

Analysis on the Advantages and Shortcomings of Land Reserve System

Jian Wang

Social Public Service Center of Yitang Town, Lanshan District, Linyi City, Linyi, Shandong, 276002, China

Abstract

Since the development of real estate, land market has appeared many problems, affecting people's livelihood. Therefore, the government interferes with the land market and reasonably allocates the land resources, thus ensuring that the state-owned land assets achieve the development goal of maintaining and increasing value. Since the issuance of the land reserve system, it has had a profound impact on the land market, this paper analyzes the advantages and disadvantages of the land reserve system and puts forward some reasonable suggestions.

Keywords

land reserve system; real estate; advantages and disadvantages

浅析土地储备制度的优势与不足

王建

临沂市兰山区义堂镇社会公共服务中心, 中国·山东 临沂 276002

摘要

自房地产发展白热化以来, 土地市场就出现了诸多问题, 影响到民生。因此, 政府干预土地市场, 对土地资源进行合理配置, 从而保证国有土地资产实现保值增值的发展目标。土地储备制度发行以来, 对土地市场产生了深远影响, 论文通过概述土地储备制度的发展及实施以后所表现出来的优势与不足进行分析, 并提出一些合理化建议。

关键词

土地储备制度; 房地产; 优势与不足

1 引言

土地作为一个城市或者一个地区发展的重要资源, 是土地企业和人民关注的重点, 由于土地没有受到系统的管理, 使得土地资源在城市里需求大于供给, 在农村供给大于需求, 土地资源利用一旦失控, 必然影响经济的发展。实行土地储备制度可以解决土地资源不合理利用, 解决土地买卖出现的矛盾, 减少土地资产流失的现象, 达到土地资源可持续发展的目的。

2 概述土地储备制度

土地储备是指中国各级人民政府依照法定程序在批准权限范围内, 对通过收回、收购、征用或其他方式取得土地使用权的土地, 进行储存或前期开发整理, 并向社会提供各类建设用地的行为。历史上, 首先出台并实践土地储备制度的

是荷兰, 之后土地储备制度被广泛推广, 瑞典、挪威、丹麦、英国、法国等欧洲国家也开始制定符合本国国情的土地储备制度。再后来逐渐引导澳大利亚、加拿大、美国纽约和夏威夷、马来西亚、韩国、中国台湾、中国香港等国家和地区也尝试开展了土地储备。一些土地储备制度运转良好的国家已经经过很长时间的沉淀, 发展成为较为成熟的土地储备制度, 这一制度也带动了其经济社会的发展^[1]。

3 土地储备制度的不足

3.1 土地资源配置不合理

土地储备制度的实施, 使得土地资源流动受到限制, 土地资源是完全由政府决定的, 成为土地的供应商, 政府控制土地资源, 导致市场自身优化资源配置的功能失效, 土地资源完全掌握在土地储备中心手里, 土地市场供需不平衡, 使得城市土地都变成闲置场所。一些地区政府为了短暂提高

GDP, 追求表面政绩, 便投资实施许多建筑工程, 占据多方土地, 增加政府公共收入, 导致土地资源大量浪费。

3.2 影响企业间竞争

企业之间的核心要素就是竞争力, 土地储备制度是土地资源的配置方式之一, 然而土地储备制度的施行, 会对国内房地产企业、土地资本企业造成较大影响。土地储备制度使得土地资源真正进入市场的流通中, 然而处于这一制度下, 政府干预土地资源配置, 导致买卖双方都没有充分的选择, 在此过程中打击了企业在市场竞争中的意志。尤其这一制度提高了企业进入市场的门槛, 致使实力较小的企业无法在市场中存活, 只能退出企业竞争的行列。土地储备制度实施的结果是导致市场中只留下了大企业, 大企业与土地储备中心共同垄断土地市场, 导致市场运行规律被损坏。

3.3 影响政府地位

政府出台土地储备制度不够完善, 使得政府既宏观调控土地市场, 又参与到土地市场中, 将市场自行运转的规律打乱, 影响了各个企业经济的发展, 最终影响老百姓的利益。各个国家现在倡导服务型政府, 即政府不干预市场经济的发展, 让市场这个“看不见的手”去运转。政府急于追求政绩, 又想提高土地收益, 增加政府的公共收入, 在此过程中政府所使用的方法看上去是在规划土地资源, 实则垄断土地市场与土地拍卖市场, 影响民生。这样的做法不仅得不到人民的支持, 反而会影响政府的权威地位。

3.4 破坏农业经济

随着经济的发展的重心转向城市, 大多数人进入城市, 使得农村许多土地闲置, 得不到有效合理利用。由于农村土地受到各种制度的限制, 不能够进行买卖或者转租等方式获取利益, 农村土地资源被长时间浪费, 没有收益, 农民因此也无法通过农业获得自己的合法利益。政府利用各种手段将农村闲置土地资源从农民手中征收回去, 农民的合法权益受到侵犯, 之后会因为各种手续等原因, 农民的应收的土地补偿金也无法全部获得, 使得中国农业经济开始面临严峻形势^[2]。

3.5 致使房价疯狂增长

土地储备制度施行后, 政府为了实现土地最高收益, 通过出售土地等方式提高土地价格, 房地产等企业在开发土地过程中投资更多, 土地价格上涨随之房价也持续增长, 最终

