

# 德国 城市建设用地整理的 是如何做好

□ 杨红 杨逸杰

少了,但是由于单价的提升,本身物业的价值并没有减少,甚至得到增加。而政府也获得了业主提供的土地,用以开展基础设施建设,大大降低了开发成本、减轻了财政负担,政府和业主成了合作伙伴。这种整理方式对政府和土地所有者来说是一个双赢的策略。到1918年3月,新出台的《普鲁士住宅法》规定该法适用于所有城镇,建设用地整理方式在德国更广阔地区得到推广。

德国的建设用地整理相关技术与法规也在不断完善中。1950年,建设用地整理涉及的内容由土地延伸到地上建筑物;1960年,德国政府成立了评估委员会,并于1972年颁布了不动产市场价值评估法来约束评估委员会的行为。1987年,《地产整理法》并入《建筑法典》。目前,德国建设用地整理的主要法律依据是《建筑法典》中的有关规定。

德国建设用地整理的基本概念是在土地整理计划范围内土地所有者之间进行地块交换,不征收土地,政府或投资商也不参与购买土地,需要投入的资金少,降低了资金门槛和项目实施的难度。德国建设用地整理的执行包括五大原则,分别是:“私人效用原则”,是指整理结束后,私人所有者能立即获得建设用地,而且其获得的利益较大;“有效性原则”,是指建设用地整理的方法只有在适当的时候才采用,如果有其他更有效的方法,则不采用该法;“所有权保留原则”,指的是业主自始至终保持其土地所有权,但其产权可以跟其他业主进行交换;“土地保值原则”,是指业主拥有取回同样价值地块面积的权利;“土地分配原则”,即指只有获得业主的同意,其土地的产权分割方式、利益分配等操作过程才是有效的。

## 地方政府在整理项目实施过程中担负全责,一般指定土地整理委员会作为执行机构

根据德国《建筑法典》的规定,建设用地整理的基本程序分为五个步骤:通过整理决议,发布整理决定,公布现

状图和现状标记,制订整理计划,公布和实施整理计划。

德国的建设用地整理,从计划的开始到执行,都是由地方政府一手控制的。地方政府在项目中的主要职能是:根据规划确定需要开展整理的区域;指定项目的执行机构(如土地整理委员会、土地测量局、地籍局等机构);确定土地整理项目的边界,边界一旦确定,该范围内的土地所有者不得退出整理;规定项目实施过程中的有关土地细分、特定地基和建筑限制等内容。

按照法律,除政府另定其他机构全权负责土地整理外,一般指定土地整理委员会作为项目的执行机构,由它负责对整理中出现的重要问题进行决策。该机构是一个独立机构,由地方政府任命,决策过程中不受地方政府及其他团体的影响。土地整理委员会一般包括5个人:一名律师、一名土地估价师,一名土地测量员和两名地方议会成员。通常来说,地方政府在同私人业主协商之后,准备好所有的备选方案,由委员会来作出最终的决定。

## 建设用地整理与土地征收最大的区别,在于它能使业主继续保留所有权并参与整理后的土地分配

参加土地整理项目的土地所有人,都要根据项目执行机构所计算的比例,拿出部分土地交给政府用于建设街道、绿地及其他公共设施。剩下的土地除部分用于补偿整理成本外,均供原先业主再分配。

建设用地整理与土地征收最大的区别在于它能使业主继续保留所有权,并制定了公平的整理后土地分配方式,这也是它能得到业主支持并得以广泛开展的根本原因。因此,整理后地块的分配成为业主最为关心的问题。德国有两种地块的分配方法:一种是按整理前业主拥有土地的面积大小进行分配;另一种则是按土地的价值进行分配。按投入面积分配时,业主得上交一定比例的土地给政府。举个例子,假设业主A拥有1000平方米土地,政府规

德国于20世纪初期开始进行建设用地整理,是世界上第一个开展这项工作的国家。

早期立法鼓励当地业主参与建设用地整理项目,通过对地块重新规划,提升单位土地价值。法兰克福市于1902年7月颁布了《法兰克福地产整理法》标志着建设用地整理的开始。该法积极鼓励当地业主参与建设用地整理项目,通过对私有的、不规整的地块重新进行规划、整理后,划出一部分比例用于公共设施建设,其余部分在业主内部按原有地块大小或价值比例重新进行分配。由于原来畸零、细碎、基础设施匮乏的地块变得干净、齐整且设施齐全,地价和物业价值得到了很大程度的提升。虽然业主的土地面积减

