

# 土地一级开发成本控制及实践探索

李金龙

中建西安城市发展有限公司

**摘要:**在土地一级开发的成本控制过程中,要能做到对于基本成本控制管理内容的明确化识别,做到在土地一级开发成本控制上,能可靠的掌握存在的主要影响因素,能通过制定科学的因素控制机制,做到在成本控制上落实良好的实践效果。能以更加突出宝贵的成本控制优势,实现对于基本成本控制效果的科学落实。

**关键词:**土地一级开发;成本控制;实践探索

## 一、引言

土地一级开发成本控制工作的开展,是提升有关部门管理能力,提升在成本控制上的风险防控和应对效果,保障基本工作开展的重要内容,实现在成本控制的过程中,发挥出良好成本控制优势。

## 二、土地一级开发成本控制的主要内容

土地一级开发是指土地出让之前,对土地进行整理投资开发的过程。具体的是由政府或者经过政府授权委托的企业,依据市政地下基础设计配套、年度土地一级开发计划以及城市的总体规划等要求,对拟征用土地、农转用土地以及存量的国有土地,进行统一组织的市政基础设施建设、拆迁安置、社会公共配套设施建设以及土地平整,达到土地出让标准的土地开发行为。成本控制的内容较多,主要包括了以下控制内容:前期费用。包括:土地一级开发实施方案的编制费、环境影响评价分析费用、交通影响评价分析费用、地震影响评价分析费用、工程设计费用和施工图审查费用等;土地取得费用。征收、收购、收回土地支付的费用,包括安置补偿费、土地补偿费、青苗及地上附着物补偿费、农用地转用和征收补偿费、住房安置费;土地整治费用。主要包括基本的土体一级开发基础处理费用,比如场平费、市政管道铺设接入、电力和弱点系统建设、绿化和必要的配套交通等。

## 三、影响土地一级开发成本的主要因素

### (一) 人口调查不清

人口数据涉及主要的开发成本总体计量,同时对对于人为个体单位开展补偿工作的模式下,其存在的误差,对于开发成本的管控影响是十分巨大的。往往存在较少的人口调查误差,就会导致较大开发成本的预算增加。

### (二) 非法骗取拆迁补偿的问题严重

主要是在部分已经确定的一级土地开发地区来说,有部分群众,为了能获得更多的拆迁补偿,可能存在突击进行临时建筑的建设以及各种耕地青苗经济作物的种植,导致了一时间,部分补偿内容激增,这现象会造成不好的社会风气问题,有关工作的开展不具备良好的科学性、公平性补偿优势,在拆迁补偿的过程中,因为其不能具备良好的补偿对象控制,在土地一级开发成本控制问题上不能起到较好的控制效果。

### (三) 历史遗留问题

对于部分历史遗留问题来说,伴随着问题的复杂化、难以解决化、矛盾深入化等特点,要能彻底的解决部分历史遗留问题,需要付出较大的开发成本投入。其体现在土地的权属管理不清楚、拆迁工作开展不顺畅等。历史遗留问题通常存在较难解决的阻滞矛盾,在历史遗留问题的解决上,需要耗费较大的物力、精力和管理成本。

### (四) 基础设施建设费用

土地一级开发成本的组成中,就包括了对于基本基础设施费用的投入,而对于不同的开发地区来说,付出的基础设施建设费用是不同的,导致不具备良好的费用承担控制效果,在不

科学的预算控制下,造成了基础设施费用存在较大的偏差性,导致了费用问题不良的增加。基础设施费用的存在较多的时候以碎片化、多样化、复杂化的形式体现,其在造价预算上具备诸多风险隐患,落实预防管理措施的过程中困难重重。

## 四、土地一级开发成本控制的实践举措

### (一) 加强政策支持

一级开发成本控制要能基本良好的政策导向优势,实现在土地开发过程中,以完善、科学的政策条文,做到一级开发工作开展能按照依据和规定进行,能实现在开发过程中,充分发挥公平性和依据性作用。政策支持主要是能做到国家宏观政策以及地方专门政策的配合发展,在政策发展的过程中,对于基本实际问题的有效结局,提升一级开发成本控制效果。

### (二) 成本预测精确性提升

在一级开发成本控制的过程中,发挥出良好的预算机制和工作开展效果,保障基本的成本预测优势能有效的发挥,在成本预测的过程中,提升基本精确化预算资料的依据效果。做到在成本预测控制方面实现基本预测优势的发挥。提升其预算精度,在预算工作开展的过程中,做到各种参考因素细化、精确化,实现基本预算依据的可靠,在预算参考资料的获取上能充分发挥出良好的可靠性坚定效果保障基本依据作用的有效发挥。

### (三) 提高成本控制力度

成本的控制力度提升,首先要能依赖完善的法律、法规条文,做到在成本控制方法能发挥出良好的控制依据性保障,实现在成本控制过程中,能发挥出良好的指导作用。构建和落实良好的成本控制管理依据,对于基本控制效果的发挥,实现在成本控制的过程中,发挥出良好成本执行模式和行为手段的科学制定。在成本控制的过程中,发挥出良好的核算优势发挥,在各个成本发生的环节阶段,以对应性的核算机制,做到对于基本核算优势的有效发挥,提升基本核算效果指导优势的发挥。

### (四) 融资成本控制

一级开发成本中,因为需要具备大量的资金保障,其需要有关的开发部门能具备良好的资金保障能力,同时在资金获取的过程中,就伴随着一定成本付出和风险隐患。控制融资成本,就要做多对于不同融资机制的有效控制,实现在融资开展的过程中,发挥出良好对应化融资成本控制模式的打造。一般需要做到对于基本开展资金的科学管控,主要是能根据资金施工的时间节点和资金可靠获取的途径方式,实现在资金管理,以最佳的资金获取和投入方式,减少资金占用,节约和控制融资成本。同时要能根据不同融资方式的优势和不足,灵活的采取融资方式,能以不同的融资渠道方式执行,做到对于基本融资优势的发挥。

## 五、结语

土地一级开发成本控制,在不同的开发面临现状问题下,实现对于基本开发优势的科学生效获取保障能实现基本开发优势效果的提升,做到在成本控制上,能灵活的采取有效的实施手段。

## 参考文献

- [1]彭红历.土地一级开发成本控制的分析与探讨[J].现代商业,2013(24):93-94.
- [2]李竞.土地一级开发成本控制的主要内容及其策略[J].财经界(学术版),2018(3):39-40.
- [3]孙辰莎.土地一级开发成本管理研究[D].北京:首都经济贸易大学,2015.