

# 第三节：主要资源类型经营分析

## 完善土地经营的政策建议：

1、根据城市土地供给与需求状况，科学确定城市土地储备量。

一定时期城市社会经济发展对于城市土地资源的需求是有限的，因此，这就要求城市土地储备必须量出为入，这是因为城市土地储备成本包括城市储备土地取得成本、城市储备土地保有成本以及城市土地储备机制运行风险。

## 第三节：主要资源类型经营分析

某一时期，城市储备土地取得成本是一定的，而保有时间越长，则保有成本（利息支付、管理成本等）越高，同时，还可能会带来潜在的城市规划变更风险、城市土地市场运行风险以及通货膨胀风险。只有量出为入，才能有效降低城市储备的保有成本和城市土地储备机制运行风险，从而促进城市土地储备运行效率的提高。

# 第三节：主要资源类型经营分析

2、区分公益性储备与商业性储备，增加城市公共物品和住房供给的土地供应量。

为了实现不同时期地产价格的均衡波动，平衡地产供需矛盾，一些国家或地区都实行了土地储备制度，旨在通过调控土地供求关系，抑制地价过度上涨，创造良好的都市发展环境，持续供给都市发展的地产尤其是住宅用地，从而推进都市的建设与发展。

# 第三节：主要资源类型经营分析

我国目前城市地产储备主要是着眼于短期的地产增值，并存在着适用范围过广的问题，一定程度上造成了政府对于地产经营的过度垄断，而影响了地产开发商的投资建设积极性。因此，必须作出相应的改革。



# 第三节：主要资源类型经营分析

## 改革土地储备制度：

（1）区分公益性储备和商业性储备，将城市建设中的划拨土地纳入公益性储备的范畴；

（2）在储备土地收益分享中，在安置失业人员和偿还欠债的基础上，要考虑到企业的更新改造；

（3）效仿我国香港和澳门地区的做法，建立土地基金制度，从而拓宽城市土地资产经营的资金来源。

## 第三节：主要资源类型经营分析

### 3、推进城市土地证券化。

由于城市土地具有很强的增值功能，尤其是我国当前处于快速城市化发展时期，对于城市土地资源的需求量大，因此，城市土地资源资产的增值潜力也大。据此，可以实行土地资本化运作，通过金融商品创新，来推进城市土地储备机制的高效运行。

如通过城市土地证券化，来筹集资金。同时对于城市土地征用，也可以采取证券化的方式，以降低城市建设的成本，同时又可以使农户获得持久的收入。



### 第三节：主要资源类型经营分析



4、增设土地发展权，提高轨道交通建设效益。

轨道交通的建设将带来周边土地利用结构的变化，以及通达性的提高，从而促进土地价值的升值。在香港进行的地铁建设中，就通过增设土地发展权的方式，带动周边土地的开发与经营，从而为地铁建设融资。

# 第三节：主要资源类型经营分析

## 案例：兴化新思路运作城市土地经营

城建资金短缺，曾一直是制约经济欠发达地区中小城市建设与发展的“瓶颈”。

江苏省兴化市在旧城改造中改变了以往协议出让土地的方式，通过银行融资先行投入房屋拆迁和基础设施配套，促使地块增值，仅1.5亿投入吸引外地民间投资城建资金8亿元，成功进行了市中心和新区的城建改造。



# 第三节：主要资源类型经营分析

## 二、景观经营

目前一些地方景点采取了经营权转让、景点深度开发等模式，一些做法值得进一步探讨或思考，尤其是要注意景观开发与其文化脉络的相承与保存。这里主要是结合城市景观对于城市房地产价格的辐射价值来探讨如何更为有效地激发城市景观资源价值。



# 第三节：主要资源类型经营分析

影响房地产价格的因素是多方面的，包括：

- ①景观地附近土地获得成本高；
- ②景观地通常水文地质环境复杂，建筑相关成本较高；
- ③景观地区地产一般倾向低密度设计；
- ④景观住宅已成为人们所推崇的一种居住方式，城市居民有较高的支付意愿等。