由居民承担房价上涨的结果。也有一些大企业占据土地进行二手拍卖, 从中获得更高的利润。

3.6 成本升高

因为土地储备制度的不合理, 导致其制度与法律规定冲突。因此, 政府或者企业在收购土地时, 会在支付流程、支付方式等方面发生一系列问题, 最终提高土地利用成本。政府干预土地市场, 给人民带来极大的影响, 得不到人民的支持, 便会失去政府应有的地位, 权威性也会随之下降, 从而导致严重后果。土地利用成本增加, 政府需要承担更高的风险和成本去弥补土地利用成本升高的问题。

3.7 不稳定因素增多

由于土地储备制度发展没有引导土地市场走向良性循环, 导致地价、房价持续增长, 这一结果承担者便是买房的居民, 他们需要支付超高的费用, 才能买到房子, 极大的损坏了老百姓的利益, 居民对此现象反响很高。城乡结合部的土地被政府征收走, 大部分农民都走进城市, 给城市带来许多不确定因素。政府的一系列手段没有得到人民的支持, 会出现一些不确定社会因素, 因此对社会经济的发展有影响。

4 土地储备制度的优势

4.1 土地储备制度日益完善

土地储备制度自从发行以来出现各种问题, 但是问题及时得到政府的处理, 各方政府总结前期经验, 反思土地储备制度的弊端, 不断地向利于国家且利于人民的方向探索, 不断地实践检验制度是否可行, 最终由国家确立土地储备制度, 从而保障人民的利益, 保持经济持续稳步增长。

4.2 土地储备制度机构逐渐规范化

土地储备制度创立初期, 相关人员对于制度了解不够, 再加上地区差异, 各个地方土地储备制度机构都有自己的形式, 并不统一。在2012年12月, 中国出台确定收集土地储备制度机构名单, 进行统一管理, 将各地土地储备制度机构性质规范统一, 极大的促进了土地储备制度的长远发展, 从而保障中国和人民的利益。

4.3 土地储备制度可以对地方进行有效监管

土地储备制度的实施一般是在市、县范围内, 因此制度受到限制, 政府无法直接进行管理, 使得土地储备制度无法

发挥其真正作用。政府收集录制土地储备制度机构名单之后,才能直接了解各地土地储备制度现状,在出现任何问题时,可以进行及时处理。有效监管可以促进土地储备制度的正常发挥,使收益群体增加。

4.4 土地储备制度发展推动职能多样化

出台土地储备制度是为了加强政府对土地资源的宏观调控,在各个地区落实土地供应政策,优化存量土地资源配置,规范土地市场运行,促进土地资源充分发挥其作用,通过资源合理配置提高农业经济。在国家重视推行土地储备制度,使得土地储备制度发展迅速,目前土地储备制度已发展到全面参与旧城改造、土地利用供应保障、调控土地市场、推动城市建设等多个方面,尤为突出的是土地储备较强的融资功能。职能的多样化,加强了土地储备制度与经济社会各方面的联系。

5 土地储备制度发展的建议

5.1 科学规划

明确把握土地储备结构,将土地储备制度推向城镇,让经验丰富的相关人员科学规划土地储备机构,遵从中国推行的土地储备制度,找到正确的发展方向,优化土地储备结构,将工作重心转移到合理分配土地资源上,规划闲置土地,继续发展农业经济。

5.2 建立城乡分配机制

近几年,中国不断完善发展土地储备制度,但是依然没有将农民的地位提升,相对于政府的权利,农民依然属于弱势群体,不利于农民的合法权益。建议政府遵循土地储备制度建立城乡收益分配机制,让农民收获所拥有的土地增值收益,按照比例分配利润的方法,保证农民公平获得土地增

值收益。

5.3 提供有效保障

土地储备机构现在还没有系统完整管理制度,导致还没有广泛的交流合作,也没有官方的行业组织对土地储备机构进行业务指导和行业自律。应该建立统一的管理体制,将各地土地储备机构联系起来,加强县、市之间的组织联系,完成从上到下完整的体系。加强土地储备机构行业自律,从而提高组织保障效率,为土地储备制度发展打好基础。现在国内收集的土地储备机构很多,基本每一个土地储备机构都存在一些问题,因此建立完整的系统,可以有效提高管理效率,为土地储备制度健康发展提供有效的组织保障^[3]。

6 结语

土地储备制度从建立到现在已经有 24 年了,土地储备制度的建立是城市土地制度改革的一个创新,一直以来土地储备制度在社会经济发展及改革过程中占据重要地位。从土地储备制度的开始建立到慢慢完善,逐渐解决了城市土地长期供应不足、农村土地长期闲置的问题,也减少了乱占耕地等现象,减缓了城市因土地拥挤而出现的一系列企业矛盾,农村闲置土地也得到合理规划,使农民收益。积极探索新的方向并完善土地储备制度,为国家土地合理运转提供制度保障。

参考文献

- [1] 张鸣明. 中国土地出让过程的政府行为研究 [D]. 北京: 中国农业大学, 2005.
- [2] 鲁金萍. 中国城市土地收购储备制度运行研究 [D]. 乌鲁木齐: 新疆农业大学, 2006.
- [3] 沈龙江. 宏观调控下土地储备制度建设与政策选择研究 [D]. 南京: 南京农业大学, 2006.