

The Impact of “Bidding, Auctioning and Listing” on the Sustainable Use of Land Resources in Urban and Rural Planning

Ge Yin

Donghai County Natural Resources and Planning Bureau, Lianyungang, Jiangsu, 222300, China

【Abstract】 Land resources is the basis of human survival and development process, is the foundation of people's livelihood, in recent years, in the process of China's rapid social and economic development, the contradiction between human beings and land resources began to become more and more serious, how to promote the sustainable use of land resources has become the primary solution to the problem, and land "bidding, auctioning" will have a good impact on the sustainable use of land resources, but it will also cause adverse effects, based on this, this paper studies the land "bidding, auctioning" and the sustainable use of land resources, analyzing the land "bidding, auctioning" On the advantages and adverse effects of the sustainable use of land resources, several suggestions are put forward to deal with the adverse effects, aiming to help give play to the value of land "bidding, auctioning" to promote the sustainable use of land resources.

【Keywords】 land "bidding; auctioning and hanging"; land resources; sustainable use; effect

“招拍挂”对市政工程规划资源的影响

殷歌

东海县自然资源和规划局, 中国·江苏 连云港 222300

【摘要】 市政工程中土地资源利用是人类生存和发展过程中的基础, 是民生的根本, 近年来, 在中国社会经济快速发展的过程中, 人类和土地资源的矛盾开始越来越严重, 如何促使土地资源的可持续利用成为首要解决的问题, 而市政工程“招拍挂”对土地资源可持续利用会产生良好的影响, 但是也会造成不良影响, 基于此, 论文研究土地“招拍挂”与土地资源的可持续利用, 分析土地“招拍挂”对土地资源可持续利用的有利和不利影响, 提出几点应对不利影响的建议。

【关键词】 “招拍挂”; 市政土地资源; 可持续利用; 影响

DOI: 10.12345/smg.v4i5.11850

1 引言

土地招标采购挂牌制度是全国土地资源流转招标采购挂牌制度的简称。该方式是中国商业用地流转的指定方式, 对规范土地市场、提高城市土地政府管理水平、促进房地产市场有序发展具有重要意义。土地交易招标、拍卖、挂牌的共性在于交易的公开性, 但具体操作不同, 不同类型的土地交易应采用不同的交易方式。土地“招拍挂”主要就是中国目前主要的土地出让方式, 在土地资源有偿使用方面起着重要的作用, 能够最高程度上进行土地资源价值的挖掘和体现, 促使政府财政收入和税务收入的提升, 为民生的改善提供更多资金。但是受到诸多因素的影响, 土地“招拍挂”在土地资源可持续利用方面存在诸多不利之处, 需要相关部门按照目前现存的问题, 探索合理解决问题的措施, 确保能够全面将土地“招拍挂”在土地资源可持续利用方面的价值发挥出来。

【作者简介】 殷歌 (1986-), 女, 中国江苏连云港人, 本科, 助理工程师 (国土资源工程专业), 从事土地招拍挂研究。

2 土地“招拍挂”与土地资源可持续利用分析

2.1 土地“招拍挂”分析

土地“招拍挂”是中国经营性土地出让的重要方式, 主要是涉及土地招标和拍卖、挂牌。其中土地招标是在规定的时间周期范围之内, 土地出让人/招标人发布具体的招标信息, 邀请特定性或不特定性与相关条件相符的法人、公民、组织单位个人等投标者, 利用书面的形式进行投标, 招标主体按照不同投标主体的情况择优选取, 按照投标的结果明确最终土地使用者。而土地拍卖则是土地出让人/拍卖人发布拍卖的信息, 在规定时间、场地, 竞买人公开性进行竞价, 出价最高的人获得土地使用权。对于土地挂牌来讲, 是出让将公告信息发布, 根据规定时间拟定出让宗地交易条件, 在交易场所进行挂牌公布, 接受相关竞买人所提交的报价申请, 对挂牌价格进行更新处理, 按照截止时间的出价结果, 明确最终的土地使用者^[1]。

2.2 土地资源可持续利用

中国土地资源的可持续利用主要表现为以下几点: (1) 预防出现资源破坏的问题和退化问题, 保

持或是增加土地自然资本储量,改善资源的生产和服务能力;(2)有效进行资源供求双方之间的平衡,达到持续性平衡的目的,同时,还需对人际关系进行调节,确保能够构建较为良好的土地资源利用机制和模式,改变传统的资源利用手段,合理进行资源的开发和保护,提升资源的管理水平和利用效果,在保证资源利用率有所提升的情况下,预防资源浪费和破坏问题,促使资源的可持续发展进步。



