

内部资料 注意保存

调查研究与决策咨询

DIAOCHA YANJIU YU JUECE ZIXUN

全市国土资源系统2008年优秀调研论文专辑



中共龙岩市委政策研究室
龙岩市国土资源局
闽西区域经济发展研究会

调查研究与决策咨询

全市国土资源系统2008年
优秀调研论文专辑

目 录

潜心国土政策研究 提高依法行政水平	(1)
龙岩市农村村民建房用地问题的调查与思考	(3)
土地收储让的资金经营及管理探讨	(12)
推进龙岩中心城市土地经营的调查与思考	(17)
县级土地征收及收购储备工作存在的困难问题与应对措施	(23)
龙岩市矿产资源综合利用存在的问题及对策研究	(26)
矿业权收储工作初探	(30)
创新县级矿产资源勘查开发管理机制的探索与建议	(33)
服务重点产业发展 提供坚实资源保障	(39)
规范矿业权流转制度 促进矿产开发健康发展	(41)
以科学发展观为指导 推进我县矿业经济可持续发展	
——永定县矿业资源勘查与矿产品深加工调研报告	(46)
打击非法采矿存在的问题及对策	(58)
实施《土地登记办法》问题及对策探讨	(61)
浅议农村村民住宅建设用地审批存在的问题与对策	(64)
不断推进土地执法共同责任机制的建立和落实	
——我市建立和落实土地执法共同责任机制的实践与思考	(67)
推进乡镇综合执法 加强乡镇土地管理工作	
——长汀县建立乡镇综合执法机制的探索与实践	(73)
当前开展土地开发整理中存在的问题及对策	(76)
农村耕地抛荒原因分析与对策探讨	(79)
关于加强农村村民建房用地管理工作的思考	(83)
农村旧宅基地复垦整理初探	
——以连城县为例	(88)

上杭县实施县级旧宅基地整理复垦的实践与思考	(92)
山区县耕地占补平衡情况分析对策建议	(97)
建立龙岩中心城市失地农民养老保险试析	(102)
新形势下国土资源信访工作存在的问题与对策分析	(106)
对新形势下提高思想道德教育和纪律教育效果的思考	(111)
解决基层国土资源所公务用车的探讨	(116)
浅谈永定县国土资源队伍建设存在的问题及对策	(120)
加快漳平市矿产资源开发的对策建议	(123)
后记	(126)

国土资源优秀调研论文

(2008)

主办单位：中共龙岩市委政策研究室

龙岩市国土资源局

闽西区域经济发展研究会

编辑出版：《调查研究与决策咨询》编辑部

印刷单位：龙岩东方彩印有限公司

(0597-2105888)

出版时间：2009年5月21日

潜心国土政策研究 提高依法行政水平

廖德槐

我市国土资源政策研究部门围绕全市国土资源工作重点,按照扩内需、保增长、调结构、保民生要求,加强了国土资源政策研究工作,以更高的站位,以更加开阔的视野,把学习政策,理解政策,研究政策,运用政策作为推进全局工作、开展先行先试的重要措施来抓。一是创新了国土资源政策研究的的活动方式,进一步细化政策研究人员的专业分工,成立了土地政策研究组、矿产资源管理政策研究组和国土资源法律法规政策研究组,按照国土资源不同的业务内容分别开展研究工作,使国土资源政策研究工作的针对性和实用性更强,方向性更加明确。二是紧贴重点工作,针对性开展课题研究。为使调研成果及时转化为决策,更好地指导和推进全市国土资源工作,国土资源政策研究紧紧围绕市里提出的加快产业、基础设施、城市“三大体系”建设,以统筹国土资源开发与保护、科学利用和规范管理、加大资源勘探力度和增强资源保障能力、探索提高资源使用效率、推进资源综合利用、构建保障和促进科学发展新机制为主要内容开展国土资源课题研究,2008年共筛选出37项年度调研课题。对重大课题,主动加强与市委、市政府政策研究室的沟通联系,取得了他们的支持和配合,并有多项调研成果获奖,其中《推进龙岩中心城市土地经营的调查与思考》课题2008年被评为龙岩市纪念改革开放30周年理论征文一等奖,《龙岩市农村居民建房用地问题的调查与思考》获2008年龙岩市重点课题优秀调研成果奖,并被《中国土地》刊物采用。有27项调研课题获2008年全市国土资源系统优秀调研成果。三是加强了内部业务政

策把关。科学决策离不开调查研究,离不开现行政策的指导,而基础工作、基础素材要政研工作人员去做,为决策提供科学依据,为此,对重大事项的决策讨论,市局要求研究室人员参与,当好参谋助手,确保作出的行政决定依法依规,经得起推敲。建设用地政策研究组在对全市农村村民住宅建设管理及存在问题的调研基础上,起草并提交市政府出台了《龙岩市农村村民住宅建设用地管理规定》等规范性文件,体现了调研成果的转化。市委、市政府出台农村工作、工业发展、城市建设和产业结构调整、矿山开采管理等涉及国土资源方面内容的规范性文件,研究室人员及时提供相关政策和建议;对市委、市政府领导批示件能及时、准确地提供法律、政策建议。这些成绩的取得与我们的政策研究工作密不可分,也表明了政研工作对实际工作有着重要的参谋、辅助作用,对实际工作的开展、推进也起着重要作用。

国土资源管理工作法律、法规严、政策性强,事关当地经济发展大局、事关人民群众切身利益,随着改革开放的不断深化,调整国土资源管理的法律法规和政策也会不断修改出台,我们只有不断学习,才能提高工作水平。这就要求我们要紧密结合市情、县情的实际,联系我市国土资源管理的实际,在“求先行、当前锋、保增长”实践中,在“双保”活动和地质改革发展大讨论中,按照“四个带动”(项目带动、品牌带动、创新带动、服务带动)要求,针对管理中遇到的问题,带着问题去思考,去深入开展调查研究,提出符合实际、切实可行的政策分析和贯彻落实意见,为决策服务。具体来说,主要要做好

以下几项工作:

1、紧跟国家出台的最新版国土资源法律、政策。

紧跟形势、紧跟政策,这是政研工作最重要的切入点。当前,国际国内经济社会环境正在发生深刻变化。特别是全球金融危机使我国国土资源管理和利用面临非常复杂的局面,有效化解危机,服务扩大内需促进经济平稳较快发展,对国土资源管理工作不断提出新的挑战,国土资源部提出了“保增长、保红线”活动和地质找矿改革发展大讨论;从龙岩来看,今年的形势和全局什么,就是要在“两个先行区”建设中求先行、当前锋,在贯彻落实《国务院关于支持福建省加快建设海峡西岸经济区的若干意见》中为建设生态型经济枢纽和海西重要增长极做好保障和服务工作。市局提出了“闽西当前锋、保障我先行”,如何正确处理好保增长与保红线、积极主动服务与严格规范管理、解放思想与依法行政的关系,这就要求我们的国土资源政策研究工作紧跟全市国土资源重点工作,紧跟国家的法律、法规和产业政策、供地政策、农村土地政策,比如党的十七届三中全会提出农村土地改革政策,结合市、县实际情况和贯彻执行中出现的新情况、新问题善于研究政策,跟踪调研,服务国土资源管理工作。

2、认真开展有针对性的课题研究。

开展课题调研,如何使调研成果在服务 and 推动国土资源管理工作中发挥作用,必须切实提高调研实效。因此,各县(市、区)和市局各科室、局属事业单位要紧紧围绕开展学习实践科学发展观活动,市委、市政府2009年工作思路和举措,围绕市局确定的20项重点工作以及

“保增长、保红线”活动和地质找矿改革发展大讨论要求,更加突出课题选题的针对性和时效性,选好题,比如如何做到“保增长与保红线”双赢,如何依靠政府监管和依靠利益调节,使工作得到落实,如何加强用地用矿批后监管,如何发展壮大矿业经济和建立矿业权收储机制,如何落实土地执法共同责任制等等,都有待国土资源部门的领导和政研工作人员沉下心去,做实调研工作,破解难题,才能为市、县两级党委、政府决策提供有用的参考素材。

3、充分发挥国土资源政策研究的智囊作用。

贯彻落实国家的法律、政策,尤其是当前国土资源部门如何更加有效地落实保增长、扩内需、调结构,更加有效地围绕我市建设七大产业基地,科学修编土地利用总体规划,保障“8+15”工业园区用地科学布局,为大项目、大产业布局留下发展空间,如何使我市补充耕地全面落实完成,并有所建树,确保项目用地报批无障碍,需要县(市、区)国土资源部门服务跟进、需要县(市、区)国土资源部门研究国土资源政策、宣传国土资源政策。而结合我市实际落实国土资源政策,这就涉及如何拓展政策空间,如何破解难题,如何推进服务以及依法行政,既要求政策无障碍,也要求政策不偏差,使我们的服务不碰“红线”。由于政策蕴含机遇,形势变化快,政策变化也快,因此我们要充分发挥国土资源政策研究的智囊作用,通过国土资源政策研究人员的“有为”,实现国土资源部门当好参谋,做好服务的“有位”。

(作者系龙岩市国土资源局局长)

龙岩市农村村民建房用地问题的调查与思考

龙岩市联合课题组

近年来,随着社会主义新农村建设的扎实推进,农民生活水平不断提高,农村村民要求改善居住条件的愿望也越来越迫切,我市农村村民建房呈逐年增长趋势,但农村建房热的背后也暴露出许多新情况、新问题。加强对村民建房的正确引导和规划、管理,引导农民住宅建设健康发展,实现农村土地资源节约集约利用,对于深入贯彻党的十七届三中全会精神,促进我市新农村建设又好又快发展具有重要意义,同时也是党委、政府的重要责任,应予以认真对待、妥善解决。

一、我市农村村民建房现状

(一)村民建房用地申请审批基本情况

近年来,我市农村村民建房用地申请呈两大

特点:一是我市农村人口基数大、户数多,申请建房的农村村民量大面广。全市2005年至2008年6月审批个人建房户数达13247户,占地面积1356593平方米。二是选址零星分散。建房申请中,零星审批11175户,占总户数的84.36%,面积1069350平方米,占审批总面积的78.83%,而纳入新村建设审批的户数为2134户,仅占总户15.64%,面积293446平方米,占审批总面积的21.63%。另外,受农村村民对外交流的阅历所限以及农村旧习惯影响,在土地调换和土地流转不畅的情况下,农村村民建房大多数选择在自家的自留地、承包地或交通较为便利的村道两侧,因此选址零星、分散。各县(市、区)个人建房审批情况详见表一:

表一:各县(市、区)个人建房审批情况
(2005年—2008年6月30日)

县(市、区)	总户数 (户)	总面积 (平方米)	零星审批		新村审批	
			户数 (户)	面积 (平方米)	户数 (户)	面积 (平方米)
1 新罗区	812	102768	81	7885	793	107412
2 漳平市	2256	228593	2245	227393	11	1200
3 永定县	1106	155796	678	66901	428	88895
4 武平县	2488	209643	2379	200557	109	9086
5 连城县	796	96864	649	59272	147	31266
6 上杭县	4784	476150	4535	450950	249	25200
7 长汀县	1005	86780	608	56393	397	30387
合计	13247	1356594	11175	1069351	2134	293446

注:该文荣获2008年龙岩市重点课题优秀调研成果

(二) 我市新农村建设的几个成功模式

在纳入新农村建设统一规划审批的农村建房中,不少村庄紧紧围绕社会主义新农村建设的20字要求,开拓思路,因地制宜,建成了一批规划有序、布局合理、村容整洁、各具特色的新村。这些新村建设,既满足了群众建新房的要求,同时也实现了土地资源的节约集约利用,为今后村民建房提供了模式借鉴。比较有代表性的成功模式举例如下:

1、新罗区龙门镇洋畲新农村建设模式:统一规划、拆旧建新、统一配置。该村统一规划建设102套二层半单体农家别墅,目前建成86户。农民新房错落有致,停车场、公园、绿地以及柑桔交易场地、仓库等公共设施一应俱全,被省建设厅评为第一批优秀住宅小区。主要特色经验是:充分发挥农民在新农村建设中的主体作用,不靠政府补贴,坚持组织引导、群众自愿、统一规划、统一拆旧、统一配置、分期实施的原则,走出一条新农村建设新路。(1)组织引导,形成共识。1999年,村两委顺应民意,及时组织群众代表到漳州西坑、马塘等多处新村参观考察,先后召开了多场次新农村建设会议,统一群众思想认识,充分调动村民齐心协力共建新村的积极性。(2)统一规划,统一配置。该村特别邀请国家建设部村镇办副主任骆中钊教授规划设计。在整个新农村建设中,坚持拆旧建新、不占耕地、群众自愿、量力而行的原则,按照统一规划、统一拆除、统一配置、分期分户方式进行新村建设。在宅基地安排上,实行统收统配、调剂余缺的政策,即:村里按60元/平方米统一收购群众多余旧宅基地,以120元/平方米调剂给其他群众,结余资金用于新村基础设施投入,有效盘活了旧宅基地,使整个新村建设做到资金基本平衡。在建设上,严格按照规划设计进行建设,对个别村民未按规划设计建设的,给予拆除重建,确保了新村建设的顺利进行。(3)完善管理机制,保持村容整洁。该村建立卫生长效管理机制,每人每月交1元,每天各户垃圾由村派人收

