

房地产开发过程中多元主体行为对土地增值的影响研究

FANGDICHAN KAIFA GUOCHENG ZHONG
DUOYUAN ZHUTI XINGWEI DUI TUDI
ZENGZHI DE YINGXIANG YANJIU

吴振华 王亚蓓 蒋红 曹趁梅 著



GUANGXI NORMAL UNIVERSITY PRESS

广西师范大学出版社



八桂学人文库

房地产开发过程中多元主体 行为对土地增值的影响研究

FANGDICHAN KAIFA GUOCHENG ZHONG DUOYUAN ZHUTI
XINGWEI DUI TUDI ZENGZHI DE YINGXIANG YANJIU

吴振华 王亚蓓 蒋 红 曹趁梅



GUANGXI NORMAL UNIVERSITY PRESS
广西师范大学出版社

·桂林·

图书在版编目(CIP)数据

房地产开发过程中多元主体行为对土地增值的影响研究 / 吴振华等著. —桂林: 广西师范大学出版社, 2016.2
(八桂学人文库)
ISBN 978-7-5495-7908-2

I. ①房… II. ①吴… III. ①房地产价格—研究—中国 IV. ①F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2016)第 032558 号

广西师范大学出版社出版发行

(广西桂林市中华路 22 号 邮政编码: 541001)
网址: <http://www.bbtpress.com>

出版人: 何林夏

全国新华书店经销

桂林广大印务有限责任公司印刷

(桂林市临桂县秧塘工业园西城大道北侧广西师范大学出版社集团有限公司创意产业园 邮政编码: 541100)

开本: 787 mm × 960 mm 1/16

印张: 13.25 字数: 210 千字

2016 年 2 月第 1 版 2016 年 2 月第 1 次印刷

定价: 30.00 元

如发现印装质量问题, 影响阅读, 请与印刷厂联系调换。

前 言

在关于土地增值研究的文献中,学者们普遍认为土地增值受众多宏观因素和微观因素的影响,主要包括政府调控、位置、可达性、租金、交通、邻里和基础设施建设等,这些因素虽然可以解释土地增值的原因,但是不能区分主体行为在土地增值过程中所做的贡献,因此无法作为土地增值收益分配的依据。事实上,土地增值与其涉及的主体行为密切相关,通过主体行为之间的博弈分析可以定性解释土地增值的原因,通过主体行为之间的计量经济学分析不仅可以区分主体行为对土地增值的贡献,还可以作为土地增值收益分配的主要依据。为此,本书尝试分析土地所有者、土地管理者和土地使用者等多元主体在土地增值过程中的行为,从一个新的视角来解释土地增值的原因,并且通过多元主体的作用和贡献来构建新的土地增值收益分配模式。首先,归纳了房地产开发过程中的主体和主要行为;然后,使用博弈论和计量经济学模型分析了主体行为对土地增值的影响;最后,根据分析结果构建了“主体共享”的土地增值收益分配模式。书中第二章的内容引用了作者的前期研究成果。

本书是国家自然科学基金项目“三元主体视角下的城市住宅用地增值过程与收益分配研究”(71163008)的后期研究成果之一,也是广西研究生科研创新项目“房屋使用过程中土地增值多元主体行为研究”(VCSW2012067)、广西战略性新兴产业发展研究基地的研究成果之一。

本书由吴振华(桂林电子科技大学商学院副教授)、王亚蓓(桂林电子科技大学信息科技学院高级经济师)、蒋红(桂林电子科技大学商学院研究生)、曹趁梅(桂林电子科技大学商学院研究生)共同完成。

感谢国家自然科学基金委员会和广西战略性新兴产业研究基地的资助,感谢桂林电子科技大学商学院领导和同事们对本人科研工作的大力支持,感谢秦敬云教授、文礼朋教授、袁胜军教授、金涛研究员、王凌峰研究员、李经宇副教授、李松青讲师在本书撰写和修改过程中提出的宝贵意见,感谢研究生唐芹、黎响和雷辉在资料收集、数据处理等方面的辛勤付出,也感谢我们的家人在生活上给予的关心与体贴。

