

The Formation of Real Estate Market under Land Finance

Jianwei Zhao Jinquan Yan*

Soochow University, Suzhou, Jiangsu, 215000, China

Abstract

On the premise of combining the reasons for the formation of land finance, this paper analyzes the common development process of land finance and real estate, starting from the operation mechanism of land finance, summarizes its long-term impact on the real estate market, society, government and residents, and analyzes the financial risks behind it.

Keywords

land finance; real estate market; operation mechanism; risks

土地财政下房地产市场的形成

赵剑伟 严金泉*

苏州大学, 中国·江苏 苏州 215000

摘要

论文在结合土地财政形成缘由的前提下, 浅析土地财政与房地产的共同发展历程, 从土地财政的运行机制出发, 总结其对房地产市场以及社会、政府、居民的长期影响, 并分析背后的金融风险。

关键词

土地财政; 房地产市场; 运行机制; 风险

1 土地财政的形成及影响

1.1 土地财政的形成

土地财政始于中国 1994 年颁布的分税制改革法案。实行分税制即按税种实现分权、分税、分管的“三分”, 实质上是为了理顺中央政府和地方政府之间的事权和财权关系, 通过划分税分为中央税、地方税两大税种。中央和地方税种分离的做法在财政上同时兼顾了宏观调控和市场竞争的需求, 在权力构成上解决了中央集权与地方分权问题, 对于理顺中央与地方的分配关系, 调动中央、地方两个积极性, 加强税收征管, 保证财政收入和增强宏观调控能力, 都发挥了积极作用。

但分税制改革也压缩了地方政府的税收, 导致其财权与事权的不平衡。再加上某些城市的实业发展不充分, 无法为政府提供足量税收^[1], 地方政府需要承担公共建设支出资金的同时还面临存量债务偿还问题^[2], 城市发展的经济压力自然落到了地方政府一方。在此种压力之下, 地方政府迫切寻找高质量财政来源, 且高额的土地出让金无需上缴中央,

【作者简介】赵剑伟(1995-), 男, 中国河北唐山人, 硕士, 从事土地经济与政策研究。

【通讯作者】严金泉(1970-), 男, 中国江西抚州人, 博士, 副教授, 从事土地规划、土地经济与政策研究。

于是土地财政应运而生。

1.2 土地财政与地产市场的运行机制

土地财政的主角是政府、开发商、公民三方, 银行作为金融工具穿插其中。政府通过大量出卖土地, 获得资金主要用于基础设施建设、科研、发放公职人员工资等, 意在维持当前城市运转, 并为之后建设项目中招商引资提供城市基础, 获得强大的发展动能。开发商通过向银行贷款购置土地用于地产建设, 获取土地和建设成本与房产销售的差价, 公民则预支长期收入向银行贷款购置房产以获取越来越好的基础建设和公共服务, 银行提供资金来满足政府、公民、开发商三方的融资需求并收取利息, 串联其中形成较为完整的土地开发链条。

1.3 土地财政和房产市场对国家发展的影响

土地财政在城市化初期无疑是地方政府最得意的发展模式, 城市通过获取强大的资金流实现快速发展, 建设基础设施, 压缩了几十年的发展时间, 快速跨过了工业化阶段步入现代化, 甚至可以说给中国的城镇化进程按下了加速键。张军、王贤斌等学者也认为, 某些政府官员会通过增加基础建设支出、低价出让土地进行招商引资来增加晋升机会^[3]。但总的来讲, 土地财政和其背后的房产市场也有不可忽视的负面影响。

商业环境方面, 地产由于其快速增值属性, 收益率长期处于各行业前列, 慢慢吸收了社会各行业资金, 导致其他

实业受到挤压。在资本的逐利性下，企业不会考虑国家各行业的均衡发展，而是一拥而上抢占行业高地，图谋未来高收益。近年来，诸多实业集团纷纷开始扩展地产业务，也是看中了房地产市场的高收益特征。长此以往地产经济慢慢推高了城镇经济的水准，以地租为起点，从原料企业到下游企业的生产成本全盘提升，最终通过薪酬水平和产品价格等影响到普通居民，大大压制城镇经济的发展潜力^[4]。

在居民生活方面，近年来较高的房屋价格产生了较大负面影响，已经使作为城市发展动能的年轻劳动力望而却步。政府的资金压力被缓解，但几十年的资金压力多数以银行为中介转移到了公民身上，长期下来压缩了公民的消费空间，降低了居民生活水平，同时压制了市场活性。在某些沿海一线城市，高房价及其导致的高租金高度年轻人生存空间，甚至影响外来高素质人口流入，威胁到了城市的可持续发展。高涨的生活成本降低了年轻人对未来生活的预期，甚至与中国近年来的低生育率不无干系。

