

土地政策再出新规大宗土地出让或走到尽头 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/468/2021\\_2022\\_\\_E5\\_9C\\_9F\\_E5\\_9C\\_B0\\_E6\\_94\\_BF\\_E7\\_c67\\_468956.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/468/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E6_94_BF_E7_c67_468956.htm) 日前一份由国土资源部发出的《通知》限定了每宗土地的开发建设年限：原则上不超过3年。这是国土资源部首次对土地的开发建设年限进行具体规定。日前一份由国土资源部发出的《关于认真贯彻国务院关于解决城市低收入家庭住房困难若干意见 进一步加强土地供应调控的通知》（下称《通知》）限定了每宗土地的开发建设年限：原则上不超过3年。这是国土资源部首次对土地的开发建设年限进行具体规定。《通知》同时要求，各地要合理控制单宗土地供应规模，缩短土地开发周期。如果地方政府严格执行规定，则大宗土地出让将就此走到尽头。此前，大宗土地的出让在各地已司空见惯，其中以今年的“中国地王”--超过78万平方米面积的长沙新河三角洲地块为最。这一可建楼面面积接近290万平方米的项目，成为近年来少见的超级大盘。如按照《通知》的新规定，则中标者北辰实业(行情 股吧)及北京城开需要集合双方财力于这一项目，才有可能实现开发建设周期不超过3年的规定。实际上，关于处理闲置土地的规定，自2004年国家针对房地产市场的宏观调控以来，已经由国土资源部、建设部及国务院等部门的多个文件三令五申，但从目前公开的政策执行结果看，尚无明显成效。尤其是在最近一段时间开发商疯狂圈地的映衬下，关于土地闲置的规定更显得苍白无力。今年在香港上市的碧桂园宣称，已有超过4500万平方米的土地储备，富力地产也于几天前将土地储备数据更新至3300万平方米，而万科则

是突破2000万平方米。如以每年500万平方米的开发速度，上述三家公司的土地储备至少足够其开发4年，就碧桂园而言，即使未来10年都不再购入土地，也不会陷入无地开发的境地。显然，无论是闲置两年即收回的"旧政策"，还是每宗地开发建设原则上不超过3年的"新政策"，过于庞大的土地储备都与这些政策产生了明显"抵触"。在实际操作中，开发商可以多次规划变更作为拖延开发的借口。此外，一些涉及动拆迁的地块，拆迁进展缓慢也能成为理由。李嘉诚旗下和记黄埔2005年取得的上海竹园商贸地块，因项目规划方案多次变更，开工日期一变再变。最新的消息显示，其规划方案又有新变化，因此该项目最快也要到明年8月左右才能动工。对于类似的"捂地"行为，有关部门实际上并没有进行相应制约。北京华远地产董事长任志强在其题为《政策性的囤地》的博客中表示："当一个企业拿到了大块的土地，如长沙市92亿元的几千亩土地，这个企业再有实力也不可能将这几千亩土地同时开工建设、同时投放市场。无形中这几千亩土地就对政府而言供给了市场，对市场而言看不到房子的供给量，对企业而言要分期规划、分期建设，可以慢慢等待土地升值。"尽管这段话颇有"推卸责任"意味，但也说中了一些事实。从国土资源部此次《通知》来看，显然已意识到问题的存在，并冀望在未来加以避免。不过另一个值得关注的问题是，将大宗地块分割成小块后出让，以目前的地价上涨速度来看，出让地块宗数的增加是否也会带来土地价格的不断攀升？

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](http://www.100test.com)