

2007土地整理与区域经济发展论坛综述 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/286/2021_2022_2007_E5_9C_9F_E5_9C_B0_c67_286733.htm 8月3日 - 4日，由中国国土资源报社等单位主办的“2007年中国地交会”在北京中国国际贸易中心举行，同期召开的宏观经济与土地运营模式论坛、城市发展及土地招商论坛、地产创新论坛、金融投资论坛等多个高端论坛，对土地市场建设、房地产开发的宏观研究将发挥积极的推进作用。国土资源管理部门、业界专家学者、部分城市市长、以及来自有关方面的负责人及众多开发商参加了本次盛会。本届地交会的主题是：土地整理与区域经济发展。中国国土资源报社总编辑蒋亚平主持了土地整理与区域经济发展主题论坛，并对本届论坛和专家的发言进行了点评。中国土地学会理事长邹玉川说，2007年中国地交会主题论坛提出了土地整理与区域经济发展这个题目，反映了在当前形势下土地利用发展的大趋势。对于我们回答和解决土地从哪里来的问题具有重要的现实意义。邹玉川说，我们长期延续的以土地换发展的用地模式，造成了大量的土地浪费。主要表现在几个方面：一是重复建设和低水平建设造成的土地浪费，二是闲置土地和大量的低效率利用土地，三是随着经济发展原有的产业结构、产品结构和产业布局老化，生产力水平衰退，造成土地利用效益低下。还有城乡结合部问题，那里的土地利用情况复杂、混乱，也造成大量的土地不能有效利用。发展需要空间，但是我们不能沿用传统的用地方式，不能把发展的空间锁定在无限制的扩大城市规模上，而应该在节地挖潜上多动脑筋，在盘活存量土地上多花力气，积

极推进产业结构调整。事实上社会的进步、生产力水平的提高都是在人类对土地的不断重复利用基础上实现的。能够认识到这一点，我们就有用不完的土地。中国土地学会秘书长黄小虎说，我们国家正处在发展模式转型过程当中，目前的发展模式有4个层次。首先是指导思想，第二是发展战略，第三是要落实到各类的规划，第四是这些战略也好、规划也好、指导思想也好，要真正贯彻实施还需要有各种机制的保障。关于重点发展地区的问题，黄小虎认为，重点发展地区的重点问题是城乡结合部。城乡结合部的重点问题是解决好农民的问题。发展就要占地，占了地农民到哪里去？怎么安置？黄小虎特别提出要重视留地政策的研究，在现行的法律法规没有突破的情况下，要重视留地经验。我们现在搞了很多改革，包括用土地换社保。黄小虎认为这都是好的，但是社保只能解决一代人的问题，解决不了农民的长远生计，留地政策是使得农民能够享受城市文明、享受工业化文明的非常重要的一个步骤，使得农民的长远生计得到保障，能够更好地融入城市化和工业化当中去。至于留地是国有还是继续保持集体性质，可以继续探索，变为国有也可以，也可以出让给农民，保留原来集体的性质也不是不可以，这方面有很多经验可以借鉴。中国人民大学教授、博士生导师叶剑平说，众所周知，农村从生态环境来说优于城市，一些地方基础设施的投入不亚于有些城市，比如高速路、高速列车等等，已和城市建立起有机的联系。如果城市的资金可以向周边转移并提升周边的土地潜在价值的话，周边地区吸纳城市的人口、产业是可能的。在这个前提下，可以有一些优惠政策，包括对劳动力的安置等一系列问题的解决。但是要使城乡统筹

发展，未来有条件的农村应该吸引更多的城市资金和人口，使之担负起应有的责任，同时使农村能够在城市化过程中分享整个社会进步带来的收益。国务院发展研究中心党组成员蒋省三说，从上个世纪90年代末以来，我国的工业化快速增长以及城市化的快速推进完全得益于现行的土地政策，尤其是发达地区，土地发挥了重要的作用。在转变增长方式，调整经济结构、优化区域发展的阶段，我国的土地使用制度如何与之相匹配，是个值得探讨的问题。我们应该在制度上确保建设用地两种所有权长期并存的格局，一种是国家的建设，一种是农民的集体建设，集体建设是实实在在存在的一种权利形式，这样就有利于我们农业大国的长期稳定。应进一步完善《土地管理法》，逐步实现两种用地同地同价同权。积极探索集体建设用地进入市场，允许转让抵押出租，让农民分享城市化、工业化的好处。从这个意义上讲，我们不能用新农村建设的幌子去圈农民的承包地、宅基地、城乡用地，也要非常谨慎地对待所谓以社保换土地的做法。要探索农民集体留用地的新路子，这在东部沿海地区已经普遍存在。鼓励农村集体建设用地直接进入市场，“直接”这两个字是非常关键的，也是非常重要的，要抓紧制定公共利益征地目录，并明确规定以盈利为目的的用地不得征用。北京大学中国经济研究中心主任林毅夫运用大量的研究数据，分析了我国未来仍将保持稳定高速的经济发展态势。林毅夫认为这样的增长速度可能再保持二三十年。但同时也要看到，城市化、工业化加快发展过程中仍将要占用大量土地。林毅夫说，这些结构的变化跟我们讨论的土地整理和区域发展是相关的。为什么？如果农业的比重在下降，制造业和服务业的比重

要上升，这些制造业和服务业要发展肯定需要土地，工矿、交通、仓储都需要占用土地。其次，如果有2亿人口进城，总要有住的地方，住房面积在城市里面也要大大增加，而且收入也增加了。收入增加后对住房条件，包括对住房面积、质量的要求必然都会增加。这样不仅住房要增加，生活的空间、生活的环境、城市的绿化等等必然也要增加，这些都需要土地。如果说我们的经济发展是一个不可阻挡的态势，随着产业结构、人口结构的调整，对土地的需求也是不可阻挡的。说到土地潜力，林毅夫分析说，我们看到一方面讲土地非常紧张，可是我们到很多地方考察，发现每个工厂都是在比土地面积，有的空地非常大，储备地非常多，还有很多潜力可挖。如果从现在到2020年有2亿农民要进城（这是一个不可逆转的趋势），如果平均一户4口人，就意味着有5000万户要进城，这些进城的人在农村里面有房子、有宅基地，一户的宅基地保守估计是3分地，5000万户也不少了，这也是1500万亩地。林毅夫说，如何使这些土地得到充分利用，一方面要保证18亿亩耕地的红线不突破，另一方面要配合工业化、商业化、城市化高速发展的用地需求，就需要从土地整理方面下功夫。当然，这跟现行的法律、法规修订是高度相关的。比如说荒地、林地怎样开发利用，存量土地怎样进入市场，都需要研究，如果允许占地面积很大的工厂把它的土地释放出来，使之得到一定补偿，这是存量土地怎样盘活的问题，这也是需要研究的。再有进城农民的宅基地，如果没有补偿的话，农民肯定不愿意放弃，如果他在城里没有一定的就业安全，他也不会放弃，在这种状况下，就牵涉到户籍制度，要让进城来的这些已经转到第二产业、第三产业的农民能够

在城里安家落户，同时为了盘活农村的宅基地，也应该给予进城农民一定补偿。这些问题都需要深入探讨。林毅夫说，本次论坛开了一个好头，我们把机遇和问题都摆出来，一起探讨适合中国国情的土地管理政策、土地发展政策。林毅夫认为中国未来发展的机遇非常好，继续保持高速增长，是完全有可能的。当然，也必然出现新挑战，但只要我们解放思想，坚持以市场为导向的态度，照顾各方的利益，形成一个利益均衡点、平衡点，就能够抓住这个机遇。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问

www.100test.com