

doi: 10.7621/cjarrp.1005-9121.20190302

· 工作报告 ·

土地财政区域差异研究综述*

王玉波

(东北大学文法学院, 辽宁沈阳 110169)

摘要 [目的] 进一步揭示土地财政已存在的区域差异规律, 为构建更为科学、切实可行的政策建议, 推动“征地→批租”地方政府土地财政模式转型提供新的研究视角。[方法] 文献资料方法和比较研究方法。[结果] 现有研究证实了土地财政规模及依赖程度、财政收入激励下地方政府土地出让方式、土地财政推动经济增长、土地财政影响居民收入消费及公共品供给、土地财政与城市用地规模联动关系等方面, 在全国范围内都存在东部、中部、西部的区域差异。国外保有环节的房地产税是地方政府持续的财政资金来源; 同时, 是促进房地产市场有序发展、抑制城市蔓延的有效政策工具。[结论] 未来研究方向是以地市为单元, 探明各类土地财政构成要素对于经济增长、居民收入与消费及产业服务化、城市公共品供给、城市各类用地规模增长的影响内在机理; 构建区域差别化的保有环节房地产税征收管理政策方案。

关键词 地方政府 土地财政 土地出让方式 区域差异 国外土地财税

中图分类号: F301.0 **文献标识码**: A **文章编号**: 1005-9121[2019]03005-09

0 引言

源于不可持续性及诸多负效应, 土地财政成为当前政府管理中的热点问题。现有研究从耕地大量被城市建设占用(杜雪君, 2009)^[1]、被征地农民利益受损(王玉波, 2013)^[2]、驱动城市外延式扩张(刘琼, 2014)^[3]、积累财政金融风险(张曾莲, 2016)^[4]、阻碍产业高级多样化(赵祥, 2016)^[5]等方面, 进行了全面、客观的评判。基于土地财政成因, 从平衡地方政府财权与事权(孙秀林, 2013)^[6]、统一城乡建设用地市场(钱忠好, 2015)^[7]、转变以政府投资为主的经济增长方式(范子英, 2015)^[8]、完善政绩考核体系(贾俊雪, 2016)^[9]等方面, 提出具有现实操作性的土地财政转型政策建议。多数研究认为征收保有环节的房产税是最有效措施。中国地域空间辽阔, 经济社会发展水平及土地资源禀赋存在较大区域差异, 土地财政亦是如此。现有研究对于土地财政的区域差异已经有了深入的认识, 主要包括土地财政规模及依赖程度、土地出让方式、土地财政与经济增长、土地财政影响居民收入消费及公共品供给、土地财政与城市用地规模联动关系等方面的区域差异。据此, 文章进行述评, 为构建差别化土地财政转型政策研究提供新的视角。

1 土地财政规模及依赖程度区域差异

地方政府土地财政规模及依赖程度呈现出与经济社会发展水平相趋同的区域规律(平新乔, 2015)^[10]。例如: 东部地区土地财政规模较大, 政府支出对其依赖程度相对较高, 中西部地区土地财政规模相对较小, 但增长趋势明显(杨圆圆, 2010)^[11]。城市化发展较快和刚起步地区对土地财政依赖处于较低水平(吴冠岑, 2013)^[12]。工业化和城市化对土地财政依赖影响呈现区域差异: 初期影响较弱, 中期正向影响显著, 后期出现负向影响效应(周小平, 2015)^[13]。土地财政占地方财政总收入比例(相对值)

收稿日期: 2018-01-17

作者简介: 王玉波(1980—), 男, 黑龙江齐齐哈尔人, 博士, 教授。研究方向: 土地财政转型政策。Email: Wangyubo5230@163.com

*资助项目: 国家自然科学基金项目“基于地域差异的后土地财政时期负效应及转型研究”(41401635); 中央高校基本科研业务费项目“土地财政要素供给与城市用地规模增长联动区域差异、绩效评判及调控政策”(N171404003)

中、西部地区逐年上升,东部地区下降(张传勇,2016)^[14]。东部沿海地区土地财政绝对值与相对值远超西部地区,且各地区社会福利与土地财政呈脱钩现象(吴士炜,2016)^[15]。土地财政区域差异形成的重要因素包括:第二、三产业比重及工业化进程、区域经济发展水平、房地产投资或房地产业等,这些因素在东、中、西部和东北部区域存在较大差异(陈多长,2014;邹秀清,2016)^[16-17]。加大转移支付力度能有效缓解土地财政,西部地区影响最为显著(刘佳,2015)^[18]。

综上,土地财政(资金)规模呈现出与经济社会发展水平相趋同的区域规律;经济社会发展(城市化)水平最高和最低的区域对于土地财政依赖程度较低,经济社会发展(城市化)水平为中高的区域对于土地财政依赖程度最高。产业结构、经济社会发展水平及房地产业繁荣程度是土地财政规模及依赖程度区域差异产生的重要影响因素。土地财政中的国有土地供给的区域差异及形成动因,现有研究提及的还比较缺少。

