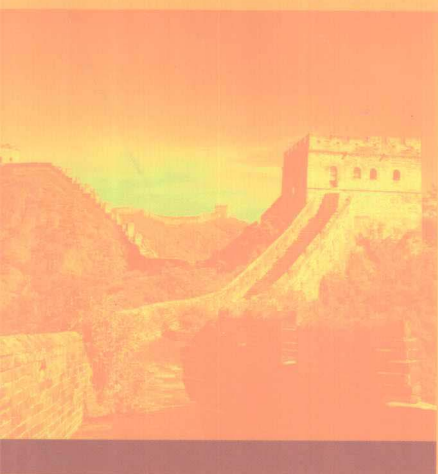


城市经济与土地政策：

发展·绩效·改革

CHENGSHI JINGJI YU TUDI ZHENGCE
FAZHAN JIXIAO GAIGE



王克强 张欣 王洪卫 冯广京
姚玲珍 简德三 方芳 高晓晖 等 编著

上海财经大学出版社

城市经济与土地政策： 发展·绩效·改革

王克强 张欣 王洪卫 冯广京
姚玲珍 简德三 方芳 高晓晖 等 编著

 上海财经大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

城市经济与土地政策:发展·绩效·改革/王克强等编著. —上海:上海财经大学出版社, 2008. 1

ISBN 978-7-5642-0073-2/F·0073

I. 城… II. 王… III. ①城市经济-国际学术会议-文集②土地政策-国际学术会议-文集 IV. F290-53 F301.0-53

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 175611 号

☐ 责任编辑 张惠俊

☐ 封面设计 周卫民

CHENGSHIJINGJI YU TUDIZHENGCE; FAZHAN · JIXIAO · GAIGE

城市经济与土地政策:发展·绩效·改革

王克强 张 欣 王洪卫 冯广京

姚玲珍 简德三 方 芳 高晓晖 等 编著

上海财经大学出版社出版发行

(上海市武东路 321 号乙 邮编 200434)

网 址: <http://www.sufep.com>

电子邮箱: webmaster@sufep.com

全国新华书店经销

上海长阳印刷厂印刷装订

2008 年 1 月第 1 版 2008 年 1 月第 1 次印刷

787mm×1092mm 1/16 25 印张 448 千字

印数: 0 001—1 500 定价: 35.00 元

序

为了进一步加强房地产经济、土地政策、城镇与农村建设领域的国内外学术交流与合作,“城市经济与土地政策国际研讨会”于2007年3月在上海举办。本次会议由上海财经大学公共经济与管理学院、《中国土地科学》主办,上海市土地学会和美国英文学术期刊《Chinese Economy》协办。与会学者主要来自中国土地学会、英国赫瑞瓦特大学、德国柏林应用科技大学、中国人民大学、浙江大学、南京大学等国内外有关部门、高校和科研院所。中国土地学会副理事长兼秘书长黄小虎研究员、德国柏林应用科技大学 Werner Nann LL. M. 教授、中国人民大学叶剑平教授、上海财经大学副校长王洪卫教授、南京大学黄贤金教授和高波教授等作了专题报告。与会代表80余人,提交论文90多篇。研讨会就土地经济与政策、房地产经济与管理、城市经济与城乡建设、土地资源管理学科建设与研究生培养等进行研讨。由于篇幅限制,对参会的论文只选择了部分出版,在出版过程中对部分论文作了修改。

上海财经大学以自己在经济学和管理学的学科优势,借助上海的区位优势,对土地资源管理学科和房地产学科进行了建设,取得了丰硕的成果。在这个过程中,得到了兄弟院校和有关部门的大力支持,得到同行的鼎力相助。我们承办的这次会议也得到各位同行的大力支持。在此我们表示衷心的感谢。我们将结合本校的学科优势和上海的区位优势,更加努力地工作,把学科建设好,为社会培养更多的优秀人才!

