

浅析土地收购储备中的资源合理利用

王广华 孙淑丽

(菏泽市土地储备中心 山东 菏泽 274000)

[摘要]在我国城市化快速推进的背景之下,各个地区的土地资源变得越来越紧缺,所以各地政府需要全面加强土地收购的管理制度,通过优化管理方法以及管理措施的方式,使得土地资源管理的水平得到整体提升。本次课题在进行研究的过程当中,主要针对土地收购储备当中资源合理利用的相关内容进行简单探讨,并且对新时期土地收购储备管理工作进行详细分析,进一步了解新时期背景下土地收购储备存在的积极意义,从而为新时期土地收购储备规范化管理提供更多的参考意见。

[关键词]新时期;土地收购储备;规范化管理;措施

[DOI] 10.12252/j.issn.2096-627X.2021.06.225

在新时期背景之下,我国土地储备收购管理的制度经过了多个发展阶段,包括起草修改推广发展等等,而且经过一段时间的研究已经完善之后,已经逐渐走向成熟,目前土地收购储备管理制度对城市化的健康发展而言会产生较大的影响,但是为了避免出现低效率的情况,仍然需要针对土地储备收购管理制度的相关内容给予足够的研究,使其为我国社会经济的正常运行提供更多的帮助。当然也需要了解到土地资源管理具有复杂性的特点,需要各个管理部门共同协作,才可以保证土地储备收购管理具有完整性的特点。

一、新时期土地收购储备重要意义

1. 有利于保护耕地资源

在新世纪背景之下,国家对于农业的关注度相对较高,也仍然坚持农业是国民经济发展的基础,所以耕地面积不能被缩小,耕地管理的底线也不能被突破。在进行农业生产管理的过程当中,只有真正的确保粮食的产量不会受到孝希的影响,才会使得农业的发展对国民经济的提升可以产生积极的影响,所以在新时期土地收购储备制度当中,也应该关注耕地资源的保护。特别是在城市化发展的关键时期,经常会存在土地面积被占用的情况,在这样的背景下,做好相应的土地收购储备规范化管理工作,可以整体提高国有耕地面积管理的效果,同样也可以确保粮食产量不被影响。

2. 有利于提高城市化规划水平

在城市发展的过程当中,城市规划是非常重要的因素之一,同时也是国家发展战略当中的重要组成部分。如果城市化发展进程期间,城市规划者未能根据城市发展的特征做好相应的城市规划工作,那么土地收购储备将会存在较为明显的浪费情况,其不仅会影响到整体的城镇化发展进程,同样也会影响到社会发展的速度。所以在此背景之下做好城市土地收购储备工作,对提高整个城市规划水平而言会产生积极影响,同样也会加快城镇化的进程,使得城市土地资源的集约化管理效果得到整体提升。在此背景之下,需要合理利用土地进行一系列的城市建设工作,建立以及完善土地收购储备制度,可以实现土地集中管理的效果,同时也可以提高土地利用率,使得整个城市的整体实力得到提升。

3. 有利于强化政府管理

土地是国家资源的一种重要类型,做好土地收购,储备规

范化,管理工作比主体强化政府管理的效果。通过政府的土地收购储备管理,可以更好的对土地资源进行准确的把控,从而有效避免国家资产被流失的情况出现,而且相关的职能部门利用合理的土地收购储备制度进行一系列的管理工作,可以更好的进行资源的配置工作,整体提高土地资源的利用率,使土地资源发挥出更高的使用价值。

二、土地收购储备制度中存在的问题

1. 缺乏相应法律法规

我国土地收购储备制度当中存在较为明显的问题是缺乏相应的法律法规,就直接导致土地储备工作无法深入的开展,虽然土地收购储备工作具有一定的强制性特点,但是从本质的角度分析,其仍然属于政府行为的一种类型,在每一个环节的执行工作当中,都需要依照相应的法律法规进行,只有使用法规进行规范以及约束,才可以保证强制执行的效果。因为土地收购储备制度缺乏相应的法律法规,所以政府部门也无法深入的开展土地储备工作,这就直接造成土地资源未能得到合理的规划,并且存在较为明显的土地资源不正常开发的现象。所以针对每个地区的实际管理情况建立相应的法律法规,并且运用法律手段进行有效的约束,对于整个土地收购管理而言会产生较大的积极影响,同时其也可以更好的促进土地收购储备工作的开展。

2. 缺乏资金筹措途径

土地收购储备工作需投入大量的资金,但因为缺乏资金筹措途径,市的部分地区的土地收购工作无法有效开展,因为相关管理部门无法快速的对被收购的土地进行相应的价格赔偿,需要承担较高的控制风险,在前期进行整理开发工作时,也无法进行资金投入。我国大部分地区的土地收购储备资金来源,都是银行贷款以及国家财政补助,但是这些单一的资金筹集渠道很难推动土地收购储备工作的开展,再加上银行贷款资金有限,时间有限,所以经常会存在土地运营周期与实际管理周期不符合的情况这整体提高土地收购储备的管理难度。而且银行的贷款工作需要相应的抵押物作为筹码,所以也存在较高的运营风险。

3. 缺乏合理的分配制度

除涉及相应的资金之外,土地收购储备管理工作还需要兼顾利益分配,所以在实际的土地收购储备期间,需要选择合

理的分配制度，保证利益分配均匀。但是缺乏合理的土地收购储备分配制度是目前为止土地收购管理工作当中存在的主要问题，在整个管理体系当中，政府与土地使用者相比处于较为强势的地位，所以很难对两者之间的利益进行合理分配，也很难做到公平分配，此时土地资源的合理化利用就会受到消极影响。