装到村垃圾场,然后由村里统一运到镇垃圾中转场,确保村容整洁。

2、长汀和谐小区建设模式:政府补助、灾民自筹、银行按揭相结合建成全省最大的灾民集中安置区。2006年五、六月份,长汀县遭受连续暴雨洪灾的袭击,全县有1200户受灾户因房屋倒塌需重建。长汀县经过多方论证,按照节约集约利用土地的原则,结合该县工业化城镇化建设和促进农村劳动力向二、三产业转移的需要,在充分尊重群众意愿的基础上,创造性地提出在工贸新城兴建19幢规划好、标准高、环境美、功能全的全省最大的灾民集中安置区,安置对象主要是全县17个乡镇597户全倒无房户和需重建的危房户3182位灾民。2006年底和谐小区竣工。主要特色经验:(1)部门挂钩,通力协作。县国土、城建、电力、交通、电信、广电等部门通力协作,投资3600万元,不到半年建成19幢628套40至100平方米不等户型解困房,整个小区水、电、路、电信、电视等基础设施配套,功能齐全。(2)政府补助,政策优惠。灾民自愿报名认购,每户最少享受40平方米优惠面积,每平方米售价600元,超标部分每平方米800元。并采取政府补助、灾民自筹和银行按揭三管齐下的办法,三方面资金分别占二成、三成和五成左右。(3)做好后续工作,解决灾民后顾之忧。2007年9月成立和谐小区社区居委会、党支部。入住和谐小区的灾民子女,均按农村“两免一补”待遇全部就近入学,免收寄读费。劳动部门在小区内设固定的免费技能培训点,受训人员大多在当地就业。

3、新罗区白沙岩下新农村建设模式:退宅还耕,整村搬离地质灾害危险点,统一规划建设农民公寓。岩下村120户512人,村民原来居住的是祖辈留下的上百幢土方楼,由于楼里布局的局限和代代父子、兄弟的分家,原有的祖遗老宅人畜混居、卫生环境状况极差。加上2006年7月起,由于受周边煤矿采掘的影响,部分村民的房屋出现开裂、村道变形,甚至粮田下陷,整

个村庄成为地质灾害危险点,专家建议全村整体搬迁。龙岩市国土资源局新罗土地分局会同新罗区、白沙镇政府和岩下村两委决定将距离白沙镇集镇周边不远的一块山坡地,作为该村地质灾害危险点搬迁村民的集中安置点,集中建设144套农民公寓,每户套房内面积100平方米,杂物间25平方米。去年12月完成征地及三通一平,今年2月完成基础砌筑,目前已建五层,10月底主体工程完工后交付村民内部装修。由政府统一规划、统一征地、统一设计、统一施工、统一外墙装修,建设公寓式新村,有效节约了用地。每户向村里缴纳3.7万元的集资款,余下的2.8万元由村里筹措。对于村民搬迁到农民公寓后的原有宅基地,村里和搬迁户签定退宅还耕协议,凡已列入危房的,由村民自行拆除并将原宅基地复垦为耕地,属近年来建设的住房,由村里作价收回,统一安排给各家各户放置农具。农民公寓靠近集镇,通过集中安置后,一部分村民运用自身技能从事第三产业,使农村剩余劳动力得到了转移,而另一部分村民则通过退宅还耕,实现土地连片耕作,规模经营。

4、漳平市和平镇东坑村建设模式:以“六化”为目标,突出空心房整治治为重点的村庄整理,着力优化人居环境。一是优化。即以规划为龙头实现村居布局优化,请龙岩市村镇站按“八图一书”因地制宜编制了东坑村庄规划图,按程序通过并向村民广泛宣传,共同执行并接受村民监督。二是美化。即空心房整治和退宅还耕,并列入2008年新农村建设的重点工作来抓。根据东坑村庄实际,制定并经村民代表大会讨论通过《东坑村庄整理实施方案》,全村需拆除67处19300平方米空心房、闭杂房,第一期拆除南区及公路两侧31处5950平方米,已拆除27处5000平方米,已拆除的空心房中按规划可建房的有700平方米,按建房审批政策,简化手续优先予以报批。用于垦复耕地的3000平方米,增加耕地8亩,绿化用地1300平

方米。第二期需拆除空房13350平方米,集中连片可退宅还耕2处约20亩,龙岩市国土局已派人测量,旧宅户积极响应,计划年底前完成退宅还耕工作,春天既可种上农作物,既增加了耕地,又美化了村庄。三是硬化。以补助水泥方式,实施户户通水泥路6.7公里,农户道路硬化率100%。四是净化。开展清洁家园行动,新建垃圾池9个,新砌排污沟12条4.2公里,清理河道4.5公里,实施“一池三改”77户,农户使用沼气、液化气等清洁能源。搬迁拆除猪圈6座950平方米,实现村庄内家禽圈养。五是绿化。主干道种植凤凰木200棵,房前屋后种植甜竹2000株,种植绿化草皮1200平方米。6、亮化。村庄内次干道和安装路灯50盏,电费由房主包干使用管理。

5、武平县东留乡新联村紫斜岗建设模式:回收旧宅基地,实现土地节约集约利用。该村提出了“倡文明风、树新风貌、种万元田、住舒心房、走平坦路、上卫生厕、喝干净水、自然和谐、森林农家”的新村建设目标,因地制宜,积极挖潜,决定在紫斜岗规划建设新村。新村规划总面积58634平方米,建筑占地7938平方米,规划户数51户,总计拆除旧宅基地4720平方米,建设新房23户,正在建设的有5户,待建的有3户,每户占地约90平方米。建设占地约4000平方米人民公园一处,昔日仅1米宽的羊肠小道已被4米宽的水泥路所取代。农民住宅小区已初具规模,在全县起到良好地示范带动作用。该村通过召开群众动员会、座谈会、发放宣传提纲等形式,广泛宣传党和政府的新农村建设和节约集约用地的政策,同时出台优惠政策,即对旧宅基地按30/平方米回收,而地皮则按80元/平方米安排给农户建房。让农民真正意识到新农村建设是自己的事业,节约集约,合理用地是新农村建设的基础,激发群众“想建”、“能建”、“拆建”、“改建”热情。