本次会议召开过程中,张欣、王克强、王洪卫、冯广京、姚玲珍等就会议的主题和内容进行了讨论与设计,并负责论文的最后编排工作。在会议的召开和论文集的编排过程中,简德三、方芳、高晓晖、胡怡建、刘小兵、彭剑斌、郑睿、叶方、曹建元、张学文、马祖琦、沈洪、陈康幼、胡荣振、许振邦、王人己、刘伟、董伟礼、华锦阳、杨大楷、应望江等做了大量工作。

编 者

上海财经大学公共经济与管理学院

目 录

1	序	
1	“城市经济与土地政策国际研讨会”综述	
12	运用土地政策参与宏观调控的理论与实践	黄小虎
19	关于我国住宅政策现状及问题的思考	叶剑平 陈 璐
28	工业用地:基本特征、集约模式与调控策略	黄贤金 姚 丽 王广洪
35	上海郊区对城市的多重功效及其价值实现途径	王克强 刘红梅
46	土地资产管理学学科建设问题的思考	王德起
56	设立“国土资源管理”一级学科的设想	吴克宁
62	农村土地流转:实物流转还是价值流转	王选庆 彭小辉
68	民主体制下城市发展和农用地开发博弈的动态模拟	季民河
81	农户家庭农地流转行为的变迁和形成根源 ——来自 1986~2005 年长三角 15 村调查	史清华 徐翠萍
95	略论耕地库兹涅茨曲线在我国的适用性	胡建民 石忆邵
104	改革与完善农村宅基地法律制度的思路与若干对策建议	姜爱林
111	土地利用变化系统动力学概念模型 ——基于城市化的视角	张晓玲 吴宇哲

- 122 上海郊区农民非农化的条件与困难 刘红梅 王克强 张 欣
- 128 中国土地出让制度:发展、绩效与改革
黄贤金 李璐璐 陈志刚
- 138 论城市土地节约利用法律制度 王文革
- 145 辽宁省农村集体经济组织征地补偿费的分配研究
王秋兵 陈 珂
- 153 湖南村庄规划问题与对策
段建南 喻 瑶 张 坤 刘 丽 王慧珍
- 164 论土地新政背景下的经营性住宅用地供求关系
——基于宁波市北仑区的调研 徐建春
- 174 城市土地集约利用的问题与对策 朱红梅
- 179 长江三角洲区域协调发展与土地集约利用 刘志平
- 185 城市化背景下农地征用补偿机制与失地农民保障机制 叶 方
- 193 农村建设用地合理配置 王雨濛 张安录
- 199 美国土地利用模式转变的思考与启示 马祖琦
- 205 新一轮产业结构调整中的土地集约利用研究
——以上海浦东新区为例 张学文
- 216 建立区域城镇间统一可比基准地价体系的方法
仁 奎 周生路 叶方等
- 224 浅论我国土地政策参与宏观调控 王向东
- 232 江浙沪城市连绵区经济整合机制与模式探讨 贾利军
- 241 区域农村劳动力市场发育对农地流转的影响
——以江苏省宝应县农户调研为例 谭 丹 黄贤金
- 248 上海廉租房保障体系的完善与创新 魏 玮
- 256 论土地税收与城市土地利用关系 钟太洋 黄贤金 张丽君
- 273 物业税改革需破解四大难题 胡怡建

281	我国房地产价格与股票价格关系实证分析	高晓晖
289	房地产价格的影响因素分析	方 芳 Brian Wright
306	汽车产业化进程中的城市交通问题与对策	冯苏苇
315	城市竞争力系统运行机理及提升战略	郑 睿
325	信托新规与中国房地产信托的发展	曹建元
331	论经济适用住房价格问题	沈 洪 陈 伟
338	基于基准地价的房价评估方法及其应用	陈 荣
345	省会城市的经济集中度及影响因素分析	周 蕾
357	中国房地产信托投资发展分析	胡治严 叶晓韵
365	国家级园区用地相对集约度及其时空差异	王广洪 黄贤金 姚 丽
376	基于久期依赖模型的房地产泡沫存在性的实证研究 ——以北京、上海为例	王 琳
385	上海房地产市场“异象”的微观解释 ——一个行为金融学的分析框架	张晓勇

