

论文摘要

上海城市土地储备制度研究

随着社会主义市场经济体制的建立和完善,城市已成为各种市场交换关系汇集的中心,成为市场配置资源的重要场所。作为城市空间和城市功能的载体——土地,是主要的生产要素之一,并日益成为城市资产的重要组成部分。

本文通过对土地市场特性的阐述,探讨了上海土地市场的发展现状,指出土地市场存在的问题是由于土地供应机制的不完善等,认为政府有必要对土地一级市场进行深层次地介入,并因地制宜地建立土地储备机制。土地储备是土地供应机制的重要组成部分,建立土地储备制度,使政府对土地一级市场管理前移,有利于体现政府在土地资源市场配置中的地位和作用;有利于规范土地供应、房地产公平竞争和专业化分工;有利于土地资源的集约利用和上海经济的可持续发展;有利于从长远利益着眼,达成土地利用总体规划和城市总体规划的一致性;有利于形成一个能及时完整公开地反映供求和价格信息的土地市场网络系统等。然而,在土地储备实际中,上海虽在全国最早建立专业机构,但由于管理体制不顺,储备方式单一,法规滞后等问题及原因,土地储备制度没能真正建立起来。

本文在对国外土地储备制度进行比较研究后,剖析了土地储备制度走在全国前列的几座典型城市,并得出三点可予上海借鉴的经验:土地储备必须充分发挥政府主导作用;土地储备应有土地征用制度和土地先买权制度作保障;土地交易许可或登记备案制度是土地储备制度的有益补充。

本文以为,在土地储备制度初创和发育阶段,需要政府营造良好的发展环境,建议从土地储备的体制、机制、管理理念等多方面来创新和完善上海土地储备制度。为此,要加快土地储备立法、确立土地储备制度的基本原则、完善土地储备机制的设计、加强土地储备机构的管理和协调发展、简化手续和程序,创新土地储备的方式等等,促进政府更好地调控土地市场,既充分合理利用土地资源,又保证城市规划的有效实施。这也是上海贯彻科学发展观,实现可持续发展的必由之路。

关键词: 土地储备, 政府, 土地市场, 城市规划