2 财政收入激励下的土地出让方式区域差异

地方政府以不同的出让方式出让土地可以实现地方财政的跨期收入平衡,低价协议出让被征农地可以产生长期稳定的增值税收入流,高价招拍挂出让被征农地可以产生短期高额的营业税收入流(金媛,2014)^[19]。协议出让土地对地方政府的短期回报较低、长期税收收益稳定,并带动其他相关产业的发展;“招拍挂”出让土地短期税收收益较高、长期回报率较低(刘乃铭,2014)^[20]。各区域都热衷于招拍挂方式的土地出让收入和价格的双增涨;而协议类土地财政出于“引资”的压力不断压低出让价格,存在于中部区域(王乔,2014)^[21]。在经济下滑阶段、地方政府利用财政政策刺激经济的时候,财政缺口扩大导致国有企业比重高的城市协议土地出让比例更高(赵文哲,2015)^[22]。招拍挂与协议方式出让土地的定价差距将随经济发展水平呈现“倒U型”趋势,未来时期发达地区土地出让市场趋于整合,欠发达地区先分化后整合(金媛,2015)^[23]。全国不同区域地方政府采取招拍挂与协议差别化方式出让国有土地,主要包括土地出让金对于地方财政贡献程度、土地价格、经济发展水平、国家宏观发展战略等影响因素的区域差异(王玉波,2015)^[24]。

综上,现有研究探明了招拍挂与协议方式土地出让策略是财政支出压力下地方政府的理性行为选择,并进一步揭示两种土地出让方式的区域差异,揭示了两种土地出让方式价格变化的区域规律及内在动因。两种出让方式的国有土地供给面积及其与城市不同类型用地规模、经济增长之间关系的区域差异需进一步探索,两种土地出让方式区域差异成因是新的科学问题及研究方向。

3 土地财政与经济增长关系的区域差异

地方政府与其竞争对手在土地财政之间存在显著的空间传导与模仿效应,主要通过相邻边界空间和经济空间两个维度得以实现(李郁,2013;徐志耀,2015)^[25-26],由此,在经济增长过程中也表现出区域差异:在东、中、西部地区土地财政与经济增长之间的关系虽然呈现出不同的曲线形态,但土地财政在经济增长过程中都呈上扬之势(邹秀清,2013)^[27]。华东地区、继而是华北和华中地区部分省份在经济增长过程中高度依赖土地财政(郚水清,2014)^[28]。拉动地方经济增长过程中,东部地区依赖土地出让收入,中部地区依赖劳动力和固定资产投资增长,西部地区依赖国家固定资产投资增长(葛扬,2014)^[29]。在促进产业结构合理化方面,东部和中部地区土地出让收益对产业结构合理化的影响强于西部地区,但是,东部和中部地区的促进效用逐渐减小,而西部地区在逐渐增强(陶长琪,2017)^[30]。

综上,现有研究证实土地财政(资金)是推动经济增长的重要因素之一,且不同行政区域的地方政府间存在土地财政策略的模仿效应,土地财政对于较为发达的东部地区经济增长推动作用显著强于中部和西部地区。目前,土地财政中的国有土地和资金共同供给作用对于经济增长影响的内生性机理及实证研究还比较缺少,揭示及预判这种影响的区域差异规律研究更是少见。

4 土地财政影响居民收入与消费及产业服务化的区域差异

土地财政对于城乡居民收入差距起着先减小、后扩大的“U型”影响,表现出显著的地区差异性,东、中、西部地区的拐点值依次减小(杨灿明,2015)^[31]。东部地区土地财政与房价波动间的双向促进作用要显著强于中西部地区,而东部地区土地财政对城乡消费差距的影响则小于中西部地区(王猛,2015)^[32]。房价大幅度上涨与地方政府偏好投资于城市经济性公共品,对居民消费产生了明显的抑制作用;考虑城乡二元经济结构,土地财政与农村居民消费负相关而与城镇居民消费正相关(裴育,2016)^[33]。土地财政导致大城市过度服务化和小城市产业空心化,引发城市的“去工业化”现象,不利于产业结构高级化(赵祥,2016)^[34]。从35个大中城市的面板数据发现,土地财政显著促进东部地区产业结构服务化,但抑制了西部地区产业结构服务化,对中部地区的影响则不显著(李勇刚,2015)^[35]。

综上,土地财政通过推高房价、投资于经济性公共品抑制居民消费;土地财政加大城乡居民收入与消费的差距,作用强度在空间区域上呈现由东至西逐渐增强的趋势,由此,促进了西部地区工业快速发展,但是不利于产业结构服务化。在此基础上,除土地出让金类型的土地财政资金,还应进一步分析土地房产税(城镇土地使用税、耕地占用税、土地增值税、房产税、契税)对于居民收入与消费及产业服务化的影响,并揭示已存在和可能产生影响的区域差异规律,作为缩减家庭住房消费占比、平抑城乡收入消费差距、推动产业服务化的区域差别化调控政策制定依据。

