

国土资源部有关负责人和专家认为实行用地预审制须有一定条件 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/168/2021_2022__E5_9B_BD_E5_9C_9F_E8_B5_84_E6_c51_168133.htm 用地预审是《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》中曾引起广泛关注的一个内容。《规范》已于8月1日开始实施，用地预审制度应如何建立？记者为此采访了国土资源部门有关负责人以及相关专家。浙江省国土资源厅土地利用处负责人在接受本报记者采访时说，要看用地预审制度是弹性要求还是刚性要求。如果是弹性要求，那么地方政府就有可能不愿意执行，其一是多一层手续，另一方面就是该制度有可能会被他们理解为削减了其审批权力，这尤其表现在原来是协议出让的工业用地方面。如果是刚性要求，地方上没有执行，万一出现诉讼或其他问题，法院、检察院将会追究程序方面的责任。山东省青岛市国土资源局国有土地管理处负责人表示，现在正在学习两个新《规范》，并与以前的做法进行比较，对照新的要求寻找差距。目前青岛市的土地招拍挂出让还是采用事先在媒体发布公告信息的方法，尚未采取用地预审制度。国土资源部土地利用司有关负责人指出，新《规范》中明确：“有条件的地方，可以建立用地预审制度。”也就是说，市场发育比较充分、条件具备的地方可以实行该制度，而不是全覆盖式的硬性要求。该制度是在总结广州等地经验的基础上制定的，其实际效果还有待于在实践中进一步检验。该负责人同时否认了以前一些媒体炒作的“勾地预防流拍说”等传闻。中国人民大学土地管理系主任叶剑平教授对记者说，用地预审制度目前可能不会马上在全国范围内产生明

显的效果。对于该制度的作用而言，在市场相对不景气、土地管理部门不了解市场的情况下，为了掌握市场需求和反应，采取用地预申请制度可以使土地管理部门做到心中有数。在市场竞争激烈的情况下，用地预申请制度的作用不一定明显。也就是说，用地预申请制度在供过于求的情况下作用比较明显，而在供不应求的情况下作用不太明显。不同的城市，市场条件不一样，其作用也会不一样。叶剑平认为，对于具体地块而言，用地预申请制度也是对竞争性不强的地块作用大。相反，对于竞争性强的地块作用不大，因为竞争性强的土地最终还是可能价高者得，用地预申请者未必能以底价取得土地使用权。此外，用地预申请制度对政府附加条件多的出让土地作用更大，像公共设施用地或提供公共服务的用地、社会责任更多的用地等。叶剑平还认为，对于招标、拍卖和挂牌这三种出让方式来说，用地预申请制度应该对挂牌出让的作用更大，因为招标、拍卖都要求至少三家以上竞争。这项制度对于开发商而言也是有利的，在市场竞争不激烈的情况下，甚至有可能以底价取得土地使用权。

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