“城市经济与土地政策 国际研讨会”综述^①

为了进一步加强房地产经济、土地政策、城镇与农村建设领域的国内外学术交流与合作,“城市经济与土地政策国际研讨会”于2007年3月24日在上海举办。本次会议由上海财经大学公共经济与管理学院、《中国土地科学》主办,上海市土地学会和美国英文学术期刊《Chinese Economy》协办。与会学者主要来自中国土地学会、英国赫瑞瓦特大学、德国柏林应用科技大学、中国人民大学、浙江大学、南京大学等国内外有关部门、高校和科研院所。中国土地学会副理事长兼秘书长黄小虎研究员、德国柏林应用科技大学 Werner Nann LL. M. 教授、中国人民大学叶剑平教授、上海财经大学副校长王洪卫教授、南京大学黄贤金、高波教授等作了专题报告。与会代表80余人,提交论文90多篇。研讨会就房地产经济与管理、土地经济与政策改革、城市经济与城乡建设、土地资源管理学科建设与研究生培养等进行研讨。本次研讨的议题及主要观点如下:

一、土地经济与政策

(一)土地流转

1. 农地流转与补偿

随着社会主义市场经济的逐步确立,土地作为重要的生产要素,必须进行合理流动和有效流转,以提高土地利用效率和经济效益。我国农地流转

^① 王克强、王洪卫、周蕾、金朝、万杨、罗庆执笔。

现状是农地不论从流转规模、供求数量、质量,还是从形式和频率,总体上仍处于一个较低的水平。与会代表们认为依据农村劳动力市场发育与农地流转的内在关系,通过加快户籍制度改革、农地金融介入农地流转进而实现农地规模经营,积极推进新农村建设和现代农业发展。上海财经大学的王克强教授认为要促进土地的流转,就要解决非农化的困难,满足非农化的条件。

农地征用是农地流转的重要方式之一。由于土地对农民的双重功能,即在农业生产功能和社会保障功能的基础上,农地征用会造成的土地功能的丧失。学者们认为我国征地补偿制度存在如下缺陷:(1)征地补偿办法欠合理;(2)征地范围过宽;(3)征地程序忽视农民意愿;(4)失地农民社会保障覆盖面窄,保障水平低。

关于土地征用的补偿问题,学者们的观点主要有:(1)建立合理的土地征用补偿收益分配机制,适当提高补偿标准;(2)健全农民社会保障体系,包括建立失地农民基本养老保障制度,失地农民基本医疗保障制度,将失地农民纳入最低生活保障体系和城镇就业保障体系等;(3)征地过程中对农民的安置应该进行创新,将土地权益证券化,以货币安置为主并辅以留地安置、农民以集体土地入股等不失为有效的安置创新模式;(4)设立仲裁机构以保证土地征用的合法性及公平性;(5)进一步健全物权法,对实施“公共利益”做出明确界定。

沈阳农业大学的陈珂代表在对被征地农民进行社会特征鉴别的基础上,将农民分为五大群体,提出依据当地社会经济条件按四类地区实施具体的社会保障形式。即:农业生产安置适用于人均耕地水平较高的地区;重新择业安置,主要选择在市场经济较发达,征收城市规划区内农民集体土地的地区;异地移民安置适用于大中型水利和交通建设项目被征地农民的安置;货币安置适用于农民就业渠道多,收入有保障的地区。

关于土地征用的补偿标准,叶方代表提出了土地征用价格的测算方法及其收益分配的合理机制,沈阳农业大学的王秋兵教授认为,应当根据各地土地承包经营形式及对被征地农民采取的安置方式采取相应的征地补偿费分配方法。

2. 出让制度

中国土地出让制度对于经济发展产生了巨大的绩效。但现行的土地出让制度还存在很多问题,这些问题主要在于土地出让金使用安排不尽合理,从而激发了地方政府出让土地以获得更多财政收入的积极性。

