

2011年土地出让金超上年 二三线住宅用地增长 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/645/2021_2022_2011_E5_B9_B4_E5_9C_9F_c51_645826.htm 在楼市调控的大背景下，二三线城市住宅用地增长以及工业用地大增令全国2011年土地出让金总额超过上年的2.7万亿元。全国国土资源工作会议7日召开，国土资源部部长徐绍史对参加电视电话会议的全系统约6万人士透露，2011年土地出让合同价款虽然有所增长，但增幅有较大幅度下降，直接影响到地方政府的预算支出和偿还债务，对地方加大土地储备并以地融资，以及加快土地出让获取出让金用于建设投资和偿还债务必须予以关注，出现问题必须及时纠正。地方政府的土地出让收入历来存在着两个账本，一个来自国土系统对年内土地成交的合同金额汇总，一个是财政系统统计的当年土地出让金实际入库额，两者之间一般会略有差距。如2010年国土部公布的是2.7万亿元，同比增加70.4%。财政部部长谢旭人则对外宣布当年土地收入超过2.9万亿元。这次，国土部并未透露2011年全国土地出让金的具体额度，只是披露“有所增长”，且具体增幅是多少也未做介绍。但综上所述，可以确定2011年这一数据至少不会低于2.7万亿元。此外，徐绍史透露，2011年全国供应商品房用地145万亩（约合9.67万公顷），同比增长4%。一个“冬天”的童话日益走高的土地收入，让外界对于地方政府深陷“土地财政”的批判更有证据，民众也会因地价居高不下心生对未来房价涨势的担忧。对于这种易引发各界争议乃至批判的数据，此番国土部采取不公布具体数据的做法，可谓“出言谨慎”。但这可能也属无奈。假设2011年土地出让收入

增幅为10%，其总额就将直冲3万亿元。一旦突破这个目标，社会各界如何议论恐非国土系统能掌控。一位发达省份国土官员直言：城市土地属于国有，其收入是公共收入，要取之于开发商用之于公众，虽然现在的调控背景下，开发企业想以更低的价格拿地，但地方政府也要保障一定的收益。至于这是否会影响到未来房价，该人士称，应该通过出台相关制度性措施，来规范开发企业的利润率。去年一些重点城市的土地市场进入“冬季”，土地收入较大幅度下降。北京同比减少36%，上海也有接近两成的降幅。这一度触发外界对地方土地财政危机的担忧。不过，中国指数研究院（下称“中指院”）数据信息中心近日发布的监测数据则显示，2011年全国130个城市土地出让金总额为19052.3亿元，同比减少11%。这个降幅并不算大，甚至有些低于业界的预期。一位权威人士对《第一财经（微博）日报》表示，之所以去年全国土地出让金依旧略有增长，与区域性差别和结构性差别有关。上述中指院报告也列举了“2011年全国土地出让金排行榜（前十大城市）”，其中尚有苏州、重庆、昆明、沈阳四个城市土地出让收入是同比增长的，且昆明的增幅高达147%。企业拿地情况也能反映这一趋势。国土部2011年曾对国内15家大型房企拿地情况进行跟踪监测，本报记者获得的一份统计显示，这15家品牌房地产开发企业去年上半年在一线城市拿地13幅，拿地金额约132亿元，同比下降近30%；在二线城市拿地33幅，拿地金额超过210亿元，同比上升26%；在三线城市拿地32幅，拿地金额约240亿元，同比显著增长。工业用地大增：投资、浪费、变身房地产开发？何谓结构性差别，上述权威人士的解释是，即便商品房用地出让收入略有下降，

但去年工业用地成交增幅很大，在一定程度上对冲了前者。国土部的官方数据也说明了问题。去年前三季度，全国供应工矿仓储用地、房地产用地同比分别增加40.3%、14.0%。前者增幅远高于后者。徐绍史直言，根据前几个五年规划来看，投资增长在第二年将是高峰，2012年投资增长将依然强劲。从各地情况来看，今年将基本完成换届，地方建设热情依然高涨。去年中西部地区土地供应总量大幅增加，占全国比重提高2.8个百分点，工业和基础设施建设用地增幅明显高于全国平均水平，承接产业转移和投资明显提速，预计这一趋势还将延续。前述发达省份国土官员也透露，2011年房地产市场受到限制，这方面供地有所影响，但产业项目上得很猛，占地又多，“有的项目一开口就是上千甚至几千亩地。”中指院报告显示，2011年全国130个城市工业用地成交13793宗，成交面积57518万平方米，同比增加32%。工业用地成交量占总量的53%，住宅用地占总量的34%，较上年44%的比重明显减少。即便工业用地的地价相对低廉，但供应量的增加仍会带来出让收入的提升。依据中指院报告，去年130个城市工业用地出让额为1947.1亿元，同比增加了38%。但工业用地大增的负面效应也很大。徐绍史直陈：一些地方用地粗放浪费现象依然突出，一些城市盲目扩张，部分工业园区重复布局，工业用地产出效率普遍不高，一些地方存在宽打宽用，低价供地问题。一位地方国土厅长也心存忧虑地表示，一些占地规模很大的产业项目能否达到预期的效益也很难说，甚至存在有的产业项目运作不好，会采取改变一部分土地的使用性质，倒卖土地进行商品化开发的倾向。“到头来，别发现（企业）并不是通过产业项目赚钱，甚至是亏损的，而是通

过卖房子来赚钱。这种问题要及时研究对策。”该人士称。
更多信息：[#0000ff>开发利用坡地资源以缓解后备资源不足](#)
[#0000ff>前11月全国15城市土地收入锐减千亿](#) 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