

国土部称已制定详细办法查处囤地开发商 PDF转换可能丢失
图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/471/2021_2022__E5_9B_BD_E5_9C_9F_E9_83_A8_E7_c67_471722.htm 房地产市场调控的下一个重点是整治囤地的“地主”。10月28日，国土资源部相关负责人在对近期土地调控政策进行解读时强调：各地土地管理部门要加大闲置土地清理力度，重点对囤地开发商进行查处，为此国土部门已经制定了详细的方法。四条办法限定开发商囤地“如果开发商囤积土地不及时开发，会进一步加剧土地市场供应紧张。”国土部有关负责人指出，国土部门拟定了几条应对开发商囤地的办法。一是要求实行“净地”出让。对于拟出让的土地，要在理顺土地产权和经济关系的前提下，进行统一规划，统一进行基础设施建设，形成基础设施较为完备的熟地，按“净地”分宗出让；二是合理控制单宗土地出让规模。对于出让地块规模，考虑到大宗地出让不仅不利于市场竞争，也不利于市场调控，因此强调控制单宗土地供应规模，以增加土地供应的宗数，吸引更多的中小开发商参与竞争，防止部分房地产开发企业凭借其资金实力“圈占”大面积土地，形成“垄断”。三是规定每宗土地的开发建设时间。为了缩短土地开发周期，根据房地产开发建设周期一般为2-3年的实际，还规定每宗地的开发建设时间原则上不得超过三年，确保供应出去的土地能够及时开发建设，形成住房的有效供应。这一规定，也为各地确定具体的单宗土地的供应规模提供了依据。四是加大闲置土地的处置力度。对超出合同约定动工开发日期满一年未动工开发的，要依法征收土地闲置费，并要责令有关企业限期动工、竣工。

土地闲置费原则上按出让或划拨土地价款的20%征收。满两年未动工开发的，要坚决无偿收回。对虽按合同约定日期动工开发，但开发建设面积不足三分之一或已投资额不足四分之一，且未经批准中止开发建设满一年的，要严格按闲置土地依法进行处理。中国人民大学管理学院教授严金明指出，上述国土部门提出的防范开发商囤地的具体办法中，尤其值得注意“开发周期原则上不超过三年”这条办法。虽然规定开发周期早有说法，但在各地土地政策中没有得到切实的落实。严金明认为，这项措施将从以下三方面影响未来土地市场供应：一是在土地出让规模上，土地管理部门会根据竞标房地产企业的实际开发能力，将出让土地规模控制在其三年开发能力范围内；二是在开发项目严格控制三年开发周期，如果开发商三年未完成项目开发将受一定惩罚；三是在土地出让文件中将说明三年必须开发完毕的条件，开发商在受让土地时必须接受和做出相应承诺。今年9月，国务院发展研究中心一份《中国房地产企业竞争力研究报告》揭示了当前土地高度集中在大型房地产上市企业的现状。其中以广东碧桂园(2007.HK)为例，其今年前三季度新增土地储备3700万平方米，增长200%以上，以年开发量200万平方米计算，其目前高达4500万平方米的土地储备足够其开发27年。报告指出，囤地10平方公里以上的房地产上市公司不下10家。严金明认为，如果三年开发周期的政策得到严格落实，则目前前50强房地产上市公司都需要对其发展战略做出相应调整。国土部有关负责人同时指出，整治开发商囤地的行动还将配合国土部9月28日发布的《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》(以下简称“39号令”)执行。在“29号令”中，国土

部门提高了房地产企业购地成本，改变了过去开发商只要缴一部分土地出让金就可以取得土地使用权证，进而利用土地使用权向银行抵押贷款的做法。“39号令”中要求开发商必须一次付清地款才能取得土地权证。严金明指出，未来2-3年内整治开发商囤地都是国土部门的工作重点，国土部于日前启动的第二次全国土地普查的一个重点普查内容就是，要查明土地集中在哪些开发商手中，哪些开发商才是整顿的重点。政策非仅为“斗地主”整治开发商囤地并非仅为“斗地主”。严金明分析认为，全国房价快速上涨给房地产调控部门造成了很大压力，去年下半年，有关调控部门达成共识：以积极的土地供应政策来增加房屋供应量，进而以增加供应来稳定房价。然而，自增加土地供应政策启动以来，房价仍在快速上涨，同时增加供应的土地被手中有大量资金的房地产上市公司囤积。“必须使增加的土地供应量直接形成房屋供应量。”严金明指出，有关部门想利用市场手段来解决房屋供需不平衡的问题，但政策在传导时被开发商囤地行为所堵塞。而土地供应上还必须考虑“守住18亿亩耕地”这条红线。土地管理部门显然无法再过多增加土地供应量，以解决房价问题。“市场失灵的时候就必须用行政手段。”严金明表示，清查开发商囤地行为有助于解决当前房地产市场中的—些结构失衡问题。不过，严金明也认为，严格执行“开发周期不超过3年”的政策，还有很多操作性难题。某受访开发商老总告诉记者，开发商从拿地到办完土地手续、进场清理就需要半年多的时间，有的项目还会遇上一些非开发商因素造成的问题，三年开发周期限制有些“一刀切”。对于政府部门来说，最重要的是要将供应的土地尽快转化为市场上房

屋的供应量，而大开发商无论开发能力还是资金实力都远比中小开发商强。因此国土部门在切割土地，引进小开发商参与开发的政策又遭致质疑。严金明认为，当前，国土部应该尽快对全国土地利用情况进行摸底，搞清楚哪些地区是土地囤地集中地区，哪些开发商应该上囤地的“黑名单”，以便有针对性地提出整治囤地的具体处罚措施。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