

关于城市土地及房产经济相关问题的探讨

■ 王红波

(安阳市殷都区自然资源局, 河南 安阳, 455000)

一、引言

我国房地产行业在近年来有了较快的发展, 房地产行业有效加快了国民经济的发展步伐, 使得我国国民经济发展有了空前提升。但是在土地制度影响下, 我国房地产价格也表现出了很大程度上的波动。房地产行业与人们生活密切相关, 直接影响着人民群众的幸福生活指数, 对此, 社会群众对房地产行业的关注度越来越高, 与此同时, 如何正确处理城市土地和房产经济之间的关系是相关人员非常关注的问题。以下就是本文对城市土地及房产经济有关内容的分析, 希望可以借助城市土地政策推动我国房产经济的进一步发展。

房地产行业是我国国民经济非常重要的组成部分, 可以显著加快我国国民经济发展的步伐。尤其是近年来我国房地产行业有了快速发展, 与此同时, 城市土地紧张的情况也对该行业的发展带来了一定影响。因此, 要想推动我国房产经济的可持续发展, 就需要以城市发展规划为指导, 全面落实土地管理工作, 提高城市土地与房产经济二者发展的协调性。

二、城市土地价格与房地产价格之间的内在联系

(一) 成本会引起土地和房价的变动

土地和房价受成本因素的影响较大。对于房地产经济而言, 当住房总成本与预期利润不一样时, 说明城市房价与土地价格出现了波动性变化。开发商在利用土地的过程中可以将土地价值充分体现出来。此外, 土地出让金制定的价格也可以反映土地资源的利用情况。在城市快速发展的过程中, 不同区域的发展水平是不一样的, 经济发展速度较快的繁华区域土地价格也相对较高, 且房产经济发展中投入的成本也会相应增加。在计算土地自身总成本时, 地价占据三分之一左右, 因此, 在制定房价时需要在地价基础上来确定房产价格。但是, 商品房在实际销售中多依据房价来制定价格, 这导致房产经济在实际发展中地价和房价存在一定程度的正相关关系, 地价上涨也会引起房价上涨。

(二) 供需关系会引起土地和房价变动

供需关系与土地和房价的变动密切相关。从政治经济学角度分析, 供需关系的变化直接影响商品的

最终价格。当商品供大于求时, 此时价格呈现出下降的趋势。反之, 在供小于求时, 商品价格会呈现出逐渐上升的趋势。城市土地作为一种生产要素, 其体现出来的商品经济属性较为明显, 城市土地也会受到市场供需变化的影响, 在市场供需变化影响下, 城市土地的经济价值也会出现相应的变化。城市土地资源为国家所有, 因此, 政府部门需要发挥自身的调控作用, 这就决定了城市土地在自身弹性区间上与其他商品存在一定区别。在分析经济数据时, 发现城市土地与房价自身存在关联性, 这就导致对商品价值影响的因素难以确定。多数商品经济价值增长与指标存在正相关关系, 但是也有部分商品与指标存在负相关关系。在不能全面分析经济结构增长内容时, 则无法将商品实际价值和价格进行对比。尤其是在供求关系变化较为明显的情况下, 会导致城市土地价格出现较大波动。在房价持续性上涨的情况下, 也会引起土地价格的上涨。

(三) 城市区位因素会引起土地和房价变动

城市区位因素会引起土地和房价的变动。房价的决定因素是其土地价值及附着在土地上的各种附加价值, 如学校、医院、地铁、商业等, 也就是“地段”。所谓地段也就是城市区位因素, 城市地段是土地价值的综合反映, 也是房价的决定因素。区位因素是个相对概念, 中心城市的核心地段与远郊, 价值不同; 小城市的核心地段相比其他地区, 同样价值不同。城市区位是不断变化的, 今天的好区位, 未来可能会变差; 今天不好的区位, 由于资源的改善, 也可能变好。比如, “多校划片”就有可能降低以前“一对一”名校学区房的价值, 而对那些同区域的“菜小”则是利好。