南京大学的黄贤金教授从建立土地出让基金制度的角度,提出了完善出让制度的措施:(1)合理确定土地出让基金的收支;(2)规范土地出让基金

的投资领域;(3)建立不动产保有税制度。

沈龙华代表分析了协议转让、投标和拍卖挂牌几种土地转让方式下政府获得的土地出让收益的不同。他提出:为了增加国家土地出让收入、实现土地的集约化利用,增加社会福利,应该增加受让单位数量;提高房地产市场的竞争性;打破土地供应的垄断现状。

(二)地价与土地市场

我国现行土地市场建设仍存在多头分散供地、特殊用地流转处置不规范、土地市场信息公开化程度不够。代表们对解决上述问题提出的观点有:利用市场机制解决土地资源配置低效和不合理的问题;深化土地市场宏观调控;土地资源的供应科学化。关于城镇地价管理,有代表认为建立区间可比城镇基准地价体系是加强城镇地价管理的一项有效手段。上海财经大学的王洪卫教授认为应当进行土地一级市场制度改革,让宅基地自由开放,利用级差地租来调节土地利用和土地价格。

随着中国土地市场的进一步深化,工业地产作为中国土地市场的重要组成部分同样受到重视,代表们指出工业地产利用中存在的主要问题有:(1)企业进入的土地获得成本低、环保要求低,导致各地工业投资中的重复建设问题;(2)地方政府为卖而买的征地行为;(3)地方政府投资争夺战中的工业用地定价问题。关于住宅用地,与会代表的观点主要有:(1)优化供地结构,控制供地数量;(2)完善商服体系,实施优惠政策;(3)注重环境保护,提高环境质量;(4)调整用地布局,形成北工南居。

(三)土地政策与三农问题

王克强教授就郊区土地功能演化问题作了报告,认为由于土地服务于整个城市的功能演进的结构性差异,导致郊区对城市功能价格的演化规律存在一定的差异。

潘玉志代表认为当前我国农民土地权益问题主要是农民的土地经营权经常变动、农民的生存权和发展权的流失、失地农民的社会保障、农民对土地的转让没有发言权。他指出为了维护农民土地权益可采取有以下措施:(1)发挥组织在维护农民土地权益中的作用;(2)依法维护农民的土地权益;(3)以民主维护农民的权益。

(四)土地利用与管理问题

关于我国城市土地在集约利用方面存在的问题,与会代表的观点主要有:(1)土地利用结构不合理,工业用地占城市用地比重偏高;(2)土地利用规划缺乏科学性,城市无限制扩大和耕地锐减;(3)土地征用制度中的“政府失灵”;(4)土地利用的设计理念滞后,制度设计不协调、不系统等。

关于土地集约利用的基本思路和建议,与会代表们认为:(1)实行行政强制、经济激励、行政指导、行政合同四种机制有机结合的管理模式;(2)政府制定土地税收等经济政策、制定土地节约利用规划、法规和标准;(3)改革价格形成机制;(4)建立中介机构,以健全公众参与制度。湖南农业大学的朱红梅代表提出了改善城市土地集约利用的有效措施之一是从可持续发展的角度来考察干部。来自上海市房屋土地资源管理局的卢为民代表还结合日本土地节约利用方式,提出中国应借鉴日本经验,开发地下空间资源、充分利用立体空间和公用设施的多方公用等来节约地表土地资源。

关于土地集约度评价方法、集约模式和集约利用的激励机制等问题,与会代表们的观点主要有:(1)应以最低的耕地损失换取开发区建设用地的最大产出,以实现耕地保护与开发区建设的双赢;(2)政府应从收入、产权和政府管理来建立激励机制。黄贤金结合全国各地开展的工业集约利用实践,系统地总结了工业用地集约利用的6个模式,分别是选址模式、规划模式、整理模式、调控模式、调整模式和技改模式。

关于土地可持续利用的理论与量化分析,有代表通过研究上一轮规划期间土地资源可持续利用变化规律,构建土地资源可持续利用评价指标体系,并确定影响城市土地资源可持续利用的参评因素因子及权重和功效函数。有代表运用耕地库兹涅茨曲线假说对土地利用进行理论解释,耕地库兹涅茨曲线的存在是有一定时间和范围限制的,并不具有普遍性。有学者提出了农村建设用地净效益的新概念,从可持续发展和环境生态角度重新定义了农村建设用地净效益,用信息熵来描述土地利用系统的有序程度,对土地利用配置进行评价。

