

存量土地格局发生变化供应土地难新增 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/84/2021_2022__E5_AD_98_E9_87_8F_E5_9C_9F_E5_c51_84602.htm 土地调控的目标是严控新增用地。为此，“土地新政”提出了系列举措。这些具体政策的实施，不仅将极大地加重地方政府的责任，也将在一定程度上增加新增土地的成本，这将极大地打压地方政府征地的欲望，进而调整政府的经济发展思路。针对一些地方通过修改土地利用总体规划，化整为零批地，把审批权下放给地市的问题，“新政”指出，要严肃惩处土地违法违规行为，对通过调整土地利用总体规划擅自改变基本农田位置，以规避建设占用基本农田应依法上报国务院审批的，要追究有关人员的行政责任。不少地方政府热衷征地卖地，原因在于政府把土地看作财政收入的主要来源，以地生财，热衷于经营土地、经营城市。对此，土地新政将重点调整分配机制，解决“土地财政”，要求将土地出让总价款全额纳入地方财政预算，缴入地方国库，实行“收支两条线”管理。而且，土地出让总价款必须首先足额支付土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、拆迁补偿费以及补助被征地农民社会保障所需资金的不足，其余资金还应逐步提高用于农业土地开发和农村基础设施建设的比重，以实现“切实保障被征农民的长远生计”的目标。而对于未按期足额支付征地补偿安置费而征占土地的，要追究有关人员的行政责任。就目前出台的“土地新政”，很难断定房地产开发用地供应量的变化。但这次出台的土地调控政策明确提出，要提高新增用地的成本，一句话严控新增用地成为调控的重要目标！如

果真正控制住新增用地，那么存量土地就将是各地政府考虑的重要对象，而且不少地方都存在这种情况，今年6月以来，出台的系列相关土地政策就剑指存量土地。有鉴于此，土地新政出台实施，可能在短期内会对开发供地量产生一定影响，但长远地看，绝大部分城市的年度供应量会相对平稳合理。调控土地的重要目的，是保持社会经济平稳合理发展，而房地产关系千家万户，其开发用地供应合理与否，直接影响着房地产业的健康稳定发展以及房价的涨跌，因此各地政府肯定会通盘考虑，制定当地合理适量的土地供应计划。土地格局发生改变

6月底，国土资源部副部长鹿心社接受中央电视台《决策者说》栏目访问时说：“开发商手里逾期两年以上未开发的土地就达40万亩，根本不存在某些利益集团所说的‘地荒论’。”随后“国六条”出台系列土地政策，剑指存量土地。在中国房地产市场，部分开发商与个别地方政府合谋圈地，一直是一个怪胎和顽症。有媒体报道，新一轮土地整顿中清理出一个惊人现象：许多地方的大量土地不是储备在政府手里，而是囤积在开发商手中。土地新政既出，依法处理存量土地将是各地政府的重要举措。2004年，国土部曾要求在8月31日之前清理逾期不开发土地，被称为“831大限”；2005年5月11日，七部委意见中，再次出现两年不开发的土地无偿收回的规定；今年7月份的规定更明确对超出合同约定动工开发日期满一年未动工开发的，依法从高征收土地闲置费，并责令限期开工、竣工；满两年未动工开发的，政府无偿收回土地使用权。对虽按照合同约定日期开工建设，但开发建设面积不足1/3或已投资额不足1/4，且未经批准中止开发建设连续满1年的，按闲置土地处理。现在看来，

对闲置土地，不可能再隐瞒不报，因为高精度卫星可以时刻监控所有动态，收回闲置土地，将成为各级政府的重要行动，动作将是空前的，将是一场利益与政策的巨大博弈，各地存量土地的利益格局势必会发生重大改变。 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