# 浅谈我国土地资产价值实现的对策

来源：网络 作者：静水流深 更新时间：2024-02-17

*论文关键词：土地；二级 市场 ；资本价值论文摘要：在我国，土地资产是国有资产的主要组成部分，也是城市政府可以经营的主要资产之一。研究土地 经济 问题，既要重视土地资源的保护和优化配置，又要注重土地资产的价值运行。 一、土地评估理论 土地评估...*

论文关键词：土地；二级 市场 ；资本价值

论文摘要：在我国，土地资产是国有资产的主要组成部分，也是城市政府可以经营的主要资产之一。研究土地 经济 问题，既要重视土地资源的保护和优化配置，又要注重土地资产的价值运行。

一、土地评估理论

土地评估的定义，学术界认识不同。有学者认为：土地评估是指估价人员依据土地估价的原则、理论、方法，根据土地的经济属性和自然属性，综合评定出某块土地或多块土地在某一权利状态下及某一时点的价格过程。从现阶段我国国情看，以城市土地为对象进行估价，了解城市土地构成及特征十分必要。

城市土地的构成及特征主要包括三个方面：

1、城市土地构成具有二元性。包括：已开发的土地是土地物质与土地资本的综合体；土地资本与土地物质具有“不可分离性”。

2、城市土地资本的特点。包括：土地资本的依附性；土地资本的价值具有积累性；土地资本的补偿性和收益性。

3、土地资产价值可从四个方面进行要素分析。一是自然因素：包括位置、尺寸、形状、正面宽度、土壤条件、表层土、排水、轮廓、地势、植被、可达到便利程度、基础设施、气候、景色和污染程度；二是经济因素：影响价值的经济因素能够反映出土地对社区经济和区域经济的适应性；三是 社会 因素：主要有对居住模式的态度、 人口 趋势、 环境 特点、 建筑 欣赏水平和 文化 有利环境等；四是政府因素：包括各级政府的影响，这些因素一起被称作 公共 政策 。

二、我国城市土地二级市场的现状

（一）我国土地市场发展历程及现状

（二）我国城市土地二级市场现状

1、我国城市土地市场的发育现状。土地一级市场滞后于土地二级市场，国家认可的土地市场交易滞后于“隐形土地市场”交易，即处于政府的 管理 与监督之外，现实中，土地使用权隐形交易的形式是多样的，这种交易方式使土地资产在交易过程中造成了资源浪费。

三、土地资产价值实现的对策

（一）树立土地可持续利用观

土地生产性、有限性、稀缺性、不可替代性等特征使土地资源可持续利用十分必要。土地可持续利用包含两层含义：一是土地资源本身的高效、持续利用；二是土地资源与 社会 其他资源相配合共同支撑 经济 、社会持久发展。

（二）加强土地 市场 管理

1、规范政府行为。首先，政府是土地市场的需求者。我国的经济体制决定了目前大部分国有企事业单位在很大程度上依附于政府。同时，政府又是土地市场的垄断供给者。政府必须公开土地需求与供给的实际状况，保证土地需求的公平竞争。

2、加强规划管理。从市场上得到土地的各用地单位，必须按照规划部门对该块土地使用方向的规定使用土地。同时，管理者应兼顾土地利用经济效益、社会效益和生态效益来实行土地规划。

3、加强土地市场信息管理。土地信息包括土地供应地区、条件、土地使用价值以及直接使用价值以外的价值。土地交易具体发布内容有：土地供给总量信息、已供给土地宗地信息、土地使用权市场交易信息、土地市场预测信息、政府供地限制目录。

4、采取措施应对土地使用权隐形交易。当前阶段，加强对城市土地隐形交易的治理仍然是规范城市土地二级市场的重要任务。

（1）加强地籍管理，完善土地登记制度，促进城市土地二级市场的健康发展。

（2）分阶段的全面推进城市土地使用制度改革，扩大土地有偿使用的覆盖面，健全和完善城市土地市场体系。

（3）建立合理、严密的土地税制来控制土地投机，维护土地二级市场的交易秩序。对未按规定期限 投资 开发和在一定时期内多次转让的土地交易从严征税，以提高土地投机的 成本 。并通过控制抵押贷款的发放等手段，严格限制一定时期内土地转手频率，防止土地炒卖的出现。

（4）建立和完善土地储备制度，增强政府对土地市场的调控能力。土地储备是政府加强土地市场管理的重要手段。

土地资产价值与土地所有者和使用者的切身利益相连，随着我国土地市场进一步发展，土地资产价值将成为越来越多人的讨论焦点，如何使土地资产价值得到最大程度的体现，也将是人们研究和探讨的方向。在促进市场健康有序发展，充分显化土地资产价值这条道路上我们必须以发展的眼光对待问题，树立可持续发展观念，采取积极有效的措施解决问题，只有这样才能逐步实现土地的资产价值。

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！