(五)土地利用模型分析

季民河教授以美国的土地利用为背景,研究土地流转与土地利用过程中的利益分配关系,构建土地利用中各主体的效用函数。

浙江大学的吴宇哲教授以城市化为视角,比较了不同方案策略下土地资源最优化利用的状况,构建了土地利用动态变化系统动力学概念模型。通过选择模型中城市化政策参数决策点作为决策变量,由这些决策变量进行不同组合优化后,比较不同方案策略下土地资源最优化利用状况,然后得到不同的决策方案。接着将每个决策方案在模型上进行仿真实验,经过多次反馈调整决策方案和仿真实验,以获得反映系统动态行为并能达到系统优化目标的决策方案,并可为土地利用规划提供重要的参考依据。

二、房地产经济与管理

(一)房地产市场

1. 房地产市场泡沫

近几年来,我国房地产业快速发展,已逐步成为国民经济的支柱产业。同时也出现了房地产投资增幅过高、房价上涨过快等现象。这种现象已引起了理论界的极大关注,众多学者对中国是否存在房地产泡沫、形成的原因、如何测控房地产泡沫等问题展开了讨论。

关于房地产价格泡沫的原因,上海财经大学的王洪卫教授认为在于土地一级市场缺乏竞争。南京大学的高波教授认为,地价对房地产泡沫的形成具有一定影响,但最重要的因素是货币供给量的增加。中国人民大学的叶剑平教授则通过对北京和上海目前高房价、高需求现象来分析房地产泡沫的形成原因,即高房价是由消费需求和投资需求两股市场力量拉动的结果。

有代表分析上海房地产市场,发现家庭购房能力与房价差距不断扩大但房价上涨势头并未因此受阻等“异象”,并从行为经济学的视角对这些“异象”做出微观层面的解释。有参会学者采用久期依赖法分别对北京、上海的房地产市场进行实证分析,发现两地的房地产均存在一定程度的投机泡沫,且住宅市场的投机泡沫大于写字楼市场,而上海住宅市场的投机泡沫又大于北京住宅市场的投机泡沫。

与会代表关于房地产泡沫对策的观点主要可总结为:(1)完善资本市场的建设,拓宽投资渠道;(2)严控房地产信贷,有效防范金融风险;(3)健全土地供应制度,规范土地定价;(4)改进税制;(5)建立灵活的汇率制度,防止国际热钱的侵扰。

2. 房地产价格的形成

关于房地产价格与地价的关系,代表们进行了激烈争论,南京大学的高波教授根据马克思地租学说和西方经济学的基本理论来阐述地价与房价的关系,并结合南京市的房价与地价的现实数据,即地价的上升幅度高于房价的上升幅度以及地价在房地产价格中的比例低于20%两个方面,解释房价与地价具有一定的相关关系,但不等于说地价上升是房地产价格上升的最重要因素。而有学者对这一模棱两可的结论提出质疑,认为是房价带动了地价的上升,还有学者坚持地价导致了房价居高不下。

房地产和股票作为个人、机构持有的主要财产,其价格变化带来的影响面是非常广泛的。研究我国房地产价格与股票价格的关系有助于制定宏观

政策,促进房地产市场与股票市场的持续发展。有代表以国房景气指数代表房地产市场,建立了房地产销售价格与股票价格的回归模型。有代表通过可计算一般均衡模型(CGE)定量研究了人民币升值对中国房地产系统的房地产价格、土地要素价格等的影响。利用模型模拟的结果为:土地和劳动等要素市场在管制和完全竞争条件下,人民币缓慢稳定的升值对房地产影响不大,但大幅度的升值对房地产不利。