(三)村民建房存在的主要问题

1、缺乏统一规划,用地较为零乱。因农村

村民知识水平普遍较低,同一村各农户经济实力和水平不一,建房的观念和想法存在的差别,农村个人建房常以单户为中心,缺乏基层组织的正确引导,整体观念不强,加上村庄居民点建设规划严重滞后,村民在住宅选址时凭自己的方便,随意性、盲目性较大,违反规划建住宅现象较为普遍,用地比较零乱。据统计,截止2008年6月30日,全市2130个行政村,已规划

新村334个,仅占行政村总数的15.68%,已通过规划审批的新村规划178个,仅占行政村总数的8.36%,已实施报批的新村规划66个,仅占行政村总数的3.10%。到2010年还需安排编制村庄规划的有879个,占全市行政村总数的41.27%。各县(市、区)新村规划编制审批情况详见表二,各县(市、区)到2010年需编制新村规划情况详见表三。

表二:各县(市、区)新村规划编制审批情况表(截止2008年6月30日)

县(市、区)		村的 个数 (个)	已规划新村				通过规划审批的新村				已实施报批的新村			
			新村	面 积	拟安排	拟安排	新村	面 积	拟安排	拟安排	新村	面 积	安排	安排
			数量	(平方米)	户数 (户)	人数 (人)	数量	(平方米)	户数 (户)	人数 (人)	数量	(平方米)	户数 (户)	人数 (人)
1	新罗区	597	31	1028337	4643	19407	27	1576570	4744	16527	12	249451	1220	4048
2	漳平市	186	81	0	0	0	2	78085	152	0	2	56142	211	248
3	永定县	276	50	0	0	0	94	0	0	0	8	88895	428	0
4	武平县	214	46	478267	2200	8900	36	457228	2064	8452	36	457228	2064	8452
5	连城县	232	6	66813	258	1100	0	0	0	0	3	37592	147	556
6	上杭县	335	75	732138	3754	13379	19	158256	863	3341	5	195816	417	1647
7	长汀县	290	45	320211	1947	9078	0	0	0	0	0	0	0	0
合计		2130	334	2625766	12802	51864	178	2270139	7823	28320	66	1085124	4487	14951

表三:各县(市、区)到2010年需编制新村规划情况表

县(市、区)	新村数量(个)	面 积(平方米)	拟安排户数(户)	拟安排人数(人)	备 注
1 新罗区	96	2018546	8434	30900	
2 漳平市	420	2209727	0	0	
3 永定县	0	0	0	0	
4 武平县	0	0	0	0	
5 连城县	30	160000	620	2510	
6 上杭县	88	374260	2558	10530	
7 长汀县	245	1370222	8586	40303	
合 计	879	6132755	20198	84243	

2、用地报批率不高,违法占地现象比较突出。农村村民土地法律法规观念比较淡薄,节约集约用地意识较差,规划意识不强,乱占滥用土地、超面积建房现象比较普遍,农村宅基地使

用率偏低。同时,农村村民个人建房占地农用地审批所需材料多,程序繁琐,手续复杂,时限较长,因此近几年使用农用地特别是耕地的基本上都没有办理用地审批手续,用地报批率低,

我市近6年来建房实际占用耕地137712平方米,依法批准的面积为43613平方米,仅占13%。2005年至2007年违法占地建住宅

15026户,面积162.5万平方米,违法占地建房户数和面积都超过了正常审批户数和面积。各县(市、区)个人违法占地情况详见表四。

表四:各县(市、区)个人违法占地情况统计表

县 (市、区)	2005年		2006年		2007年		合 计	
	户数	面积(m ²)	户数	面积(m ²)	户数	面积(m ²)	户数	面积(m ²)
新罗	479	50055	1034	102202	665	71272	2178	223529
漳平	259	25380	387	40004	668	68071	1314	133455
永定	977	98915	2404	250719	415	46648	3796	396282
上杭	473	46514	835	81500	626	63361	1934	191375
武平	415	34916	959	91122	734	68750	2108	194788
长汀	656	178625	1001	90553	657	60487	2314	329665
连城	221	25902	792	88728	369	41612	1382	156242
合计	3480	460307	7412	744828	4134	420201	15026	1625336

3、布局较不合理,土地集约利用程度偏低。由于大多数村庄没有编制新村建设规划,一方面很多村庄没有对水、电、路、绿化等公共基础设施进行配套建设,乡镇村管站和土地管理所也就无法对村民建房统一划定建筑红线,使其随意选址,随意建造,许多村民建房后构筑围墙,以此扩大占地范围,妨碍相邻间的排水、通风、通行、采光,不但容易发生纠纷,而且造成村庄“脏、乱、差”,居住环境普遍较差,山区村民建房有些位于陡坡之处,有的处于地质灾害易发地段,有的建在低洼地、河岸,潜伏许多隐患。另一方面,村民在房前屋后随意建盖晒谷坪、柴火房、猪舍、牛棚和厕所等生产、生活辅助设施,基础设施建设缺乏配套,管理滞后,形成生活垃圾随意倒,生活污水任意排,既占用了大量土地,造成农田污染和富营养化,影响农业生产,影响了村容村貌和居住环境的卫生。

4、“空心村”现象日趋严峻,造成不少土地闲置浪费。在一些村庄内,一是倒塌的旧房基地荒芜,房屋四周边角地空置;二是农房之间夹杂一些“势力户”控制的空地(或菜地)、宗族业地、“祖传”宅基地(或菜地)和争议地;三是村边建新房、村中弃旧房,旧房或用来堆放杂物、

禾草、或关猪养牛、或完全闲置不用;四是由于农民子女升学、参军以及村民外出务工、经商产生的搬迁而形成空闲房;五是出于农民建房大多弃旧建新,且选址多围绕村庄周边及道路扩展,致使大量良田被占,据统计,我区近6年来村民建房占用耕地达137712平方米,占村民建房用地面积的50%,耕地保护形势日趋严重。

二、村民建房用地不规范的原因分析

1、管理上存在规划滞后、管理不力、只堵不疏的问题,造成人居矛盾突出。如,龙岩中心城市(含铁山、龙门、红坊、东肖、红炭山五个组团),自1993年以来就停止了个人建房用地审批,拟把个人建房用地问题列入新村规划和小区规划中解决。但由于新村规划和城市小区规划步伐缓慢,个人建房用地长期无法审批。据了解,龙岩中心城市规划区10个镇(办事处)建成的新村规划还不到30个,且全部为1995年以前审批,规模小,已不适应农村奔小康建新村要求,也满足不了群众改善居住环境的要求,人居矛盾越来越突出。即使这些新村规划与列入城市规划区管理的103个村相比较,也达不到30%。而中心城市规划区外221个村庄到目前为止,已编制村庄规划的村庄才55个,占应编

