

土地新规会不会终结“地王”神话 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/492/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E6_96_B0_E8_c67_492296.htm 土地出让程序被再次规范 对于房地产业界来说，近期的政策面除了像房贷新政这样的调控政策外，日前国土资源部正式发布《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》就不得不引起大家的重视了，而且这个规定也将于今年的11月1日起正式施行。据了解，这一规定是根据《中华人民共和国物权法》和《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》及相关法律法规的要求，对《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》中有关内容进行修改而成。规定对建设用地使用权的名称和空间范围、关于招标拍卖挂牌出让范围等做出了明确界定，鉴于物权法明确将工业用地出让纳入招标拍卖挂牌范围，规定明确将工业用地纳入招拍挂范围。特别值得注意的是，规定还对关于挂牌出让截止问题，关于缴纳出让价款和发放建设用地使用权证书问题等作了进一步明确和修改。国土资源部相关负责人表示，此前发布的11号令第23条就明确规定，受让人依照国有土地使用权出让合同约定缴清全部出让金后，依法申请办理土地登记，领取土地使用权证书，取得土地使用权。但在实践中，一些地方存在受让人未缴清全部出让金但分割取得建设用地使用权证书的情况。为规范出让管理，防止欠缴出让金，此次的39号令对未缴清出让金而发放建设用地使用权证书的情况进行了重新明确，规定受让人依照国有建设用地使用权出让合同的约定付清全部土地出让价款后，方可申请办理土地登记，领取国有建设用地使用权证书。未按出让合同

约定缴清全部土地出让价款的，不得发放国有建设用地使用权证书，也不得按出让金缴纳比例分割发放国有建设用地使用权证书。土地出让和受让是房地产市场的源头，而其中的土地出让金一直以来都是社会各界关注的焦点，其中的诸多问题始终困扰着市场。据审计署相关人士对媒体透露，在有些地区土地出让环节甚至存在“两份合同”现象。这种现象导致买地开发商往往只需支付一部分土地出让金甚至分文未付，就能拿到土地使用权证，而后果则是巨额国有土地出让金收入长年挂账，无法收回。还有就是有的地方政府不收土地出让金，而以土地出让纯收益代之。有的地方干脆违规将土地出让金专户上的大量资金用于向企业返还，土地出让金乱象依然严重。而在此前的全国“两会”期间，也曾有全国政协委员在全国政协大会上做主题发言时强调：“有些开发商没有根据有关规定按时足额缴纳土地出让金，在没有足额缴纳出让金的情况下用该地块作抵押，换取银行的贷款，甚至以虚假评估与假按揭等手段骗贷。”能有效抑制囤地现象吗？其实与这次土地新规息息相关的是，过去一年多来，全国范围内产生了越来越多的“地王”，土地出让成交价格动辄就有数十亿元之巨，但是与此同时，开发商们的大手笔购地也让人开始怀疑其现金支付能力，实际上在长沙92亿元“地王”产生后，行业间关于其土地付款问题也由此产生，因为对于任何一家地产公司来说，一次性付清如此巨额土地款几乎是不可能的，且不说是否具备如此巨量的流动资金，就算有，也不太可能会一次性投入同一个项目。而在轰轰烈烈的“地王”现象的背后，暴露出来的更深层次的问题是开发商的变相囤地行为，因为数十万平方米的大幅地块，在短时