5 土地财政影响城市公共品供给区域差异

土地财政为中国的快速城市化供给了重要的“地”与“钱”原始资本积累,是地方政府主导的城市发展主要内容及动力机制(邵朝对,2016)^[36]。土地财政会通过诱发地方政府的财政、金钱、政治3类激励促进公共服务的提供,相对而言经济性公共品更容易诱发3类激励,因而,土地财政造成地方政府公共品供给结构的失衡(杨晨,2017)^[37]。由此,土地财政也是导致城市公共品供给区域差异的重要因素之一。土地财政显著增加了经济性公共品的供给,对非经济性公共品的供给产生抑制作用。在区域差异方面,土地财政促进了东部地区公共品供给的增加,却减少了中、西部地区公共品的供给(李勇刚,2013)^[38]。土地财政对中、西部地区社会保障支出的补给作用较明显,对东部地区不明显(杜春林,2015)^[39]。土地财政对于道路等基础设施经济性公共品供给有显著激励效应(宋琪,2016)^[40],是影响区域基础设施存量的主要因素,显性土地财政融资对东部和中部地区影响大于西部地区,隐性土地财政融资对各地区均有显著影响(王沛,2016)^[41]。土地财政抑制了非经济性公共服务(医疗、教育、保障房)供给水平提高,对东部地区影响小于中、西部地区,土地财政依赖程度较低与财政自主性较强城市,对公共服务供给水平的抑制作用均相对较小(陈淑云,2016)^[42],原因是在市场化程度较高地区,地方政府会兼顾教育、医疗、文化等非经济性公共物品的供给(田传浩,2014)^[43]。土地财政收支对东部地区地方政府规模的影响程度明显低于中、西部地区,对一线城市政府规模的扩张有抑制作用(李勇刚,2016)^[44]。

综上,在获取土地财政资金的激励下,地方政府供给更多的城市工程基础设施等经济性公共产品,抑制服务型非经济性公共产品供给量,且推动了政府自身规模扩张。土地财政这种对公共产品供给影响作用在区域空间上,呈现由东至西逐步显著趋势。现有研究揭示土地财政资金规模对于城市公共品供给影响及区域差异规律,在此基础上,应进一步探明国有建设用地供应类型、租税类型的土地财政资金规模与城市公共品供给的联动机制,揭示城市公共品用地供给规模存在的区域差异规律。

6 土地财政与城市用地规模联动关系及区域差异

在财政分权制度背景下,土地融资进行基础设施建设、城市扩张“标尺竞争”,形成“财政分权→土地融资→城市扩张”发展模式(孙建飞,2014)^[45],地方政府对征地和城市扩张的强烈动机,导致了城市边界的快速扩张,即土地城市化是地方政府获取财政资金的重要手段(唐鹏,2014)^[46]。依据林达尔均衡

条件建立起最优城市人口密度理论模型,省级面板数据证实26个省低于估算的最优城市人口密度4200人/km²(武彦民等,2012)^[47],说明土地财政收入(资金)推动了空间城镇化的快速扩张,远远大于对人口城镇化推动作用,对城镇人口密度有显著负向影响(崔军,2014)^[48]。以上充分显示出土地财政“路径依赖”显著推动城市建成区面积和城市空间的扩张(叶林,2016)^[49]。土地财政对于城市用地规模增长影响程度是东部小于中、西部区域(李涛,2015)^[50],土地财政使得人口与土地城镇化失调、常住人口与户籍人口城镇化失调,呈现出自西部、中部向东部地区递增趋势(杜书云,2016;张晓芳,2017)^[51-52]。土地财政收入(资金)与城市用地规模增长之间表现出较强的耦合关系,越是经济发达省(市)两者耦合元素相互作用、影响程度越强,耦合协调度更是呈献出与经济发展水平相趋同地域规律(王玉波,2015;吴嘉惠,2017)^[53-54]。

综上,现有研究充分认识到土地财政与城市用地规模增长连接环节及框架,且多数研究认为是土地财政推动了城市用地规模的增长。事实上在经济发达的地级市和省会级以上的城市用地规模增长还能够带动土地价格及土地财政资金规模的增长,即两者存在相互助力前行的内在驱动力。目前比较缺少土地财政要素(土地出让金和土地房产税费规模、招拍挂与协议方式土地出让面积和出让金规模及出让价格)供给和城市用地规模(公共用地、工矿仓储用地、商服用地、住宅用地)增长相互作用内在机理及实证分析。

7 国外土地财税研究与实践经验借鉴

在土地私有特别是市场经济较为发达的国家,土地交易的主体与范围是私人或私营机构之间,地方政府在土地管理中不存在征地、出让获取出让金的环节。因此,没有“土地财政”称谓,可借鉴研究成果比较有限,与之相似的是“土地财税”(Land Tax)或土地财产税,即土地相关的收入主要来源于土地(房产)保有与流转环节的税收在财政收入中占主导地位。相关研究主要有如下方面。