制村庄规划总量的 24.88%,通过区政府批准的村庄规划 43 个,占 19.45%，“十一五”计划已过去二年多时间,还有 166 个村庄没有编制村庄规划,占 75.11%。由于基本上没有村庄规划,个人改善居住条件又要求建设新房或改建新建,以至村庄建设村民建房选址随意性大,布局交错混乱甚至失去控制,造成农村许多地方有新房没新街,有新屋没新村的现象普遍存在。同时,管理措施不完善,不配套,执法难日趋严重。在龙岩中心城市五个组团范围内,由于村民建房用地问题长期得不到解决,造成只堵不疏,导致一些住房困难群众为解决自身的住房问题,违法抢占土地建房或违章改建扩建住房。土地、规划行政主管部门依法组织拆除,农民受损失,也导致干群关系紧张。

2、村民建房审批难、审批涉及相关费用支出较高,影响村民依法报批的积极性。由于大部分村庄没有编制新村规划,因此村民申请建房要同时符合乡(镇)土地利用总体规划和村庄规划两个要件很难,常常在规划选址阶段就无法进行审批,更谈不上合法用地,审批难成为村民违法占地建房居高不下的一个突出原因。另外,村民申请建房规划、建设审批过程中涉及相关费用支出高,比如测量费、建筑方案设计图纸费、地质灾害危险性评估费每平方米近 50 元费用,审批 100 平方米土地先要支出 5000 元,让一些贫困的农民难以承担。

3、不少农村村民观念落后,法制意识淡薄。一是集体土地所有制和依法用地的观念淡薄。不少村民存在着土地“谁耕种、谁所有”的观念。表现在建房用地上,有的认为在自己的承包地、自留地上建房,是自己的权利;有的把农用地转包与非农业建设用地土地使用权转让混同起来,私下将自己的承包地、自留地、宅基地有偿转让给他人建房;一些村民认为,建房用地规划审批太难,先占地建房后再设法补办手续反而省事。在这种观念驱使下,一些非法买卖土地和非法占用土地的现象随之发生;二是迷

信思想作祟。看风水、择吉日,是一些农民选地建房的必经程序。大部分村民认为祖遗房屋是风水之源,拆旧房建新房会破坏自家风水,影响“福、禄、寿”和“财、丁、贵”,由此农村大量存在“空闲屋”,也有些村民认为一些新村规划虽好,但风水不好,宁愿自己选地建房,也不愿到新村落户。

三、规范村民建房的对策建议

农民建新村、奔小康,解决村民建房用地存在的种种问题,不仅要从小加强乡(镇)政府及规划、土地、建设管理部门的效能、行风建设,增强村民的土地法制观念,破除封建迷信思想入手,解决思想认识问题,而且要着重改革现行农村用地管理体制、机制和法制,切实加强基层组织建设,发挥基层党组织的战斗堡垒作用,从根本上克服政策性、法律性的障碍。

1、正确引导,组织保障。农民建房已进入由量的扩张转向质的提升的关键时期,但无论在理论上还是实践上,当前对村镇建设的研究和指导都要比城市建设滞后得多。当务之急是要强化政策引导和业务指导。其一,应强化规划的龙头作用,抓紧乡镇特别是村庄建设规划的修编,提高规划的有效性、针对性和前瞻性,引导农民拆零并整,集聚建房。其二,应引入先进设计理念,引导农民建设节地、节能、节资的生态型住宅。其三,应加强农村住宅建设市场管理,推进综合开发,提高农民建房整体水平。

2、先行先试,用好政策。(1)引导农民使用集体土地。根据现行土地管理法律法规和政策,农村村民建房和农民新村建设,既可以使用国有土地,也可以使用农村集体土地,而使用国有土地,必须办理农转用和土地征收手续,缴纳新增建设用地有偿使用费等相关费用,一般 2—4 万元/亩,每个新村按 20—30 亩用地规模计划,报批费用就需 50—120 万元,因此,新农村建设要引导农民使用集体土地。(2)拓展政策空间。现行政策规定:农村村民建房只能使用本村的集体土地,甲村民不能使用乙村的集

体土地。实践中,随着工业化和城镇化进程加快,人口向社区集中、自然村向中心村(镇)集中是一种趋势,这涉及甲村村民使用乙村集体土地建房的法律阻碍,为解决这一问题,建议在不违反现行法律规定的前提下在两个方向拓展政策空间:对于零星村民向中心村和农民住宅小区集中涉及使用他村集体土地进行建房的,可以将户口先迁移到中心村和农民住宅小区所在地村,再申请建房用地;对于整村搬迁向中心村(集镇)聚集或自然村向中心村(集镇)聚集,使用他村集体土地进行建房的,由于涉及村民自治组织选举问题,比较敏感,可以根据集体土地分等定级成果,按不同等级土地差别,在村与村之间谈妥补偿差价的前提下,依法定程序对新村建设需要使用的土地进行村与村之间集体所有权调换,然后再申请使用本村集体土地进行新村建房。(3)用好用足国家有关农村建设用地增减挂钩试点政策。把农村建设用地复垦新增的耕地面积按规定核拨的建设用地周转指标,优先用于向中心村(集镇)聚集的新农村建设和农民住宅小区建设。对于乡(镇)范围内整理指标和复垦指标用于新村建设和农民住宅小区建设有节余的,在同一县域范围内实行与城市有偿调剂,为新农村建设筹措资金,推进“以城带乡、以工促农、城乡共同发展”目标的实现。

3、注重投入,做好规划。目前,新农村建设缺少统一规划,有了规划又缺少刚性和弹性。因此,推进新农村建设和农民住宅小区建设,一是要坚持科学规划,规划先导,利用土地利用总体规划修编之机,做好县、乡土地利用总体规划与县、乡城镇和村镇规划的衔接工作,充分考虑并体现新村建设和农民住宅小区建设的空间要求,使新村建设和农民住宅小区建设用地指标落到实处。二是尊重民俗,切实解决新村建设规划编制滞后问题。乡(镇)政府要尽快组织编制新村建设规划。在编制新村规划中,不是要把农村和农民住宅小区按照城市的样子建,