(二) 房地产金融

有代表从防范房地产金融风险的角度出发,指出建立和完善个人信用制度的迫切性。对于如何规范和完善个人信用制度建设,有代表提出需要加快个人信用立法步伐,有代表提出加快个人信用中介机构发展和数据库建设,有代表提出应充分发挥行业协会的作用。

有代表在分析房地产金融市场时指出:信息不完全或者信息不对称都有可能增加逆向选择与道德风险的成本,导致决策错误和资源分配的低效率,从而导致房地产金融市场的不健康发展。关于如何解决信息不完全和信息不对称问题,有代表提出要加大中央银行监管力度,严格要求商业银行要坚持商业信贷原则,有代表提出要完善房地产信贷风险评估体系,有代表认为最重要的是从健全信息传递机制、建立个人及房地产企业信用、加强多方合作防范风险等方面入手。

关于房地产企业融资问题,代表们分别从外资进入、银行责任、行业规则等不同角度着手,提出了信托基金、债券等融资渠道。关于房地产信托投资基金,代表们从法律制度、内部组织结构和专业人才、机构投资者和外部管理等方面提出建议。关于房地产企业债券,有代表给出了房地产企业债券简单定价模型,并将传统的企业债券信用风险定价模型(包括结构式模型、简化式模型、不完备信息的混合模型)运用到房地产企业债券信用风险定价中。

(三) 住房保障

住房公积金是我国在城镇住房制度改革当中,学习新加坡中央公积金制度的经验并结合国情加以创造性发展应用的一种义务性的长期储金制度,有代表对住房公积金目前存在的管理不善、使用效率低等问题进行分析,认为当前最重要的是加强住房公积金的监督管理,同时根据不同地方和不同类型受益人的不同需求而不断调整住房公积金制度。

经济适用住房是指政府提供政策优惠,限定建设标准、供应对象和销售价格,具有社会保障性质的面向中低收入住房困难家庭的政策性商品住房。代表们的主要观点是,在进行经济适用房定价的过程中各利益相关者都要

注意控制成本,应考虑中低收入阶层的收入状况。

关于廉租房市场相关问题,有代表指出:廉租对象的覆盖面过窄,廉租房的房源供给空间有限,廉租房体系建设的融资渠道单一等。对于如何完善和创新廉租房保障体系,有代表提出,应该完善廉租房家庭收入统计与动态的监管机制,对虚报和隐瞒实情者进行严惩。关于如何增加廉租房的供给量这个问题上,学者们认为,应该从加大对市场空置商品房的收购力度、激励社会机构或个人提供廉租房源、提供政策支持以加速公房腾退等方面入手,整合多方资源拓宽房源供给渠道。学者们还提出:可以积极开辟政府引导下的多元化商业融资渠道,包括运用联合租赁方式、BOT 模式广泛筹集建设资金;扩大住房公积金的覆盖面等多种观点。

个人集资建房(亦称合作建房)是指社会某一特定人群以低价取得住房为惟一目的,成立一个合作组织自主竞拍到土地,而后聘请专业公司设计和建造,最终拥有房屋产权的模式。有代表提出完善和发展我国的个人集资建房需要赋予个人集资建房开发主体合法地位,强化规则的可操作性,充分重视各种组织在发展合作建房中的作用。

(四)房地产税收

1. 房地产税收问题与优化

税收是一个分配范畴,是国家参与并调节国民收入分配的一种手段,也是政府干预,调节经济的重要杠杆。我国目前共有 22 个税种,房地产税是房产税和土地税的总称,房地产业涉及的税种就有 10 个之多。

与会代表对我国现有的房地产业的税收制度存在的问题进行讨论分析,主要观点有房地产课税设计不合理、城乡之间、内外资企业之间税收政策不统一、房地产市场运行各阶段税费负担不公平、房地产税制税费项目繁多和“税费不清”等问题。

针对房地产存在的问题,与会专家提出税制优化的措施主要有:(1)设置和完善房地产保有税类;(2)开征遗产与赠与税;(3)改革和完善房地产收益税类;(4)取消城镇土地使用税和耕地占用税;(6)简化税制、确定适当的税率与级数。