(1) 土地财税的种类、特征及征收方式。土地开发带来相应的价值增长,针对这部分增加的价值征收的税就是土地税(Oxley,2012)^[55]。意大利20世纪90年代分权进程推进,使得地方政府需要的财政资金日益增长,于是调整城市规划获取更多按年度征收的物业税,从而缓解地方财政紧张的局面(Bimonte,2015)^[56]。单纯的土地税是公共财政的良好来源,但是地方政府对土地所有者的保护使土地税的收取受到严重阻碍。土地发展税是一种针对预期租金(新的土地价格)进行的一次性征税,能够起到调节土地市场价格作用,是一种中立的、不会受利益主体干扰的税收种类(Garza,2016)^[57]。区位价值税一直被认为是增加城市财政收入的有效途径,有利于提升财政效率和收入水平,用于低碳设施投资、增加森林覆盖率和控制城市土地扩张;同时,区位价值税比土地税更能促进房地产领域的财富再分配(Milan,2016)^[58]。

综上,私有制国家政府从土地资源上的收益都是以税收形式获取,且形成了较为多样的土地税种及完善的征收政策方案;同时,还表明土地财税是公共财政重要的来源之一,对于缓解财政紧张、促进社会财富公平分配具有重要的现实作用。

(2) 土地财税与地方财政来源及支出关系。国外土地财税是地方政府城市公共建设主要财政来源,例如:德国、澳大利亚、美国的土地财税是地方政府所享有的持续财政来源,作用是为现有或未来地方城市公共服务设施建设筹集资金(Richard,2004;Bengston,2004;Miceli,2007)^[59-61]。土地整理获得的土地增值收益归为地方政府所有,用于城市公共建设,优化城市投资环境、提升土地资产价值(Mathur,2013)^[62]。新西兰地方政府(12个区域政府和74个基层政府)收入规模仅占全部政府收入的10%左右,其中,土地房产税为最大收入来源,占地方财政的50%左右。研究证实新西兰土地房产税与社区成长及衰落相关性,存在地方政府过度依靠土地房产相关税收问题(Jason M. Funk,2014)^[63]。

综上,土地财税是国外地方政府城市公共建设主要财政来源,征收规模还会随着土地房产市场价值的增长而增长,由此,地方政府有动力提升城市承载能力及优化城市环境,随之房地产市场价格也在提升,地方政府的土地财税收益也随之增加。

(3) 土地财税与房地产市场发展之间的关系。国外多数研究证实土地价格上涨直接或间接推动房价上涨,土地财税则起着较强的抑制作用。研究基于引致需求的视角分析地价与房价的相互关系,印证房价高企是由地价上涨引发的(O'Sullivan, 2008)^[64],土地区位异质性和价格溢出是房价上涨的内在驱动因素(Kim, 2005)^[65]。房地产持有者都存在一定投机心理,即以更多的房地产持有数量获取社会财富增加的分配额度,而土地财税的征收增加了房地产持有者成本,减少人们对于房地产市场投资、投机的动机及行为策略(Coulson, 2010)^[66]。计量研究证实,爱沙尼亚自1993年开始征收土地房产税以来,控制了房价快速上涨和房地产市场中的投机泡沫,如果正确实施土地增值税将缓冲房地产市场投机周期,减少动荡影响(Cocconcelli, 2013)^[67]。

综上,土地价格上涨对于房产价格上涨起决定性作用,持有环节土地房产税的征收对于抑制投资投机行为和房价上涨、引导房地产市场健康、有序发展有很强的正向功效。

(4) 土地流转过程中政府职能。土地产权为个人所有,其流转是权利人与使用人之间的市场交易,政府的职能是制定科学制度及税收规则规范土地市场,并对土地市场进行实时动态监管,确保市场机制配置土地资源的基础性作用运行顺畅(Jensen, 2000; Jude Wallace, 2006)^[68-69]。当公益性项目确实需要征收私人土地财产的时候,法律规定当局政府必须按市场价格对权利人补偿(Miceli, 2007)^[70]。通过税收方式间接调控土地市场交易频率,例如,林地所有人不会因为物业税增长而削减林地持有规模,而是通过增加林地利用效率增加林地收益,同时依据市场信号抬高林地价格进行自由交易,物业税的增长对林地交易频率有负向影响(Kilgore, 2014)^[71]。

综上,土地产权私有制国家土地流转过程中,地方政府不是流转的主体,也不直接参与流转过程,其职责更多的是提供公共政策产品,并且以税收形式(例如增加林地物业税)进行间接调控。在公益性项目用地征收过程中,征地补偿标准以市场价格为依据,地方政府是土地价格接受者,不是制定者。

