

土地调控当更有效率 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/262/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E8_B0_83_E6_c51_262359.htm “十五”以来，我国经济一直呈现快速发展的势头。据估计，2007年我国GDP的增长率仍将保持在8%以上。随着经济高速增长，土地资源保护，尤其是18亿亩耕地保护目标的形势将更加严峻。土地管理如何更好地参与宏观调控，确保18亿亩这条红线不被突破，是一个重要而迫切的课题。破解这一难题，我们需要从体制、机制和观念上顺势而为，作一些积极的调整，以迅速应对新情况、新变化，让土地调控更有效率。首先，土地政策应继续从需求管理向供给调节转变。以前，土地供应往往以需求定供给，今后应转变到以供给来引导需求，让土地供应这一宏观调控的“第二只手”发挥更大作用。土地供应政策制定应该站在国家的高度，兼顾耕地保护目标和社会经济发展目标。这意味着，土地宏观调控在政府职能管理中地位的跃升，未来土地在宏观调控中的作用只会强化不会减弱。当然，作为宏观调控的实施者，政府进行土地宏观调控需要注重市场规律。当前，尤其要根据房地产市场发展状况，以土地的供应来调控房地产价格，形成以土地供应为龙头的房地产市场调控机制；调整房地产的用地结构，控制豪宅等高档房地产，对合理的大众性用地消费应保障住房用地，土地供应量应根据情况温和增长。其次，城市土地开发供应应有中长期计划。目前，土地开发供应计划以年度计划为主，缺乏中、长期土地开发供应计划，并且计划在年际间的相互协调也不足，各年度计划的统筹协调性较差。而且，单一的年度

计划也限制了其与土地利用总体规划、城市总体规划、国民经济与社会发展计划的紧密联系。事实上，目前房地产市场上一些投资主体盲目拿地、囤地，与对未来土地供应心中无数不无关系。因此，应在现有计划体系的基础上，着力增加中、长期计划的相关内容，完善土地开发供应计划体系的时间序列，切实保障土地利用总体规划、城市总体规划、国民经济与社会发展计划相关内容在土地开发供应计划中的有效实现。第三，注重“三项规划”（国民经济与社会发展规划、土地利用总体规划和城市总体规划）的协调和统一。对社会经济发展和建设影响最大的，莫过于“三规”。“三规”之间既有区别又有联系，共同对区域未来的发展起着控制和引导作用。“三规”之间存在相当程度的重叠和交叉国民经济发展规划更侧重于区域整体范围的经济社会发展安排，城市总体规划则主要集中于城市规划区内的各项安排，土地利用总体规划则更注重土地总量的控制。在今后的工作中，城市总体规划应该加强对空间领域的倾斜，土地利用总体规划则应该在考虑城市规模增长的基础上，加强城市用地发展方向的研究。在“十一五”规划编制、新一轮土地利用总体规划和城市总体规划修编中，应对土地总量调控的功能给予足够关注。当然，从长远来看，应该制定《规划法》，统一协调和规范各类规划编制工作，合理搭建规划体系，并明确各级总体规划的法定地位，同时提高规划和计划的科学性。第四，进一步注重发挥土地税收手段的宏观调控作用和土地增值收益的合理分配。土地税收，是优化土地资源分配和实现土地资源有效管理的重要手段。通过利用房产税、土地增值税等税收手段，可以促进部分企业的存量和闲置土地入

市，从而增加建设用地的供应途径。同时，配合产业结构调整，利用土地税收手段，可以实现土地由劣势产业向优势产业的集中。从世界各国的税收分布结构来看，各国都非常重视对土地保有的课税，而对土地权属转让的税收则相对较少。增值收益分配方面，应注意外部性增值（因用途转换而产生的土地增值）和内部性增值（自然增值）。对于外部性增值，应该“涨价归公”，如北京就需要注意奥运会投入、地铁等基础设施投入的适当收回问题。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com