

我国实行建筑空间节约的总体思路注册建筑师考试 PDF转换  
可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/644/2021\\_2022\\_\\_E6\\_88\\_91\\_E5\\_9B\\_BD\\_E5\\_AE\\_9E\\_E8\\_c57\\_644911.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/644/2021_2022__E6_88_91_E5_9B_BD_E5_AE_9E_E8_c57_644911.htm)

一、探索土地国有制权益的最佳实现方式 国有土地所有者的利益与土地集约化使用是高度一致的。未来应当从三个方面探讨土地国有制权益的最佳实现方式。（1）规范国有土地所有权的委托代理关系。中央政府与地方政府形成了土地所有者与土地经营者之间的委托代理关系。然而，目前，国有土地产权关系界定不清晰，地方政府往往把国有土地所有权看成为地方所有，“打工的成为了老板”，滥用职权导致国有土地无偿占有、低效使用、不等价处置、收益流失。因此，必须重新规范国有土地产权委托代理关系，进一步明确产权代表的各项合法权利和权益与义务，使地方政府作为国有土地代理人向国有土地的产权人负责，为实现土地集约化利用创造良好的制度性基础。www.Examda.CoM考试就到百考试题（2）改革国有土地所有权的收益形式。在社会主义条件下，尽管土地所有制的关系发生了变化，但是国有土地所有者仍然有实现土地收益最大化的意愿。因此，目前各级政府实施的批租制（一次性缴纳土地出让金就可以享受多年的土地使用权）显然不利于实现国有土地所有者的权益，应当由批租制改成年租制，使土地的收益（价格）真正反映其内在价值。（3）强化土地规划与执行的公众参与与监督。当地方政府大手大脚出让国有土地时，等于侵害了全体人民作为土地所有者的根本利益。因此，我们不仅需要在城市交通规划、城市规划、工业区规划、商业区规划、生活区规划布局的思路贯彻集约

性原则，更需要社会公众的广泛参与与有效监督的制度。城市土地规划是外部性极强的公共服务，不能局限在行政体系内部封闭运行。

## 二、经营性土地价格形成完全市场化

中国经营性土地价格一天不完全实行市场化，空间节约就只能停留在口头上。非市场化的要素价格就会导致要素的错配，要素错配就会导致要素的浪费，要素的浪费就会使要素变得更加稀缺，要素的稀缺又会进一步推高土地要素的价格。因此，充分发挥地租、地价对土地利用的市场调节作用，健全土地市场体系是优化配置城市土地资源的根本途径。今后城市增量用地与存量土地流转，除按法律规定可以继续实行划拨外，其余全部采取公开招标和拍卖的方式，鼓励公平竞争，增加竞争机制和透明度，从而打造“阳光下的土地交易”市场。

## 三、建立促进集约用地的激励约束机制

采集者退散 促进存量土地流转、提高土地的使用效率的必要性已经尽人皆知，但是，采取何种有效的手段来实现上述目标则是悬而未解的。笔者认为，关键在于建立起有效率的激励与约束集约用地的机制，从而使用地者在土地资源配置中具有外在压力与内在动力，促进存量土地的合理流转，实现粗放用地行为向集约用地行为转化。

(1) 加大土地粗放利用的成本压力。集约使用土地最有效的办法不是宣传教育，而是增加必要地土地使用的成本的压力。比如，按照城市土地占用面积征收土地占用税，不管是城市还是农村，不管是行政机关还是企事业单位和农户，不管是耕地还是居住用地，一律照实际面积征收，税率根据级差地租计算确定。又如，对在城市内拥有土地后长期闲置不用者，则应开征土地闲置税；建议设置对需要限制的土地开发利用行为的特殊税种，例如对别墅、高

尔夫球场、耗用土地量大的旅游设施，及其他一些奢侈性消费土地等，开征土地特别使用税加以调节等等。（2）增强土地集约利用的投资动力。从比较成本角度来看，同样投资开发新增建设用地与开发存量建设土地，前者的成本要比后者低的多。道理很简单，后者仅仅搬迁补偿的费用就要比新增建设用地土地出让金的费用要高。因此，政府应当采取一系列优惠政策，使得城市土地的使用者集约用地的增加的成本损失，通过优惠政策得以一定程度的“弥补”，从而增强用地者集约使用存量土地方面的动力，比如，通过优惠政策鼓励开发区的用地者增加投资强度、建造多层厂房等，进一步提高土地利用率。还可以鼓励或引导土地使用者退还土地使用权，或将闲置的厂房和场地以转让或出租等形式向市场供应；可以加大政策引导，实行地下空间有偿使用，鼓励合理利用地下空间等等。本文来源:百考试题网

#### 四、完善中央与地方合理的财政收入分配关系

如前所述，土地资源粗放使用问题在一定程度上是中央与地方财政收入不合理分配关系的产物。要促进地方政府用地与供地行为合理化、控制城市盲目扩张，一个有效而可行的措施是通过改变中央与地方财政收益分配的“游戏规则”，以提高地方政府保护农用地和集约利用城市土地的积极性。根据我国情况，一方面尽快出台物业税，提高地方土地保有量的收益，丰富与增强地方政府的融资能力，另一方面，中央政府应当加大转移支付力度，保障地方政府有足够的财力实现事权职责，减轻对扩大征用土地融资的依赖度。相关推荐：我国建筑机械行业的发展状况

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](http://www.100test.com)