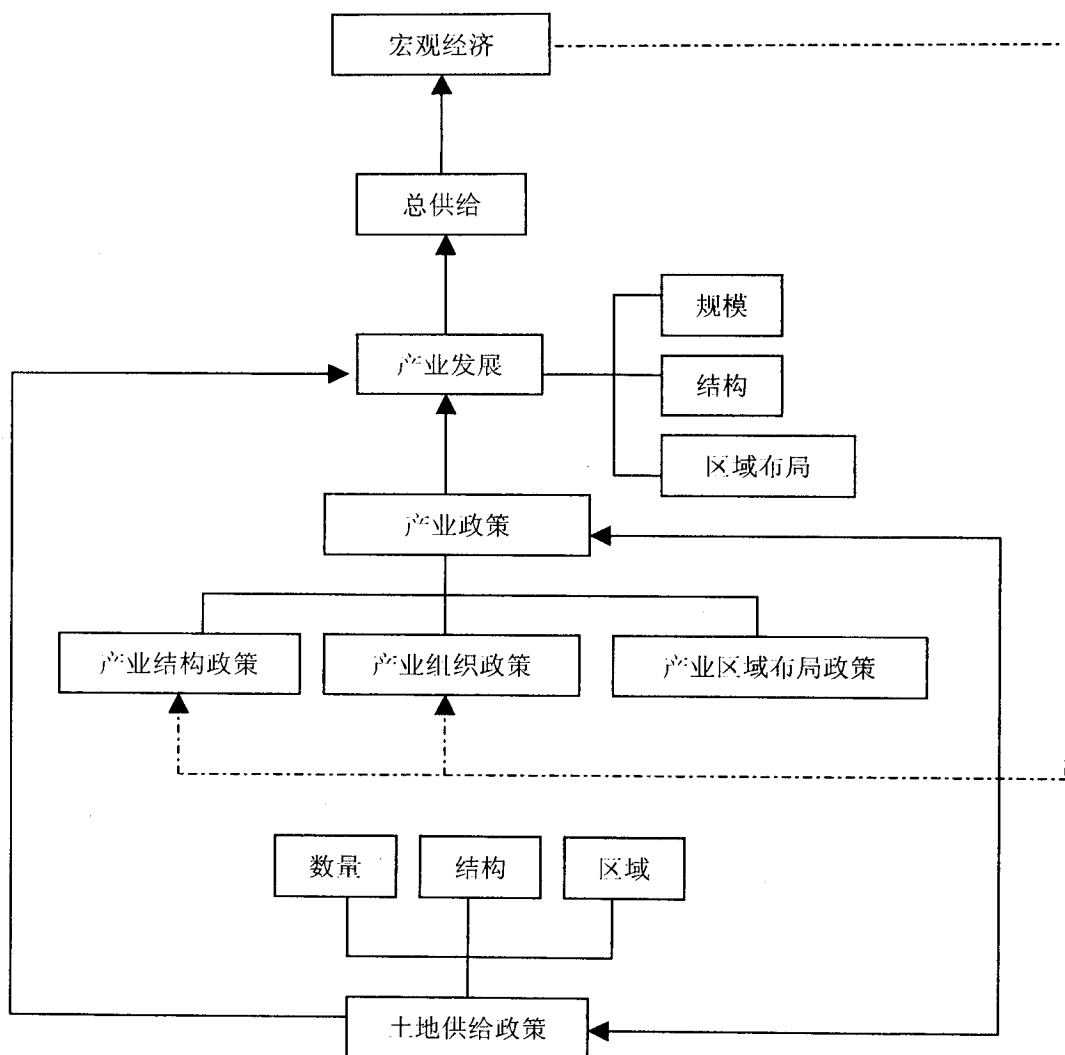


图2 土地供给的产业传导过程

土地供给的产业传导渠道可简要表示为：土地供给→产业发展→宏观经济，土地供给的总量、结构和区域布局决定了产业发展的规模、结构和区域布局，产业的发展状况将会对宏观经济产生较大的影响。

在这个传导过程中，为了保障土地供给政策对产业发展调控的合理性，在制定土地供给政策时要与产业政策相协调。宏观经济的运行状况会对产业政策中的产业结构政策和产业组织政策产生反馈和影响，产业政策会根据宏观经济状况进行调整，调整后的产业政策在与土地供给政策协调过程中，指导土地供给政策作出相应的变化。

(三)土地供给产业传导渠道的实证分析

2003年的宏观调控中,国务院首次将土地作为宏观调控手段,对钢铁、水泥、电解铝三个行业固定资产投资过快进行调控。本实证部分将以钢铁产业为例,对土地供给的产业传导渠道进行分析。

1.我国钢铁产业状况概述

钢铁工业是我国国民经济的重要基础产业。国内外钢材需求激增导致钢材价格飞涨,钢铁业的高额利润,吸引了社会各方资本纷纷投入,出现了盲目投资、低水平扩张的现象。一些地方不顾市场需求和外部条件,低价出让、未征先用土地,给企业各种不合理的优惠政策或减免税收,大规模新建炼钢炼铁项目。

盲目扩张中出现了诸多问题。首先是钢铁工业生产能力过剩。2004年底中国炼钢产能达4.19亿吨,到2006年将达4.9亿吨,2008年则可达5.38亿吨。然而根据测算,2005年中国的钢需求大约3亿吨,到2010年也只约3.2亿吨;其次是钢铁产业布局不合理和集中度差的问题更加突出。我国钢铁企业的综合竞争力并不强,2004年钢铁工业集中度仅为15.7%;再次是产品结构不合理。出现了低端产品严重过剩,高附加值产品仍然不足的现象。

2.宏观调控前后钢铁行业发展情况概述

我国钢铁业投资增长速度从2000年起不断提高。伴随投资增长过快出现的是产业的低水平重复建设,这可以从企业数的情况中可见一斑(见表1)。

表1 1990~2003年中国钢铁工业生产企业数 单位:个,%

年份	企业总数	50~99万吨企业	100万吨以上企业	50万吨以上企业所占比重
1990	1589	12	16	1.76
1991	1637	21	17	2.32
1992	1744	21	17	2.18
1993	1667	20	21	2.46
1994	1669	16	22	2.28
1995	1639	17	21	2.32
1996	1495	18	24	2.81
1997	1516	18	28	3.03
1998	1078	18	34	4.82
1999	1042	18	30	4.61
2000	2997	13	37	1.67
2001	3176	11	47	1.83
2002	3333	8	41	1.47
2003	4119	—	—	—

资料来源:《中国钢铁工业年鉴》(1996~2005)。