黄小虎研究员认为中国房地产税收问题的症结在于房产和土地的分部门登记,中国目前房产在建设部门、城市土地在国土资源部门登记,林地在林业部门登记,草地在农业部门登记,等等,这种分散征地不利于土地价值的评估,进而不能统一收费。他提出,在目前制度下的变通办法是分别对房产和地产征税,对房屋在持有环节征收,对土地征收财产税。

在税收管理上的措施上,主要观点有建立和完善房产估价制度、准确界

定房产课税价值和加强税收征管。

2. 物业税改革

所谓物业税是指在不动产持有环节,对拥有不动产的单位和个人征收的一种财产税,在性质上属房地产保有税。我国的物业税改革也就是在推行住房商品化进程中,对个人所购置的商品房在持有环节由不征税改为征税。

但在开征房地产保有税类方面,观点交锋较多,上海财经大学的胡怡建教授提出当前开征的困难较大,有的学者则呼吁尽快开征,有的学者主张采取中国香港地区的物业税制度,而有的专家则主张欧美模式。上海财经大学的王洪卫教授则认为,中国目前不宜盲目开征新的税种,而应当系统考虑各类税负之间的功能协调,提高目前税收制度的效率。

上海财经大学胡怡建教授提出物业税改革需破解四大难题,即物业税开征的理论依据问题、物业税改革模式问题、制度设计问题和征收管理问题。在理论依据问题上,胡怡建教授认为无论是依据公平说理论还是按照受益说理论,我国征收物业税的依据都是不充分的。胡怡建教授关于制度设计的观点是:根据当前中国现实情况,征税对象还不宜扩大到农村范围,福利房是可能的征税对象,对低收入者的自用居住房采取免税办法。胡怡建教授主张按不动产评估部门评估价格比例征税。

黄小虎研究员认为,如果要征收物业税,就必须解决房产取得环节税负过乱和重复收税的问题,对原有房地产税收进行清理和减税。

3. 税收的政策效应

有代表就财产税对地方经济的影响进行分析,其运用 CGE 模型定量模拟不同财产税政策在不同的假设下对上海地方经济的各种影响,得出以下观点:(1)为了减少财产税对经济的冲击,目前应只考虑对企业生产经营用房地产征收财产税,对居民房产不征收;(2)对不同类型的房屋采取差额税率,对政府收入水平影响不大,经济的冲击较大,但能够在很大程度上促进公平。

关于税收对土地利用的影响,与会代表们认为不同税种对城市土地利用有不同的影响:财产税因税基和税目的不同设置而具有不同的影响,均一财产税对土地利用强度的影响是中性的,非均一税使土地投资会减少。财产税会导致投资者降低土地利用集约度。采用单一税率的财产税不会导致土地细分,累进税在本质上鼓励土地细分,而累退税效果则正好相反。地价税会诱导土地的最有效使用,征收资本利得税导致投资者通过继续持有资产而延迟所得纳税,并会延迟土地转让,扭曲市场效率。因此,政府可以通

过选择土地税来对城市土地利用进行调控,可以把土地税收作为城市土地用途管制和城市土地规划实施的政策手段来运用。

有与会代表就中国台湾地区关于房地产税收的政策效应进行总结,主要观点有:调高土地增值税难以控制飙涨的台北房价,并造成房产交易量降低;提高地价税将增加土地的资本投入量,并以更集约的方式使用土地以提高收益率。对房屋价值课税将提高投资利用土地的资金成本,使税后实质报酬率降低而抑制土地投资利用的效果等。

4. 房地产市场的宏观调控

2006年5月,国务院有关部门在关于调整住房供应结构、稳定住房价格的文件中提出:“自2006年6月1日起,凡新审批、新开工的商品住房建设,套型建筑面积90平方米以下住房(含经济适用住房)面积所占比重,必须达到开发建设总面积的70%以上。”对于这一规定及其在执行中可能存在的问题与影响,专家圆桌会议对此展开了百家争鸣。

