

热点时评：楼市调控需扎牢土地“篱笆” PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/646/2021\\_2022\\_\\_E7\\_83\\_AD\\_E7\\_82\\_B9\\_E6\\_97\\_B6\\_E8\\_c24\\_646075.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/646/2021_2022__E7_83_AD_E7_82_B9_E6_97_B6_E8_c24_646075.htm) 从严治理土地闲置，既是扎牢楼市调控篱笆的有益之举，也将在客观上起到倒逼地方财税机制改革的作用 国土资源部21日公布《闲置土地处置办法（修订草案）》，向社会公开征集意见。草案规定，国土资源主管部门与土地使用者协商未能就处置方式达成一致的、土地闲置满1年的，经批准后可按土地出让或者划拨土地价款的20%征缴土地闲置费；未动工开发建设、土地闲置满2年的，经批准后可无偿收回土地使用权。《闲置土地处置办法》实施已经12年。12年后修订，现实针对性很强。楼市调控已经步入深水区，从房地产市场到过度依赖土地财政的地方，不可能不受到影响。所不同的是采取积极态度主动适应调控，还是采取消极态度消化调控。现实中，对于调控采取种种变通方式、对调控政策打折执行的事情并不少。在土地市场，由于销售回款、银行贷款、房地产信托等主要资金来源渠道趋于狭窄，有的开发商为保证现金流规模，用各种理由推迟开工或竣工，甚至采取假开工的方法“过冬”，等待市场转热后，利用土地增值获取利润。由此，消解了楼市应有的经济带动效应，造成了土地资源的闲置浪费。与此同时，个别地方出于财政增长需要，不仅对闲置土地的行为从宽处理，还通过土地性质变更、延迟开发商交付土地出让金等方式，以维护土地拍卖市场反周期的“热度”。还要看到，一些地方以政绩追求为出发点，对土地的开发使用缺乏合理规划，也是造成土地闲置的重要原因。根据国土部调查

，2010年全国曾清理整治房地产闲置用地13万亩，处置近10万亩，其中约半数与此有关。相对于执行了12年的闲置处置办法，修订草案在对闲置土地的认定上没有大的变化，但是对项目开工、竣工时间和违约责任等作了更明确的规定，监管、查处也更具操作性。这也就扎牢了楼市调控篱笆，堵上了过去可能被钻空子的制度缺口。应该认识到，相对于利益诉求多元的动态市场，静态的管理办法总会留有空白。比如，即使对于项目开工、竣工有了更明确的责任认定标准，但开发者仍可能通过拖延项目上市等手段降低市场供应。如何界定监管的效力边界和开发商的自主裁量权边界，将恶意闲置土地的途径彻底封死，需要在实践过程中完善设计。此外，无论是地方原因还是开发商原因，其闲置土地的责任认定和监管需力求相对一致，而不宜厚此薄彼。修订意见稿规定了土地可“闲置”的六种情形，要求由政府原因造成的土地闲置，须在15日内向主管部门提出申请。这一表述表明，在责任主体认定范围上已较一致。而如何以更精确和刚性的规定，规范不同开发者的土地使用行为，不仅有待新草案实施后的经验积累，更有待地方财税更科学的长效机制能够确立。从这个角度说，从严治理土地闲置，既是扎牢楼市调控篱笆的有益之举，也将在客观上起到倒逼地方财税机制改革的作用。相关推荐：#0000ff>热点时评：建好保障房也是政治责任 #0000ff>热点时评：“乌坎转机”提示我们什么 #0000ff>热点时评：谁为防辐射服制定“屏蔽保护”？ 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)