由于时间仓促加之作者水平有限,疏漏和不足之处在所难免,还请各位同人批评指正,我们不胜感激。作者电子邮箱:zhhwu@163.com。

吴振华

2015 年 11 月于桂林电子科技大学

目 录

第一章	绪论	1
一、研究背景、目的和意义	1	
二、国内外研究现状	2	
三、研究内容和方法	11	
第二章	基础理论和分析工具	14
一、城市住宅用地	14	
二、城市住宅用地的价格形成	23	
三、城市住宅用地价值的显性和隐性	27	
四、城市住宅用地增值过程分析	36	
五、分析工具	58	
第三章	多元主体行为影响土地增值的理论分析	65
一、多元主体的分类	65	
二、多元主体的行为分析	67	
三、行为之间的相互关系分析	82	
四、多元主体行为与土地增值	87	
第四章	多元主体行为影响土地增值的经验分析	115
一、单一主体行为对土地增值的影响	115	

二、多元主体行为对土地增值的影响	128
三、行为主体对土地增值收益的影响	133
第五章 “主体共享”的土地增值收益分配模式构建	139
一、城市土地增值收益分配的目标与原则	139
二、土地增值收益在政府间的纵向分配	141
三、土地增值收益在土地使用者之间的横向分配	143
四、“主体共享”的土地增值收益分配	146
第六章 结论与建议	150
一、结论	150
二、建议	152
参考文献	155
附录	169
附录一 时间序列原始数据(2001—2013 年)	169
附录二 省际面板原始数据(2001—2003 年)	172
附录三 省际面板原始数据(2004—2011 年)	180
附录四 时间序列模型命令	198
附录五 面板数据模型命令	204

第一章 绪论

一、研究背景、目的和意义

(一) 背景

20 世纪 80 年代以来,我国城市化、工业化得到迅速发展,城市的增长和扩张使得城市土地供需矛盾突出。随着城市土地投资的增加,土地价值得到前所未有的体现,土地价格呈现不可逆转的增长趋势。中国城市地价动态监测网站显示,2004 年全国土地价格 1198 元/米²,2014 年全国土地价格 3522 元/米²,以 2000 年的数据为基准,10 年间全国土地价格增长率从 20.64% 涨到 254.68%,可见土地增值速度之快。从 1994 年财政体制改革以来,土地开始成为地方财政的最大资源,城市土地价格不断上涨,土地出让金也随之上升,成为了地方财政收入的主要来源。根据中国国土资源公报统计,2000—2013 年我国每年的土地出让金收入占地方财政收入的比重均超过 50%。土地出让金收入占地方财政收入的比重很大,为了自身利益的最大化,地方政府更加愿意以“招、拍、挂”的方式出让土地,同时也会引起地方政府与其他市场主体行为之间的利益博弈,共同参与土地增值收益分配。

事实上,在房地产开发过程中一直存在着多元主体行为之间的利益博弈。例如,在土地出让环节,地方政府与开发商之间的土地交易行为使得地方政府获得土地出让收益;在商业银行和借款人之间的资金借贷关系中,商业银行提供的

宽松信贷行为使得商业银行获得更多的土地增值收益;在住房销售环节,开发商与购房者之间的房屋交易行为使得开发商从开发利润中获得增值收益。本书尝试从多元主体行为的视角出发,运用博弈方法进行主体行为对土地增值影响的博弈分析,运用计量经济学方法进行主体行为对土地增值及其收益影响的经验分析,最后提出相关建议,为构建新的城市土地增值收益分配模式提供思路。

(二) 目的和意义

城市土地增值及其收益分配已经成为当今社会普遍关心的话题。为此,本书以房地产开发过程为参照过程,从多元主体行为视角对城市土地增值问题进行理论和经验分析,旨在说明三个方面的问题:其一,房地产开发过程中的利益主体主要有哪些,他们的哪些行为可能对土地增值产生影响,以及产生怎样的影响;其二,影响土地增值的这些利益主体获得的收益情况;其三,为构建新的城市土地增值收益分配模式提供思路,以此保护多元主体的土地增值收益。

同时,加强对城市土地增值问题的研究,具有十分重要的理论与实践意义。

第一,从土地所有者、土地管理者、土地使用者等多元主体视角阐述房地产开发过程中土地增值机理,进一步拓展城市土地增值的研究领域,丰富和完善城市土地增值的理论体系和研究框架。