通过分析，中国主要城市的政府财政结构数据发现，城市的发达程度与土地财政的依赖度（年度土地出让收入占财政比例）成反比。2020年，中国主要一线城市中，北京、上海、深圳均有明显的产业聚集和劳动力优势，土地财政依赖度分别为29.21%、27.8%、18.05%，而中国广州市土地财政依赖度为100.28%，其他重要城市依赖度基本均超50%，最高为中国昆明市的146%。杨圆圆通过比较全国各地的土地财政估摸发现，总体上土地财政依赖度存在区域性差异，东部地区显著高于西部和中部地区^[5]。可见除一线城市外，中国主要城市大多缺乏合理的经济结构和强大的产业集聚来为政府提供优质财政来源，而这也与土地财政大兴数年形成的依赖不无干系，是一个典型的恶性循环。

2 土地财政下房地产市场的发展

2.1 地产市场发展历程

纵观房地产市场的发展历程，总结下来是时代的风向下政府的财政压力疏通以及资本扩张的共同结果。城镇化进程推进的同时也夹带着房地产化的倾向，在前中期都有较为明显的发展特征，而中国当前已经开始步入城镇化后期，发展重点在居民住房压力缓解、地产泡沫的缓慢破裂和防止社会风险上。中国著名经济学家任泽平教授曾提出过一个符合中国国情的分析框架，地产市场长期看人口，中期看土地，短期看金融，即市场短期主要依靠市场的自由发展，中期趋势依赖土地供应情况及国家政策。但从宏观来看，起决定性作用的无疑一直是城镇人口基数及流动方向，直接导致地产市场的区域性繁荣。

2.1.1 初期经历繁荣

在城市化初期由于人口大量流向城镇，产生了住房需求，这个阶段大型土地财政和基础设施建设、住房建设有较为理想的时代环境和资金来源作为发展基础。受益于城镇开

发不完全的背景，此阶段出让的土地主要为增量土地。

2.1.2 中期经历分化

任泽平教授也预测，60%城镇化率是将是地产市场的一个拐点，此阶段之后地产市场将会进入分化期。所谓分化期，即城市人口流入开始减少，城市建成区大致开发完成，房产市场重心转向重新分配产生高低档住宅区。在此阶段将不会产生稳定长期的新建住房需求，而我国当前城镇化率恰好到达60%的关口，多数城市人口开始稳定，地产市场需求丧失了前期的增长优势，本地居民出于改善住房环境的需求，开始向区位、配套更加优质的社区流动，而资源较为欠缺的社区则转为出租或由外来人口购买，而分化过程也将持续下去。

2.2 后期面临风险

经过几十年的野蛮发展，房屋价格来到较高水平，不仅仅市场随时有破裂的风险，对商业和社会的不良影响也积累了一定规模。在较为发达的城市中增量土地开发已接近饱和，发展的重心开始转向存量建设用地的更新。

在二手房市场，某些不合理的运营模式也开始崩塌，如贝壳租房凭借其超高杠杆、不可持续的融资扩张模式，以低于市场价格的租金提供给住户，挑战了租住市场规律，实际高杠杆下资金链断裂的风险较高，而贝壳的最终暴雷也正是如此，最终对住户和持有者均造成超大连锁影响。而近年来，中国对房地产市场融资开启监管，严控房企企业杠杆率、严防商业贷款流入地产市场，规避了较大规模的金融风险。但居民的福祉、市场结构的合理化发展、政府财政来源的持续优化，还需要依赖国家经济的发展和长期持续的政策调控。

3 房地产市场背后的金融风险

房地产市场的金融风险是一串连锁风险，风险主要源于风险主体的理性选择与风险品金融属性所导致的过分投机^[2]。可以说，暴涨多年的房地产市场像一匹脱缰的野马，继续狂奔或触壁停滞都会带来较大的金融风险，而金融风险会很快转化为社会风险。一轮又一轮的基础设施水平提高慢慢推高了地价，同时推高了存量房产和二手房市场价格。在市场经济环境下，只要尚存在足量需求，价格就会不断抬高，但在某一阈值下会极大抑制需求，也会面临市场泡沫破裂的危机。此时，需要政府及时插手稳定市场。所以说市场惯性下的房产市场在继续增长涨和快速下跌下都会面临金融和社会风险。

房价延续惯性继续增长将会导致实业进一步挤压，新房和二手房市场价格一致上调，慢慢超过普通民众的承受能力，租房将成为年轻人普遍生活方式，同时给政府带来户籍制度等的一系列调整压力。同时，地产市场将会沦为资本投机的舞台，由此产生的社会负面影响势必带来国家治理危机。而快速下跌将会导致泡沫破裂。高位无人接手的房产逐

渐失去投资属性,既往的运作模式开始失效,大量投资纷纷撤出导致存量房产大跌,市场回归到较为真实的供需关系中,最终受害者将是房价高位入手的普通居民。融资市场的敏感度较高,甚至房价停止上涨也会有相同的影响。此处可以借鉴日本在泡沫经济时代的案例,案例如下:

