

土地储备与城市土地市场运行探讨

马德敏

菏泽市自然资源和规划局土地储备中心

摘要: 本文针对土地储备与城市土地市场运行现状展开详细分析,对土地储备制度的功能进行深入探究,包括增强政府调控市场的能力、消除土地出让中的寻租行为、优化城市土地利用结构、提升城市土地资本价值。在此基础上,从确认土地储备制度的功能定位、优化土地储备的运作方式、解决土地储备的资金问题、完善政府的信息服务职能几个层面入手,系统论述城市土地市场运行方式,为进一步促进城市发展奠定坚实基础。

关键词: 土地储备; 制度功能; 城市土地; 市场运行

Discussion on Land Reserve and Urban Land Market Operation

Ma Demin

Land Reserve Center of Heze Natural Resources and Planning Bureau

Abstract: This article conducts a detailed analysis of the current situation of land reserve and urban land market operation, and delves into the functions of the land reserve system, including enhancing the government's ability to regulate the market, eliminating rent-seeking behavior in land transfer, optimizing urban land use structure, and enhancing the capital value of urban land. On this basis, starting from confirming the functional positioning of the land reserve system, optimizing the operation mode of land reserve, solving the funding problem of land reserve, and improving the information service function of the government, this paper systematically discusses the operation mode of urban land market, laying a solid foundation for further promoting urban development.

Keywords: land reserve; Institutional functions; Urban land; Market operation

土地是城市发展的重要资源,土地储备与城市土地市场运行密切相关。土地储备是指城市规划部门或开发商在发展过程中预留一定数量的土地,以备将来用于城市建设和发展。土地储备的合理规划和有效管理对于保障城市可持续发展、促进土地资源的合理利用具有重要意义。城市土地市场运行则是指土地供应、交易和利用过程中的各项活动和机制,涉及政府、开发商、投资者和居民等多方主体的行为和决策。积极探索土地储备与城市土地市场运行的关系,不仅能够分析其对城市发展的影响,而且还能提出相关的问题和建议。

一、土地储备与城市土地市场运行现状

现阶段,土地储备是城市土地市场运行的重要组成部分,土地储备在城市土地市场中扮演着关键角色。由于城市发展需求的不断增长,土地储备成为保障城市可持续发展的重要手段。通过土地储备,城市可以满足未来的土地需求,避免土地供应短缺的问题。然而,当前的土地储备也存在一些问题。一方面,土地储备的规划和管理不够科学和精细化,导致部分土地储备项目闲置或利用效率低下。另一方面,土地储备的资金问题也制约了其运作。政府需要寻求多元化的资金来源,提高资金的利用效率。此外,土地储备与市场供需的匹配程度也需要进一步提高,确保土地供应与市场需求的平衡。最后,政府还应加强对市场的监管,防范市场不正当竞争和不当行为。由此可见,土地储备与城市土地市场运行现状密切相关,需要改善土地储备的规划、管理和资金问题,加强与市场的对接,提高信息透明度和市场监管,推动城市土地市场的健康有序发展。

二、土地储备制度的功能

(一) 增强政府调控市场的能力

通过土地储备,政府可以在土地市场中具备更强的议价能力和规划引导力,根据城市发展需要,有计划地进行土地储备,控制土地供应节奏和规模,稳定市场价格,避免过度投机。同时,政府可以通过储备土地,在土地出让过程中设定合理的政策和条件,引导合理的土地利用和开发,推动城市规划目标的实现。这种方式使政府能够更好地掌握土地市场的节奏和方向,确保市场稳定和公共利益的最大化^[1]。

(二) 消除土地出让中的寻租行为

土地出让过程中存在着寻租行为,即一些利益相关者通过非法手段获取不当利益。通过建立土地储备制度,政府可以减少土地出让的频率和规模,从而降低了寻租的机会和动机。土地储备使土地供应更加稳定和可控,减少不透明的土地交易环境,提高政府的决策和管理的透明度。此外,政府在土地出让过程中可以制定严格的法规和制度,规范土地交易的程序和要求,加强对土地交易的监督和执法力度。这样可以有效地消除寻租行为,维护土地市场的公平竞争环境,保障公共利益的实现^[2]。

(三) 优化城市土地利用结构

通过土地储备,政府可以有计划地调控土地供应,使其更加符合城市发展需要和规划要求。政府可以在土地储备过程中注重选择合适的土地位置和规模,促进城市功能布局的优化。例如,政府可以储备用于公共基础设施建设的土地,满足城市公共服务的需求;储备用于城市绿化和生态保护的生态用地,提升城市生态环境质量。通过优化土地利用结构,政府可以实现土地资源的合理配置和利用,促进城市可持续发展,提升居民的生活品质。此外,土地储备制度还可以引导土地的多元化利用,例如鼓励土地综合开发,提高土地利用

效率。这些措施有助于优化城市土地利用结构,提升城市功能和形象,实现经济、社会和环境的协调发展^[3]。

(四)提升城市土地资本价值

通过土地储备,政府可以掌握一定数量的土地资源,使其逐步增值。政府可以通过制定合理的土地政策和规划,确保储备土地处于良好的发展环境中,提高土地的开发潜力和利用效益。政府还可以选择在储备土地上进行重点项目的开发,如商业中心、科技园区或文化产业基地,提升土地的经济价值和市场竞争能力。此外,政府应该通过与开发商、投资者的合作,推动土地的综合开发,提高土地利用效率和价值。这些措施有助于提升土地的资本价值,增加土地资源的回报和利润,为城市的财政收入和经济发展提供支持,提升土地资本价值也能够吸引更多的投资和人才流入城市,推动城市的发展和繁荣^[4]。

