

地王是政府修改规划成全的城市规划师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/647/2021_2022__E5_9C_B0_E7_8E_8B_E6_98_AF_E6_c61_647289.htm 一位业内人士道出了调整规划背后的奥妙：一是通过调整容积率和高度的方式，能摊薄成本。公园内地块的住宅和公建挪到另外两个地块，公园内地块就能做别墅类的低密度的高档住宅。而挪出来的面积也不浪费，有了高度，可以将挪出来的面积往上盖。因此，这样的改动不光能享受到高档住宅带来的高收益，也能不浪费面积，调整的20米以3米的层高来算，每栋楼的层数增加7层左右。业界人士都知道调整楼高的好处，调整楼高，能盖更高的写字楼，有可能成为地标性建筑，提高了楼的知名度，有利于租售；住宅高了之后，楼进深能做得更薄，通透性较好，产品品质也更好，价格也能卖得上去。而两个地块之间相互挪面积，增加了公园绿地沿街的面积，而减少了住宅沿街的可能，住宅噪音会更少，产品价格会更高。况且公园里非常适合建别墅等低密度高端住宅，而建在公园里的别墅，价格自然比一般的高档住宅高。现在再回顾中化方兴副总盖剑高拍地成功之后向媒体表示“价格不算高，在预料之内”，就颇让人玩味了。来源：www.100test.com 二是调整规划的行为属于违约行为。因为当规划制定好以后，政府开始公开拍卖土地，相当于政府和所有开发商就土地的规划内容约定好了，而规划的内容，就与价格、成本等挂上了钩。当拍卖成功后，政府与开发商签的土地出让合同是具有法律效力的。无论政府还是开发商，都不能修改土地出让协议。而政府作为土地出让的甲方，如果批准修改的申请，就是违约

了。而拍卖前广渠路15号地突然增加的商业地产面积，拍卖时中化方兴毫不犹豫地出价，拿地后又想方设法地调整规划，对于这一切特殊情况的出现，国土部一位专家怀疑：“可能是之前就策划好了”。改规划明显是为了提高商业利益，这样的行为非常恶劣，更不能批准，以免为其他开发商树立坏榜样。实际上，北京为已出让土地修改规划已不是第一次了。开发商为了使项目利润最大化或易于开发，修改土地原有规划成为一种普遍的行为。修改容积率、增加可用地面积，是最直接的降低成本增加利润的方式。公开出让的地块一般不可以调规划，当然要做工作也能调，这就体现公司的能力了。”上述参与竞拍的大型开发商表示。三是改规划的事层出不穷。全国的地王有一半是靠修改规划来消化的。正是因为政府的违规纵容，才让开发商拿地时不断出高价，而从地王不得不通过改规划来消化高成本可以看出，拿地王是不理智的，也不是真正意义上的地王。地王可不是好当的。面粉贵过面包，能够及时开发的地王还很少。2008年金融危机爆发，资金链断裂，不少地王退地自保。即便2009年楼市转好，能够开工的地王也寥寥无几。一位开发商对记者表示，拿了地再拖欠土地款在二、三线城市非常普遍。如果开发时机不好，土地款欠着也就欠着，地方政府也不会催。等时机成熟以后，再交上剩余价款办理相关证件进行开发。地方政府不光在买地交款上偏袒开发商，在修改规划上也为开发商放水。来源：www.examda.com 目前，中央遏制房价过快上涨，首当其冲的是打击囤地，打击囤地的有效手段是严格规划执法，对于拿下土地又修改规划的行为坚决遏制，纪检监察部门要发挥作用，对于地王绝不姑息。看来地王的日子不会

好过了，侥幸拿到地修改规划的地王，政府部门不会成全你了，看来“成也萧何败也萧何”。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