图1 土地“招拍挂”

3 土地“招拍挂”对土地资源可持续利用的影响

3.1 有利影响

土地“招拍挂”对土地资源的可持续利用会产生一定的促进作用,利用招标的方式、拍卖的方式、挂牌的方式等出让土地使用权,能够促使城市建设用地可持续利用^[2]。

有助于预防腐败的行为,营造良好的市场竞争环境。土地资源是中国乃至全世界非常宝贵的公共资源,要想有效进行利用,就应合理通过市场手段优化配置,在配置期间,接受社会全方位的监督。在全面落实土地“招拍挂”制度的过程中,就可以利用市场化的措施对土地资源优化配置和管理,健全和优化土地使用权方面的出让制度,在土地资源管理方面引入市场竞争机制,在市场竞争机制的作用下,确保土地价格的真实性,从源头层面预防传统土地资源单一的行政管理手段所导致的腐败寻租问题。与此同时,在落实土地“招拍挂”制度期间还能改善市场竞争秩序,有效避免行业垄断的问题,使缺乏足够实力、利用寻租等不合理方式获得土地使用权的不良商人退出市场,而具有一定实力、资质、竞争能力的企业,利用合理的方式获得土地使用权,通过专业力量提高土地资源的利用效率和效果。在此期间利用招标方式、拍卖方式、挂牌方式进行土地使用权的出让,还能使土地开发商在市场中利用竞争的方式获得“熟地”,直接进行土地资源的开发,减少开发周期时间,简化程序和环节,预防出现资源开发的风险隐患问题。

有助于全面挖掘土地资源的利用价值,在城市区域进行土地资源的集约化利用。采用“招拍挂”的方式进行土地资源的出让,有助于增加政府部门的税务收入和财政收入,为区域范围内基础设施的良好建设、城市的快速发展等提供充足的资金,全面进行土地资源价值的挖掘^[3]。

土地流转实行“招拍挂”,有利于土地市场公平竞争。公开拍卖,所有房地产商都可以通过竞买的方式取得土地使用权,无论内资企业还是外资企业,一律通过竞拍的方式,进一步体现了优胜劣汰的市场法则。

3.2 不利影响

虽然土地“招拍挂”制度的落实能够在土地资源可持续利用方面起到一定的积极影响,但是在实际操作期间受到利益因素、主观因素的制约,依然存在很多不利的问题,对土地资源的可持续利用造成不良的危害,主要表现为以下几点:

政府部门在落实“招拍挂”制度前,土地储备的相关部门需要先进行城市破旧房子拆迁、农业用地的征收,获得相应的土地资源,才能进行“招拍挂”,将土地使用权转让给开发商或是其他组织单位,获得财政收入和税务收入,此过程中如果不能确保前期资金的充足性,将会导致土地的获得受到不利影响,甚至不能获得充足的土地资源,土地招拍挂制度的落实也无法实行。

部分土地竞标主体购买土地的目的就是开发房地产,而房地产开发商更具备一定的能力和资本进行竞标,在此情况下受到房地产开发商的影响,可能会导致土地购买成本增加。与此同时,土地开发商在获得土地使用权后,不能根据合同中的标准要求对土地资源的开发利用,很容易导致大量资源闲置。虽然目前中国已经制定了闲置土地资源的管理政策,但是依然很难有效进行管理,在此情况下,会对中国土地资源的可持续利用造成不利的影响。

落实土地招拍挂制度的过程中,此类制度属于有偿使用的制度,主要是对土地使用权进行流转,能够彰显政府部门的宏观调控作用,但是通过政府部门利益驱动,可能会导致相关部门在土地资源配置的期间,过多进行干预,难以彰显市场在资源配置方面的效用,对土地资源的可持续利用产生非常不利的影响。

当前,中国在落实土地招拍挂制度方面,各类信息缺乏公开化和透明性,加之缺乏完善的风险防控体系和暗箱操作的防控体系,导致在土地出让期间可能会发生腐败的问题,部分不法分子垄断土地使用权,牟取暴利,难以从优化配置资源的角度考虑问题,导致土地资源可持续利用水平降低^[4]。

受到利益因素的影响,中国在落实土地招拍挂制度方面依然存在隐形土地市场,可能会出现擅自非法交易的问题,尤其是目前中国土地资源供应和需求的关系非常紧张,资源的价格较为昂贵,部分单位拥有多余划拨土地资源,可能会在利益的驱使下,通过各种形式将划拨用地转让给单位或是个人,非法进行土地转让方面收益的占有,使土地资源的可持续利用受到不良的危害。