不能盲目攀比,贪大求洋,要重点解决排水、通风、采光、通行,不必象城市规划那么详细,新村规划编制费用由市、县、乡财政统筹解决。在此基础上,没有编制新村建设规划的,一律不予审批建房用地。龙岩中心城市(除规划核心区外)东肖、红坊、龙门、红炭山、铁山五个组团和规划控制区内的新村规划,由市政府委托新罗区政府组织编制。同时进一步细化乡(镇)土地利用总体规划的内容,在规划中对每个村庄的建设用地区(包括旧村庄整理区、新建建设用地区)进行合理划定,促进建房用地的合理布局。三是节约集约用地,切实维护集体经济组织和农民的合法权益。新村建设和农民住宅小区建设要因地制宜,要全面推广长汀和谐小区、新罗龙门洋畚村、岩山莱山村、白沙岩下村和营歧村建设用地模式,建设公寓式农民住宅小区,节约和集约用地,提高土地利用效率。村庄建设用地区范围内的土地不论是自留地或承包地,均由村委会按照土地利用总体规划和村庄建设规划统一安排使用,村民申请建房可以选择意向地块,选址定点由土地管理所和村建管理站确定,建房户参照征地补偿标准对原土地承包经营者给予适当补偿,或者向村集体经济组织支付土地补偿费后,由村集体经济组织重新调整数量和质量相当的土地给原土地承包经营者,杜绝私下买卖宅基地的行为,保证村庄规划实施。四是实行建房用地的总平面布置和立面外观设计审查制度。村民申请建房用地,必须提交拟建房屋的立面设计图,该图由规划部门因户制宜,根据农民喜好不同、家庭人口结构、经济水平和功能需要,设计出不同结构的通用图纸,村管站负责免费供建房户选用,费用由市、县、乡财政统筹解决。县级人民政府批准用地申请后,应当将用地平面布置和设计图一同发给建房户,并到实地进行勘测、定界。房屋施工期间,不定期巡查,监督规划实施,房屋竣工后,进行实地核实。符合建房要求的,发给土地使用证;不符合建设要求的,责成整改,并按规

定给予处罚。

4、严格初审,信息共享。严格审核宅基地申请条件是宅基地管理工作中至关重要的一个环节。在这个环节中,具体要做到“四查一公示”。“四查”,即一要到申请者户籍所在地的派出所查清户口性质,请公安部门确认;二是深入基层村组走访调查了解其现实的居住情况,特别是对申请新建户和拆迁安置户进行重点调查;三是查清申请者从事农业生产的情况,除审查相关的书证依据外,还要通过群众走访、实地调查验证其真实性;四要查清申请者家庭人口的实际组成和居住面积。“一公示”是指对初审合格的申请户,在安置区域或建房的现场以及村部公示栏进行固定期限的公示,依靠广大群众监督,保证初审的准确性。而健全农村宅基地审批档案信息共享系统是保障“一户一宅”制度落实的重要手段,因为仅靠人力调查有时难以保证信息的准确性,所以有必要在行政区域范围内及早建立农村村民住房信息共享系统,最起码要在县(市)国土资源局局域网中先行建立。将《福建省农村村民住宅用地与建设申请表》、个人申请书、村委会张榜公布情况、退地协议书、勘测定界图、申请人的基本情况(申请人姓名、性别、年龄、家庭人口、原人均住房面积)等项目进行建档备查,对已批准新建住宅再次申请的不予受理。

5、规范程序,简化审批。一是明确申请审批的范围和条件。除龙岩中心城市规划核心区外,农村村民无住房或现有住房用地面积明显低于法定标准需要扩建的,因国家、集体建设需要拆迁安置的,经批准回乡落户的离、退休工人,转业、退伍军人无住房的,经批准回乡定居的港、澳、台胞和华侨无住房的,因子女长大成家立户的,都可以申请在新村规划区内建设住宅。同时明确规定不予审批的情形:(1)不符合乡(镇)土地利用总体规划和新村规划的;(2)已有住宅、且宅基地面积已达到规定限额的;(3)农村村民出卖、出租、赠与原住房或将

住宅用于其他用途的;(4)户口虽已合法迁入,但原籍宅基地尚未退还集体的或原公房未退还所在单位的。二是简化审核审批环节。村民申请建住宅用地,向村委会提出申请,符合条件的,再向当地乡(镇)土地管理所领取、填写《个人住房建设用地申请表》,并提供户口薄及家庭成员的身份证,“一户一宅”或“拆旧建新”或“退地协议”的承诺书,住宅平面图和立面设计图草图。由乡(镇)政府组织乡(镇)土地管理所、村管站通过联合会审的方式,一同审查用地申请事项,一同现场踏勘,划定用地范围和建筑红线,然后报县级土地行政主管部门审核,申请符合条件的,直接报县级人民政府审批。龙岩中心城市(除规划核心区外)东肖、红坊、龙门、铁山、红炭山等五个规划组团和规划控制区的新村规划审批管理由市政府委托新罗区政府负责组织实施,以此缩短时间、简化程序、提高效率。

6、多予少取,免收费用。“多予、少取、放活”,首先可以体现在扶持新村规划和新农村建设的配套政策上。为城市化、工业化进程,我们倡导村民向市民过渡,但是我们能够解决的配套政策没有跟上,比如,城市居民在中心城市和城镇可以享受经济适用房、廉租房,考虑到工作半径,不会把城市居民的经济适用房和廉租房建在乡(镇),但是以地为生的农民、村民也有他的一定耕作半径,也应考虑对规划建设公寓式农民新村进行适当政策支持。比如中心城市范围内龙门、红坊、东肖规划兴建公寓式农民新村,也可以安排在集镇规划区内或比较好的地段,甚至中心地带,推进人口向中心村中心集镇聚集,在加快城镇化进程的同时也让农民兄弟们享受农民式的经济适用房政策。在集镇和中心村建设公寓式农民新村至少有三点好处:(1)改善了农民的居住条件,提高了农民生活质量。由于公寓式农民新村建设,能与村镇规划很好结合起来,与环境整治结合起来,能与污水治理结合起来,农村改厨、改厕、改圈、改水、

