

北京上海深圳杭州四城市土地严控之后的调查 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_E4_B8_8A_E6_c51_84627.htm 《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》印发。一般认为，此轮土地调控既是一场对土地既有问题的纵深“革命”，也是一次针对房地产行业的“源头治理”。尽管这次调控针对的是工业用地价格，不过，许多人包括业界人士，都会集体无意识地遥望房地产市场。作为中国楼市“地标级”城市的北京、上海、深圳、杭州，它们在工业用地控制、房地产市场变化等方面出现的显性或隐性的动态，值得关注。北京开发商沉默的背后一条消息被误读，背后显现的对地价的担忧心态，未必是杞人忧天与上次调控政策公布之时一群业界大腕争先恐后地发表解读、异议的场面不同，这一次，北京房地产的业界大腕们普遍静悄悄。地产大腕任志强9月18日在博客中表示，“5月17日‘国六条’发布之前，确实有领导专门到我（公）司办公室约见一群地产公司的‘大佬’们，诚心告诫我们要努力维护房地产开发商的行业形象，注意自己的言行。于是就有了上海‘10+10’会议的闭门和所谓文件细则出台之后的‘禁声令’之说。其实要害不在于是否有人让说与不让说，而在于人们是否想说什么，想说给谁听？”该文值得玩味，尤其是后两句“想说什么，想说给谁听？”国土资源部政策法规司司长甘藏春9月上旬针对“工业用地价格”的有关表态，被有关媒体在标题中竟解读成了“土地价格将出现50%的上涨”。误读消息公布后，引发北京市场进一步恐慌。9月11日，甘藏春司长在接受采访时紧急辟谣

，市场情绪这才回复平稳。有人人士表示，尽管标题有误，但在最早的误读稿件文章中，也指的是“工业用地价格”，但现在市场各界人心浮动，都不约而同地在预估新政对“地价”的影响。由这个集体无意识的误读风波中，可见市场各方在地价问题上的心态。误读背后的对地价的担忧心态，未必是无的放矢、杞人忧天。地价的决定因素有二：供应量与供应价。这两个因素都面临一些变数。9月19日，国土资源部规划司负责人表示，目前国土资源部已与有关部门协商，从2007年开始，将在原有建设占用农用地和耕地计划指标上，加上建设占用未利用地这项指标。两项合起来组成新增建设用地计划指标。业界解读，该政策影响颇大，实际蕴涵着土地供应量的问题。目前，土地部门计划管理的范畴主要是建设占用农用地，戈壁、荒山、荒地等未利用地并不在计划管理之列。一些地方就想办法，找“出口”，在未利用地上开辟新路。比如围海开发滩涂，上山圈占荒山荒坡，都是未利用地。沿海有些地方，竟然以20甚至30平方公里的规模在围海，实际上是建设工业园区。现在，这些未利用地如一起纳入监管范畴的话，一些工业项目的用地量必然就要重新回到新增建设用地计划指标，现在用地计划指标一直收得比较紧，工业用地多了，自然会影响到其他用地的份额。近期，国土资源部耕地保护司司长潘明才表示，我国新增建设用土地有偿使用费缴纳标准将提高一倍。标准的提高，可以加大城市规模扩张的经济约束。针对一些地方新增建设用地不依法报批，国土资源部明确规定，新增建设用地土地有偿使用费缴纳范围，以当地实际新增建设用地面积为准。有开发商表示，从一系列已经出台的土地政策的效果来看，

