

## “土地可持续利用”专题简介

本期特刊源自中国外国专家局“2013 引进海外高层次文教专家重点支持计划”资助的“土地可持续利用”项目的部分研究成果。本项目由四川大学建筑与环境学院与德国特里尔应用科技大学环境学院联合申请。

项目源起于当前中国土地市场面临的挑战：随着中国政府积极推进城镇化发展，人类历史上规模最大的人口迁移正在发生。房地产投机和高房价问题由此而生，需加强控制农业用地向城镇建设用地的转化以确保粮食安全。同样重要的是，地方政府的税收基础需要加强和可持续，以为不断增长的城市公共物品需求融资。为应对上述挑战，一个好的土地使用制度需要与健全的财政基础相辅相成。有了一个设计合理的土地税制，财政激励就可以加强用地规划，同时为公共财政开辟可持续的财源而无需影响正常经济秩序。目前上海和重庆试行的房产税不能解决上述问题。

本项目在成都组织了两次国际研讨会，研究成果将集结成书。我们感谢《经济资料译丛》期刊的合作，可以让项目部分成果先行汇集为本期特刊呈现给国内读者。恰当的土地战略不仅对中国至关重要，对世界经济也同样重要。因此，我们衷心欢迎读者对文章观点给予反馈和评论。我们也期待本期特刊能进一步促进国内外学者关于应对中国土地市场挑战的思考及对话。

本期特刊首先介绍了土地税相关的理论，接着列举了土地税应用的国内外案例（堪培拉、青岛、香港等），并进一步探讨了如何解决土地税实施的技术问题以及未来中国的希望。

以下是作者简介及其文章的主要观点。

**Dirk Loehr** 是德国特里尔应用科技大学环境学院税务和生态经济学教授，担任该校土壤保护和土地政策研究所所长。他也是德国莱法州最高公共房地产评估委员会成员，曾为德国技术合作公司（GIZ）的柬埔寨土地事务担任顾问。

**Terry Dwyer** 以地价税理论史的研究论文获得哈佛大学经济学博士学位。他曾就职于澳大利亚联邦财政部、首相及内阁办公室及经济规划咨询委员会，并曾任国会无党派参议员房地产和税收方面的经济顾问，目前是堪培拉的执业律师。

**Dwyer** 和 **Loehr** 的论文《土地租税理论述评》是有关土地税思想的综述文章。文中讨论了土地税的经济、规划和社会三个方面。土地利用问题常因收益和成本的脱钩导致，并造成严重的经济扭曲。收取地租可以帮助收益和成本挂钩，而且也有助于土地规划和对稀缺土地资源的有效利用。收取地租可以抑制地价，有助于低收入人群获得土地使用权。与其他税源相比，土地税不会因无谓损失而产生经济扭曲。它可以增强一国的经济竞争力，弱化繁荣—萧条周期，并为地方政府提供可持续的财政来源。

**Fred Harrison** 毕业于牛津大学和伦敦大学，现为伦敦土地研究会的主任。他写了许多研究租金经济学的著作，包括 *Boom Bust: House Prices, Banking and the Depression of 2010* (2005, 中译本题为《2010 泡沫破碎》)、*The Traumatised Society* (2012) 等。曾担任俄罗斯国家杜马政策顾问十年。他是一位提前 10 年就预测到了始于 2008 年的经济危机的经济学家。在 1997 年，他警告英国政府，西方国家的房地产泡沫在 2007 年将达到峰值，随后的崩溃将引发全球性的萧条。在《建设强国的财政规则》一文中，他阐述了西方社会不和谐的最大起因源自政府征税的方式，而中国有可能建立起一个国家与公民相和谐的财政制度，使之成为强国的一个重要基础。

**Bryan Kavanagh** 曾任澳大利亚税务局和澳洲联邦银行房地产评估师，他曾指出一再重复的土地价格泡沫破裂导致了澳大利亚的金融崩溃和经济萧条。他的文章《土地作为共同财富：泡沫经济的对策》讨论了从地租和资源租金获得的公共收入可替代其它形式的税收，并可减少泡沫的形

成。文章还指出堪培拉地租体系存在的缺点，该体系在 1971 年经历了失败。然而征收地租仍具有极大的潜力可使世界经济从滑坡中重起。

Terry Dwyer 的文章《澳大利亚用于公共工程和供水的地价征税及收费》介绍了澳大利亚的经验：通过土地税征得的地租可作为公共收入的基础，这些收入又可用于重要公共基础设施的建设，并使这些基础设施产生的经济效益最大化。文章也提醒注意既得利益群体可能会游说政府破坏地价估税体系，转向“使用者付费”制度，从而转变为向劳动和资本征税。

Andrew Purves 成长于香港，见证了香港从上世纪 60 年代持续至今的非凡增长。在伦敦经济学院学习期间，他对香港的繁荣和独特性发生了兴趣。在《好的税收制度能带来经济繁荣吗？》一文中，他指出由于摒弃了对土地的彻底私有化，从而使政府有能力将巨大的社会财富保留为公共收入，避免了对就业和创造财富的过程征税。

Ted Gwartney 曾在美国和其他国家任土地评税员和估价师五十年。他为加拿大哥伦比亚省建立了房地产估税系统。在《地租可作为中国的可持续税基》一文中，他阐述了为什么征收地租能成为中国可持续的税基，如何实施以及中国经济如何从这一制度的施行中受益。

傅十和是王亚南经济研究院的城市经济学副教授，他的研究领域为城市产业聚集、劳动力市场、房地产市场和中国城市环境问题。

周丽目前在德国特里尔应用科技大学攻读硕士学位，此前她曾任深圳富士康集团环境工程师及房地产媒体搜房网北京公司销售总监。

Dirk Loehr、傅十和及周丽合作的《青岛土地法之鉴》一文介绍了青岛在德国殖民时期的土地制度。青岛在历史上首次较深入地将土地税和土地使用权体系付诸实施。文章分析了该制度存在的严重不足，并指出它仍比当今大多数西方国家的土地制度更为先进。虽然青岛土地制度产生于一个世纪之前的殖民时期，但仍可为当今土地税制改革提供参考和借鉴。

本项目的负责人是颜炯、卢红雁和 Dirk Loehr。

颜炯是四川大学建筑与环境学院讲师，获德国哥廷根大学环境与资源经济学博士学位，她的研究方向是自然资源的可持续利用及环保政策研究。

卢红雁是四川大学建筑与环境学院讲师，获德国萨尔大学环境博士学位，她的研究方向是物质流管理和循环经济的技术政策研究。

我们衷心感谢《经济资料译丛》期刊的主编和副主编们，使得本期特刊可以顺利出版。同时感谢陈婉芳、李扬、廖谋华、林细细、刘晔、彭哲、王鸿展、伍潜娜、杨荷、周丽等的翻译校对工作。

欢迎读者和我们进一步展开交流讨论。我们希望今天中国土地市场面临的挑战能转变为一个发展的机遇——不仅能创建新的可持续的公共财政收入体制，也有利于实现社会和谐。

中国 2013 引进海外高层次文教专家重点支持计划“土地可持续利用”项目负责人

四川大学建筑与环境学院 颜炯(博士)、卢红雁(博士)

德国特里尔应用科技大学 Dirk Loehr 教授(博士)