(5) 土地财税与城市用地扩张(蔓延)之间的关系。国外学者普遍认为土地财税能够有效抑制城市蔓延。城市发展税和城市增长边界是同等重要且有效的控制城市蔓延的方式(Bento, 2006)^[72]。研究以宾夕法尼亚州为例,认为美国的城市扩张已经成为全国性关注的问题,建议用税收政策来控制城市土地蔓延。实践证明土地税和分级税的征收对住房数量产生更大的影响,例如:可以增加建筑密度,使城市向着紧凑型发展(Banzhaf, 2010)^[73]。当城市建设呈现分散化发展,新建区域围绕原有建成区域呈环环状态发展时,政府可以采用市政城市化税来矫正其发展趋势。该税种可以真实反映新建区域所需基础设施投入和维护费用(Almeida, 2013)^[74]。针对土地价值征收土地增值税,则可以调节人们的土地利用行为,使人们更倾向于选择增强土地利用强度,或者对利用效率低下的建设用地进行再开发,促进城市向紧凑型发展,同时抑制城市蔓延的发展(Wenner, 2016)^[75]。

综上,丰富的土地财税种类对于提升城市土地集约利用程度、引导城市向紧凑型发展、抑制城市蔓延及用地外延扩张起到积极有效的作用。

(6) 国外土地财税及城市用地扩张研究与管理实践经验借鉴。① 形成以土地房产为征税对象的、系统完整的征税体系及征税实施方案;② 土地财税是地方政府进行城市基础设施建设及提供公共产品重要财政资金来源,激励地方政府提供高质量的公共产品,获取更多的财政资金收入;③ 土地财税可以有效抑制房地产投资投机行为,消减房地产市场非理性增长带来的经济泡沫,引导房地产市场健康有序发展;④ 土地流转市场主体是土地产权人和用地者,地方政府职责是以科学的政策调控土地市场有序运转,公益项目征地以市场价格补偿;⑤ 土地财税是抑制城市用地外延扩张的有效政策工具。

8 土地财政区域差异研究结论与展望

8.1 土地财政区域差异研究结论

(1) 土地财政规模及依赖程度:土地财政(资金)规模呈现出与经济社会发展水平相趋同的区域规律;经济社会发展(城市化)水平最高和最低的区域对于土地财政依赖程度较低,经济社会发展(城市

化)水平为中高的区域对于土地财政依赖程度最高。

(2) 财政收入激励下的土地出让方式: 差别化土地出让方式是地方政府财政压力下的理性选择。各区域都希望招拍挂土地出让收入和价格双增涨; 中部区域不断压低协议出让价格。发达地区两种土地出让方式价格趋于整合, 欠发达地区先分化、后整合。

(3) 土地财政与经济增长关系: 土地财政(资金)是推动区域经济增长的重要因素之一, 土地财政对于较为发达的东部地区经济增长推动作用显著强于中部和西部地区, 不同行政区域的地方政府间存在土地财政策略的模仿效应。

(4) 土地财政影响居民收入与消费及产业服务化: 土地财政通过推高房价、投资于经济性公共品抑制居民消费, 加大城乡居民收入与消费差距, 呈现由东至西逐渐增强趋势; 促进西部地区工业发展, 但抑制产业结构服务化, 东部区域和大城市情况则相反。

(5) 土地财政影响城市公共品供给: 土地财政资金激励地方政府供给更多的城市工程基础设施等经济性公共产品, 抑制服务型非经济性公共产品供给量。这种激励经济性公共品供给、抑制非经济性公共品供给作用程度呈现由东至西逐步显著趋势。

(6) 土地财政与城市用地规模关系: 土地财政(资金)是驱动城市用地规模扩张的重要因素, 两者联动关系区域空间表现出与经济社会发展水平相趋同的区域规律。

(7) 国外土地财税研究与实践经验借鉴: 地方政府以土地财税间接方式参与土地市场流转, 完善的土地房产税体系是地方城市公共建设重要保障。土地财税可以有效引导房地产市场健康有序发展, 还能抑制城市用地外延扩张。

8.2 土地财政区域差异研究展望

现有研究较为充分认识到了土地财政如上方面的区域差异。土地财政构成系统包括“土地”与“资金”, 未来时期从土地财政系统构成要素方面探索土地财政及其与经济社会发展关系区域差异必将是新的研究方向。主要包括如下方面。

(1) 现有研究对于土地财政区域差异多是以31省(市)为单元, 划分为东部、中部、西部区域。同一省份省会城市与普通地市差异较大, 未来时期关于土地财政及其构成要素的区域差异应是以全国各地市为研究单元, 在此基础上进行深入相关研究。

(2) 招拍挂与协议两种出让方式的国有土地供给面积、价格及其与城市不同类型用地规模、经济增长之间关系的区域差异需进一步探索, 两种土地出让方式区域差异形成驱动因素是新的科学问题及研究方向。

(3) 土地财政中的国有土地(招拍挂与协议方式出让土地规模)和资金(土地出让金、土地房产税收入、土地抵押融资)共同供给作用对于经济增长影响的内生性机理及实证是重要的研究方向, 在此基础上揭示及预判这种影响的区域差异规律。

(4) 招拍挂与协议土地出让金、土地房产税对于居民收入与消费及产业服务化的影响, 并揭示已存在和可能产生影响的区域差异规律, 作为缩减家庭住房消费占比、平抑城乡收入消费差距、推动产业服务化的区域差别化调控政策制定依据。