第二,理顺多元主体之间的利益关系,可以有效保护多元主体的切身利益,为城市土地税收制度改革提供重要依据。

第三,构建新的城市土地增值收益分配模式,可以为研究城市土地增值收益分配理论提供思路。

二、国内外研究现状

(一) 国内研究现状

关于房地产开发过程中土地增值的问题,其实质是涉及政府与土地使用者的增值收益问题,因为进行房地产开发可以产生巨大的土地收益,所以在主体行为之间会产生利益博弈。查阅大量相关文献发现,目前国内相关研究主要集中在以下四个方面:土地增值与过程、土地增值收益测算、土地增值收益分配模式、房地产开发过程中的主体及其行为。

1. 土地增值与过程

目前,在土地增值与过程方面的研究主要集中在土地增值概念、土地增值影响因素和土地增值过程三个方面。

国内学者对土地增值的概念有不同的理解。例如,王德起(2010)认为土地增值是在考虑通货膨胀因素之后的地价上升^[1];毕忠德等人(2011)认为,土地增值既是土地价格的上涨,也是土地价值的增加,即土地价格和土地价值的本质相同^[2]。尽管上述观点表达方式不同,但都是认为土地增值就是土地价格的变化。还有一些学者认为,土地增值是地租的变化。例如,杜葵等人(2002)认为,土地增值是指土地在利用过程中收益值或地租值的增长^[3];陈伟认为土地增值的本质是利率的降低和地租的增加^[4]。以上两种观点的不同在于,前一种观点认为土地价值和价格在本质上是一致的,这种观点显然忽视了土地作为特殊商品所具有的特性。后一种观点则认为,土地价格和地租是相同的,而地租与土地价值不同,所以土地价格和土地价值在本质上不一致。依据马克思理论,价格是价值的货币表现,而价格和价值实质上没有区别。那么,土地增值就是土地价格的上涨和土地价值的增长,且增值是有正有负的^[5]。

在国内,关于土地增值影响因素研究的文献较少,学者们更倾向于分析土地价格变化的影响因素。黄静(2009)认为,我国城市的房价和地价在长期互为因果关系,在短期房价影响地价^[6]。而王岳龙等人(2010)却认为,无论是长期还是短期,房价始终影响地价^[7]。钟帅(2011)利用中国35个大中城市2000—2008年的面板数据,研究表明土地价格水平与人均储蓄和房地产开发水平均显现显著正相关^[8]。冯波(2012)采用2009年一季度到2013年一季度中国31个城市的面板数据,研究表明货币政策对土地价格作用明显^[9]。肖国荣(2014)认为,经济增长和土地开发投资对土地价格具有显著的正向作用^[10]。上述文献表明,学者们主要集中于宏观调控、经济因素和住房价格等方面对土地价格的影响研究。

在国内,关于土地增值过程的研究较少,吴振华(2008)以城市规划作为城市住宅用地增值过程的起点,将整个增值过程划分为城市规划、土地收购、土地开发、土地储备、土地出让、房产开发与销售、房屋使用和房屋转让等环节。其中,土地收购、土地出让、新房出售和房屋转让为土地流转阶段,其他为土地保有

阶段,而且在不同阶段,土地使用者发生了变化。虽然在各个阶段均存在土地增值,但最终在土地流转阶段得到体现。吴振华之所以这样划分,是因为将研究对象确定为城市存量土地,包括已经做出城市规划的、正在建设中的或正在使用的土地,不包括农转非土地,因此增值过程不包括土地征收阶段^[11]。林瑞瑞等人(2013)从房地产价格形成的角度,将土地增值过程划分为征地、土地使用权出让和房地产开发等环节。在征地环节,农民获得的土地增值Ⅰ为征地补偿价格与原农用地价格的差值;在出让环节,政府所获得的土地增值Ⅱ为土地出让成交价款与土地前期开发费用和征地补偿价格的差值;在房地产开发环节,房地产开发商获得的土地增值Ⅲ为房地产销售价款与购买土地价款和建筑安装成本及社会平均利润等的差值^[12]。上述两种观点的主要区别在于,后者更加关注土地增值,没有对城市土地和农用地进行区分。

