

北京：过关未动工土地再临“大限” 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_8C_97_E4_BA_AC_EF_BC_9A_E8_c51_84608.htm “831大限前突击过关的项目共288个，规划建筑面积4600多万平方米，其中约有2000多万平方米至今尚未动工，其主要原因就是拆迁问题，未形成有效供应。于是出现政府供应了大量的地，开发商却说没地。供应是一个冰山，能看到的只是上面一块，下面很大的一块还看不见。”北京思源置地房地产顾问有限公司董事长李国平在上周焦点网举办的“831”大限两周年论坛上一语道破天机。他谈到，这两年真正通过“招拍挂”的土地只有1100多万平方米，离一年2000多万平方米的消化量还有一定差距。突击圈地后遗症显现 现在说起土地大限，很多人都能回忆起两年前的8月在北京上演了一场风风火火的“抢地”大战，从北京市国土局的交易记录上能了解到，在那短短的一个月里北京市一共协议出让了357宗土地，数量之巨令人瞠目。而在土地大限最后一天，这个中国土地制度历史上被深刻记忆的日子，京城一拨开发商当晚为此特进行了一次聚会，也就是后来被媒体称作的“房地产发展商最后的晚餐”，一位知名开发商在最后的晚餐上迟到了40分钟，原来是“临下班前10分钟，又签得了一块地，高兴坏了。”SOHO中国董事长潘石屹这样回忆道。在北京，当时的开发商都抱着“谁在831前圈出地来就能发一笔大财”的心态，没有对地块进行调研，市政配套如何、拆迁能不能拆得动、房子会不会有人买根本不考虑，赶紧报方案审批，所以当时831过关的很多项目都是盲目的，地是圈到了，但地上的拆迁没有做完，

有的甚至到现在都拆不动，导致无法动工。李国平透露，自己公司手上就有4、5个项目没法动工，原因主要是拆迁问题。而这样的“问题”土地目前有2000多万平方米。市场悬疑政府土地回收令 按照《闲置土地管理办法》，两年不开发无偿收回。去年8月，北京市国土资源局宣布收回38块地的使用权。据了解，广州近日已收回了43宗、823019平方米闲置用地；而今年北京的问题如何解决？政府又将如何应对这一棘手问题？李国平认为，对那些因拆迁受阻而至今无法开工的项目，政府没有理由收回，因为不是开发商不想开工，是拆迁问题解决不了。那些地块其实就不符合进入市场的准则，它们不是做成一个成品进入市场的，不具备完整意义的土地功能。作为开发商，向来对各种房地产话题发表看法、颇有主见的潘石屹也为了难，“我也不知道这个问题怎么解决”。

单一招标只是过渡政策？土地招拍挂以来，北京土地市场频频发生天价拿地事件，包括华润以25.65亿摘得清河地块，北辰11.5亿元竞得海淀温泉镇D1地块，尽管有人认为房价上涨跟地价没有直接关系，但相反的声音也一直充斥于市场。国六条中明确规定，中低价位、中小套型普通商品住房土地供应采用招标方式，北京国土局对随后推出的限价房地块也表示将公开招标。自6月以来，从北京土地储备中心网站上可以看到，北京国土局出让的土地大多以招标方式出让，南沙滩地块更是上演了戏剧性的一幕，竞拍当日流产，在众多开发商焦急等待之时国土局宣布暂停拍卖，2个月后这块地成为即将入市的限价房地块。在招拍挂三种方式中，拍卖无疑是最透明的，“谁举的牌子高，谁就获得，这是大家看得到的。”潘石屹担心，在公众、媒体对地方政府、开发商不信任

的情况下，招标的方式容易出现问題。 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