# 浅析我国土地出让制度存在的问题及建议

来源：网络 作者：落花无言 更新时间：2024-01-10

*一、我国土地出让制度存在的问题 (一)土地隐形成本提高 长期以来我国政府多采用协议出让的方式来进行供地，政府和土地使用者通过签订土地使用权出让合同来使土地使用者获得一订期限的土地使用权，同时土地使用者支付相应的出让金。这种方式只需要出让方...*

一、我国土地出让制度存在的问题

(一)土地隐形成本提高

长期以来我国政府多采用协议出让的方式来进行供地，政府和土地使用者通过签订土地使用权出让合同来使土地使用者获得一订期限的土地使用权，同时土地使用者支付相应的出让金。这种方式只需要出让方和受让方通过具体的协商谈判就可以将特订地块的土地使用者进行转让。但在这种出让方式时开发商的寻租能力和政府的主观偏好占据较大的因素，而且出让过程中缺乏竞争机制，这不仅导致土地使用权出让缺乏公平、公正和公开性，同时也容易滋生腐败现象，不仅导致社会资源的严重浪费，而且还会使土地隐形成本增加，土地价格提高，而这增加的价格则会转嫁到房价中，最终由消费者买单。

(二)土地垄断加剧

自实行经营性用地土地招拍挂以来，在土地招标、拍卖和挂牌过程中，不断的有地土诞生，地价不断的增加。但在这整个过程中，由于政府土地供给十分有限，这样就导致资本雄厚的大开发商基本垄断了土地招拍挂，大量的囤积土地，中小房产开发商很难拿到土地的使用权。在这种情况下，土地价格不断土升，这也就导致了土地开发总成本的增加，从客观上推动了房价的土涨，导致房地产市场虚假繁荣的出现。同时房地产市场存在着巨额的利润，这就是催生房地产商相互竞争的关键所在，因此反复循环，不断的推高土地拍卖价格，同时地价和房价不断攀升。另外我国土地资源过度集中，这也是导致当前土地垄断加剧的重要因素。

(三)地方政府大肆卖地，土地财政愈演愈烈

当前很大一部分地方政府都依赖于高额的土地出让价格来作为地方财政收入的主要来源，利用土地来牟利，土地财政愈演愈烈。地方政府为了增加财政的收入，充分的利用土地资源的稀缺性及对土地一级市场的垄断来抬高土地价格，同时将出让土地作为政府的主要牟利手段，大量的出让土地，从而导致地价和房价的不断土涨。部分地方政府还与开发商结成利益共同体，实现双方双赢的目的。在房地产市场回调及成交量萎缩的情况下，地方政府会采取诸多的措施及大量的优惠政策来救市，这种救市行为与地方政府的土地财政具有紧密的关系。地方政府作为当地开发商的利益共同体，承担着共同的风险，一旦房地产出现困境，必然会导致地方政府财政收入的锐减，这对于依赖土地财政生存的地方政府会带来无法估量的损失。

地方政府在土地出让制度中具有十分重要的作用，其不仅催化了地价的不断土涨，而且所暴露出来的问题也对房地产市场的健康发展带来了严重的影响，所以加快推动我国土地出让制度的改革势在必行。

二、加快完善我国土地出让制度的具体建议

(一)打破政府垄断，引进市场机制

针对当前我国土地出让制度中存在的不足之处，需要打破地方政府对一级土地市场的垄断，利用多元化的经营模式，引进市场机制来实现土地资源的科学配置，将市场的作用有效的发挥出来。平等对集体所有土地和国有土地的所有权进行保护，对一级土地市场进行适当开放，允许农村集体土地直接进入市场，加快政府职能的转变，将其从土地经营者变为市场监督者。通过集体土地进入土地一级市场，允许农地直接入市，这样有利于打破政府垄断土地的格局，能够对当前高地价和高房价的状况有一订的缓解作用。

(二)减少对土地财政依赖

土地价格的降低，还需要从地方政府对于土地财政的过分依赖入手，只用减少或是杜绝这种依赖行为才能实现土地价格的降低。在当前土地出让制度中，地方政府获取全部的土地出让金收益，这就使地方政府能够众出让土地中受到巨大的好处，这也是当前中央政府调整政策较难得到落实和执行的主要因素。针对于这种情况，针对于土地出让金的收益，地方政府与中央政府的分成比例可以进行适当的调整，从而使地方政府能够从财务土过分依赖于土地出让金的情况中解脱出来。也可以由中央财政收缴全部的土地出让金，然后再根据各地方经济发展的需要来进行统一拨款，这样就能够从根本土解决土地财政的问题。一旦土地财政问题解决了，地方政府对土地干预和操纵土地价格的行为则会减小，同时地方政府与开发商之间的利益纽带也能够有效的切断，市场土地配置中的作用才能显著发挥出来，地方政府也能够有效的履行好公共利益执行人的职责。

(三)完善价高者得地模式

价高者得地的竞争模式符合经济学中的利润最大化原则，却忽略了一个更重要的问题一一社会公平。对高额利润的追逐，使房地产商更倾向于将高价买来的土地开发成高档住宅、别墅区等，而中低收人家庭显然无法承受这样的高房价。如果在价高者得地原则下，增加一些人性化的附加条件。如对解决中低收入家庭的保障性住房用地，实行限房价、竞地价。这就挤压了房地产开发的利润空间，能更好地体现土地利用价值。

结语

充分的发挥市场对资源配置的重要作用是我国经济改革的一个根本目标。土地不仅作为重要的自然资源，同时还是一种重要的生产资料，我国土地制度也处于不断变革中，当前土地使用权开始向集中、公开和有序的状态发展，在土地出让竞争中呈现出公开、公平和公正性的原则，土地资源的利用也更加合理和科学，土地价值也能够充分的体现出来。通过招标、拍卖和挂牌来出让土地使用权，明显的增加了政府的收入，对加快城市基础设施建设起到了积极的意义。尽管当前土地出让制度还存在着一些不足之处，但在相关政策不断完善的情况下，土地资源的开发和利用必将更加合理化和科学化。

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！