4 土地“招拍挂”对土地资源可持续利用不利影响的应对措施

虽然中国土地招拍挂制度能够在土地资源可持续利用方面起到促进作用,但是同时还存在诸多的不利影响,为充分发挥制度的作用价值,最高程度上,提升土地资源可持续利用发展水平,建议相关部门按照当前的不良影响和问题,制定完善的应对措施,利用科学有效的方式推动土地资源可持续利用发展。主要措施为以下几点。

4.1 健全工作的机制

建议相关部门结合土地招拍挂制度的落实特点和情况,健全各方面的工作机制,确保在严格落实制度的基础上,促使土地资源的可持续利用。首先,在城市和农村用地获取之前制定完善的预算方案,明确各类土地资源获取的资金需求量,按照预算方案内容确定资金支出的数量,从各渠道进行资金的融合,确保资金充足性的情况下,才能进行城市或是农村地区土地资源的征集。其次,考虑到部分土地开发商在成功购买土地之后,受到诸多因素的影响不能及时进行资源开发利用,导致土地资源被闲置,此情况下在严格落实中国闲置土地资源开发利用和管理制度的基础上,还需进一步完善土地招拍挂的制度内容,在土地竞拍和招标的环节,明确提出土地资源开发利用的标准要求,开发商获得土地使用权后,快速进行开发利用的规划,按照规划方案进行土地的开发,有效预防资源闲置的问题。同时,在制度中还需提出土地开发商行为的规范标准,如果在规定的时间内没有进行土地资源开发,就要将资源收回,以此督促开发商快速进行资源的开发利用,预防资源闲置或是浪费^[5]。

4.2 充分发挥市场作用

土地“招拍挂”制度落实过程中由于政府相关部门对于土地使用权的流转有过多干预,导致土地资源可持续利用受到影响,因此,建议相关部门重点平衡政府和市场的关系,一方面,做好土地资源流转的前期准备工作,调查分析市场土地使用权流

转的需求,制定完善的政府干预方案和宏观调控方案,尽可能减少不必要的干预,探索如何彰显土地使用权流转过程中市场作用的措施,通过市场的作用优化配置各类土地资源。另一方面,在实际工作中应重点提升各类信息的公开性和透明性,通过政府部门和市场的联合,共同编制完善的风险防控方案,及时识别土地使用权流转风险和暗箱操作的风险,确保在土地出让过程中不会出现腐败的问题,或是土地使用权垄断的问题,以优化进行土地资源配置的角度进行分析研究,从根本层面提高土地资源的利用效率和效果,满足资源可持续利用的需求。

4.3 预防利益关系问题

建议中国在落实土地招拍挂制度的过程中,重点预防规避利益关系问题,消除隐形土地市场,避免擅自非法交易,全面调查分析各个单位多余划拨土地资源的情况,编制多余划拨土地资源开发利用的方案和计划,对相关土地资源的流转情况进行全过程跟踪监督,预防发生非法转让的问题,同时结合城市规划内容,对各个部门多余划拨的土地资源进行开发管理,提出能够促使土地资源可持续利用的建议和措施,保证各项工作的高质量、高水平、有效性开展,进一步推动资源的可持续利用。

5 结语

综上所述,土地“招拍挂”制度对中国土地资源的开发和利用会产生很多有利的影响,能够有效预防出现腐败的问题,提升资源开发利用效率和效果,促使资源的可持续发展、良好利用。但是由于“招拍挂”制度还会导致土地资源可持续利用受到制约,因此相关部门应结合目前制度落实的问题,重点制定完善的工作机制,探索发挥市场在土地使用权流转方面资源配置作用的手段和方法,预防利益关系问题,确保能够在落实“招拍挂”制度的过程中,提升资源利用的可持续发展水平。

参考文献

- [1] 程朝阳,李颖,刘正毅,等.轨道质量指数检测一致性分析[J].中国铁路,2020(10):105-109.
- [2] 秦培刚.土地“招拍挂”对土地资源可持续利用的影响[J].住宅与房地产,2019(25):12.
- [3] 黄成高.新县土地招拍挂工作探析[J].资源导刊,2015(10):23.
- [4] 朱宁.土地招拍挂中的问题探讨[J].黑龙江科技信息,2015(19):285.
- [5] 肖鑫.土地招拍挂中的信用制度研究[D].福州大学,2014.