

国土部:遏制高价拿地 中国土地调控再度加码 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\\_\\_E5\\_9B\\_BD\\_E5\\_9C\\_9F\\_E9\\_83\\_A8\\_\\_c51\\_645827.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/645/2021_2022__E5_9B_BD_E5_9C_9F_E9_83_A8__c51_645827.htm) 在今年房地产持续调控下，10月份以来，南京、广州、杭州等地土地市场再度火爆，土地交易市场屡屡爆出当地最贵地块，而温州某地块更是以单价3.7万元人民币成为全国最贵。为防止高价地出现，国土资源部19日晚再度出手加强土地调控，严格落实房地产用地调控政策，坚决抑制地价过快上涨。国土资源部中国土地勘测规划研究院副总工程师邹晓云20日接受记者采访时指出，首先，这次政策主要强调的还是强化落实，通过控制住房用地供应总量，把握供地节奏和时序，优化供地结构，坚决打击囤地炒地闲置土地等，落实调控措施。其次，采取一些特别的加强性措施，包括“保障性住房、中小套型普通商品住房等‘三类用地’未达总量70%的年底前不得出让大户高档商品住宅用地”以及“溢价率超过50%的地块上报”等，都是比较强的措施。同时，规范房地产用地出让行为，避免出现超面积出让、捆绑出让、“毛地”出让，住宅用地容积率小于1的土地。根据国土资源部公布的数据，今年住房用地计划供应18万公顷，其中计划供应中小套型商品房土地超过8万公顷，已超去年全年的住房用地规模。与此同时，一些地区地价仍在快速上涨。10月29日，雅居乐经过365轮车轮战，以50多亿元人民币拿下南京两地块。11月25日，经过200轮叫价，广铁集团以86亿元的绝对高价将广州铁路南站地块收入囊中；其后，杭州滨江集团以2.57万元/平米的楼面价，将杭州西溪湿地某地块拿下，成为当地单价最贵。11月29日

，温州置信实业以楼面价每平米3.7万元竞得温州大学地块，刷新全国土地拍卖纪录。12月16日，保利地产以35亿元将广州两幅地块拿下，其中一块地楼面地价每平米超过2万元，成为广州单价最贵地块。在各地加大供应的背景下，土地出让价格仍在连续走高。分析原因，专家指出，一是住房需求不断增长，通胀预期较高，社会预期房价还会上涨；二是在当前严厉的宏观调控下，行政管制较多，各界预期一旦管制松动，市场的力量还会释放出来，价格还可能会走高。邹晓云提出，目前在土地招拍挂的出让方式中，拍卖的方式占比太多，而招标的方式占比较少。土地出让方式的改革，可以对土地拍卖的范围进行限制，对高档商品住房、商业用地采取拍卖的方式出让，而对普通商品房土地出让应缩小拍卖范围，谨慎选择拍卖方式，最好是采取真正公开的招标方式，这样对平抑过高房价有帮助。邹晓云同时表示，对“三类用地不低于70%”的加强性措施有利有弊，其弊端是可能会给社会传递一种供地总量会减少的信号，如被社会炒作放大，反过来可能影响房价和地价，应该引起注意。“对招拍挂出让中溢价率超过50%的上报”要求，邹晓云认为，最主要的作用是给地方政府一个信号，要控制高地价的出现。这道门槛推出之后，地方政府可能采取一些措施，人为地把土地价格压下来。这样做很有可能造成由于市场竞争不充分，在竞争者之间产生不公。“另外，要防止地方政府通过评估故意抬高拍卖底价，以降低溢价率，规避这一要求，降低政策实施的效果。”邹晓云特别提醒，溢价率应该以市场平均价格为基础进行计算。邹晓云提出，从长远来看，土地调控还是要放开市场，保证充足而有效的供应，给市场一个强有力的信

号，土地供应充足，不要抢。各地可以在年初或上半年，就把所有要出让的土地都拿到市场上，不要上半年一块一块的卖，到年底完快不成任务了，再一起推向市场。增强土地调控的效果，主要是减少行政管制，让这个市场更加规范、开放。更多信息：[中央加大干预土地收入使用以肢解土地财政](#) [开发利用坡地资源以缓解后备资源不足](#) [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](http://www.100test.com)