三、城市土地市场运行方式

(一)确认土地储备制度的功能定位

确认土地储备制度的功能定位是城市土地市场运行中的有效方式,能够确保土地供应的稳定性、引导城市发展的方向和节奏、提供公平竞争机制,以及对城市规划和土地利用管理起到重要作用。首先,确认土地储备制度的功能定位可以确保城市土地供应的稳定性和可持续性。通过储备土地,城市可以应对未来的发展需求,避免土地供应不足或过度开发导致的资源浪费和环境破坏。其次,土地储备制度可以引导城市发展的方向和节奏。通过制定合理的储备规划,可以确保土地资源的合理配置,避免过度集中或分散化的问题,促进城市功能的均衡发展。通过透明、公开的土地储备交易,可以防止权力寻租和腐败行为,保障各方的利益平等。最后,土地储备制度对于城市规划和土地利用管理具有重要意义。利用明确土地用途和开发条件,可以提前规划城市的用地结构,促进城市的有序发展和空间优化利用^[5]。

(二)优化土地储备的运作方式

优化土地储备的运作方式包括科学评估土地需求、市场化运作、加强监管和推动多元化供应,这些方式能够提高土地储备的效率和合理利用程度,促进城市土地市场的健康发展。首先,建立科学、全面的土地需求评估机制是有效的方式之一。通过充分了解城市发展规划、人口增长趋势和经济发展需求等因素,可以准确评估土地需求,避免过度储备或不足的情况。其次,完善土地储备的市场化运作机制也是重要的手段。引入竞争性招标、拍卖等方式,可以提高土地配置效率,激发市场活力,确保土地资源的合理流转和最大化利用。此外,加强土地储备的监管和管理是必要的措施。建立健全的土地储备管理体系,加强对土地储备项目的审批和监督,防止滥用权力和不当操作,确保土地储备的公正性和合法性。最后,积极推动多元化土地供应方式也是有效的途径。通过发展土地综合开发、转移农村建设用地等方式,可以优化土地利用结构,提高土地利用效率,满足城市发展的多样化需求^[6]。

(三)解决土地储备的资金问题

解决土地储备的资金问题可以通过引入多元化的资金来源、提高土地储备的财政保障、完善财务管理和资金监管以及优化土地金融政策等方式实现,这些措施能够确保土地储备项目的资金需求得

到有效满足。首先,城市可以积极探索与社会资本的合作模式,吸引私人投资者参与土地储备项目,通过合作开发或出售土地使用权等方式获取资金支持。其次,政府还可以加强与金融机构的合作,通过发行土地储备债券、设立专项基金等方式筹集资金。再次,提高土地储备的财政保障也是一种有效的方式。政府可以适当增加土地出让收入的比例,将一部分收益用于土地储备,形成资金循环,加强土地储备项目的财务管理和资金监管,确保资金使用的透明度和规范性。最后,政府还可以通过完善土地金融政策,降低土地储备的融资成本,鼓励更多的资金流入^[7]。

(四)完善政府的信息服务职能

完善政府的信息服务职能可以通过建立信息共享平台、加强信息技术应用以及提供培训和指导等方式实现,这些措施能够提供更全面、准确、及时的信息支持,促进城市土地市场的健康发展。首先,政府可以建立统一的土地市场信息系统,整合各部门和相关机构的土地信息,包括供需情况、规划变更、交易价格等数据,提供及时、准确的信息服务。其次,政府还应加强对信息的发布和公开,确保信息的透明度和可信度。再次,加强信息技术应用也是重要的手段。政府可以利用互联网和移动应用技术,建设在线土地市场平台,提供便捷的信息查询和交易服务,促进市场的高效运行。最后,政府还可以加强对市场参与者的培训和指导,提升他们获取和理解市场信息的能力,使市场信息更好地为市场主体所用^[8]。

结束语:

土地储备与城市土地市场运行是城市发展的重要组成部分。合理规划和管理土地储备能够为城市提供发展的空间和资源保障,保证城市的可持续发展。同时,有效的城市土地市场运行机制能够促进土地资源的合理配置和利用,激发市场活力,推动城市经济的发展。然而,土地储备和土地市场运行中也存在一些挑战和问题,如土地供应不足、土地交易不透明、土地利用冲突等。为了解决这些问题,需要政府、开发商、投资者和社会各界共同努力,加强规划管理,建立健全的市场机制,推动土地资源的合理配置和可持续利用。只有这样,我们才能建设出更加宜居、可持续发展的城市。

参考文献:

- [1]张磊,苏世奇,郭艳菊.城市土地储备制度对房地产市场的影响分析[J].房地产导刊,2022(4):38-40.
- [2]王茂锋,谢晓丽.新形势下城镇土地储备转型路径研究[J].地产,2021(1):155-157.
- [3]包日李.加强储备土地监测监管助推土地储备创新发展[J].浙江国土资源,2021(9):21-23.
- [4]杨红.土地储备制度建设历程及思考[J].中国土地,2022(10):43-45.
- [5]孙颂华,崔希英.土地储备与城市规划融合发展探究[J].2021(6):1077-1079.
- [6]黄逊,杨志爽,张雄.信息化建设背景下土地储备工作的相关思考[J].中国土地,2021(9):32-34.
- [7]叶秀花.土地储备中的资金风险与防范策略研究[J].当代会计,2021(10):36-38.
- [8]张晶.关于土地储备经营机制对房地产市场发展的调控影响[J].中国市场,2022(34):71-73.