

经验交流

高密市适当加大土地储备合理控制土地供应*

侯娟¹, 刘强²

(1. 高密市土地经营开发管理办公室, 山东 高密 261500; 2. 高密市国土资源局, 山东 高密 261500)

近年来,土地储备制度在我国一些城市的运作取得了巨大成效,在完善土地市场、控制土地供应、促进城市产业结构调整 and 基础设施建设等方面的优越性已逐步表现出来。但其对房地产市场的影响也存在着一些消极因素,土地成交速度明显放缓。对此高密市国土资源局准确把握形势,抓住机遇,逆势而上,确保了地产市场的健康稳定发展。

1 认清形势做好土地储备基础工作

2006年和2008年高密市地产市场在一个较高水平上运行,2006年地产市场出让土地较多,储备成本过高,储备土地不是很多;为了保证地产市场的健康稳定发展,2007年该市及时调整储备出让计划,但储备成本仍然很高,储备土地较少,出让土地也较少;2008年由于“两街三路”综合改造工程的全面开展,储备出让土地较多;2009年为了消化前一年所供土地,应尽量减少土地供应,同时借助当前有利时机,结合全市实际情况,应适当加大土地储备力度。

2 适当加大土地储备力度

受国际经济危机的影响,一是有一部分经营不善的企业面临着破产;二是前几年经济形势好的时候,有一部分企业囤积了过多的土地,为解决困难,有可能会低价出售其闲置土地。这给全市土地储备工作带来有利契机。如果有充分的资金来源,通过合理测算投资风险与投资利润,可考虑适当加大土地储备的力度,实现土地经营利润的最大化。

3 合理控制土地供应规模

在全社会固定资产投资总规模中,房地产投资应占多大比例,需要认真研究。事实证明,房地产投资占全社会固定资产投资总投资的比重如果过高,一定会产生泡沫,很多城市在2008年所经历的房地产市场巨变,都与此有关。而如果房地产投资比重过低,不仅不能够满足居民的住房需求,而且会对城市发展造成不利影响。因此,保持适度的房地产投资规模,是政府调控房地产市场的首要环节。而经营性用地的供应数量,对房地产市场的正常运行起着举足轻重的作用。2008年,为了改善居民的居住环境,改变城市形象,加快城市建设步伐,高密市开展了两街三路综合改造工程,政府拿出大量资金,拆迁土地面积约92.6 hm²,拆迁房屋面积约31.66万m²,拆迁总户数为1663户。2009年全市面临拆迁居民回迁安置的巨大压力。因此,必须严格控制土地供应规模,加大拆迁地块的招商力度,保障拆迁居民的回迁安置。

4 保证保障房的适度建设规模

房地产市场多年发展的实践证明,政府必须担负起为低收入群众解决住房的重任。但是,保障性住房建设要在住房建设总规模中占多少比重,则需根据实际认真分析论证。高密市从2008年开始收廉租住房保障金,只有市场主导的商品房和政府主导的保障房保持合适的比例,市场才能发展,社会才能和谐。

* 收稿日期:2009-05-25;修订日期:2009-08-12;编辑:王秀元

作者简介:侯娟(1973—),女,山东高密人,工程师,主要从事国土资源管理工作。

5 树立稳定发展的理念

房地产是关系百姓居住生活的大事,是对国民经济具有广泛影响的行业,因此,必须要在调控中保持政策的稳定性、连续性、公平合理性。地产市场的稳定,才会有房产市场的稳定,才是理想的发展之路。但实际上,受多方面因素的干扰和影响,在实践中往往偏离这个主题。因此要树立发展的理念,在健康、稳定中做好房地产市场的稳定工作。稳定发展不仅要体现在各项具体政策措施中,更要在城市

发展的总体规划及其实施的步骤中。在目前经济社会水平下,一个城市的人均住房面积应该是多少,如何分步实施年度和最终目标,都应立足一个“稳”字而积极推进。因此,政府应加大地产市场的宏观调控力度,一方面在资金可以承受的前提下,适当加大土地储备力度,能储尽储;另一方面加强供地的科学性和计划性,引入大企业参与全市房地产开发,逐步解决中低收入群众住房困难,支持居民购买自住型和改善型住房,稳定房地产投资,确保全市的房地产市场健康、科学、有序、平稳发展。