2. 土地增值收益测算

杜葵等人(2002)从理论上分析认为由土地使用者对土地进行投资导致的土地增值,应按投资多少所得应有的增值收益,由国家对基础设施进行建设投入引起的土地增值,这部分收益应归国家所有^[3]。严诗露(2013)以广州市某房地产项目为例进行土地增值收益的实证分析,认为在房地产项目中国家获得的土地增值收益为土地出让金与开发商在项目开发过程中缴纳的土地税费之和扣除土地出让前的开发成本与农民获得的农用地补偿收入,开发商获得的土地增值收益是房地产项目的销售收入扣除土地出让金、项目过程中的人工和物资投入成本和土地税费^[14]。林瑞瑞(2015)的研究表明,政府应得的土地收益为土地出让价款与土地前期开发费用和征地补偿价格的差值,开发商应得的增值收益为房地产销售价款与购买土地价款和建筑安装成本及社会平均利润等的差值^[15]。这些研究成果表明,土地增值收益测算主要对国家(政府)和土地使用者所得的土地增值收益测算,学者们更倾向于根据土地使用者投资的大小进行收益分配,而没有根据土地使用者及其他行为主体的贡献。

3. 土地增值收益分配模式

关于土地增值收益分配模式的研究,学者们主要集中在农地增值过程中的土地租税费制度下收益分配模式和土地增值收益分配机制探索方面。在土地租税费制度下的增值收益分配模式方面,张立彦(2007)认为土地租、税、费是政府

参与土地增值收益分配的三种形式^[16]。然而现今我国土地租税费制度仍存在不少问题。李嘉碧(2011)认为政府作为城市和管理者,应该引导各主体参与收益的合理分配,建议对土地产权、土地税制进行改革,并对土地增值收益进行有效管理^[17]。严诗露(2013)的研究得出了同样的结论,她认为从土地产权制度和土地租税费体系两方面可以探讨我国地方统治背景下新的分配模式^[14]。从保障农民的利益出发,朱一中等人(2013)基于土地租税费的理论探讨和一个房地产开发的案例分析,建议新的分配模式应强化对私权的保护,从而保障农民在土地增值收益中的公平、合理地位^[18]。在土地增值收益分配机制探索方面,李明月等人(2005)通过对政府间分享土地增值收益的分成制进行制度经济学分析,认为分成分享制会威胁到土地市场的终极改革目标,提出定额分享制能解决中央政府对土地收益分享制度安排引起的弊端^[19]。王文(2014)在文献分析和实地调研基础上,建议通过税收方式进行征地收益调节,以建立有效的利益协调机制^[20]。张广辉等人(2013)认为提高失地农民应得的收益,关键在于提供法律层面的支持和加强政府的法律执行力度^[21]。王利蕊(2015)从政府行为角度探索土地增值收益分配机制,认为从构建政府行为激励和约束机制等方面来完善农村土地增值收益分配机制的效果更好^[22]。以上研究表明,可以从政策尤其是税收方面完善土地增值收益分配模式,还可以从行为角度对土地增值收益的分配机制进行探索或构建。

目前,学者们对土地增值收益分配主要持三种观点。

(1)涨价归公。美国经济学家亨利·乔治将土地增值归因于人口的集聚和生产的需求,而非某个人的劳动或投资,因此土地增值收益应归全社会所有,该理论被认为是影响西方世界最为广泛的理论^[23]。张俊(2008)也认为,在土地有偿使用制度下,土地增值应当回报给社会^[24],自然增值应归国家,但由于无法确定土地所有者或使用者的贡献比例,因此政府代替全社会回收的往往只是土地自然增值中的一部分。例如,基础设施(如城市轨道交通)建设引起的土地增值收益理应归土地所有者,但由于尚未健全土地使用和流转过程中的增值收益调节机制,因此土地增值收益中的绝大部分流转到了土地使用者手中^[25],其中,房地产开发商是主要利益获得者^[26],其所得土地增值仍远高于政府和集体^[12]。2005年,房地产开发企业的平均利润高达26.79%,人们普遍认为该数据是被低

