

城市地价管理与国有土地资本运营 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/84/2021_2022__E5_9F_8E_E5_B8_82_E5_9C_B0_E4_c51_84471.htm 城市地价管理是介于宏观地价管理和微观地价管理之间的一种管理形态,它主要是我国地市一级的管理实践,是目前整个地价管理体系的一个很重要的层次。由于在现行体制下,我国城市国有土地基本上是由市一级来管理,又鉴于城市国有土地资本运营对整个城市的建设和发展具有举足轻重的作用,因此深入研究探索城市地价管理及其规律,对更好地促进城市国有土地资本运营具有重要的意义。城市地价管理在搞活城市土地资本运营中具有重要作用 城市地价管理的主要职责是:贯彻执行国家有关地价管理的法律法规和方针政策,制定并实施本级城市乃至所辖县级市、县城的基准地价和地价政策,有效地运用价格机制调控和管理本地区的土地市场。因此,它是一个从理论到实践,把国家的法律法规和方针政策与当地实际情况有机结合的过程,它的实践性、务实性、直接性的特点,决定了对城市国有土地资本运营有着至关重要的作用。基础性作用。即对城市国有土地的资本运营发生根本性作用。比如,通过建立基准地价体系,可以直接显化土地资产价值,为土地的有偿使用以及资本运营提供依据和必要的前提条件。通过制定和运用地价政策,可以加强本区域的宏观管理和调控,有效地促进城市国有土地的盘活。通过建立与市场经济相适应的地价机制,可以促使土地资产重组和优化配置,实现从粗放管理到集约管理的根本性转变,并为政府带来更多的收益。调节器作用。通过加强地价管理,运用地价手段,发挥地价的杠杆作用,可以直接帮助地方政府在调整产

业结构、推动科技创新、促进经济发展,乃至维护社会稳定等方面发挥作用。实践表明,地价管理的调节器作用对社会生活的影响越来越大,而且也越来越引起地方政府的重视。催化剂作用。国有企业所拥有的土地资产,是整个城市国有土地的重要组成部分。目前,国有企业改革正处于重要的攻坚阶段,企业所面临的实际困难,有时是其他手段不能解决的,而通过运用地价手段,显化企业土地资产价值,并使之参与企业改革和改制,可以收到很好的效果。有效地实施地价管理,巧妙地运用地价机制,可以给企业改革带来生机和活力。因此,聪明的政府和企业,应当注意做好这篇大文章。综合平衡作用o这在当前越来越重要。地价管理作为一种承上启下的重要环节和形式,既要对本级城市区域内地价进行统筹管理,同时它还担负着对下级(县级市、县城)地价进行协调管理的职责,即上下之间,下级各县(市)之间的协调平衡,这样才有利于形成一个有机的、便于整体管理和操作的地价体系,为搞活城市国有土地资本运营创造好的条件和环境。实践证明地价管理施展空间很大|当前,我国经济处在一个重要的发展时期,而城市国有土地的盘活对整个经济发展意义重大。由于我们从土地的无偿使用到有偿使用时间不长,属于市场经济的后生,许多工作还处于实践摸索阶段,这方面的施展空间很大,因此完全应该有所作为。就唐山市来讲,近些年来主要做了以下几种探索。通过建立基准地价体系和运用地价政策,为国有企业改制提供支持和帮助。唐山市于1992年建立起覆盖全境的基准地价体系。这些年来,我们以此为基础,通过对改制企业量化资产,灵活运用地价政策,依法进行土地处置,不仅有力地推进国有土地的有偿使用,而且有效地促进了企业改制。一是支持大企业上市。我们对冀东水

泥、唐钢、唐陶三家大型国有企业,经评估地价总值125亿元,在办理手续时,按地价40%收取,使之顺利地走向市场。二是支持企业的破产与兼并。我们组织对全市113家破产、兼并企业的土地资产进行评估和处置,将地价收益主要用于职工安置和技术改造,使这些企业走向新生。三是支持小型企业出售和股份合作制改造。先后对通达运业集团公司、市百货大楼、市饮食公司等所属的200多家小型企业采取灵活的地价政策,使之顺利完成企业改制工作。四是支持企业扭亏和技术改造。对市供销社、建设集团、前进化工厂等一批陷于困境的企业,通过在地价政策上予以支持,均使其出现了新的转机。据统计,目前我市改制企业达885家,其中已对近600家、近25万亩土地进行了处置,地价总值182亿元,其中支持和注入企业11亿元。通过制定恰当的地价政策,促进住房制度改革。唐山是地震以后新建的城市,公有住房占主体。1996年我市推行以出售旧公房为主要内容的房改,当时对于地改能不能同步进行,许多人持有疑义,主要怕给群众增加负担,影响买房的积极性。对此,我们进行了认真分析,认为只要确定适当的地价政策,不仅不会影响房改,而且还会使房改更加到位,对国家和个人都有好处。为此我们及时研究出台了地价方面的7条优惠政策:按1992年基准地价的40%收取土地出让金.楼房占地面积按勒角外1.6米以内计算地价,分摊到户:购买现住房优惠地价3%.三年内免收土地使用金.工龄年优惠地价6%.一次性交款优惠地价的20%.免收土地管理费和土地登记费。由于这些政策比较符合实际,受到群众的欢迎,整个房改取得突破性进展。目前全市共出售旧公房18万套,政府收取土地出让金18亿元。广大群众得到了完全意义的房屋产权,为今后进入二级市场提供了方便。通过发挥

地价机制的作用,推进城市"平改楼"。1976年地震以后,唐山重新调整城市规划,将原城郊的23个村庄划入城市规划区,共占地7400亩。这部分土地即成为我市国有土地资产的重要组成部分。为了盘活这块土地,我们从1993年起,开始实施平房改楼房工作,其中很重要的手段,就是通过地价机制调动方方面面的积极性。对平改楼村,我们对村民自住用地仍按国有划拨土地管理,对其开发商品房用地,则为开发商办理土地出让手续,出让金按转权让利的政策收取,这样较好地调动了村集体和开发商的积极性,推进了"平改楼"工作的开展。目前全市"平改楼"村已达10个,政府收取土地收益3000多万元,同时收回多余土地1000多亩,土地资产价值4亿元以上。通过平改楼,还直接改善了城市环境,带动了相关产业的发展,政府无偿得到一大批公共设施,经济效益、社会效益和环境效益都很好。通过加强土地收储和招标采购工作力度,使城市国有土地资本直接进入市场运营。几年来,我们充分利用地价政策和机制,收购储备土地250宗、1714商,累计拍卖土地137宗、865商,为政府获得纯收益2.42亿元。国有土地作为完全意义的市场要素参与市场运营,已经显现出很好的发展势头。通过加强城市地价管理,有力地推进了我市国有土地资本运营,自"九五"以来,我市仅从这方面,得到的土地收益就达10亿元,其中市本级6亿元。我们用这些资金又反哺城市建设和发展,使震后新唐山一跃进入全国城市建设的先进行列,并被国家授予"全国文明城"、"全国卫生城"、"全国园林城"、"全国环保模范城"等多项荣誉称号。

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