(5) 探明国有建设用地供应类型、租税类型的土地财政资金规模与城市公共品供给的联动机制, 揭示城市公共品(用地)供给规模存在的区域差异规律。

(6) 土地财政构成要素供给和城市用地规模(公共、工矿仓储、商服住宅等类型用地)增长相互作用内在机理及区域差异的实证研究。

(7) 借鉴国外土地财税研究与管理实践经验, 构建区域差别化的、保有环节的房地产税征收与管理政策方案, 为地方政府公共服务建设筹集持续的税收来源。

参考文献

- [1] 杜雪君, 黄忠华. 土地财政与耕地保护——基于省际面板数据的因果关系分析. 自然资源学报, 2009, 24 (10): 1724-1728.
- [2] 王玉波. 土地财政对城市化的正负效应. 同济大学学报, 2013, 24 (4): 56-62.
- [3] 刘琼, 欧名豪, 盛业旭, 等. 不同类型土地财政收入与城市扩张关系分析——基于省际面板数据的协整分析. 中国人口·资源与环境, 2014, 24 (12): 32-37.
- [4] 张曾莲, 王艳冰. 土地财政、政绩利益环境与地方政府债务. 山西财经大学学报, 2016, 38 (10): 13-25.
- [5] 赵祥, 谭锐. 土地财政与我国城市“去工业化”. 江汉论坛, 2016 (1): 16-24.
- [6] 孙秀林, 周飞舟. 土地财政与分税制: 一个实证解释. 中国社会科学, 2013 (4): 40-60.
- [7] 钱忠好, 牟燕. 征地制度、土地财政与中国土地市场化改革. 农业经济问题, 2015 (8): 8-13.
- [8] 范子英. 土地财政的根源: 财政压力还是投资冲动. 中国工业经济, 2015 (6): 18-31.
- [9] 贾俊雪, 张超, 秦聪, 等. 纵向财政失衡、政治晋升与土地财政”. 中国软科学, 2016 (9): 144-155.
- [10] 平新乔, 黄昕, 安然. 地方财政对于土地财政依赖度的区域比较. 区域经济评论, 2015 (5): 87-93.
- [11] 杨圆圆. “土地财政”规模估算及影响因素研究. 财贸经济, 2010 (10): 69-76.
- [12] 吴冠岑, 牛星, 田伟利. 我国土地财政规模与区域特性分析. 经济地理, 2013, 33 (7): 127-132.
- [13] 周小平, 贾子赫, 钱辉. 经济发展对地方政府土地财政依赖影响的地区异质性研究. 城市发展研究, 2015, 22 (8): 20-24.
- [14] 张传勇, 巩腾. 地方政府土地财政的规模估算及动机检验——来自中国省级面板数据的证据. 财经论丛, 2016 (4): 28-35.
- [15] 吴士炜, 汪小勤. 中国土地财政的社会福利效应——基于森 (sen) 的可行能力理论. 经济理论与经济管理, 2016 (4): 77-86.
- [16] 陈多长, 李小敏. 工业化、城市化及产业结构演进对土地财政依赖的影响——基于内地城市与香港比较的视角. 浙江工业大学学报, 2014, 13 (4): 368-374.
- [17] 邹秀清. 中国土地财政区域差异的测度及成因分析——基于287个地级市的面板数据. 经济地理, 2016, 36 (1): 18-26.
- [18] 刘佳, 吴建南. 财政分权、转移支付与土地财政: 基于中国地市级面板数据的实证研究. 经济社会体制比较, 2015 (3): 34-43.
- [19] 金媛, 林乐芬. 市场分割与土地财政行为研究——来自中国省际的经验证据. 上海财经大学学报, 2014, 16 (1): 77-86.
- [20] 刘乃铭, 金澎. 土地出让方式对中国地方政府财政收入的影响研究. 中国土地科学, 2014, 28 (1): 91-96.
- [21] 王乔, 王丽娟. 全国70个大中城市土地出让收入与价格的实证分析——基于土地财政的空间互动效应研究. 财贸经济, 2014 (8): 13-23.
- [22] 赵文哲, 杨继东. 地方政府财政缺口与土地出让方式——基于地方政府与国有企业互利行为的解释. 管理世界, 2015 (4): 11-24.
- [23] 金媛, 王世尧. “财”、“政”激励与土地出让市场分割: 整合还是分化? 中央财经大学学报, 2015 (6): 20-27.
- [24] 王玉波, 恽晓方. 国有土地出让方式地域差异研究——基于治理土地财政视角. 东北大学学报: 社会科学版, 2015, 17 (2): 155-161.
- [25] 李郁, 洪国志, 黄亮雄. 中国土地财政增长之谜——分税制改革、土地财政增长的策略性. 经济学, 2013, 12 (4): 1141-1160.
- [26] 徐志耀, 柳思维. 城镇化进程中土地财政的空间传导及其实证检验. 财经问题研究, 2015 (6): 65-70.
- [27] 邹秀清. 中国土地财政与经济增长的关系研究——土地财政库兹涅兹曲线假说的提出与面板数据检验. 中国土地科学, 2013, 27 (5): 14-19.
- [28] 郇水清, 王媛, 田传浩. 土地财政对经济增长贡献的地区差异分析. 科学·经济·社会, 2014, 32 (3): 56-63.
- [29] 葛扬, 钱晨. “土地财政”对经济增长的推动作用与转型. 社会科学研究, 2014 (1): 28-34.
- [30] 陶长琪, 刘振. 土地财政能否促进产业结构趋于合理——来自我国省级面板数据的实证. 财贸研究, 2017 (2): 54-63.
- [31] 杨灿明, 詹新宇. 土地财政的再分配效应——来自中国省际面板数据的经验证据. 经济学动态, 2015 (11): 4-16.
- [32] 王猛, 李勇刚, 王有鑫. 土地财政、房价波动与城乡消费差距——基于面板数据联立方程的研究. 产业经济研究, 2013 (5): 84-92.
- [33] 裴育, 徐炜锋. 地方政府“土地财政”依赖对居民消费的影响研究——基于省际面板数据. 南京审计大学学报, 2016 (4): 3-12.
- [34] 赵祥, 谭锐. 土地财政与我国城市“去工业化”. 江汉论坛, 2016 (1): 16-24.
- [35] 李勇刚, 王猛. 土地财政与产业结构服务化——一个解释产业结构服务化“中国悖论”的新视角. 财经研究, 2015, 41 (9): 29-40.
- [36] 邵朝对, 苏丹妮, 邓宏图. 房价、土地财政与城市集聚特征: 中国式城市发展之路. 管理世界, 2016 (2): 19-32.
- [37] 杨晨, 韩庆藩, 冯振. 竞争行为、土地财政与地方公共服务提供——来自政府内、外部视角的空间面板数据分析. 山西财经大学学报, 2017, 39 (8): 1-14.
- [38] 李勇刚, 高波, 任保全. 分税制改革、土地财政与公共品供给——来自中国35个大中城市的经验证据. 山西财经大学学报, 2013, 35 (11): 13-24.
- [39] 杜春林, 张新文, 张耀宇. 土地财政对地方政府社会保障支出的补给效应. 上海财经大学学报, 2015, 17 (3): 50-58.
- [40] 宋琪, 汤玉刚. 基于公共品资本化的地方财政激励制度研究——土地财政如何影响公共品提供. 经济理论与经济管理, 2016 (1):

