



嘉祥县国有土地资产运营机制探析

高舒畅¹, 阚堂凤²

(1. 嘉祥县国土资源局, 山东 嘉祥 272400; 2. 日照市国土资源局东港分局, 山东 日照 276800)

摘要:嘉祥县国土资源局建立高效科学的决策协调机构,明确各执行主体的职责,规范土地资产运营流程,推行国有土地资产运营机制,促进了城市建设的快速健康发展。

关键词:土地资产;运营机制;开发模式;嘉祥县

中图分类号:F301 **文献标识码:**C

土地一级开发模式就是由政府通过公开招标选择工程实施单位对拟出让地块进行必要的前期开发。政府组织土地前期开发的资金来源可以是政府土地储备专项资金、贷款。土地一级开发项目标底由征地拆迁补偿费用、土地平整、市政基础设施建设费用和开发利润构成。其中,开发利润为征地拆迁补偿费用、土地平整、市政基础设施建设费用之和为基数的2%。通过土地一级开发模式,使土地的一级开发和二级开发市场各自独立,从源头上斩断土地一级开发企业干预土地二级市场行为^[1]。为切实发挥政府垄断土地一级市场功能,加强土地宏观调控作用,规范土地市场运行,提高建设用地保障能力,嘉祥县国土资源局借鉴外地的先进经验,积极探索城市建设快速健康发展的有效途径,提出了建立和推行国有土地资产运营机制的构想。

1 推行国有土地资产运营机制

1.1 建立高效科学的决策协调机构

土地资产运营管理委员会是土地资产运营的最高决策协调机构(以下简称管委会),由县政府领导和发改、国土、住建、财政等有关部门负责人组成,负责研究确定土地储备计划,贷款融资计划、储备土地配套设施建设计划、土地招拍挂供应计划等重大事项,协调土地征收、房屋征收、城市规划和资金运作中的部门、乡镇(街道)之间的相互合作与配合。土地资产运营管理委员会可下设办公室,负责监督、协

调、督促和落实管委会的各项决策。

1.2 明确执行主体的职责

土地资产运营是一项系统工程,需要各机构共同协作完成。按照《土地储备管理办法》赋予的职责,土地储备中心主要承担土地储备资金的筹集、管理和使用;对储备土地组织实施前期开发,包装上市;承担经营性用地和工业用地招拍挂出让等。城建投资开发公司承担城市基础设施建设项目资金的筹集、管理和使用,也可接受委托对土地实施一级开发,使“生地”成为“熟地”;作为回迁安置房投资主体组织安置房建设。房屋征收办公室负责对确定地块上的房屋实施征收、补偿和安置,房屋征收资金的预算、管理和使用。有关乡镇(街道)政府负责土地征收过程中的群众补偿工作,负责土地补偿资金的预算、管理和使用。

2 土地资产运营流程

(1)发改、住建、规划、国土、财政等部门会商,并经可行性分析后向土地资产运营管理委员会提报土地运营项目。管委会召开会议研究确定项目。项目确定后财政部门拨付土地储备中心或城建投资开发公司部分资金,用于项目启动。

(2)土地储备中心和城建投资开发公司充分利用融资功能,筹集项目资金,提高资金使用效率。所筹集的资金通过法定途径用于存量建设用地的收回、集体土地的征收和国有土地上房屋征收。补偿

* 收稿日期:2011-07-27;修订日期:2012-02-27;编辑:曹丽丽

作者简介:高舒畅(1973—),女,山东嘉祥人,工程师,主要从事国土资源管理工作;E-mail:gaoshuchang123@126.com。

到位并清除地上附着物形成“净地”。

(3) 城建规划部门进行规划设计。城建投资开发公司通过招投标方式确定建设单位对拟出让的“净地”按照规划进行绿化、道路、水电等基础设施配套,变成“熟地”。

(4) 土地储备中心对熟地进行包装上市,在公开出让公告中细化拟出让地块、地段的规划和土地使用条件。公开出让公告通过中国国土市场网等媒体广泛宣传后,组织进行招拍挂出让活动^[2]。

(5) 竞得人交纳土地出让价款,资金回流进入县财政部门,核算土地出让和开发成本。县财政部门按照土地出让总价款的 5% 留取国有土地收益基金,专项用于土地收储和运营,形成良性循环。

3 需要注意的问题

(1) 严防决策和执行脱节,建立长效协调和监督机制。重大决策得不到坚决的贯彻执行,就会导致重大损失。土地资产运营工作依靠多部门多机构联动协作,执行环节很容易出现问题,由于土地资产运营系统性强,时效性要求高,即便是小问题,也可能在工作系统中逐渐传导成大障碍,因此需要在管委会下设办公室,负责及时协调和督促相关机构既能各负其责,又能相互合作。

(2) 充分体现土地资产运营的垄断作用。土地资产运营如果没有垄断地位,没有政府的强势推行,它的运营风险就会显现。一旦确定了土地资产运营

的模式和机制,就必须对机制外运营的违法行为进行抵制和打击。这样做在起步阶段会影响城建发展的速度,随着资金的积累、制度的完善和运作机制的成熟,城建速度将会快速提高。

(3) 研究制定切实可行的资金监管和使用办法。资金的严格、高效、节约使用是土地资产运营的核心问题。提高资金使用效率实际上也相当于放大资金量,在资金紧张的起步阶段尤为重要,财政部门可设立专门的土地资产运营资金管理办公室,保障资金在土地资产运营系统内快速高效运转,同时推行项目资金预算审批、决算审计制度,加强资金监督^[3]。

4 结语

嘉祥县加强土地宏观调控,规范土地市场运行,逐步培育土地一级开发市场,形成储备—前期开发—公开供应土地—获取收益的良性循环模式,促进了城市建设的快速健康发展。

参考文献:

- [1] 苏晓红,鲍涌波,郭立,宋春云,常国华. 浅析廊坊市土地资产经营机制[J]. 现代经济信息, 2009, (9): 144 - 145.
- [2] 王前福,韩国红. 青岛市土地储备工作实践与探索[J]. 山东国土资源, 2010, 26(1): 33 - 36.
- [3] 王福斌. 国有土地收购补偿方法和土地有偿使用方式的探析[J]. 山东国土资源, 2011, 27(11): 53 - 55.

Analysis on State – owned Land Assets Operating Mechanism in Jiaxiang County

GAO Shuchang¹, KAN Tangfeng²

(1. Donggang Branch Bureau of Rizhao Bureau of Land and Resources, Shandong Rizhao 276800, China; 2. Jiaxiang Bureau of Land and Resources, Shandong Jiaxiang 272400, China)

Abstract: In order to promote rapid and healthy development of urban construction, efficient and scientific decision – making and coordination system has been established, main responsibilities been identified, operational processes of land assets been standardized, and the implementation of the operating mechanism of state – owned land been carried out by Jiaxiang Bureau of Land and Resources.

Key words: Land assets; operating mechanism; development model; Jiaxiang county