

首页 >> 工商管理 >> 资产评估

不必为土地出让金下降担忧

2019年04月29日 11:37 来源：经济日报 作者：黄晓芳

打印 推荐

关键词：土地市场;地价;房价;土地出让金;房地产市场

土地出让金趋稳正是房地产市场调控的应有之义，反映了我国房地产市场和土地市场正逐步回归理性。对一些土地财政占比高的地方政府来说，土地出让金下降确实可能造成地方财政上的困难，但这是时势使然，也是未来发展的方向所在。靠卖地收入可以谋一时，不可谋长远。相关地方与其担忧土地出让金下降，不如多设法发展其他产业，降低自身对土地出让金的依赖

财政部最近发布的一季度财政收支数据显示，一季度国有土地使用权出让收入下降9.5%，但国有土地使用权出让收入安排的支出则增长了45.2%。

上述一降一增，让不少人为地方政府的钱袋子着急。我国正实施积极的财政政策，无论是基础设施建设，还是社会保障兜底，都需要钱。土地出让金下降，会不会让地方政府囊中羞涩，该办的事情难以顺利推进？

不必担忧。且不说一季度土地出让金降幅不大，就是换个思路，按大家通常引用的面粉涨价带来面包涨价的逻辑，如果土地出让金即卖地收入继续一路高歌，这些地方的高房价还能降下来吗？许多持币待购的刚需购房者是不是又要叹息一番？这么说是有充足理由的。因为各地房屋的建设安装成本差别并不大，造成一二线城市和广大小城市巨大房价鸿沟的主要原因是土地价格，土地成本在购房成本中占比超过一半以上。

笔者认为，土地出让金趋稳正是房地产市场调控的应有之义，反映了我国房地产市场和土地市场正逐步回归理性。原因有以下几点。

一是一季度土地出让金下降是在前期高基数基础上的下降，属于高位回落。数据显示，2018年，我国土地出让金收入高达6.5万亿元，创下历史新高，与2017年相比上涨25%。如此迅猛增长，势必不可持续。因此，一季度土地出让金下降，属于高位回落，是可以接受的。

二是不论土地市场还是房地产市场，都与政策休戚相关。当前调控导向是“稳”字当头，从高位上适度回落是调控的应有之义。今年调控政策的一个重要原则，是保持政策的连续性和稳定性，防止大起大落，特别是要把稳地价、稳房价、稳预期的责任落到实处。地价适度回落，恰好符合稳地价的政策目标。

三是在调控之下，房地产开发商和消费者对未来走势的预期趋稳，不会因为担忧房价猛涨而急于入市。

四是各地供地方式也在改革之中，以往“招拍挂”下比拼价格的模式正在某种程度上得到纠正。在房住不炒的思路下，这两年我国加大调控力度，供应了一批共有产权等保障性用地，也有一些农村集体产权用地推向市场作为租赁用地。即使商品房用地，在供应时也加上了不少限制性条件，比如限房价，比如增加刚需户型供应。这些政策，突出了土地的保障属性，使土地出让不再唯价格论，是调控的应有之义。

当然，对一些土地财政占比高的地方政府来说，土地出让金下降确实可能造成财政支出上的困难，但这是时势使然，也是未来发展的方向所在。相关地方与其哀叹土地出让金下降，不如多想办法发展其他产业，降低并摆脱自身对土地出让金的依赖。毕竟，靠卖地收入可以谋一时，不可谋长远。

此外，在“一城一策”政策指导下，不排除个别地方以各种名义，重走多卖地、抬房价的老路。对此，有关部门须未雨绸缪，增强政策前瞻性，防止房价、地价报复性反弹。

相关文章

今年土地市场走势仍是“稳”

黄晓芳: 土地市场调控成果须继续巩固

未来楼市或将价稳量升

北京土地市场78亿 集中出让三宗土地

大房企难敌“地头蛇” 2016土地市场有多少“规则”

土地市场降温 北京广州土地出让金跌至近年来谷底

武汉楼市限购升级后土地市场仍热度不减



今日热点

“六大”新发现 辉耀中国考古百年华诞

在探索符合自身国情的发展道路上迈出坚实步伐

在探索符合自身国情的发展道路上迈出坚实步伐

“六大”新发现 辉耀中国考古百年华诞

六十位馆长学者联名倡议博物馆积极参与建构元宇宙

【平语新时代】坚定历史自信走好新的赶考之路

[回到频道首页](#)

值班电话: 010-65393398 E-mail: zgshkxw_cssn@163.com 京ICP备11013869号

中国社会科学网版权所有, 未经授权禁止使用

Copyright © 2011-2022 by www.cssn.cn. all rights reserved