估的^[27]。在土地出让价格中各年土地收益是相等的,因此使用期内的增值收益或转让土地剩余年限的转让增值收益将全部归土地使用者所有^[3]。

(2)涨价归私。在我国,由于政府垄断了土地一级市场,因此在土地增值收益分配中占有绝对的优势^[28]。地方政府依靠土地的有偿出让获得巨额的财政收入。例如,2001年全国土地出让收入占地方财政收入的比重为16.6%,2010年上升到76.6%^[29]。2003年,土地出让金占地方财政收入的比例达到了35%,2010年竟达到74.14%^[30]。不可否认,地方政府适当分享土地增值收益对于城市化建设具有积极的推进作用,但是其分享土地收益的正当性受到多方质疑,始终得不到社会舆论的支持^[31]。从外部性上讲,将土地增值全部交给政府的观点过于牵强,但是政府凭借税收等手段收入部分增值却是完全合理的^[13]。许多学者认为,由土地使用者对土地追加投资获得的土地增值应归土地使用者所有^[25],这种观点遵循按劳分配与按生产要素分配相结合的原则^[26]。因此,土地增值收益应在土地使用者、政府和开发商之间进行合理分配^[32],而且必须考虑土地使用者的利益,不能挫伤土地使用者的积极性而影响经济增长^[33]。

(3)公私兼顾。张鹏和张安录(2008)认为,“涨价归公”或者“涨价归私”的观点都有失公允^[13]。在土地增值收益与分配过程中,政府需要平衡自身与相关主体之间的利益,然而,区分相关利益主体以及应获取收益的比例不仅困难,而且会产生高昂的成本^[28],因此没有哪一种现行分配政策是完美的^[33]。王顺祥和许晶(2011)认为,土地增值收益分配主体应为政府、房地产开发商、被征地拆迁的自然人或法人、未被征地拆迁的自然人或法人和服务于房地产企业的银行、中介等^[27]。林瑞瑞等人(2013)确定集体、地方政府和开发商为城市边缘地区土地增值收益分配中的三大利益主体^[12]。张俊(2007)认为,城市土地增值收益分配可以分为初次分配和再分配:前者是政府作为一个整体与土地使用者参与分配;后者则是在中央政府与城市政府之间分配^[34]。例如,“人工增值”中的一部分归国家、地方政府所有,一部分增值归土地开发者、土地使用者所有。从政府干预土地增值分配的手段来看,土地征收是核心环节,土地税收是重要手段,土地重整直接影响并获取土地增值^[4]。但是,现行的土地制度主要是重视流通转让税收,而土地保有期间赋税偏低,因此增加土地保有期间的税收有利于改变土地不合理的税收体系^[35],开征房产税或不动产税,可完善土地增值税征管

方式^[12]。

4. 房地产开发过程中的主体及其行为

在土地增值过程中,与房地产开发密切相关的环节主要有土地开发环节、土地出让环节、房产开发环节和新房销售环节,因此土地开发、土地出让、房产开发和住房销售环节中的主体行为研究值得探讨。

在土地开发环节,赵楠琦等人(2014)认为地方政府主要通过土地开发来经营城市和发展经济^[36];黄小虎(2012)认为地方政府为满足土地开发或基础设施项目建设的资金需求,还通过以土地抵押或质押的方式从商业银行获得资金^[37]。这表明,在土地开发环节,地方政府和商业银行是主要的利益主体。关于地方政府与商业银行之间土地融资的行为研究,王擎等人(2012)使用2006—2010年中国城市商业银行的数据进行研究发现,监管当局、地方政府及商业银行之间存在利益博弈^[38]。王雅龄等人(2015)利用信号博弈模型分析得出,地方政府通过控制土地储备和拍卖机制推高房地产价格^[39]。

在土地出让环节,刘洪玉等人(2008)从经济学理论角度,分析了开发商的土地购买活动^[40]。颜燕等人(2013)利用2004—2009年中国地级及以上城市的面板数据,实证分析了地方政府基于土地出让行为的土地价格竞争和土地财政支出竞争^[41]。因此,在土地出让环节,地方政府和开发商是主要的利益主体。关于地方政府与开发商之间土地交易的行为研究,刘雷(2008)从土地资源供给需求层面运用博弈论对协议、招标和拍卖三种土地出让方式进行博弈分析。研究结果表明,协议出让的价格总是比招标和拍卖的价格低^[42]。

