

土地争夺战垄断民生资源 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/464/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BA_89_E5_c67_464778.htm 房地产企业都在不断扩大土地储备，表面上是为了应对未来发展的需要，实际上是对土地稀缺和地价上升的恐惧。在一个依赖资源“稀缺性”来卖高价的经济领域，谁都明白掌握资源入口在竞拍土地环节抢得先手，就可以获得土地价值规模效应的最大化。于是，各地有关“地王”纪录不断被刷新：7月12日，广东省东莞市土地交易中心拍出塘厦镇大坪村一幅35万多平方米的土地，由东莞万科房地产开发有限公司以26.8亿元竞得，这块地容积率仅0.5，因此它也以15243.9元/平方米的楼面地价成为广东省的新“地王”；而在广州，在7月20日的一场地块拍卖会上，珠江新城地块拍出10.9亿元天价，广州“地王”易手，据统计，该拍卖会所拍出的6地块共卖得地价21.11亿元。房地产领域正演变成为一场“预期经济”，即无论是政府、房产商还是部分炒房者、经济学家，都预期房价上涨趋势相当长时期内不会改变，这其实是经济学界“理性预期学派”的基本理论。他们假定每个经济主体对未来事件的预期均为合理，同时各经济主体在形成预期时使用了一切可以获得的有关信息尤其是当前的信息，并对这些信息进行理智的整理。因此，他们认为如果没有外部随机干扰的话，人们的预期几乎是完全正确的。也就是说，房地产领域以追求利润最大化的行为准则，是完全建立在“看涨”理论基础上，并且形成对其理论的崇拜。可更为本质的是，“土地争夺战”有可能发展成为变相的“民生资源垄断”。由于土地竞拍制度所形成的

高资本门槛，导致大量中小房地产企业逐渐被挤出门外，只剩下几个大开发商有实力进行角逐，事实上形成了少数利益集团的博弈，而出现了一家或多家联盟垄断的苗头。当土地资源日益集中于几个大开发商手中时，资源囤积、待价而沽乃至炒作行为就不可避免。为竞拍土地一掷千金的房产商要赎回先期成本，必须掀起房价助推运动，由于掌控了资源上游，他们也可以耐心等待最佳出货时机，通过土地或房屋放量节奏的控制，造成市面上“房子供不应求”的假象，反过来形成了房产商“绑架”房地产经济整体走向的局面。土地资源并不是简单的商品，而是关系到国计民生的战略性资源，具有公共产品性质。因此，许多国家政府都会对土地资源分配与流向做严格控制，将其中相当比例的土地用于建设保障住房，而国内各大城市却不加节制地滥用土地资源的经济属性，通过“地块争夺”的土地供应方式，诱导了开发商对土地争夺的疯狂风潮。这种“政府非理性”是对本应承担的公共服务职责的推卸，对民生福利的无视及盘剥。只有通过中央调控力度的进一步加大，以及引入更多的土地供应方式，形成多元的土地供应市场，以全新的土地供建体系来疏解民众的住房焦虑，当是保障民众居住权的务实选择。

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