期内开发商一般无法全面开工建设，必然要分期开发，并进而影响商品房的上市供应，这也就是为什么土地出让增加了，老百姓还是觉得买不到房的原因之一。国家行政学院经济学教学部主任周绍朋教授认为，一方面，土地实行招拍挂后有一个很大的好处就是告别了过去的暗箱操作，但是另一方面，也导致地价炒得太高，“地王”频现并影响到房价，这与当前的宏观调控目标明显相悖。最典型的企业实属当年的顺驰，2003~2005年，顺驰到处通过公开市场高价拿地，竞标时出手大方得足以吓退对手，可事后却跟政府重新谈判付款方式，一边施工一边缴地款再正常不过，以至于拖得某些地方政府都怕跟顺驰合作。当然，房子已卖光地款还尚未还清的其他开发商，也大有人在。所以有业内人士认为，此次土地出让金缴纳方式的新规将会终结“地王”频现的神话，而其更深层含义是对囤地现象的抑制。但另一方面我们必须看到的是，我国于1994年实行“分税制”后，土地出让金一直是地方政府的一项重要收入。土地出让金收入约占地方政府预算外收入的60%以上，这部分资金大都没有纳入政府预算管理，地方政府自由支配空间很大。这本身就决定着，地方政府抬高土地价格以获取更高收益的动力非常强烈。而且，招拍挂制度为地方政府获取更高土地出让金提供了条件，而此次土地新规明确规定国有建设用地必须通过招拍挂公开方式出让，也就是说，开发商通过激烈竞争拿地的局面并未有根本改善，在僧多粥少竞争激烈的情况下，地价是很难真正降下去的。因此，单纯依靠不准分期拿证的限制，并不能终结“地王”频现的神话，很难有效打击土地囤积现象，也很难对地价和房价产生大的影响。会否进入新“寡头时代”

曾有一位上海的购房者在6月中旬看中了一套“上海梦想”的次新房，100平方米左右的三房，140万元的总价，于是他赶紧付了2万元的定金。然而6月21日，当绿城以12.6亿元拿下了新江湾城D1地块后，房东立马反悔不卖了，赔了定金。甚至购房者把价格提到160万元也无济于事，那套房当天就从中介撤了。从中我们也可以看出，在目前市场情况下地价对房价的影响之大。而现在有种种迹象表明，土地新规之后，在多种因素的作用下，中国的房地产市场极有可能会进入一个新的“寡头时代”，这也将会给市场的方方面面带来深远的影响。所谓“寡头时代”的房地产市场就是处于完全竞争和完全垄断阶段之间的一种市场结构，它最大的特点就在于少数几家开发商控制着行业全部或大部分产品的供给，并且每个开发商的产量都会占市场总量的相当份额，最重要的是他们对市场价格和房屋供给量有着举足轻重的影响。“今年上半年中国土地出让市场上‘地王’频现的根本原因，表面看是因为出让地块面积大，总金额高，但实质上还是因为有开发商能够拿出数额巨大的资金用于获取土地。能够承受巨大资金压力的只有行业寡头，房地产业已经进入了寡头时代。”香港太平洋国际集团投资顾问有限公司首席执行官贾卧龙如是说。而从土地招拍挂的市场来看，其未来仍旧会演绎“资本为王”的格局，土地资源将进一步向资金实力强大、融资渠道通畅的房地产企业集中，而相反房地产中小企业在大中城市的生存空间受到极大压缩，房地产行业的集中度将日益提升。福州大学房地产研究所的王阿忠博士指出，业内有所谓的“二八定律”，即市场发展到一定阶段，20%的开发商掌握着80%的土地资本与销售市场，形成大房地产开发企业

主导整个房地产市场的格局。其实仅从碧桂园一家企业就可管窥一斑，今年上市之后，碧桂园新增土地暴增，目前已超过5400万平方米，成为全国最大的“地主”。而从资金面的情况来看，据光大证券研究所提供的一份资料显示，2007年1月起截至9月，A股房企中已完成融资的达31家，总金额高达1149.45亿元。那么最后大家关心的就是，这种状况对未来房价的影响究竟如何呢？北京师范大学房地产研究中心副主任王宏新认为：“大公司为拿到看中的地块，往往不惜投入巨资，最终的结果甚至是拍得土地的楼面价超过了周边住宅的售价，由此未来项目入市时为了保证利润就必须提高房价。”其实我们可以发现这样一个现象，那些地产上市公司在天价拿地后，并没有立即投入开发，而是正在囤积起来等待增值以实现利益最大化。万科2006年年报显示的土地储备量，保守估计至少可以维持4年以上的开发。其他如金地、保利地产等上市公司手里的土地也相当之多，而上市公司囤地对市场的影响不可小视，最终将形成对房价的助推作用。

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