三、房产经济受土地制度的影响

(一) 房产经济受土地估价制度的影响

土地估价制度会影响房产经济。近年来, 我国房产经济得到了迅速发展, 我国在土地利用方面也制定了一系列制度, 使得原有的土地估价制度发生了很大变化。在土地制度改革背景下, 我国城市也划分出了相应的等级, 结合不同等级的城市制定与之对应的土地估价制度, 使其制定的制度更具科学性和合理性。但是, 此种城市划分方式也依然存在

一些问题,比如在落实土地评估工作时,如果评估人员综合素质不高,则会影响土地评估结果的准确性,拉大了地价和实际估价之间的差距,进一步增加了房产经济发展中的评估风险。

(二)房产经济受土地供应制度的影响

土地供应制度会影响房产经济。土地资源与社会经济的发展密切相关,土地资源作为非常重要的资源,其升值空间较大。在利用土地资源时,土地资源与累积的财富值存在正相关关系,前者增多后者也会增多。但是,在土地资源过多占用或者储备机构所储备的情况下会影响房产经济的顺利发展。由此可见,影响土地资源的因素较多,这些因素的存在会降低土地资源价值估判的准确性,使得土地资源初始价值降低。以上问题出现的原因与我国现有土地制度不完善密切相关,制度的不完善加上利益的驱使使得个体占用土地资源的情况较多,影响了土地资源的大面积利用,进而制约了我国房产经济的稳定发展。

(三)房产经济受土地储备制度的影响

土地储备制度会影响房产经济。目前,我国房地产经济依然存在诸多问题,将这些问题系统性汇总起来主要表现为以下几点:一是一些机构在储备土地时过分关注利益,使得土地开发和土地购买环节存在较强的经济性特点。尤其是土地拍卖环节经济性特点更加明显,这对房产经济的发展带来了较大的阻碍;二是我国在落实土地收购作业时需要借助补偿机制进行一定的金额补偿。但是补偿金额较少会影响土地收购作业的正常开展,使得土地收购作业难以达到预先效果,影响土地收购的控制能力。

四、我国城市土地资源管理现状

现阶段,我国土地资源管理方面依然存在不少问题。集中化管理模式是我国土地资源传统的管理模式,可以清晰划分各类土地资源,避免土地资源出现混用问题。但是,集中化管理模式也存在诸多问题,一定程度上增大了房产建设的成本,并且对土地资源管理的正常发展也带来了一定影响,立足土地利用角度,在管理政策不完善的情况下,土地资源会受到不合理的利用。比如土壤肥沃适合作为耕地的土地却被用作了工业用地,城市化快速发展过程中,大量土地资源被开发出来,使得原本生态环境受到了一定破坏,直接降低了土地资源的自我修复能力。在城市土地资源超负荷利用的情况下,会产生诸多问题,比如交通堵塞、城市基础设施扩张困难、可利用的地皮资源有限等,这进一步加大

了土地资源浪费程度。

五、依靠现有土地条件加快房产经济发展速度的措施

(一)加大对闲置土地的清查力度

依靠现有土地条件加快房产经济发展需要加大对闲置土地的清查力度。尽管近年来我国针对闲置土地加大了清查力度,但是受开发商和私人在土地上投资行为影响,大量土地被闲置下来。加大对闲置土地的清查力度要从以下方面做起:一是各地政府部门要构建相应的问责制度,在制度的约束下清查闲置土地,促使各部门严格按照法律要求针对性开展闲置土地的清查工作,从源头上抑制土地投机行为;二是严厉监管建设用地。闲置土地在清查过程中普遍存在重结果、轻过程的问题。对此,相关部门就需要充分依靠网络平台的作用将土地开发相关信息及时发布出来,依托舆论监督的作用高效完成土地清查工作;三是严厉处罚闲置土地,结合土地闲置认定标准和处罚标准分别计算不同的责任主体,加大对土地投机行为的处罚力度。此外,各个部门要联合在一起,构建起各部门彼此之间相互监督的机制,全面落实土地清查政策,遏制土地投机行为,加快房产经济发展的脚步。

