

土地价格与土地税收制度

文/邵婷

一、前言

土地具有不可再生的性质，土地价格形成问题和管制问题历来是众多研究者的研究范围。例如马春英对土地价格、土地收入及土地成本进行预测分析；刘鑫对国外土地价格的管理和调节进行了研究。而本文主要在Von Thunen (1826) 采用模型的基础上研究土地价格变动问题，并在此基础上研究土地税收问题。

在我们探讨土地价格问题之前首先来区分一下这两个词：地租和土地市值。土地是一种资源，和其他资产一样，农民为了获得土地就需要支付一笔租金，我们称之为地租 (land rent)。土地市值等于什么呢？如果把土地看作一种资产，该资产在n年间每年能带来R的收入，市场利率为i，那么该资产的现值就是：

如果该收益能永远保持下去，那该资产的现值就是：

土地的市场价值就是土地每年产生的租金收入的现值。土地的作用有很多方面，可以建造房屋居住、从事商业活动、进行工业生产，这都能产生收益，并且相对于农业用地，这部分收益不会随着农地反复耕作而导致土地质量恶化而减少。所以土地市值等于地租除以市场利率，假设一亩地年租是5000，市场利率10%，土地市值就是50000，就相当于投资50000在银行里每年获取5000的利息。本文中土地的价格指的是地租，而不是土地市值，土地价格指的就是为获得土地使用权而支付的租金。

二、地租模型构建

本文根据Von Thunen(1826)采用的模型来阐述土地价格的决定因素，当然这里首先要做些假设：

- 1、一国所有土地都用来种植大米。
- 2、大米的价格固定。大米的产出和投入价格由一国国内市场决定，全国实行统一价。
- 3、土地的地理位置。大米运送费用为每公里每吨t元，土地距离市场越远，运费越高。
- 4、零经济利润。土地市场完全竞争，均衡条件下农民获得零经济利润（正常会计利润）。
- 5、所有土地的肥沃程度都一样，所以所有地区的生产成本都一样。

再假设农民每亩土地生产Q吨大米，以价格P出售，地租为R，土地距离市场u公里，他要支付 $t*Q*u$ 的运费。此外，用C代表除去地租外的生产成本，包括种子肥料等原材料的成本，使用农用机械的成本，劳动成本，以及从事务农而不从事其他职业的机会成本。

农民获得的总收入为 $P*Q$ ，总的成本为： $TC=C+t*Q*u+R$ (1)

则利润为： $\Pi=P*Q-C-t*Q*u-R$ ， (2)

由于经济利润为0，因此 $\Pi=0$ ，得地租的函数形式为： $R= P*Q-C-t*Q*u$ (3)

图1 农民的收益、成本和地租

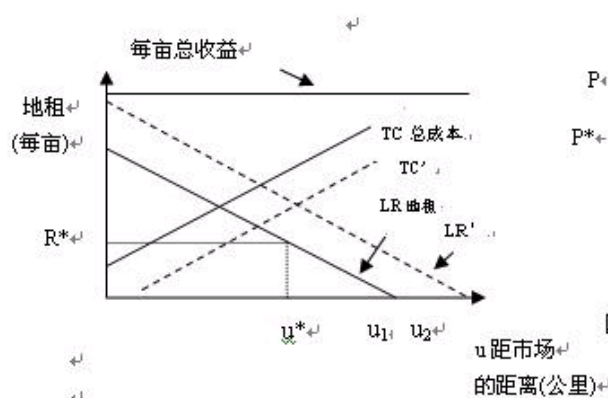


图2

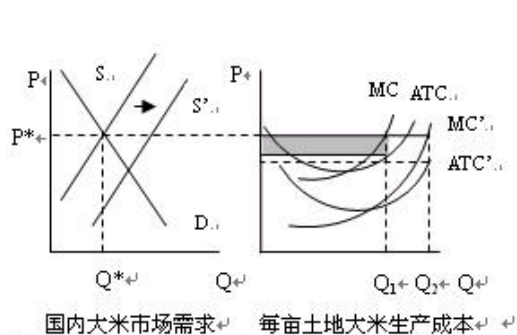


图1显示了农民的地租函数。总成本是除地租外的生产成本加上运输成本。总成本曲线向上倾斜是因为运输成本随着距离t的增加而增加，成本曲线的斜率为 tQ ，地租曲线是总收益减去总成本，因此斜率为负，曲线向下倾斜。如果当农民在距离超过 u_1 的土地上从事生产，运输成本太大使得农民会亏损，因此 u_1 之外的土地就不会有人去经营。

地租曲线是在不同地理位置的农民竞价土地的均衡状态，显示了在每个地区上农民之间完全

竞争，利润为零。如果有人人在 u^* 处以低于 R^* 的价格 R_0 的租金获得土地，由于土地市场可自由进出，必定有其他人会以高于 R_0 的价格来获取该土地，直至到达 R^* ，利润消失。离市场的距离越远，成本越高，租金越低，越靠近市场中心，运输成本越少，地租就越贵。