溱湖畔“华侨城地产”

### 第三节：主要资源类型经营分析



高楼围困长沙“天心阁”，开发商破坏古城景观

对于某一城市景观，在空间上没有遮蔽效果的情况下，其享乐(Hedonic)价值随着地产位置的远离而逐渐减少，到一定距离时便不产生影响；但如果一旦出现遮蔽效果，即较近的高层建筑对后方建筑形成景观障碍，那么景观享乐价值将大打折扣。

# 第三节：主要资源类型经营分析

如何实现景观对地  
产外溢价值的最大化？

（1）当地产价格与  
城市景观的距离比较敏  
感时，应当以离景观距  
离较近处着重开发，以  
实现享乐价值的最大化，  
这种情况也适用于景观  
规模较小的情况。



南京鼓楼



## 第三节：主要资源类型经营分析

(2) 如果地产价格与城市景观的距离并不十分敏感，那么充分利用景观的视觉纵深才是明智之举，相应的，在距离近的地块应建造低密度的中低层建筑，向外可以逐渐提高建筑高度。



### 第三节：主要资源类型经营分析

因此，在大中型景观的影响区域内，应考虑更多的公益性，在景观最毗邻区发展低密度的中低层建筑为主，往外逐步提高建筑密度和建筑高度。如此，可以使自然景观的价值得到充分的利用，以实现景观对地产外溢价值的最大化。

如果在最毗邻区开展掠夺式的开发，不仅会对毗邻区的地产形成严重的景观遮蔽，而且会对原景观产生胁迫效应，大大地降低景观邻近区的土地价格。



# 第三节：主要资源类型经营分析

## 如何实现对景观地产的优化管理？

### （1）建筑高度

对于建筑高度的控制可以保证景观的视觉空间开敞、丰富而具有美感。如在滨水区的详细规划中，随着建筑位置的退后，高度渐次增高；越接近滨水区域，建筑高度越低，以保证可以为更多的居住者提供观赏水景的条件。

# 第三节：主要资源类型经营分析

## （2）建筑形态

为了保证景观的通视性和层次感，景观地周边的建筑设计应当控制建筑密度和容积率，而建筑形态也需要控制，如严格避免建造景观遮挡严重的板式建筑，避免与景观天际线不和谐的屋顶形式。

## （3）底层设计

城市景观区往往是公共活动场所，因此在设计时要考虑在建筑底层中创造出一个开放式的公共活动空间，以提高景观空间的容量。

# 第三节：主要资源类型经营分析

## 三、保护区经营

建立自然保护区是保护生物多样性的最有效途径。

但是自然保护区的建设与发展，不仅要占用大量的财政资金，而且其维护与管理也需要大量的投资，这往往会造成建而疏管，从而使得自然保护区难以发挥有效的作用。因此，如何引入经营理念，对自然保护区管理进行制度创新，将是十分重要的。

# 第三节：主要资源类型经营分析

从经营角度来看，自然保护区经营必须遵循以下几个方面原则：

一是适度经营原则。其经营必须在生态容量允许的范围内，因此，在保护区内也存在根据核心保护区、重点保护区、外围保护区的差异性，确定不同的经营方式及程度，而且要通过经营，使得自然保护区的生态价值得以提升。我国一些具有旅游景点价值的自然资源，也是由于过度开发或经营，而在一定程度上造成了其生态价值的贬值。

### 第三节：主要资源类型经营分析



二是社区参与原则。自然保护区的经营必须与当地政府尤其是社区居民的利益进行有效结合，这样就可以使社区居民成为自然保护区建设与管理的支持力量，而且也可以弥补因为自然保护区建设而带来的居民发展机会损失，从而使得居民通过参与自然保护区管理得到必要的生态补偿。

# 第三节： 主要资源类型经营分析

三是利益相关者原则。除了考虑社区居民这一利益相关者，还要考虑非政府组织、科研院所等组织及个人对于自然保护区的作用。例如，有的可以通过有关社团组织自然资源保护区的维护与管理；有的可以让科研院所通过研究基地方式介入管理等。

