

囤地10亿平方米追问多方责任 PDF转换可能丢失图片或格式
， 建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/491/2021_2022__E5_9B_A4_E5_9C_B010_E4_BA_c67_491608.htm 北京师范大学金融研究中心撰写的《中国房地产土地囤积及资金沉淀评估报告》估测，到2007年底，房地产开发商囤地约10亿平方米。值得注意的是，每次谈及囤地时，所有的矛头都是指向开发商，这显然是不公平的。开发商的确是囤地的主角，比如媒体曾披露某大开发商就囤地达4500万平方米。开发商也采取了诸多办法来掩盖囤地真相，甚至还有一些开发商扮演了土地“倒爷”。但是，单纯依靠开发商的能量是不可能囤积10亿平米土地的。北师大的报告指明了开发商囤地的帮手---银行。报告指出，银行体系每向房地产行业注入4元资金，就约有1元被沉淀在土地上。这一数字银行方面虽然以央行121号文件中的“银行基本上不允许发放开发商的土地储备贷款”为由予以否认，但“基本不允许”并不等于“绝对不允许”。不仅开发商和银行是囤地现象的主角，导致囤地10亿平米的责任还在于监管部门和地方政府。首先，土地制度“纵容”开发商囤地。“招拍挂”制度尤其是价高者得的出让方式，导致实力较强的开发商（如上市公司），在土地竞拍市场形成垄断趋势，把拍卖的土地悉数收入囊中。同时，土地制度对大块土地的出让不加限制，也是囤地量激增的原因之一。其次，地方政府也是囤地的“榜样”。北师大报告透露，国家土地储备中心也存在囤积大量土地现象，2002年~2006年全国计划的住宅用地供应量为21亿平方米，而所有房地产购置土地总量仅14.5亿平方米。一些城市连续数年未完成供地计划。可见，土地遭遇多方囤

积，而不单单是开发商。以为，对地方政府的囤地现象应从两个角度来看：一是有意囤地以哄抬地价，目的在于获取更多利益；二是无意囤地却造成囤地事实，因为其土地整理能力不强，土地无法有效上市。最后，客观地说，一些地方部门盘活闲置土地的执行力差。也就是说，地方政府只管出让土地和收钱，对已出让的土地是不是净地却不关心，把净地的责任推到开发商身上，而开发商经常因为拆迁等问题迟迟不能开工，甚至宁愿政府以闲置土地的名义收回也不想开发某块背景复杂的土地。囤积土地的违规成本极低，也是囤地现象大行其道的原因。杭州市国土局今年10月查处了350多亩囤地，对每亩地罚款9.5万元，但实际上每亩地价涨了约552万元，罚款额仅为涨价的五十分之一。尽管北师大的报告是通过计算近10年来全国土地购置和开发面积之间的差额，得出开发商囤地10亿平米的结论，计算方法明显很粗糙；但是，这并不妨碍我们对囤地形势的认识，以及对囤地责任的多方追问。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