(二)完善土地储备评价制度

依靠现有土地条件加快房地产经济发展速度需要制定完善的土地储备评价制度。现阶段,我国各地政府部门提高了对土地储备工作开展的重视程度,但是即便这样,土地储备工作真正落实到实处依然存在不少的问题,此时,就需要结合目前我国土地储备评价制度存在的问题,对现阶段存在的土地储备评价制度相关文件资料详细审视,以此修正和完善现存的土地储备评价制度,对于现存的土地,政府部门要充分发挥土地储备评价制度的积极作用,以此来推动房产经济的平稳发展。同时,政府部门要确保土地储备评价制度内容的完善性,积极将土地储备规划评价、年度评价及项目评价等纳入其中。在土地储备规划方案综合性评价中,要发挥年度评价和规划评价的积极作用,将社会效益、经济效益和环境效益作为主要的评价指标。在年度土地储备可行性评价中要充分发挥项目评价的作用,确保项目决策的科学性和合理性。在项目具体实施阶段的评价可以分为前期评价和后期评价,其中土地储备评价制度建设的重点就是后期评价。此外,土地储备评价制度也需要纳入风险评价相关内容,落实对土地储备经营风险、财务风险以及外部

风险等方面的合理性评价。根据风险评价结果制定科学合理的风险防控措施,进一步提高土地储备的整体效益。

(三)完善土地估价制度

完善土地估价制度是在现有土地条件下促使房产经济进一步发展的措施之一。针对目前我国土地估价制度中基准地价评估不合理、不规范的问题需要进一步完善。一是土地估价人员的综合素质直接关系到土地估价制度实施效果,因此,努力提高土地估价人员的综合素质非常必要,综合素质较高的土地估价人员可以对土地相关政策和估价业务全面熟练,有助于高效开展土地估价工作。此外,土地估价人员该需要具备较高的职业道德素养,严格按照职业操守开展自身工作;二是制定完善标准地价体系,将标准地价与基准地价结合在一起,并进行公示确保土地评估制度的合理性和科学性。在确定基准地价时,要根据市场实际价格情况,确保基准地价的控制效果。此外,在基准地价确定时还需要按照协议地价和出让金补交金额具体要求,以此为基础确保基准地价与市场地价变化相同步。

(四)政府部门要发挥宏观调控作用

在房产经济发展问题上要注意充分发挥政府部门的宏观调控作用。近年来,我国房地产业发展势头较大,带给宏观经济的压力也较大。房产经济在发展过程中存在诸多不确定性因素,制约了其他行业的发展。政府部门的宏观调控可以推动房产经济的稳定发展,对此,我国各级地方政府部门要制定科学合理的宏观调控政策,确保房产经济处于稳定的发展水平,在维持房产经济稳定发展的前提

下,控制好该行业的发展速度,减少房产价格泡沫问题。

(五)规范化管理土地市场

在现有土地条件下,加快房产经济的进一步发展需要确保土地市场管理的规范化。房地产经济开发中非常重要的内容就是土地资源,严格落实土地资源管理可以促使房地产市场更加规范。在办理土地资源相关手续时,要严格按照法律法规进行,注意维护好各方的合法权益。土地招标、土地拍卖等环节要减少行政干预,严格落实市场化管理。适当放开土地管理确保土地供给能力,借助市场调控的作用实现对土地资源的规范化管理。

(六)优化房地产投资政策

我国政府部门在制定房地产投资政策时要立足长远发展角度,尽管现阶段,一些政策对房地产行业会起到一定的抑制作用,但是从长远分析,这些政策会推动房地产行业的健康稳定发展。因此,在制定房地产相关政策时要秉持长远眼光,并监控政策落实情况,平稳推动房产经济的发展。

六、结语

综上所述,城市土地与房产经济发展密切相关,房产经济的发展需要依托城市土地制度为基础,在土地制度范围内发展房地产经济,以此加快城市化建设的脚步。以上是本文对城市土地及房产经济有关内容的分析,希望可以借助城市土地政策推动我国房产经济的健康可持续发展,

【作者简介】王红波(1979—),男,河南安阳人,本科,中级经济师,安阳市殷都区自然资源局,研究方向为建筑房地产经济。