地价还是受到了一定的影响。该开发商以其在北京顺义区的项目举例说，2001年的时候，顺义区包含拆迁和土地出让金的熟地价格约为20万元亩，现在相同地段大概涨到了150万元亩。此外，加上人员工资、建筑原材料、项目配套费用的增加以及财务、管理等费用，房屋成本在每平方米3000元到4000元左右。在目前的市场环境下，相信不会有开发商赔本出售，一些涨价因素都会转嫁到房价中。通过具有人气指标意义的房展来看，房价依然火爆。9月中旬，北京秋季房展开幕。据组委会统计，开幕首日有3.5万人次到场，成交288套，面积达3.2万平方米，套均面积110平方米，成交金额2.51亿元，成交均价为7900元平方米。而今年春展首日则有5.3万人次入场，当天成交527套，面积达6.1万平方米。对于“秋展”的表现，有市场人士认为，主要是现在市场供应不足，很多项目无房可售，不少项目一开盘就销售一空，价格并没有出现任何走软的迹象，很多具有可比性的项目比去年甚至年初又有了一定的涨幅。上海用地模式会有新变 新增建设用地“涨价”，对上海用地模式会产生影响，但对商品房市场影响不会太大 临近楼市销售的“金九银十”，上海的商品房交易依然比较平稳。据网上房地产统计显示，仅9月25日一天，新开房源就有7个，推出1124套，面积15万多平方米。当天，共预售各类商品房710套，面积7.46万平方米。易居研究院的数据同时表明，9月上海平均每周成交面积35.2万平方米，与8月相比增长24.3%。随着“十一”黄金周临近，众开发商加快了推案速度，显示对黄金周假日楼市信心不减。近期，国家对于房地产市场的调控

手段接二连三。本月初发布的《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》，从八方面要求各地和各部委严把土地“闸门”。虽是工业用地，不过部分消费者仍心存疑虑：对于上海这个土地稀缺城市而言，这一政策会不会导致“地荒”，造成房地产市场异常波动？“这项政策更多指向政府部门，应该不会对市场产生影响。”上海房地局有关人士明确表示。无论是明确土地管理和耕地保护的责任、切实保障被征地农民的长远生计、禁止擅自将农用地转为建设用地，还是规范土地出让收支管理、调整建设用地有关税费政策、建立工业用地出让最低价标准统一公布制度，抑或强化对土地管理行为的监督检查、严肃惩处土地违法违规行为，“从根本上说，都是对地方政府加强约束，进一步明确政府责任，规范土地管理行为。”就土地审批制度而言，原来分批次审批，“上海一年可报审两三次”，如今，一年只能审批一次。“这意味着，用地计划性必须增强。明年的用地，今年必须心中有数，这也有利于宏观调控，减少违法用地现象发生。”而全额征收土地出让金并实行“收支两条线”的要求，也与先前上海做法有些不同。此前，上海收取的土地出让金中，70%作为土地成本补偿，落实到实际操作的区县；30%除却农业开发费等必需费用外，基本用于城市开发、城市建设。“上海在这方面比较规范，用于城市建设的费用‘五五分成’，由市区两级分管，市级费用均由城投公司统一管理，以保证‘专款专用’。”该人士也坦言，在土地出让金分配利用上，对农村、农业关注度不高，“今后大收大支，可能会有所改善。”此次政策中，“三农”问题被提到重要高度，“上海城市化程度高，但保护耕地、保障农民权益十分

重要。城乡统筹发展，才是健康、可持续的发展之道。”据透露，上海房地局准备与社保系统衔接，重新设计与土地审批有关的农民保障问题。新增建设用地的土地有偿使用费，也是关注重点。据估算，调整后，中央和地方实际收缴的新增建设用地土地有偿使用费将提高1倍。“浦东新区为一等地区，此项费用将从每平方米70元调整为140元。”就是说，什么也没建，光土地就需每亩“砸”进9万多元，这无疑提高了开发成本。但是，房地局人士表示，上海大部分新增用地都是产业类及城市建设用地，“对商品房市场影响不会太大”。“这是政府从房地产调控转向产业类调控的重要手段。”与此相应，工业用地出让实行最低价政策，也表示产业类用地价格上升，这就要求上海引进产业项目时，须加强产业指导，明确投资强度。“新增建设用地‘涨价’，对上海用地模式也会产生影响。”业内人士表示，原先土地成本低，可实行扩张式发展，如今必须算账，也许盘活存量更合算。这对商品房用地更明显。《通知》出台之前一个月，万科集团以超过17亿元的总价完成对浙江省级房地产集团南都集团的整体收购，不仅获得南都房产60%的权益，还拥有南都集团在上海、江苏的剩余地产业务。有知情人士表示，“万科并购南都，最主要的获益就是土地。”

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