46-58.

- [41] 王沛, 彭颖. 土地财政背景下区域基础设施存量的影响因素研究. *经济经纬*, 2016, 33 (1): 138-143.
- [42] 陈淑云, 曾龙. 土地财政依赖与公共服务供给水平——基于全国 286 个地级及以上城市面板数据的研究. *华中师范大学学报*, 2016, 55 (4): 42-53.
- [43] 田传浩, 李明坤, 郇水清. 土地财政与地方公共物品供给——基于城市层面的经验公共管理学报, 2014, 11 (4): 38-48.
- [44] 李勇刚, 罗海艳, 汪玉兵. 土地财政与地方政府规模扩张——来自中国 282 个城市数据的经验证据. *上海经济研究*, 2016 (6): 62-72.
- [45] 孙建飞, 袁奕. 财政分权、土地融资与中国的城市扩张——基于联立方程组计量模型的实证分析. *上海经济研究*, 2014 (12): 50-60.
- [46] 唐鹏, 周来友, 石晓平. 地方政府对土地财政依赖的影响因素研究——基于中国 1998—2010 年的省际面板数据分析. *资源科学*, 2014, 36 (7): 1374-1381.
- [47] 武彦民, 杨峥. 土地财政与最优城市规模. *经济管理研究*, 2012 (3): 29-38.
- [48] 崔军, 杨琪. 新世纪以来土地财政对城镇化扭曲效应的实证研究——来自一二线城市的经验证据. *中国人民大学学报*, 2014 (1): 55-64.
- [49] 叶林, 吴木奎, 高颖玲. 土地财政与城市扩张: 实证证据及对策研究. *经济社会体制比较*, 2016 (2): 39-47.
- [50] 李涛, 邹一南, 谷继建. 城市用地扩张中地方政府的土地财政行为选择与制度优化——基于土地收益与供求的分析. *中国行政管理*, 2015 (2): 114-119.
- [51] 杜书云, 牛文涛. 土地财政是否加剧了“半城镇化”问题? ——基于中国省级面板数据的实证研究. *郑州大学学报 (哲学社会科学版)*, 2016, 49 (4): 56-60.
- [52] 张晓芳. 土地利用效益与新型城镇化协调度分析与评价——基于长江中游地区的实证分析. *中国农业资源与区划*, 2017, 38 (4): 62-68.
- [53] 王玉波. 土地财政与城市用地规模关系地域差异研究. *中国人口·资源与环境*, 2015, 25 (4): 76-83.
- [54] 吴嘉惠, 吴克宁, 李晨曦. 土地利用经济效益耦合协调度及空间差异研究——以京津冀地区为例. *中国农业资源与区划*, 2017, 38 (6): 38-44.
- [55] Oxley, M. Development land Tax. *International Encyclopedia of Housing and Home*, 2012, 335-340.
- [56] Bimonte, S., Stabile, A. Local taxation and urban development. Testing for the side-effects of the Italian property tax. *Ecological Economics*, 2015 (120): 100-107.
- [57] Garza, T., Lizieri, C. A spatial-temporal assessment of the Land Value Development Tax. *land Use Policy*, 2016 (50): 449-460.
- [58] Milan, B. F., Kapfer, D., Creutzig, F. A systematic framework of location value taxes reveals dismal policy design in most European countries. *Land Use Policy*, 2016 (51): 335-349.
- [59] Richard, M. B., Enid, S. *International hand book of land and property taxation*. Massachusetts: Edward Elgar Publishing Inc, 2004: 98-106.
- [60] Bengston, D. N., Fletcher, J. O., Nelson, K. C. Public policies for managing urban growth and protecting open space: policy instruments and lessons learned in the United States. *Landscape and Urban Planning*, 2004, 69: 271-286.
- [61] Miceli, T. J., Sirmans, C. F. The holdout problem, urban sprawl, and eminent domain. *Journal of Housing Economics*, 2007, 16: 309-319.
- [62] Mathur S. Self-financing urbanization: Insights from the use of Town Planning Schemes in Ahmadabad, India. *Cities*, 2013, 31 (2): 308-316.
- [63] Jason M. Funk, Christopher B. Field, Suzi Kerr, Adam Daigneault. Modeling the impact of carbon farming on land use in a New Zealand landscape. *Environmental Science and Policy*, 2014 (37): 1-10.
- [64] O'Sullivan. *Urban Economines*. London, United States: McGraw-Hill Education-Europe, 8th publication, 2008: 20-25.
- [65] Kim J, Zhang M. Determining transit' simpact on Seoul commercial land values. *International Real Estate Review*, 2005, 8 (1): 1-26.
- [66] Coulson, N. E., Li, H. The effect of risk on the effect of a land tax: A simulation. *Regional Science and Urban Economics*, 2010, 40: 530-537.
