

焦点述评 | Jiaodian Shuping

华人富豪 缘何偏好房地产?



门在土地高价时增加土地供给,在土地低价时减少土地供给来达到财政收入稳定目标。如此人为压低供给的土地转让制度,必然导致房价上扬,而且事实也证明,城市规划就此并未发挥多大优势。

近期有份关于城市土地出让制度改革的研究报告认为,我国香港地区、新加坡等地土地出让

口于乎

一年一度的福布斯富豪排行榜,折射了社会与经济的另一个风向标。

香港前十大富豪超过一半涉足房地产行业,全部上榜富豪中有1/3是地产商。内地富豪榜上房地产商也是主力之一,十大排行榜中以房地产为主业者占去三席;排行榜前20名里,则有六位房地产商,分别是吴亚军 55 亿、许家印 51 亿、王健林 46 亿、杨惠妍 41 亿、张欣 29 亿、郭广昌 28 亿,其余上榜富豪中从事房地产业者更不在少数。

早在几年以前,就有很多言论谈及美国富豪中前 40 名都没有房地产商身影。华人为何偏好房地产业?与其从文化基因上分析原因,倒不如从土地制度谈起。香港的土地制度属于公共土地批租制,其基本

核心在于:政府拥有土地,对公众只租赁而不出售;土地开发权通过公开拍卖获取;确定土地最低价格同时与最高者签订租约,同时禁止未向政府通报的私人土地交易。

于是,从上世纪八十年代中期到亚洲金融危机之前,伴随着土地稀缺的预期,土地拍卖收入成为港英政府财政重要来源。在 1970 年到 2000 年 30 年间,香港政府通过土地批租获得的财政收入一路飞升,达 961 亿美元。如此,香港的制度也导致了畸形高房价。

与此同时,房地产成为最吸金的行业,不仅催生了无数富豪,也无形中挤出了其他行业的生存空间。

尽管土地限量供给的做法往往有保护土地城市规划的旗号,然而地方政府在创收激励之下,必然人为压低供给。已有研究表明,限定土地供给的批租制,往往促使有关部

制度以土地政府所有制为前提,通常具有土地供给有限,主要满足住宅需求;有偿出让是主流等特点。与之对比,英国、美国等地土地征用制度主要通过法律、经济手段建立并实施。具有如下特点:土地产权明晰;公共利益界定征地范围;土地征用补偿标准市场化;土地征用制度较为有效地保障了土地所有者的利益。

纵观我国香港地区的土地出让制度,自有其历史原因与客观限制,而内地不少城市的土地政策作为后来者,在一些方面吸纳之后却并无改进,比如在低税制以及公租房政策上裹足不前。如今,伴随着房产调控及廉租房的推出,也许是到了突破利益集团阻碍,改变土地批租加大土地供给的时候了!

(作者系上海金融与法律研究院(SIFL)项目研究员)

ChinaGRTAE 2011 中国(广饶)国际橡胶轮胎暨汽配展

第二届中国(广饶)国际橡胶轮胎暨汽车配件展览会

The 2nd China(Guangrao) International Rubber Tire & Auto Accessory Exhibition

展览时间: 2011年5月15日—17日

Date: May.15-17.2011

展会地点: 山东省广饶国际会展中心

Add: Guangrao International Expo Center Shandong China.

主办单位: 中国国际贸易促进委员会 山东省人民政府

Host Unit: China Council for The Promotion of Int'l Trade People's Government of Shandong Province.



第二届中国(广饶)国际橡胶轮胎暨汽车配件展览会组委会

组委会电话: 86-0546-7797255/7797455/7797755/7797855

北京联络处: 86-010-87689078/52259873/52259863

西凤酒

恭祝2011年春季全国糖酒商品交易会顺利召开!



【车同轨 方能达四方】

【书同文 方能留百世】



【国脉凤香 西凤酒】

【三千年不断代传承】

【酒同香 方能传千载】

国脉凤香 荣耀中国

中国四大名酒 | 中华老字号



陕西西凤酒集团股份有限公司 咨询热线:4008601919

参会地址: 成都世纪城假日酒店