

土地新政增加“净地”供应打击囤地恶行 PDF转换可能丢失  
图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/490/2021\\_2022\\_\\_E5\\_9C\\_9F\\_E5\\_9C\\_B0\\_E6\\_96\\_B0\\_E6\\_c67\\_490550.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/490/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E6_96_B0_E6_c67_490550.htm) 近几年，国家越来越强有力的宏观调控之手，把土地储备推到了土地市场的风口浪尖上，随着《土地储备管理办法》的浮出，我国土地市场的调控也新入一个新的时代。1996年，我国第一家土地储备机构在上海成立，至今全国已有2000多个市、县相继建立了这项制度。11年的发展历程，我国年轻的土地储备制度经受风雨洗礼。据了解，以往只有一些地方性法规，没有全国统一管理办法的。《办法》的出台正是在各地实践摸索的结晶。土地储备制度运行涉及拆迁、土地征收、城市规划、资金管理、银行贷款、投资立项等多方面工作，对我国土地市场发展影响深远。毋庸置疑，对严格土地管理、加强土地调控以及促进节约集约用地等而言，《土地储备管理办法》都具有重大意义。土地储备制度是调控土地市场的重要抓手。土地储备制度的建立，市、县人民政府供地和管地方式发生了重大变革，从多个部门供应“生地”和协议出让为主，转变为集中统一供应“净地”（即产权清晰、配套完善、土地平整的土地）和招标采购挂牌出让为主。这些变革将增强政府调控土地市场的能力。各地政府可以根据城市发展和市场需求，有计划地适时适量供应土地，有效调控土地供应总量、结构和时序，同时促进了土地节约集约用地，增加了政府土地收益。以北京为例，按照计划，北京2010年前土地供应目标是，逐步实现年度保障性住房用地全部通过政府储备开发实现供应，年度经营性用地，按不低于60%比例，通过政府储备

开发，实现供应。这意味着，北京今后的土地供应绝大部分将从市政府土地储备池“单口”流动，对土地市场可调控性大大加强。需要指出的是，土地储备制度的建立，还对增加“净地”供应，狙击“囤地”产生积极影响。可以说，土地储备的一个重要环节就是理清土地产权。土地储备制度建立后，先行依法收回土地使用权，并给予被拆迁人合理补偿，然后对土地进行再配置。这是对土地权利人权益的尊重和保护，真正建立了正常的土地财产关系。理顺了政府供应土地的产权关系，客观上提高了政府供应“净地”的能力。土地储备机构可以通过加快前期开发速度，使政府手中的“净地”多起来，使更多的土地具备用地条件，从而缩短土地形成房地产有效供应的建设周期，有效防止闲置、囤积土地等行为的发生。更为重要的一点是，土地储备需要巨额资金支持，这意味着土地储备存在一定的资金风险。而《办法》还为降低土地储备贷款风险“尽了一份力”。一方面，《办法》明确要求土地储备资金收支管理严格执行专款专用、分账核算，实行预决算管理。另一方面，对于财政资金不足，需要开展融资的情况，《办法》也作了明确规定，这些都将有助于更好地规避土地储备可能引发的金融风险，使土地储备制度走得更稳、更好，在土地市场调控中发挥出更大作用。

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](http://www.100test.com)