# 国外矿产勘查融资经验

□何文

## 国外矿业融资渠道

国外矿业融资渠道主要有以下六种：**商业银行贷款和辛迪加财团贷款。**这种贷款方式风险高，成本也高，但仍然是矿业公司外部资金的重要来源。

**国际金融机构贷款。**国际金融机构包括世界银行、国际货币基金组织、泛美开发行和非洲开发行等。世界银行通过资金支持成员国，包括矿业部门的改革和企业重组，向政府或国有企业提供特许或非特许权的项目融资，向私人部门提供商业性债务或股本资金，向在发展中国家进行的包括矿业在内的私人项目提供长期政治风险担保或其他特别担保等。

**商品关联贷款。**这指的是通过贷款人参与商品价格波动来实现降低融资成本的目的。安排商品关联贷款的项目，一般要求其产品是国际流通性较强、具有国际统一标准的商品，如贵

金属、有色金属等。

定整理后30%的土地上交，那么他只能获得700平方米的土地，若他想获得800平方米的土地，则另外的100平方米土地要按市场价格交补偿金。按土地价值分配的话，业主整理后获得土地面积为整理前所拥有的土地的价值除以当前地价，如业主B有土地1000平方米，整理前的土地价格为200马克/平方米，即土地价值为200,000马克，若整理后的土地价格为400马克/平方米，那么整理后业主只能拿到500平方米土地，另外，业主想多获得土地或放弃部分土地的话，则按土地的市场价格来进行多还少补。一般来说，整理后单位土地面积价格要大于整理之前，因此业主所分配的土地面积肯定要小于之前所拥有的面积，而获得业主分配剩余之外的土地面积也就是政府组织整理的基本目的所在。

金属、有色金属等。

**发行债券。**债券是指矿业公司为筹资而发行的、用以记载债券债务关系的有价证券。与其他负债资金筹集相比，债券的优点主要是筹资对象广、市场大，但是风险较大，限制条件较多。

**可转换债券。**这是债券中的一种，介于债券和股票之间的一种融资工具。这种融资方式利率较低、风险性较低，但比较复杂，发行的全部成本一般高于其他形式的债券或股票，基本上是由北美贷款人在欧洲筹资时使用的一种矿业融资工具。

**政府支持。**许多国家通过直接或间接投资的方式鼓励勘查和某些矿业开发项目。

## 国外矿业分阶段融资方式

**普查阶段：**勘查者根据政府提供的公益性地质资料判断，对某地区有兴趣，经申请办理一定的手续，得到许可

**通过建设用地整理，政府获得了公共设施用地，减轻了资金压力；业主在公平支付成本和获得收益分配的同时，提高了生活质量**

德国的建设用地整理可以说是一种平稳的、经济的城市土地开发方法，政府和私人业主之间很容易形成良好的合作关系。而建设用地整理能得到业主的广泛支持，其根本原因在于利益的合理分配上。建设用地整理是一个实现规划增值的过程。同样一块地在规划中可以实现更好的用途，就有了潜在的规划增值，如果不能取得业主的同意实现这个规划，那么增值就无法实现。不管对于政府或者业主本身也好，还是对于整个城市的发展，这

证便可以开始找矿。资金筹集主要有三种方式：勘查者自己出资独立开展工作；通过资助或贷款获得，如有发现，出资者可分享利益；大矿业公司投资雇佣私人或小勘查公司开展普查工作。

**勘查阶段：**资金筹集主要有两种方法：一种是组成一个有限责任公司，根据政府有关法规，按授权批准发行一定数量的股票筹集所需的资本；另一种是贷款者或资助入将矿地作价给较大的有经济和技术实力的公司进行必要的勘探。

**开发和生产阶段：**由于此阶段风险程度大大减小，资金筹集可选择的面就很宽，主要是取决于投资股民对矿地和盈利前景的预期。还有一种是负债融资，即发行债券或信用债券。这一融资方式在加拿大矿业界占重要地位，在大公司与子公司涉及专有股权时尤其如此。

从目前形势看，矿业项目的银行贷款较为困难，整个银行业趋于保守，向安全、微利的方向发展，这与矿业活动的特点不一致，但有好项目时，利用项目融资是另外一回事；另外，从上市融资的角度看，利用股票公开上市融资，确实是一个好的方式，但还需要进一步探索。□

都是一个损失。强制性购买方式之所以受阻，就是因为业主与自己的土地分离，无法参与土地增值的分配和更长期的利益获得。建设用地整理很好地通过业主保留一定比例地块解决了增值分配的问题，是其成功运行的基本原因。

通过建设用地整理，政府既获得了公共设施用地又减轻了资金压力，对于业主来说，在公平支付成本和获得收益分配的同时，提高了生活环境质量，且在项目实施中，业主还可以表达他们对该区域土地利用的看法，并保有运用法律手段维护自身利益的权利。因此，在德国，它也被认为是城市建设中的最常用的方法，尤其在城市新住宅规划区。□  
(作者单位：国土资源部土地整理中心，原载《中国国土资源报》)