20 世纪 90 年代日本兴起股票交易市场和土地交易市场投机热潮,受到“土地不会贬值”的宣传影像,以转卖为目的的土地交易量增加,地价开始上升。当时东京 23 个区的地价总和甚至达到了可以购买美国全部国土的水平,而银行则以不断升值的土地作为担保,向债务人大量贷款。此外,地价上升也使得土地所有者的账面财产增加,刺激了消费欲望,从而导致了国内消费需求增长,进一步刺激了经济发展。1989 年,日本泡沫经济迎来了最高峰。当时日本各项经济指标达到了空前的高水平,但是由于资产价格上升无法得到实业的支撑,只是简单由投机行为支撑,在 20 世纪 90 年代初迎来泡沫的破灭并经历了一次大的倒退,随后进入了大萧条阶段。

4 结语

究其根本原因,期待通过资产价值上升而获得高额利润的投资方式,随着资产价格的上升会越来越难以奏效。当资产价格最终停留在高水平时收益风险达到最高,最终的资

产持有者或将无法获得收益。一旦价格回落到之前的水平,那么资产持有者将承受与其所有前手所获得的利润相当的亏损。而此现象一旦发生,在地产业市场最大的亏损方将是迎来固有资产的大幅缩水的普通居民,住房刚需让他们无法向投机者一样抛售房产及时离场。中国某些一线城市周边区域(如燕郊)已经开始出现极端情况,之前市场看好的房产价值陡跌,出现了剩余房贷远小于房产当前价值的情况,有免费送房并转移当前价值房贷的荒唐现象,不过注定无人接手。所以,在较高的房价隘口下,合理控制市场预期和防范市场金融风险无疑是当前阶段政府的关键任务。

参考文献

- [1] 唐韬.城市经济发展转型的必经之路——基于土地财政视角[J].国际商务财会,2021(7):6-7+14.
- [2] 唐云锋,刘清杰.地方债务与房价风险联动的理论维度、历史逻辑与现实路径[J].现代财经(天津财经大学学报),2021,41(9):33-42.
- [3] 王贤彬,张莉,徐现祥.地方政府土地出让、基础设施投资与地方经济增长[J].中国工业经济,2014(7):31-43.
- [4] 张军,高远,傅勇,等.中国为什么拥有了良好的基础设施?[J].经济研究,2007(3):4-19.
- [5] 杨圆圆.“土地财政”规模估算及影响因素研究[J].财经经济,2010(10):69-76.

(上接第 81 页)

5 结论

针对硫酸烷基化反应器的泄漏场景进行研究,最终得出 3 种泄漏场景,其中发生概率较低的为反应器相关管线泄漏场景,但是这种泄漏问题结果十分严重,其风险等级为 C2;泄漏情况发生较多的为反应器法兰泄漏以及机泵泄漏场景,虽然这种泄漏的发生概率高,但是结果并不严重,其风险等级为 B10。借助应用退料罐以及提升泵材质的方法,对泄漏情况进行防范,泄漏风险等级都出现了不同程度的下降,管线泄漏、法兰泄漏以及机泵泄漏的风险等级相应下降到 B2、A7、B3。因此,增设退料罐能够对硫酸烷基化工艺反应器泄漏问题产生有效地控制效果。

在进行退料罐增设的过程中,借助热力学计算得到其反应的绝热升温在 2.7℃,整体反应过程中最高的温度为 5℃。而对于体系的副反应而言,硫酸与 TMP 反应体系借助动力学以及热力学计算,绝热升温在 24.6℃。根据这些数据进行分析,即便是在主反应进行完全的基础上,到达反应最高温度的情况下,副反应的发生难度较高,进而能够有效

地降低泄漏风险。

6 结语

综上所述,为了有效遏制硫酸烷基化工艺反应器出现泄漏的情况,可以采用增设退料罐的方式降低泄漏发生的风险,并且在进行退料罐增设的过程中,由于反应体系存储过程中出现反应失控的风险较低,因此能够保障次生事故的发生得到最大程度的避免。

参考文献

- [1] 刘北,陈小鹏.液体酸法生产三甲基戊烷[J].化工技术与开发,2020,49(12):14-18.
- [2] 于吉平,姚建辉,董明会.SINOALKY硫酸烷基化装置工艺优化及节能措施[J].炼油技术与工程,2020,50(12):50-54.
- [3] 费轶,张晨,张帆.硫酸烷基化工艺反应器泄漏风险评估及控制措施研究[J].安全、健康和环境,2019,19(12):40-45.
- [4] 董明会,宗保宁.SINOALKY硫酸法烷基化工艺技术及其工业应用[J].石油炼制与化工,2019,50(5):29-32.