

您的位置: 首页 - 财经动态

关于全面开放我国土地市场问题

作者: 发布时间: 2004-7-4 13:59:47

有关专家周诚认为: 全面开放土地市场是社会主义市场经济发展的需要。

在土地所有权方面, 应当继续坚持国有制和农村集体所有制。理由是, 中国特色社会主义毕竟不同于资本主义; 土地公有制较之私有制, 更适合于我国土地资源的极端重要性和极端稀缺性的状况。其具体情况是: 国家通过征用、国有土地公司通过收购, 可把集体所有的土地变为国有; 国有土地使用权可通过批租、零租的形式(即出售土地使用权)进入土地一级地市场; 一级市场的土地使用权, 可进一步通过抵押、转租等等形式, 进入土地二级市场。在土地二级市场中, 各种用地者、营地者便都有用武之地了。

要扩大市场交易范围, 必然要严控国家征地, 即把国家征地严格限制在“最狭义公益需要”的范围内。主要包括国防、政府办公、防止自然灾害(如防洪、治沙、保持水土等)、改善生态环境(如造林、扩大湿地等)、非营业性休闲用地(如公园、绿地、广场等)之类; 至于工业、商业、交通、住宅等等用地, 都可通过经营而收回成本并获利, 显然均不在此列。只有这样, 方能从根本上解决“国家征地, 与民争利”的问题。

开放农地入市意味着, 农村集体经济向土地市场提供土地的长期使用权(与国有土地批租相仿, 也包括入股分红制等)和短期使用权; 农民向土地市场提供承包期以内的土地使用权。

在全面开放的土地市场中, 农民的土地使用权进入土地市场(即农民向土地市场提供作为商品的土地使用权)是名正言顺的。应当允许在承包期内, 土地使用权可普遍进入农村集体经济以内、以外, 农业、非农业的一切领域; 但是, 土地使用权无论如何流动, 土地的集体所有制不变, 农民对于国家和社区集体经济应尽的义务(如农业税、承包费等等)不变。而且, 由于在非农用地使用权市场中, 对于较短年期的土地使用权的需求是有限的, 加之政府还要进行必要的调控, 因而, 担心农民的承包地大量转为非农用地因而影响农业生产, 是不必要的。

强化土地市场开放程度, 当然意味着更充分地发挥“无形之手”的作用, 调节土地价格和供求, 但是, 同时也意味着“有形之手”的作用, 也要相应地加强, 以便完善市场秩序, 抑制土地投机等。只有“市场两手”紧密配合, 方能收相得益彰之效。

为了避免单纯的“无形之手”所不可避免的盲目性, 政府作为“有形之手”的作用, 在土地这一极端重要而又极端稀缺资源的配置中, 自然承担着重任。无论是土地用途的规划和控制(特别是农地转为非农地), 还是土地的价格的调节, 以及土地税的征收, 在全面开放的土地市场中, 都具有更大作用而不可掉以轻心。换言之, 对于全面开放的土地市场, 必然要大力加强政府管理和调控的力度。

在日趋开放的土地市场中, 预计会涌现新型的市场组织, 包括国有、私有、股份制的土地经营公司。这些公司的主要职能是收购农地产权(所有权、使用权)和各方面富余的非农用地产权, 然后向非农建设用地的需求者提供土地使用权。同时, 土地金融组织(如土地银行、土地信用合作社等)的活跃, 也是必然的。它们可进行资金融通, 促进土地交易; 也可经政府有关部门批准后发行土地债券, 吸收各方面资金, 投入土地交易。

在这些新型组织中, 国有公司发挥主导作用, 是可预期的。而且, 为了保持土地的“城市国有一农村集体所有”的基本格局不变, 国有土地经营公司以外的单位, 自然无权收购土地所有权。

周诚认为, 关于农地“自然增值”分配的基本原则应当重新概括为: “合理补偿, 剩余归公, 支援全国”方更为确切和公正。在市场交易中, “农地转非”会产生“用途转换性增值”(土地“自然增值”的一种具体表现形式)。其分配, 首先应当考虑对于农村集体经济和农民的合理补偿, 其剩余部分则通过征收土地增值税的形式收归国有, 用于全社会(其中也包括支援全国农村)。具体而言, 对集体经济土地所有权的最低补偿, 应当保障其今后每亩每年所获得的纯收入不低于过去的平均水平; 对于全部失地的农民, 补偿金及配套举措, 应当确保其在生产、生活上无任何后顾之忧; 对于部分失地者, 相应酌减, 但也应确保其无任何后顾之忧。概括而言, 对于农地与农民的补偿应当做到: “集体纯收入不减; 农民无后顾之忧”。所有这些, 都是政府在调控土地价格和征收土地增值税时, 应予注意的。

文章出处: 《中国经济时报》

[\[推荐朋友\]](#) [\[关闭窗口\]](#) [\[回到顶部\]](#)

转载务经授权并请刊出本网站名