现在假设农业技术革新，政府推广新技术，并且政府向农民推广新技术不向农民收取专利费用。那么这种情况会引起地租怎样的变化？

农民使用新的技术后（比如采用新的优良品种），使自己的生产成本 C 可以下降，根据方程（3），地租 R 随着 C 的减少而增加， LR 曲线向右平移， TC 曲线向下平移，可以得到新的总成本曲线 TC' 和地租曲线 LR' ， LR' 与横轴相交于一个新点 u_2 。新技术的使用使得可以原先 u_1 之外的土地现在可以经营，新技术带来的生产成本的降低抵消了运输成本的上涨，新的土地被开发出来。从图2的成本曲线也可以看到，边际成本线 MC 下降到 MC' ，农民是大米价格的接受者，利润最大化时大米价格等于边际成本，因此图中大米产量从 Q_1 增加到 Q_2 ，阴影部分为地租（总收益减去总成本），随着单位土地产量的上升，单位土地的租金也上升。新技术带来的收益被土地出让者获得。

以上的情况是认为新技术的使用不会影响到大米的均衡价格。但事实上，新技术使农民的单位成本曲线下降，如图2所示。另外，新技术使得原先距离市场较远没人经营的土地现在也被开发出来。基于这两个原因，大米的产量上升，国内供应曲线 S 右移到 S' ，如果就考虑国内市场的话，大米需求不变就会导致价格下降，因此消费者从新技术上获得了好处。

现在我们知道了新技术的使用使得土地出让者和消费者能获得好处，农民从中没有得到任何多余的收益。那么，政府推广新技术所产生的收益到底是如何在土地出让者和消费者之间分配的？一般情况取决于政府推广技术的力度和范围有多大。如果只有一小部分地区的农民采用了新技术，那么对于大米产量不会有多大的影响，大米价格几乎不变，则收益全部转化为地租到了土地出让者手中。如果全国农民都采用了新技术，那么大米价格下降，消费者就占据了大部分好处。

总的来说，新技术的推广提高了土地的租金，随着时代的进步，农业技术的上升肯定会带动土地价格的逐步上升。王倩经研究，就发现清朝乾隆年间至道光年间晋中南地区土地价格持续上涨，地价从每亩7.40两白银增加到11.74两白银，其中农业生产发展就是重要的因素，像水稻、棉花、烟草的种植增加了土地的收益。

三、土地税收制度的影响

随着社会的进步，城市的成长，地租也逐步上涨，土地所有者出让土地的收益会越来越多，政府就会对这部分收益进行收税。如果政府税收很重，使得很多土地所有者利润为零，这就相当于政府没收土地，将地租以税收形式完全占有。这肯定会打击很多土地所有者，他们会放弃土地经营，让就等于让政府去决定由谁使用土地，租金是多少。而政府在经营土地方面往往会产生信息失灵，政府职员如果从有效经营土地中得不到好处，就会导致土地得不到有效利用，甚至产生寻租行为。所以，如果政府对地租征税后能够使土地所有者能够获得正的利润，那他们就会继续从事土地经营，将土地交给那些生产效益高、能够并且愿意支付更高租金的使用者，从而社会整体福利将得到提高。

如果假设所有的土地都是同质的话，地租和土地与市场间的距离成反比，距离越短地租越高，这个在图1中就看得出来。这是土地自身因素决定了它的价值，但是除此之外地租还受到资本投入（土地周边及地面建设）的影响，例如在土地的周边修条高速公路，那土地租金肯定高于以前；再比如在某片土地上建造商业性建筑形成商业中心，该地区的地价也会上升。所以，资本投入也会增加土地的价值，即提高地租。政府的征税时就需考虑到投资对于土地增值的影响，是采用统一税收制（two-rate tax）还是分离税收制（split tax）。

政府对土地所有者进行统一税收，就是一方面把土地作为一种资产进行征税，另一方面对土地的资本投入也征税，两者税率一样，比如都为3%。分离税收制就是两者税率不一样，比如对土地征收税率为9%，对资本投入征收税率为1%。那么在同样的情况下，人们就会倾向于通过对土地进行资本投入来增加它的价值。也就是说，分离税收制中较低的土地投资税能够刺激土地投资的增加，通过投资来提高土地出让者的收益，抬高地价；而较高的土地投资税则可以减少投资的需求。Oates和Schwab在1992年发表的论文中提到，美国匹兹堡市从上世纪80年代开始，商品住房尤其是商业中心区的办公楼投资增长飞快。他们发现这种投资增长与匹兹堡市的分离税收制有很大关系，因为直至1991年，该市对对资本投入的征税率还不到土地征税率是的1/5，这在很大程度上造成了当地土地建设投资的飞速增长。

四、结束语

本文通过建立地租函数，研究影响地租的因素主要是土地距离市场的远近，越靠近市场地租越高。农业新技术的使用会提高土地的租金，土地出让者和消费者能从中获得好处，政府推广农业新技术的力度越大，消费者获得好处越多。

政府不应该妨碍土地的私人经营，那样的话将导致土地经营的低效率，并有可能产生寻租行为。政府在征收土地税时要对土地和地上建筑物进行灵活征税，并且在一定程度上可以通过调节资本投入征收率来调节地区的土地建设投资情况（作者单位：青岛理工大学基建处）

我国会计师事务所规模效应的逐步回归分析
浅析会计信息系统的安全风险与对策
会计人员职业判断现实空间综述
再谈完善企业财务控制
土地价格与土地税收制度
强化企业内部会计控制提高企业内部管理水平
新企业会计准则对资产减值问题的完善和改进
论以审计环境为逻辑起点的审计理论结构
企业构建集中式财务管理模式的展望

本网站为集团经济研究杂志社唯一网站，所刊登的集团经济研究各种新闻、信息和各种专题专栏资料，均为集团经济研究版权所有。

地址：北京市朝阳区关东店甲1号106室 邮编：100020 电话/传真：（010）65015547/ 65015546

制作单位：集团经济研究网络中心