改院等配套建设迎刃而解,使农村居住环境明显改善。(2)促进农民增收。农民身份不变,就业不变,生产不变,农业生产能力继续保持,农闲时外出打工、搞点副业,可以有效增加农民收入。(3)促进村民向居民转变。农民居住条件等硬件设施的改善,人口相对聚集,使乡村居民的文化生活逐渐丰富也成为可能,包括图书室、乒乓球室、象棋室、信息服务室的人气聚集等。让农民融入城镇和中心村生活圈范围内,思想觉悟可以逐步从村民向居民过渡。同时,要进一步明确村民申请建房用地免收征地管理费、基础设施配套费、耕地开垦费和新增建设用地有偿使用费等行政事业性收费,乡(镇)、村不得擅自扩大收费范围和提高收费标准,县(市、区)直有关部门和单位不得擅自设立村民建房用地的收费项目,不得收取已被取消的规费,不得进行搭车收费。违反规定的,予以通报批评并追究有关责任人的法律责任。

7、经济约束,监督到位。针对农村建房管理中建新不拆旧的问题,应从严整治,在村民申请新建房屋时,应先与村委会签订土地复垦合同,约定在规划的时间内拆除旧房复耕,并预存一定数额的复垦保证金。只有拆除旧房复耕地,才能取回保证金,才能给予新建房屋登记发证,否则保证金依合同冲抵强制拆除旧宅费用。同时,要强化农村村民住宅建设用地管理,促进集约合理用地,强化乡(镇)土地利用总体规划和村庄、集镇规划审查,加大土地执法力度,制定土地执法共同责任制,建立周、月、季巡查制度,确保做到违法用地早发现、早制止,严禁农

村村民未批先建或违反规划乱占滥用土地建住宅,凡村民违法占地建房必须严格依法查处,由乡(镇)人民政府负责组织力量,做到有一栋拆一栋,只有这样,经过5—10年的努力,新村和农民住宅小区将形成,只见新房不见新村现象就会不复存在。

8、明晰产权,维护权益。探索完善集体土地资产评估,登记制度,为进一步做到集体土地资产可以直接抵押融资作用提供技术支持。在进一步完善农村集体非农业建设使用权流转制度建设,增强集体土地的流转变现筹措建设资金能力的同时,通过集体土地分等定级工作,探索集体土地资产评价的方式、程序和论证和处置办法,进一步推进农村集体土地登记工作,为挖掘建立集体土地资产信贷融资功能提供技术支持。金融、信贷尤其是农村信贷机构应该可以尝试集体经济组织利用部分集体土地资产,如集体性质的房地产所有权甚至属于其所有的部分集体土地作抵押发放贷款或向有的集体土地资产为本集体经济组织成员作担保的农民发放贷款。通过激活集体土地资产属性,以达到形成让农村财富充分涌流支持新农村建设的目的。

课题组织单位:龙岩市国土资源局、

中共龙岩市委政研室

课题负责人:廖德槐、张树淳

课题成员:张辉雄、曾庆腾、张发生、

林培新、林超、谢强波

课题执笔:张辉雄、曾庆腾

土地收储让的资金运营及管理探讨

龙岩市国土资源局计财科课题组

近年来,土地收购、储备、出让机制已在我国大部分城市逐步建立。土地收储让机制的建立有效地促进政府垄断土地一级市场,规范经营性土地的二级市场,同时通过土地储备资金的运营,为城市的基础设施建设筹措了大量的资金,推进了城市化的建设进程。伴随着房地产市场的快速发展,土地收储资金的运营规模也迅速扩大。如何有效的提高土地资金运营效率,防范财务风险,成为各级政府土地储备机构亟待解决的问题。本文试结合土地的收储让的业务运作对资金的运营及管理作一些探讨,以期完善土地资金的运营及管理提供决策参考。

一、土地收储让的业务运作及资金循环

土地“收储让”是法律规范下的土地使用权调换机制。土地储备机构代表市政府,通过土地征用、收购等方式,把集体土地征用为国有土地或将国有存量土地从分散的土地使用者手中集中起来,通过房屋拆迁、规划设计、“三通一平”等土地开发前期工作,形成可供出让的“熟地”;然后根据年度土地供应计划 and 市场需求,由国土部门采取“招、拍、挂”的方式出让给土地使用者。目前采取的土地收储的主要方式如下:

1、收回储备:包括政府单位用地行政指令性收回储备(对国家行政机关、事业单位原划拨的土地,采用政府行政指令性收回储备)和闲置土地行政性收回储备(政府对闲置土地依法强制收回,对其土地整理投入部分,给予适当补偿)。

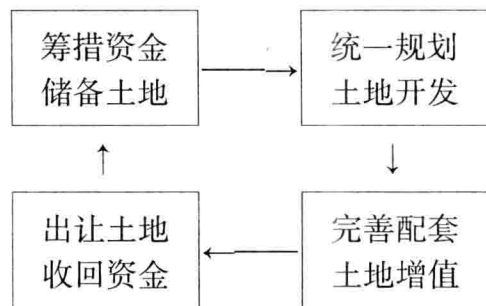
2、收购储备:指因国家或公共利益、城市建

设需要依法收购的国有土地使用权进行储备。

3、征用储备:指城市规划或重点城镇规划区等较大规模新增的国有建设用地统一由储备中心征用、配套开发后储备。

4、红线储备:指旧城区改造中已有的国有土地使用权在划定规划红线后纳入储备,由储备中心负责统一进行地上物拆迁,土地补偿后“净地”出让。

土地收储让业务资金循环流程为:筹集资金→土地收储→统一规划→土地开发→土地增值→土地拍卖出让→收回投资。



土地收储让运作循环

土地收储让通过土地媒介,保障政府对基础设施和公益事业大量的投入带来的土地增值收益掌握在政府代表的公共利益手中,实现开发资金循环运作和综合平衡。土地收储让制度的建立,从制度上摆脱计划经济时期政府对城市建设只有投入没有产出的困境,形成“投入—产出一再投入”的循环,使城市政府在城市基础设施投入和取得的土地增值收益方面得到平衡。

二、土地收储让资金的运营及管理现状

(一) 资金筹集及运营流程

1、资金来源

我国土地储备资金来源一般由三部分构成:

(1)财政拨款注册资本金:政府在土地储备机构成立初期,拨付的土地收储工作启动资金;

(2)金融机构贷款:贷款形式一般为授信贷款或抵押贷款;

(3)提取土地储备金。各地出台的土地收购储备制度一般要求从土地出让收益中按不低于20%的比例提取土地收储让基金,逐步充实土地储备资本,专项用于土地收储让。

2、融资方式

融资主要方式为银行项目贷款融资。银行贷款是土地储备资金的主要来源,还款来源为储备项目收益,即以未来的土地出让收入为项目还款来源。一般是利用一个开发项目土地出让收入来清偿一个开发项目的贷款。

