

平抑房价：须保障政策性住房用地而非土地供应 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/286/2021_2022__E5_B9_B3_E6_8A_91_E6_88_BF_E4_c51_286843.htm 有一些地方决心加快经营性用地供给。例如有的城市年内计划增加450公顷住宅用地供应。此外，有更多地方在推出经营性用地时大做文章，预期可以缓解受到高价烧灼的购买人的压力，结果往往大相径庭，一块又一块的“地王”和高价房不断被催生。显然，越来越多的人正相继陷入同一种认识误区。他们总是相信，只要增加土地的供给，理当能够降低商品房价格。不能不遗憾地说明，这是一种不切实际的期望。问题就出在，人们通常只是过分执著于土地供给的数量，却从来不对进入市场的土地的性质予以过问。不同性质的土地放量将决定不同的供给效果。如果土地的性质属于经营性用地，那么，即使扩大此类土地的供给数量，也不可能从根本上压低地价以及抑制建立在此类土地之上用以牟取利润的房屋价格。经营性用地是用来经营的，是赚取利润的基本生产要素。这类土地自始至终处于一种商业实践链条中。它不是公益性建设用地，获得成本不可能廉价或无偿。作为一种良好资本，市场个体通常需要支付相当大的成本才能获得。当开发商得到这类土地，目标是将之投入到商业开发与运作中去，使之产生尽可能多的利润。经营性用地是开发商用来赚钱的唯一原料。当经营性用地稍微紧缩一点，开发商轻易就能找到肆意抬价的借口；而当经营性用地供给增加，最大的好处是可以增加开发商方面原就极度短缺的建设商品房的原材料，从而为其增加继续牟取暴利的机会。土地多多益善，开发商是再多也不会

嫌多。时至今日，只是简单地进行经营性用地来调节市场，非但无济于事，还可能导致新的麻烦。因为经营性用地从来不是向低端供给，主要集中于商品房供应领域。通过招拍挂之后，经营性用地流入开发商环节，迅速被建设成中、高档物业项目(几乎没有人愿意将之建设成低档项目)，卖价会被不择手段地抬升。即使不是人为哄抬，高端物业也不可能被制定出一个能够影响和拉低原有市场价位的发售价格。不能将希望寄托在向市场经营个体大量批租经营性用地上面，否则就是违背常识。试图通过土地供给来强化平抑作用，就要打破商品房建设领域提供经营性用地这单一供应格局，加大非经营性用地的供给。只有非经营性用地的集中和规模放量，使土地供应结构出现明显的良性改善，平抑价格的目标才有可能实现。国务院在早前公布的《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》中，已经明确提到，必须通过直接的行政划拨方式供应政策性住房建设用地。这说明，政府必须直接划拨足量的用于包括经济适用房、廉租房在内的政策性房屋建设用地。 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