

# 基于土地储备制度创新研究

马德敏

(菏泽市自然资源和规划局土地储备中心)

**摘要:**在我国社会现代化发展水平不断投稿的背景下,传统土地储备制度存在的问题越发明显。因此,本文从优化储备运作流程、创新土地收购方式、引用 PPP 运作模式、完善储备资金融通的法律程序、保证土地储备与出让的协调、建立土地储备评价制度、合理分配土地收益、积极整合土地储备机构、简化土地储备前期开发程序、探索土地资产与金融结合路径等方面入手,对现阶段土地储备制度创新途径展开深入探究,为进一步优化我国土地资源管理水平指明方向。

**关键词:** 土地储备; 问题; 制度创新

Research on Innovation of Land Reserve System

Ma Demin

Land Reserve Center of Heze Natural Resources and Planning Bureau

**Abstract:** Against the backdrop of continuous submission of papers on the level of social modernization development in China, the problems existing in the traditional land reserve system have become increasingly apparent. Therefore, this article starts from optimizing the reserve operation process, innovating land acquisition methods, citing PPP operation models, improving the legal procedures for reserve fund financing, ensuring the coordination between land reserve and transfer, establishing a land reserve evaluation system, reasonably distributing land returns, actively integrating land reserve institutions, simplifying the pre development process of land reserve, exploring the path of combining land assets with finance, and other aspects, Conduct in-depth exploration of innovative approaches to the current land reserve system, pointing out the direction for further optimizing China's land resource management level.

**Keywords:** land reserve; Problem; Institutional innovation

土地储备制度作为城市土地市场运行的重要组成部分,在促进城市可持续发展和保障土地供应方面发挥着重要作用。然而,当前的土地储备制度在规划、管理、资金和信息披露等方面仍存在问题,制约了其有效性和效率。因此,开展基于土地储备制度的创新研究具有重要意义,可以为改善土地市场运行和推动城市可持续发展提供新思路 and 解决方案。

## 一、当前土地储备制度存在的问题

当前土地储备制度存在规划管理不精细、资金问题和信息披露不足等问题,需要进行改革与创新,以提升土地储备的效能和适应性。首先,规划和管理缺乏科学性与精细化。土地储备项目的规划缺乏长远性和系统性,无法充分满足城市发展的多样化需求。管理方面存在信息不对称、流程不透明等问题,导致项目闲置或利用效率低下。其次,资金问题成为制约土地储备的瓶颈。土地储备资金主要依赖于政府财政,但资金匮乏、投入效率低下是常见问题。缺乏多元化的资金来源和灵活的运作机制限制了土地储备的规模和质量。此外,信息披露不充分也是制度存在的问题之一。市场参与者对土地储备的规划、供应和交易等信息了解不足,难以全面评估市场风险和机遇。缺乏信息透明度和公开性,制约了市场的公平竞争和高效运行。

## 二、土地储备制度创新途径

### (一) 优化储备运作流程

引入现代科技手段是优化储备运作流程的有效途径之一,可以借鉴上海市土地储备中心的成功案例,提升土地储备制度的创新和发展。例如,上海市土地储备中心在优化储备运作流程方面进行了创新,他们建立了数字化平台,整合了土地储备

项目的信息和数据,实现了信息的实时共享和查询。通过这样的方式,市场参与者可以更便捷地获取土地储备的相关信息,从而提高决策的准确性和效率。此外,他们还采用大数据分析和智能决策系统,通过对市场需求和土地供应的数据进行深入分析,预测土地需求趋势,并优化储备计划。这种创新方式大大提高了储备运作的智能化水平和决策的科学性,促进了土地储备的有效管理和利用<sup>[1]</sup>。

### (二) 创新土地收购方式

创新土地收购方式是优化土地储备制度的有效途径之一,可以从深圳市的经验中得到启示,为其他城市提供借鉴和参考。深圳市政府通过创新土地收购方式,将部分土地利益转化为资金投入城市基础设施建设和公共服务领域。具体做法是,在土地出让过程中引入竞价机制,将土地出让金与市场供求挂钩,提高土地收购的效益。此外,深圳市还推行了土地和房产交易市场改革,鼓励土地集约利用和优化空间布局。这些创新措施不仅提高了土地收购的效率和透明度,还促进了土地资源的有效配置和城市发展的可持续性。通过创新土地收购方式,深圳市成功实现了土地储备的有效管理和资金运作,为城市的可持续发展做出了积极贡献<sup>[2]</sup>。

### (三) 引用 PPP 运作模式

引用 PPP 运作模式 (Public-Private Partnerships) 是土地储备制度创新的有效途径之一,可以借鉴广州番禺区广州南站综合开发项目的经验,推动其他地区的土地储备项目的成功实施。该模式可以通过私营部门的参与,提供额外的资金和专业知识,促进土地储备项目的规划、开发和管理。一个具体的案

例是中国广州市的番禺区广州南站综合开发项目。该项目采用PPP模式,由政府、开发商和投资机构共同合作,共同开发土地储备。政府提供土地使用权和相关政策支持,开发商负责项目的设计和建设,投资机构则提供资金支持。通过PPP模式,土地储备项目得到了快速启动和高效运作,同时减轻了政府的财政压力。此外,该项目还注重社会效益的提升,包括规划了交通、教育、医疗等基础设施的建设,提高了周边居民的生活品质。这种公私合作模式不仅促进了土地储备的规范化和高效化,也为城市的综合发展做出了积极贡献<sup>[3]</sup>。

