

国土部连下重令“地市”大洗牌有望 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/470/2021_2022__E5_9B_BD_E5_9C_9F_E9_83_A8_E8_c67_470041.htm 政府近期对过热的房地产市场连出重拳。10月9日，国土资源部发布《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》(39号令)，并将于11月1日正式实施。39号令最让开发商揪心的一条莫过于其首次明确受让人必须付清全部土地出让金后，方能领取土地使用权证书，未按合同缴清土地全部出让金的，不得按出让金缴纳比例分期发放建设用地使用权证书。同时，国土资源部明令要求各地必须优先供应保障性住房用地，今后各地在编报土地利用年度计划建议时，要对廉租房、经济适用房和中低价位、中小套型普通商品房的用地需求单独作出说明。更为严格的是，今后对没有完成廉租房等用地年度供地计划的，第四季度不得再向其他商品房开发供地。政府连下重令，是否意味着土地市场大洗牌为期不远？本周我们就此请来业内人士与大家进行交流。 活动策划：柯鹏李和裕 主持人：李和裕 存量地够用3年 主持人：您能否先为我们分析一下近期国土资源部连下“重令”的背景？薛建雄：由于在2004年之前，土地审批权在市一级政府，又没有建设有效的招拍挂制度，地方政府在寻求经济发展和缺少有效监管的情况下，在2004年“831”土地大限前把城市可开发用地审批殆尽。事实上，从近年曝光的腐败案例来看，那些党政官员要么把土地弄到自己腰包，要么给自己的相关利益人，这其中的各种繁杂关系，使得中央要求的2年未开发土地没收的政策没能起到实际效果。同时，通过上述途径拿到土地的那些所谓开发商，并没

有资金和实际开发能力，也就造成了长期的“囤地”现象，至今市场上依然有高达6.68亿亩存量土地未获得开发，这个量相当于近3年的土地用地量(今年1-8月全国开发用地仅1.62亿亩)。因此，目前楼市供应不足的问题一定程度上是土地供应不足，而市场上大量的存量用地放着不开发，说到底原因还是在于开发商的开发能力有限。比如以万科现在的能力，目前每年也只能经营50个以内的房产项目。因此，也需要培养一批开发实力强劲的开发商，这样政府清理土地的力度也会不断加强。

开发商继续分化 主持人：那您认为政府积极“逼囤”想达到什么目的呢？薛建雄：一边是有土地，但没钱没能力开发的“地主”；另一边，是有钱有能力开发的企业，但手上已没有土地可开发。以至于大量的开发商去争夺不多的增量用地，使得全国土地屡创“天价”。此时，中央研究土地市场存在的各种弊端，适时出台各种有利于迫使存量用地开发的政策，从之前的土地增值税清算和如今的土地出让金缴纳问题，每一次土地新政的出台，都无怪乎是清理小而乱的开发商，给实力雄厚、守法遵规的开发商以更大的生存空间。与此同时，全国新房的供应量也有望快速增加，目前所存在的供需矛盾就可以获得有效缓解。此外，通过存量土地解决大部分的商品房供应，新增土地供应就可以更多地用来做廉租房、经济适用房。这也是符合目前土地供应比例要求的，毕竟土地存量巨大，而可供应的新增量很紧。

洗牌高潮可期 主持人：您觉得此次土地新政会对楼市格局产生什么影响？市场是否面临大洗牌？薛建雄：一次性付清土地出让金才能拿证，增加了对开发商的项目开发能力的要求，也提高了资金门槛，这会进一步促使小开发商的出局和大开发商

的成长。而由于大开发商对产品的经营能力较强，可能会使得新房的品质和价格有较快的提升，以满足中高端的住房需求，低档市场则基本上会以二手房市场为主，保障性住房以经济适用房和廉租房为主，由此，一个更为齐全、完善的住房开发结构雏形初现，这也更能符合未来国民的居住结构。当然，每一次土地新政的出台，都会引起行业的一起洗牌高潮，这已经是不争的事实。只是目前有实力开发商通过上市，已经掌握了融资、圈地等从小到大的基本能力，不过要从大到强还有一段路要走，如果开发商不能在质量上快速提升、产品创新上引领居住需求、环保节能上加强宜居降耗设施的引用等，下一轮的洗牌中就可能会有一些大企业出局。

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