

政策风向转变“土地供给门”选择性开启 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/274/2021_2022__E6_94_BF_E7_AD_96_E9_A3_8E_E5_c67_274199.htm

“我们关注到最近一段时间房地产价格上扬的问题，根据国务院房地产市场调控的要求，今年国土资源系统加大了房地产的土地供应。”国土资源部高官日前的一句表态，在房价“且调且涨”的中国房地产市场掀起巨浪。国土资源部公布的数据显示，今年1-5月全国住宅用地土地供应同比增长35.5%，普通商品房的土地供应同比增加76.3%，经济适用房的土地供应同比增加166%。旋即，市场关于这一表态的评论如潮水涌现。上海易居房地产研究院发展研究所所长李战军以“喜见”、“纠偏”等词形容大多数市场人士对政府这一举措的感受。然而，全国土地供给总量的增加真的给市场带来住宅供给增加的现实了吗？以上海为例，去年总共才发布了5个土地出让公告，而今年4月至今就已经发布了5个土地出让公告。但是，去年住宅供地面积占全部供地面积的65%，而今年以来住宅供地面积占比仅15%。市场几乎达成共识，二季度上海房价重拾升势，与住宅供给锐减密不可分。为什么全国土地供给增加，而在地方却不一定能见效？专家分析，这与不同城市的土地政策考虑有关。同时，即便已经审批的土地供给落实到位，一些开发商的捂地不建和捂盘不售也会进一步使商品房供给“杯水车薪”。另一方面，要解决加大土地供给与保护耕地之间的矛盾，这是国土资源部又需要平衡的一个课题。

“解决之道就是既要节流又要开源，走出节约、集约利用土地的新路。”徐绍史此前表示。据了解，目前全国建设用地

当中闲置土地、空闲土地、批而未供土地大约有400万亩；各种人为因素造成的废弃地2亿亩，未利用地39亿亩。加上目前我国城镇人均建设用地过高、开发区和工业园区土地利用效率低下以及农村居民点建设用地的总量数倍于城镇的建设用地等方面情况，现有土地利用仍有很多潜力可挖。只是此间的执行问题，目前没有实质性突破。随着土地政策问题讨论的深入进行，还有不少业内人士指出了矛盾核心，即地方政府从财政来源这个最大的利益源头考虑土地供应，“以地生财”的牢固思想无法真正从稳定楼市的动机中摆脱出来。经济学家谢国忠建言，可以给予部分大型城市发行债券的权力，来满足发展基础设施和城市化的融资需要，摆脱城市对房地产GDP贡献的依赖。地价得以有效控制之后，地方政府依靠征收房产税而不是卖地来保障财务，并有助于完成房地产业从“土地抵押-银行贷款”模式向“大规模工厂开发”模式的转型。（记者于兵兵）

控制性政策影响楼市供应

董藩（北京师范大学房地产研究中心主任）我们国家发展的实践已经证明，过去那种计划经济体制和行政管理方式是搞不好经济的。历史经验告诉我们，必须让市场、经济规律发挥作用，让价格发挥调节作用，才能最好地配置资源，才能追求长期的、稳定的、有效率的发展。所以应该用市场化的方式来解决，应该重新检验我们的调控措施是否恰当。从全国范围来看，宏观调控存在着思路上的偏差。我们过去一直偏重于压投资、压信贷、严格控制土地投放规模，这严重影响了房地产下一步的供应，而需求并没有受到太多的干预，所以供求关系继续处在失衡状态。尽管有很多购买力处在观望状态，但是市场上的价格依然表现为明显的上涨。房价

的问题主要还是一个经济问题，将房价问题视为一个政治问题，不利于政府把工作重心放到调整供求关系等经济事务上来，也不利于从根本上解决房价上升的问题。政府“纠偏”振奋人心 李战军（上海易居房地产研究所发展研究所所长）

尽管国土资源部还不认同高房价源自高地价的说法，但是从上周国土资源部的新闻发布会上，我们看到了振奋人心的信息：国土资源系统已根据国务院的调控要求，加大房地产的土地供应。这是徐绍史部长上任不到3个月的重大“纠偏”举措，这是我国房地产调控过程中带有转折点的重要事件，这样的调控政策才是有意义的、才是受欢迎的、才是可持续的。

近年来的房地产调控实践表明，那种以压缩土地供给为手段，盘活存量土地，从而指望房价下跌的思路是多么的不符合实际。实际情况是，在快速的城市化进程中，土地供应一被控制，马上在市场上就表现为商品房价格我行我素；政府一边禁止别墅用地批租，一边倡导90平方米以下小房型，别墅和大房型价格就犹如脱缰之马；批租出去的土地总有相当一部分沉淀下来不能按期进行开发。地方楼市“扩供”不积极 高海燕（深圳社科院城市营运研究中心主任）

房价要两手抓，就是政府和市场都有责任。政府要扩大供应，市场也要加强监管，行政干预是要参与的，市场调节也是要参与的。房地产目前所出现的价格过分上涨，很大程度上是我们中国社会长期发展以来、经济高速发展所产生的贫富悬殊的问题，只是在房地产领域被放大，是个社会问题。而站在市场层面，房价过高是供需不平衡产生的，但是谁也不愿意承认这点，都认为是开发商的问题，这是过去宏观调控带来的话语上的一个偏颇点。事实上，我们扩大有效供应的力量不足

，地方政府在扩大供应的积极性上不足，扩大供应的方法上也不足。什么叫有效供应？第一就是批地，还有你批的地在什么地方，很多地方出现土地流拍，看着好像是扩大了土地供应，但是土地的居住价值和开发条件存在矛盾，规划要求和市场需求存在矛盾。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