这种融资方式要求在土地收购、储备、规划、开发、招标、拍卖、协议出让等环节上都应充分考虑到还贷资金来源问题,需要通过政府统筹协调,才能保证储备项目土地出让收入及时用于归还贷款,维护银行贷款资金的安全。

3、资金运作流程:

(1)收储资金拨付:储备中心根据土地收储协议或征地补偿协议支付土地收储资金。

(2)土地出让,土地出让收入上缴同级财政,市国土资源局根据年度土地供应计划 and 市场需求,采取“招、拍、挂”的方式出让给土地使用者。出让所得土地出让收入上缴市财政金库,实行收支两条线管理。

(3)成本返还:土地收储及开发成本由市国土资源局核定后报市财政局,市财政局核实后从财政国库中返还土地收储成本给市土地收购储备中心周转。

(4)收益分成:土地出让收入扣除成本后,按入库净收益的2%提取土地出让业务费,按1%提取收储中心管理费。土地出让收入全额

上缴财政金库,纳入基金预算,同时市财政每年以不低于20%比例从基金预算中安排土地储备金补充收储中心资本金,专项用于土地收储让。

(二)储备项目资金管理与成本核算

1、项目成本构成及管理

储备中心资金支出包括储备土地项目支出和储备机构日常工作开支。储备项目支出主要包括土地收储补偿款,征地拆迁款,“三通一平”等前期费用,配套设施建设,贷款利息等。

2、土地征购价格的确定与“实际取得成本”的构成

我国的法律规定个人和用地单位只有土地的使用权而没有所有权,所以政府征购土地的价格称为补偿。补偿标准原则上按照《中华人民共和国土地管理法》第四十七条中“按被征用土地的原用途给予补偿”制订。补偿对象不是土地所有权,而是按政府许可年限计算的土地使用权的价格。

实际征购过程中,基于物权保护原则和公平原则,征购价格是在评估价格的基础上双方谈判达成的,最终价格以双方签订的协议为准。也就是说实际征购价格是在双方的博弈过程中达成的,征购价格在达成协议之前有不确定性,存在一定的弹性。

我国储备地实际取得成本除了土地征购价格和安置补偿费用外,还应包括地面附作物拆迁补偿、临时安置补助费、行政激励费用和拆迁工作经费。

地面附作物拆迁补偿金额原则上双方协商确定,一般以市场评估价格为协商依据。我国地面附作物拆迁主要依照国务院《城市房屋拆迁管理条例》为主的法规体系执行。国务院《条例》第二十四条规定“货币补偿的金额,根据被拆迁房屋的区位、用途、建筑面积等因素,以房地产市场评估价格确定”。为了从总体上节约成本,一般要对积极配合拆迁工作的群众进行奖励,实施拆迁的工作人员也需要一定的

工作经费。另外在改革的过渡期间,国企改制职工安置,征地拆迁过程中对弱势群体的额外补偿等,都是储备中心取得土地成本的组成部分。

3、项目成本核算

土地收储让采取收回、收购、征用等方式进行,按项目核算成本,成本构成及核算主要内容如下:(1)土地收储补偿费,本科目核算收购国有企业土地及闲置土地支付的补偿费;(2)土地征用及拆迁补偿费,本科目核算征用集体土地支付批次报批费用、征地费用及地上物拆迁补偿费;(3)前期工程费,本科目核算工程前期支付的设计、勘探费用支出;(4)基础设施费,本科目核算道路等主体工程费用;(5)配套设施费,本科目核算小区内配套设施费用;(6)验收审核费,本科目核算项目竣工验收、决算、项目审核等发生的支出;(7)管理费用,本科目核算储备中心日常经费开支,月底按各项目投入额摊入项目成本;(8)财务费用,本科目核算储备中心银行贷款的利息费用,月底按各项目投入额摊入项目成本;(9)各项规费,本科目核算上缴政府相关规费。

三、土地储备资金运营及管理存在问题

1、融资渠道过于单一,资金来源过度依赖于银行贷款

发达国家的土地储备融资体系一般比较健全,除依靠财政支持、土地出售收入、银行贷款等融资方式外,还可以依靠完善的地方政府举债制度和债券市场,以发行公债等方式筹集资金。而我国明确《预算法》不允许地方政府发行债券,同时国内债券市场也不发达,造成目前土地储备主要依靠银行贷款。单一的融资方式造成土地储备对银行贷款的依赖度过高,使土地储备业务容易受货币政策的影响。

2、自有资本比率低,财务风险大

(1)利息成本高:目前我国的银行利率过高,足以抹杀土地的增值潜力。我国的银行基准利率目前为 5.89%,且按季度扣利息,与发

达国家通行 2-3% 基准利率相比,我国银行贷款的财务费用太高;无法实施长期的土地储备。

(2)财务风险大:土地收储让面临多方面的财务风险。①政策信用风险:土地收购储备成本必须通过政府财政审核后利用土地出让收入返回拨付,在当地财政入不敷出或发生重大事件时,有可能造成对还贷资金的挪用、延期。②经济周期性波谷风险:银行贷款要求按项目逐一进行,贷款上设定了限制条件。一旦房地产形势发生变化,银行抽回贷款,即有资金链断裂的危险,储备中心缺乏应对措施。③资金流动性风险:随着土地收储的增加,未变现的库存土地增加,资金周转放缓,加上资金回收周期以及财政返还时间的不确定性,造成储备中心资金流转临时多变性,可能出现临时无处筹钱的困境。④经营风险:土地收购储备制度属于经营行为,受市场经济规律约束,土地市场出现卖方市场,储备中心土地积压,对银行贷款还本付息就会发生困难。⑤城市公共设施负担风险:目前城市公共设施与绿地用地极度缺乏,储备中心开发的土地成为这类用地的主要来源。由于市政府拥有储备项目发展方向的决定权,可能在项目开发过程中,将原本可以有收益的项目转变成为的无经济效益的政绩工程。

(3)项目资本金缺乏

按照规定土地开发项目中需投入不低于 30% 自有资金,央行《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》再次重申,“房地产开发企业申请银行贷款,其自有资金(指所有者权益)应不低于开发项目总投资的 30%。”国务院实行宏观调控后,把项目资本金又提到 35%,从目前情况看,大部分的政府储备机构的资本金难以达到此要求。

3、土地收储成本不确定因素大

(1)征地拆迁难度大,周期长

从实际情况看,由于我们的现行法定征地和补偿价格相对较低,我国征地拆迁阻力不断加大,征地拆迁周期较长,从而导致项目经营风