中国人民大学的叶剑平教授认为这一政策是针对中国人口较多而土地资源有限的现状而设置的一种节约土地为导向的管制。南京大学的高波教授介绍了该种管制下地方政府如何兼顾中央目标与市场现实的落实方案,将经济适用房和廉租房等的建设标准设置在90%以下,减少上述管制对住房市场有影响。上海财经大学副校长王洪卫教授则反对政府的直接管制,认为政府应当遵循市场规律,运用相关财政政策与货币政策等进行间接调控,以利于房地产市场的健康发展。姚玲珍教授则从住房保障层面对上述管制政策给予新的思考方向。浙江大学的吴宇哲教授对该管制政策本身提出质疑,认为调控政策的出台本身就是为了解决问题的,而管制政策本身是为了解决哪方面问题,即市场失灵的哪个具体环节本身就不够明确。他还认为,中央政府关于标准中的两个数据,90平方米和70%比例的依据不够充分,因而对这一管制政策本身持反对态度。

中国人民大学的叶剑平教授认为不是房价下跌就能解决中国的住房问题。应当根据房地产在中国的定位,是投资品还是消费品,对不同目的进行不同的控制。政府只需要对公共住房进行提供和管理,私人住房只需要政府进行适当的经济调节。

三、城市经济与城乡建设

(一)城市与区域发展

城际与区际关系是中国区域经济研究的热点问题,而城市连绵区的经济整合问题是该研究领域的焦点。关于城市连绵区的经济整合,与会代表

们认为要实行:(1)政府调控和市场作用有效协调机制;(2)交通、通信物流、金融等的一体化先行;(3)生产要素(特别是人才)在市场机制基础上的自由流动。上述措施的施行能促进城市分工与产业整合,最终加速区域市场整合与市场一体化进程。在整合模式上可以选择围绕产业专业化分工模式、网络化发展和城市职能分工模式、联合开拓市场等模式。

关于城市竞争力问题,与会代表就城市竞争力系统运行机理进行研讨,认为城市发展战略的制定应与城市功能定位、产业竞争力水平相适应;注重城市内部创新要素的培育;注重用创新要素改造、发展传统产业;注重推进创新成果向基础力要素的转化,实现城市竞争力体系的整体提升。

关于城市公共设施问题,有代表提倡通过发展城市轨道交通结合快速公共汽车交通发展住宅郊区化。有代表立足于中国汽车产业化进程中的交通问题,认为应当根据政府税费政策和改善交通系统的具体目标,构建政府、公交公司、出行者的行为模型进行税费政策实施效应的评价。有代表对城市运动设施的空间分布发表了观点,提出了一种对城市运用设施的管理机制和执行模式,即市场主导、以市场与政府合作为主体、注重社会公共利益的模式。

(二)城乡规划

关于村庄规划,来自湖南农业大学的段建南教授以湖南为例将其主要问题归纳为:村庄布局分散、住宅建设无序、村庄公共设施缺乏且管理不善、农村生态环境恶化、村庄规划设计观念落后、规划功能不健全等方面。关于社会主义新农村建设中的村庄规划,他的主要观点包括:(1)根据规划区域内乡村群落中各个聚居地不同的层次结构与功能,进行乡村群落合理布局;(2)在县(市)、乡镇土地利用总体规划、城市总体规划的指导下进行编制,形成城—镇—村一体化的规划体系;(3)农村居民点节约和集约用地;(4)实行公众参与的村庄规划;(5)考虑村庄规划的防洪减灾;(6)模式应多样化,突出典型的地域特色和鲜明的民族特色;(6)多渠道筹措村庄规划与建设资金。

新农村建设中农村居民点用地集约利用的主体有中央政府、地方政府和农户,激励机制主要包括收入激励、产权激励和政府管理激励。华中农业大学的马佳代表围绕农村居民点用地集约利用的“动力”与“激励”的相关问题,提出运用补贴、产权制度安排和政府管理等手段,可以有效激励用地主体集约利用农村居民点用地。

马祖琦代表借鉴西方城市健康的分析框架,提出中国应努力探索“健康型城市规划”,借助相应的规划政策,引导、调控各类经济活动,发挥政府力