在房产开发环节,肖泽群等人(2008)认为,房地产开发从建设资金到购房资金,基本上都依赖于银行的信贷资金,商业银行是房地产贷款的主要提供者^[43]。顾洪梅等人(2012)指出,在保障性住房的开发和建设过程中,上级政府、基层政府、建筑商和购房者是主要的利益主体^[44]。因此,在房地产开发环节,主要的利益主体有政府、开发商、商业银行、建筑商、购房者等。关于各主体之间的行为研究,尚宇梅(2008)认为在经济适用房建设中,中央政府、地方政府、开发商和购房者之间存在利益博弈^[45]。

在住房销售环节,范俏燕(2009)认为采取调控措施的中央政府和响应调控政策的地方政府以及销售住房的开发商、提供房地产贷款的商业银行和购买房

屋的购房者是此环节的利益主体^[46]。此外,陈亚菁(2003)还把受开发商委托的或受卖主委托的中介机构当作住房销售环节的参与者^[47]。因此,在住房销售环节,中央政府、地方政府、开发商、商业银行、购房者和中介机构是主要的利益主体。关于各主体之间的行为研究,高炳华(2008)的研究表明在政府与开发商、开发商与中介机构、开发商与购房者之间可以建立利益博弈模型^[48]。

(二) 国外研究现状

关于土地增值概念,国外文献中很少直接涉及,但是可以在与土地价格影响因素研究有关的文献中获取相关信息,而且基本观点是一致的,即土地增值就是土地价格的上涨,土地增值的原因则是影响土地价格的宏微观因素(政策、区位、交通、环境和经济等)发生了变化。国外相关研究主要集中在土地增值影响因素、土地增值收益分配和房地产开发过程中的主体及其行为三个方面。

1. 土地增值影响因素

土地价格受众多因素影响,包括政府宏观调控、可达性、租金、交通、邻里和基础设施等,而且这些因素高度相关,所以规划者在配置城市土地资源时需要仔细考虑这些因素^[49]。

在国外,影响土地价格的因素包括政治选择,自由市场力量,土地利用规划、控制和生产^[50]。在国内,由于国家干预土地市场,土地政策、体制框架和法规影响土地价格^[51]。Dingsheng Zhang 等人(2013)认为,政策对土地价格具有重要影响,限制土地使用政策是导致高房价的部分原因^[52]。Michael Pacione(2013)认为,通过对城市边缘区进行规划,可以有效解决土地增值以及公共、私人和社区收益分配问题^[53]。Antonio Merlo 等人(2004)关注土地出让方式对土地价格的影响,认为挂牌价格远高于土地价值^[54],因此土地出让收入是可观的^[55]。吴振华等人(2007)比较了招标、拍卖和挂牌出让方式的土地价格,认为土地出让方式的不同是影响土地交易价格的重要因素^[56]。同时,土地用途管制限制了土地供给量和使用条件,可能对土地价值产生正面、负面或中性的影响,因此在实施用途管制时应当避免土地的负向增值^[57]。

环境质量因素是影响城市土地价值的重要因素,建筑物和周边绿化的协调性在很大程度上影响城市土地价格^[58-60],因此城市景观对住宅用地价值具有重要影响。Jacqueline Geoghegan(2002)认为,“永久”的敞开空间能将附近的住宅

用地价值的增加值提高3倍,过度进行房地产开发会减少敞开空间,损害城市居民的切身利益,因此实施敞开空间的政策性保护可以促使住宅用地增值^[61]。Yh-Bang Jou 和 Tan Lee (2008) 认为,空气质量、水质、树木、高速公路、噪声以及拥挤等一些环境特征对土地价值有显著的影响^[62]。例如,韩国首尔的交通噪声每增加1%,土地价格下降1.3%,为此韩国政府所负担的成本约为每年每公里34700美元^[63]。此外,城市人口年龄的变化(如人口老龄化)趋势会影响年轻人和老年人的生活方式,从而影响住宅用地的价值^[64]。

