

土地“招拍挂”被抬进重症病房土地估价师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/525/2021\\_2022\\_\\_E5\\_9C\\_9F\\_E5\\_9C\\_B0\\_E2\\_80\\_9C\\_E6\\_c51\\_525284.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/525/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E2_80_9C_E6_c51_525284.htm) 虽然“招、拍、挂”在一定程度上规范了土地市场的混乱局面，但实践证明，这一制度难以在有着基因缺陷的大制度框架下得以独善其身。为高房价推波助澜的土地“招、拍、挂”制度或将走到了尽头。国土资源部副部长鹿心社12月3日表示，正研究通过改革土地有偿使用方式和土地收益分配使用办法来解决地方政府过度依赖土地收入的问题。其中最主要有两点：一是采取更多的土地有偿使用方式，使得土地有偿使用收入不过分集中在一次出让；二是研究土地收益的分配使用办法，使得土地的收益分配、使用更加合理。这一信息被认为是政府有意终结自2004年以来努力推行的土地“招、拍、挂”制度。而由于“招、拍、挂”催生了地方政府与土地市场的“暧昧关系”，地方财政变为“卖地财政”，导致地价、房价齐涨，近年来对这一制度的反思之潮涌起，批评之声不绝。虽然“招、拍、挂”在一定程度上规范了土地市场的混乱局面，但实践证明，这一制度难以在有着基因缺陷的大制度框架下得以独善其身。首先，“招、拍、挂”为高房价起到了推波助澜的作用。广州资深房地产专家韩世同指出，自2004年实行“招、拍、挂”以来，土地拍卖价格偏离理性、疯狂飙升，部分地方在2007年频频出现地王项目。在地王和高价地的示范下，去年各地房价一路狂飙。其次，大开发商在“招、拍、挂”制度框架下几乎成为土地市场的垄断者。由于“招、拍、挂”的核心是“价高者得”，这为市场进入者设置了

资金上的高门槛，实力弱小的中小房企被挡在门外。而坐拥大量土地的开发商手中则掌握了与地方政府博弈的筹码，拖欠地价款坐等土地升值，延迟开发等现象频出。“卖地的冲动让各地政府把‘招、拍、挂’当成了谋利的重要手段。我们应该反思土地‘招、拍、挂’制度。”首都经贸大学房地产研究中心张跃庆教授指出，虽然“招、拍、挂”制度与过去的协议出让制度相比进步很多，“招、拍、挂”制度是目前为止较合理的土地供应制度，但是，政府在运用和操作的过程中出了问题。而祈福集团董事长、全国政协委员彭磷基也曾表示：“应严格‘招、拍、挂’监督机制。”彭磷基说，一些国有企业和上市公司为了完成它们的业绩，不惜血本盲目高价拿地，这其实是拿国家的资金、银行的资金、股民的血汗钱进行豪赌，不仅对国家、股东不负责，而且对那些靠自有资金稳扎稳打的企业不公，更重要的是很容易搞垮整个市场，引发行业危机。目前，国内土地市场“流拍”严重，业内人士认为，土地出让制度的缺陷已经暴露无遗，土地制度已经成为中国房地产健康发展的最大障碍。而国土资源部所研究的“改革土地有偿使用方式和土地收益分配使用办法”，能够让“招、拍、挂”寿终正寝吗？从“囤地”到“流拍”的2008从中国土地规划探测院的副院长周健春的总结来看，2008年土地市场的土地供应量基本稳定。根据国家统计局最新发布，1-10月份全国房地产开发企业完成土地购置面积同比下降，根据国土资源部的监测，房地产用地供应基本稳定。前三个季度房地产开发用地是5万多公顷，比2007年同期减少，比2005、2006年都有增加。与此同时，住宅用地的供应，前三个季度的检测是3.8万公顷，占总量的76%，这

个比重均高于前三年同期水平。从这几组数据看来，2008年虽然频出“流拍”事件，但总体看来，土地市场没有想象的那么坏。而另一方面，2008年中低价位、中小套型的普通商品房的用地和保障性住房的用地增加。1-9月，这三类住房的供应量分别增加，占住宅用地的比重分别是30.8%、11.9%和1%。该比例相比2007年都有所提高，从目前来看，全国大部分城市这三类住房的土地供应量占50%以上，有相当一部分城市超过70%。2008年中央对土地的调控，疏与堵，条理十分清晰，土地规划都在朝着中央预期的方向在前进。打击囤地，堵政策缺口

2007年，各地土地市场已经达到囤地高潮，囤地不但加剧土地资源紧缺，同时加剧了资产泡沫，开发商可以依托足够的有形资产贷款、上市、再拿地。一旦此链条断裂，会造成房价暴跌，殃及经济运行。为此，2008年头，国家对土地市场治理的态度决不同于以往的“怀柔”政策。

2008年1月7日国务院办公厅下发的《国务院关于促进节约集约用地的通知》直接指向近年来愈演愈烈的“囤地待沽”现象。国土资源部一位负责人表示，如果房地产开发企业囤积土地不及时开发，会进一步加剧房地产市场土地供求紧张程度。人为哄抬地价，不利于市场健康发展。这一次政府对开发商大量囤积土地行为念的“紧箍咒”，正是从资源节约和保证国民经济稳定运行的政策出发。与以往出台的政策相比，新政可以说已将原有的政策缺口堵死。土地增值税清算意在稳定房价

继1月7日国务院下发《国务院关于促进节约集约用地的通知》不久，国家税务总局再出重拳，要求从严征收土地增值税。除了对一年不开发土地20%的处罚外，国税局从严征收土地增值税，将无疑使囤地的收益大幅下降，而

且还会逼迫开发商尽早开发土地，也就解决了目前严重的囤地问题。有业内人士对增值税的清算评价认为，增值税的清算考验的是企业的运营能力，但总体来说，对消费者还是一件好事。开发商不敢再随意调高售价，能在一定程度上起到稳定房价的作用。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](http://www.100test.com)