#### (四) 完善储备资金融通的法律程序

完善储备资金融通的法律程序是土地储备制度创新的有效途径之一,可借鉴上海市的经验,在其他地区推动土地储备资金融通机制的改革与完善。上海市政府通过制定相关法规和政策,建立了土地储备资金融通的法律程序。首先,他们完善了土地储备项目的融资渠道,引入银行、金融机构等第三方资金,提高了储备资金的来源多样性和可持续性。其次,他们建立了土地储备资金管理机构,加强对资金的监管和使用,确保储备资金的合规性和透明度。此外,上海市还推动了土地储备项目的资产化和证券化,通过发行土地储备债券等金融工具,吸引社会资金参与土地储备项目的投资和运作。这种完善储备资金融通的法律程序的创新措施,提高了储备资金的使用效率和安全性,为土地储备制度的发展提供了坚实支持<sup>[4]</sup>。

#### (五) 保证土地储备与出让的协调

建立统一的土地管理机构是保证土地储备与出让协调的有效途径之一,可以借鉴广东省的经验,在其他地区推动土地储备制度和出让机制的协同发展。中国广东省的土地储备与出让统一管理机制。该机制整合了土地储备和出让的相关职能,确保了两者之间的协调与衔接。具体做法包括统一规划和管理土地储备和出让的流程,加强信息共享和沟通,以及明确各方的责任和权益。通过这种协调机制,可以实现土地储备和出让的高效对接,避免了资源浪费和重复开发的问题。此外,广东省还建立了土地市场监管体系,加强对土地出让的监督和审查,确保土地出让的公平性和合规性。这种协调机制的实施不仅有利于土地储备的科学规划和合理利用,也有助于提高土地出让的市场化水平和经济效益<sup>[5]</sup>。

#### (六) 建立土地储备评价制度

建立土地储备评价制度是土地储备制度创新的有效途径之一,可以借鉴北京市的经验,在其他地区推动土地储备评价制度的建立和完善。北京市政府通过制定相关规定和指导意见,建立了土地储备评价制度。该制度主要包括土地储备项目的评估、审批和监督机制。首先,他们制定了科学的评估指标体系,包括土地资源、环境状况、社会影响等多个方面的评估内容。评估结果将成为决策的重要依据,确保土地储备项目的合理性和可行性。其次,他们加强了土地储备项目的审批程序,建立了严格的审查机制,加强对项目的审计和监督,防止滥用权力和资金浪费。此外,北京市还鼓励社会公众参与土地储备项目的评价和监督,提高决策的透明度和公正性。这种土地储备评价制度的改革,促进了土地储备的科学管理和有效利用,为城市发展提供了有力支撑<sup>[6]</sup>。

#### (七) 合理分配土地收益

建立合理的土地收益分配机制是土地储备制度创新的有效途径之一,可以借鉴杭州市的经验,在其他地区推动土地收益的公平分配和社会回馈机制的建立。根据该机制,土地储备项目的开发商需将一定比例的土地收益用于公共事业和社会福利,以回馈社会和改善居民生活。例如,杭州市规定开发商需承担一定比例的土地收益,用于建设公共交通、教育、医疗等基础设施,提供社区服务和保障住房等。这种土地收益共享机制有效地解决了土地开发过程中收益不合理分配的问题,实现了土地收益的公平共享和社会效益的最大化。同时,该机制也为开发商提供了稳定的市场环境和良好的社会形象,促进了土地储备项目的可持续发展<sup>[7]</sup>。

#### (八) 积极整合土地储备机构

积极整合土地储备机构是土地储备制度创新的有效途径之一,可借鉴上海市的经验,在其他地区推动土地储备机构的整合与协同发展。上海市政府通过整合不同的土地储备机构,实现资源优化配置和协同发展。具体做法包括合并、整合相关机构,统一管理土地储备和开发工作,减少冗余和重复,提高工作效率。例如,上海市建立了统一的土地储备管理平台,集中管理土地资源信息和储备项目管理,提高了数据共享和工作协同能力。此外,上海市还推行绩效考核和奖惩机制,激励各储备机构合作共进、提高服务水平。这种积极整合土地储备机构的做法,促进了资源整合和效率提升,实现了土地储备工作的协同发展和优化管理<sup>[8]</sup>。

#### 结束语:

基于土地储备制度的创新研究是对当前城市土地市场运行现状的积极响应和有益探索。通过加强土地储备规划和管理、优化资金运作、完善信息服务和加强市场监管等方面的创新,我们可以有效提升土地储备的效能和适应性,推动城市土地市场的健康有序发展。这不仅有助于解决土地供应不足和土地利用不合理的问题,也为城市的可持续发展提供了坚实基础。因此,我们应当不断加强对土地储备制度创新的研究,积极推动相关政策的落实,实现土地资源的高效利用和城市发展的可持续性,为未来城市建设和人类福祉做出积极贡献。

#### 参考文献:

- [1]张帅,威海静.城市更新和成片开发及土地储备工作的融合探讨[J].科技创新导报,2022,19(8):38-40.
- [2]牛科锦.土地储备与城市规划良性互动的机制研究[J].区域治理,2022(10):76-79.
- [3]姜颖.我国土地储备融资的政策变革和模式创新研究[J].中国经贸,2023(3):31-33.
- [4]田海霞.我国绿色土地储备制度研究[J].爱情婚姻家庭,2022(9):25-27.
- [5]杨绪忠.我国土地储备融资的政策变革和模式创新探讨[J].中国经贸,2021(11):12-14.
- [6]韩冰.探讨新形势下土地储备融资的政策改革和开发模式创新[J].中国民商,2021,6(8):58-59.
- [7]孙燕.基于三维GIS的土地储备管理系统建设研究[J].测绘与空间地理信息,2023,46(1):40-42.
- [8]雷柳融.关于新形势下土地储备转型路径研究[J].中文科技期刊数据库(全文版)社会科学,2021(11):33-35.