- [67] Cocconcelli, L., Medda, F. R. Boom and bust in the Estonian real estate market and the role of land tax as a buffer. *Land Use Policy*, 2013 (30): 392-400.
- [68] Jensen M N. common Sense and Common-Pool Resources. *Bioscience*, 2000, 50 (8): 638-644.
- [69] Jude Wallace, Ian Williamson. Building land markets. *Land Use Policy*, 2006 (2): 123-135.
- [70] Miceli, T. J., Sirmans, C. F. The holdout problem, urban sprawl, and eminent domain. *Journal of Housing Economics*, 2007, 16: 309-319.

- [71] Kilgore, M. A. . Do high property taxes influence family forest land Tenure decisions?. *Journal of Forest Economics*, 2014 (20): 161 – 173.
- [72] Bento, A. M. , Franco, S. F. , Kaffine, D. . The efficiency and distributional impacts of alternative anti-sprawl policies. *Journal of Urban Economics*, 2006 (59): 121 – 141.
- [73] H. Spencer Banzhaf, NathanLavery. Can the land tax help curb urban sprawl? Evidence from growth patterns in Pennsylvania. *Journal of UrbanEconomics*, 2010 (67): 169 – 179.
- [74] Almeida, J. , Condessa, B. , Pinto, P. , Ferreira, J. A. . Municipal Urbanization Tax and land-use management-The case of Tomar, Portugal. *Land Use Policy*, 2013 (31): 333 – 346.
- [75] Wenner, F. . Sustainable urban development and land value taxation: The case of Estonia. *Land Use Policy*, 2016, 34: 1 – 11.

LITERATURE REVIEW ON REGIONAL DIFFERENCES OF LAND FINANCE *

Wang Yubo

(School of Humanities and Law, Northeast University, Shenyang, Liaoning 110169, China)

Abstract This research is planned to further reveal the existing law of regional differences in land finance, so as to provide a new research perspective for building more scientific and practical policy recommendations and promoting the transformation of "land expropriation-lease" local government land finance model by adopting the method of documentation and comparative research methods. The existing researches conclusions show that, in country level, the scale of land finance and fiscal income, incentive under the local government land leasing, land finance to promote economic growth, land finance income and consumption of public goods supply, land finance and city land scale linkage relationship hand have regional differences in Eastern, central and Western regions. The real estate tax in foreign countries is the sustainable financial source of local governments. At the same time, it is an effective policy tool to promote the orderly development of the real estate market and restrain urban sprawl. The future research direction is to take the cities as research units and prove the inherent mechanism of all kinds of land finance constitute to the influence factors for economic growth, income and consumption and service industry, urban public goods supply, all kinds of land use growth, further reveal the existing regional difference rules, constructing the policy scheme of real estate tax collection and management in regional differentiated ownership link.

Keywords local government; land finance; land transformation mode; regional differences; foreign land finance and taxation