Du Hongbo 等人(2007)认为,交通可达性和土地价值之间的关系密切^[65],交通可达性对土地价值的影响超过区位因素,因此土地价值捕获政策更加重视交通因素的影响^[66]。对于城际交通来说,铁路投资,包括铁路距离站点的路程、地理位置等因素均对土地价格和租金的变化产生影响^[67]。例如,在芝加哥,离车站站点半英里的土地价值提高17%,这是运输路线的改进影响,但是政府对其征税是相当困难的^[68]。对于城市交通来说,轨道交通系统能够导致土地价值变化,特别是住宅用地的价格发生变化。即使在规划前后,土地价值的变化也是相当的可观^[65]。

此外,投资与土地利用的外部性对土地价值具有重要影响。Erin O. Sills (2008) 认为投资是影响土地价值的决定性因素^[69],特别是周围土地投资情况对土地价值产生重要影响,土地增值中的公共增值部分就来自土地外部经济的影响,因此,土地外部经济对土地增值具有不可估量的作用^[70]。

2. 城市土地增值收益分配

关于城市土地增值收益研究,最早对土地价值理论进行研究且影响最为广泛的是美国经济学家亨利·乔治对土地的论断,他将土地增值归因于人口的集聚和生产的需求,而非某个人的劳动或投资,因此土地增值收益应归全社会所有^[23],但是许多事实表明,国家并没有从土地增值收益中受益^[71]。例如,修建地铁和基础设施、改善空间环境等引起的土地增值就无法归国家所有。为此,世界上许多国家尝试通过土地用途管理来控制收益分配^[72]。

3. 房地产开发过程中的主体和行为

关于房地产开发过程中的主体和行为研究,国外较少有博弈论的分析方法。但美国宾夕法尼亚大学的 Dewey (1999) 在这一方面进行了理论和经验的尝

试^[73]。在其博士论文中,她运用博弈论的分析方法研究在房地产开发过程中开发商的公共行为。Dewey 认为房产开发过程中的博弈结构指的是参与该过程的利益组织或个人在进行的利益结构的调整。而关于该过程中的利益主体,Ary 等人(2010)以荷兰为研究对象,确定了房产开发过程中的四个主要参与者:政府、有地开发商、无地开发商和地主^[74]。房地产开发过程是个人或群体相互作用最激烈的一种“社会情境”,是由众多的利益主体进行决策的一个复杂过程。第一,利益主体较多,主要包括政府(中央和地方)、开发商、投资者、商业银行、施工方、购房者等;第二,决策环节复杂,从土地开发到住房销售的完成,各主体的决策总是围绕利益的得失展开,而且利益主体之间的决策存在相关性,即一个利益主体的决策会影响另一个利益主体的决策。

(三) 文献评述

综上所述,国外学者的研究主要集中在宏观、微观因素对土地增值的影响分析和房地产开发过程中的主体行为分析,有关土地增值过程方面的研究甚少。关于土地增值过程的研究主要集中在国内。在国内,已有学者将城市住宅用地增值过程进行划分,这为本文接下来选择研究的土地增值过程提供了理论基础。研究发现,国内外学者还未将土地增值与主体行为联系起来,也没有根据主体行为贡献进行收益分配,同时主体行为的研究并不全面。这是因为土地增值是市场主体通过自身各种行为活动共同努力的结果,而关于土地增值收益分配的研究是具有争议的,其主要原因在于,一部分学者站在土地所有者或管理者的角度,而另一部分学者站在土地使用者的角度,站在不同的角度,往往会得出不同的结论。例如,在我国,城市土地归国家所有,国家应享有城市土地所有权带来的收益,因此,城市土地价值中包括的土地所有者权益(或土地收益)必须按比例上交国家财政。而现有关于土地增值影响因素的研究大都来自土地管理者。

文献分析结果表明,学者们在分析土地增值的原因时,都是考虑宏观因素和微观因素的变化,认为因素不同或发生变化是土地增值的主要原因,并未从土地增值主体的角度出发,通过分析主体对土地增值所做的贡献来剖析土地增值的原因,因此所得出的结果无法为土地增值收益分配提供科学的依据。为此,本书尝试从多元主体行为视角阐述土地增值与主体行为的相互联系,即分析主体行为对土地增值的影响,并运用计量经济学进行行为因素对土地增值的经验分析,