三、完善土地收购储备制度，促进资源利用的对策

通过上述分析，已经能够简单了解到我国在土地收购储备管理工作当中存在的问题，主要包括三个方面的内容，那么就需要在之前工作的基础上针对这些问题进行管理，从而有效促进土地收购储备当中的资源进行合理利用，并且保证国内经济的发展处于稳定提升的状态。其中补充土地收购储备资金的需求，并且建立一系列的收购储备供应等工作，实现土地资源的领域优势是最基础的内容。

1. 完善相关法律法规，促进土地资源利用率

目前我国土地收购储备当中相关的法律法规制度相对较为缺乏，所以需要从多个角度出发对法律法规进行完善，在制定合理的法规制度之后，政府相关管理部门就可以按照相应的原则进行一系列的收购储备工作。按照法律法规当中的程序进行一系列的收购工作，对土地权属进行针对性检查，并且评估土地的综合性能可以以，整体提高土地收购储备工作的效率，同时也能够更好的方便了，我觉得收入够工作更加灵活，方便使得材料的移交处理更具有针对性。以法律作为一系列工作开展的准绳，按照土地管理的相关制度进行收购，以合理合规的方法进行土地开发可以使得资源利用更加合理，也可以实现政府与土地使用者最大利益化。

2. 增加土地收购储备资金来源，建立资金良性循环机制

土地收购储备管理制度需要进行大量的资金投入，但是从目前我国土地收购储备资金来源的角度进行分析，可以了解到来源途径具有单一性的特点，而且也存在较高的经济风险，属于高投入高风险的工作，而面对这一严重的问题，土地收购储备管理的难度也会大幅度增加。在此背景之下，需要不断地增加土地收购储备资金的来源，是其来源具有多元化的特点，多方融资工作可以有效的缓解国家在土地收购储备资金管理方面的压力，比如增加土地收购储备财政补贴，进行开发商投资等等。多元化的储备资金来源可以更好的满足各地区对土地收购储备资金的实际需求，并且更好的开展一系列的资金利用工作，在土地经营方面可以获得更高的利益，并且保证土地与政府使用者都可以达到利益最大化的特点，使资金进入到良性循环的状态。

3. 建立完善的市场监督管理体系

虽然土地收购储备工作是政府部门的主要工作并且具有一定的强制性的特点，但是工作在开展过程中，仍然需要多个部门进行统一的管理以及监督，只有这样才可以保证土地资源管理以及使用的过程具有合法性以及合理性的特点，并且保证资金的流向明确。所以建立完善的市场监督管理体系具有较高的

必要性，其可以有效的避免违法犯罪行为的出现。通过建立完善的制度监督管理体系，将土地收购管理，土地开发管理，土地储备管理等多方面的信息进行公开，让各个管理部门以及相应的利益者进行监督以及投诉，就可以有效防止暗箱操作等行为的出现，使得土地资源管理的合理性大幅度提升。

4. 建立完善的分配制度，合理配置土地资源

土地收购储备管理工作不仅仅需要考虑政府的整体规划，同时也需要兼顾土地使用者的合法权益，所以在开展实际管理操作的过程当中，必须要选择科学合理的管理方案。但直至目前为止，我国的土地资源分配体制仍然存在不完善性的特点，我国需要进行相应的土地收购储备分配制度的完善工作，才可以更好的进行土地资源的统一管理工作。并且将政府和土地使用者的利益进行有效协调，使得土地资源的合理利用得到有效促进，也保证土地资源管理根据对公平性的特点。

5. 进一步扩大和延伸土地储备结构的宏观调控能力

我国中央政府对各个地区的土地储备机构进行控股管理，而这些土地储备机构又都属于非营利性经济实体，所以在进行实际管理的过程当中，中央政府需要这么一个区域的土地储备机构，进行统一的监督以及管理工作，只有这样才能确保每一个地区的土地储备机构，实际运营行为以及运营结果，都可以在中央政府的管控之下进行。当然每个地区的土地储备机构，在开展日常决策工作时，也需要充分服从中央调控的基本要求，并且按照中央政府下发的各种政策进行一系列的管理操作。要想保证整体管理的效果得到提升，中央政府就需要对土地的时序，布局，结构类型等内容进行全面管控，使得市场经济发展期间，土地宏观调控的能力得到整体提升，也保证土地储备机构利益分配更具备合理性的特点。

结语

综上所述，土地资源十分有限，但人类在发展的过程当中人类数量变得越来越多，土地使用的范围也变得越来越大，可以说土地是人类发展不可或缺的资源之一，为了保证土地资源的管理得到提升，并且使起草者健康的发现前进政府管理部门需要充分发挥出土地管理的经济效益，并且从土地发展的角度出发，保证管理制度具有科学性以及合理性的特点。当然在这个过程中，各个部门的管理需要密切配合，并且通过建立完善土地收购管理制度，才可以使得我国城市化发展长期处于稳定的状态。将土地收购储备制度进行完善，可以使社会经济管理更加稳定，同时也保证土地收购储备的工作为社会的发展提供积极的影响。

参考文献

- [1] 王颖. 完善土地收购储备制度的建议探究[J]. 工程管理, 2020, 1(1): 7-8.
- [2] 张晔. 新时期土地收购储备规范化管理措施分析[J]. 环球市场, 2020, 000(003): 9-10.
- [3] 刘小菊. 浅谈土地收购储备中的资源合理利用[J]. 经贸实践, 2019, 000(006): 5.