

前有规划后有跟踪土地调控方更有效 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\\_89\\_8D\\_E6\\_9C\\_89\\_E8\\_A7\\_84\\_E5\\_c51\\_84629.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/84/2021_2022__E5_89_8D_E6_9C_89_E8_A7_84_E5_c51_84629.htm) 土地调控风暴愈演愈烈。

本月初新华社授权发布的《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》中，再次重申“规范土地出让收支管理”、“建立工业用地出让最低价标准统一公布制度”等事关土地调控大方向的字眼。粗略算来，这已是自今年5月以来政府出台的第10余个相关文件。今年土地调控的密集程度前所未有。中国人民大学土地管理系教授、合富辉煌高级顾问郑华在接受本报专访时表示，这是一场直指中国房地产源头的“革命”，它所蕴涵的对中国房地产业的“颠覆性力量”将在今后逐一显现。

中国房地产报：土地参与宏观调控虽然早在几年前就已开始，但政策从没有像今年5月份以来这么密集、深入过。目前你所能预见到它对房地产业的影响是什么？郑华：土地调控虽然早就开始了，但它和房地产调控是两个方向上的调控，各有背景。对房产市场的调控目的是稳定房价，对土地市场的调控旨在控制土地供应。实际上，两个市场的调控都反映了政府的被动性。可以这么说，单靠土地供应量的吞吐来调控房地产，影响和效果都是很有限的。

中国房地产报：那么在你看来，什么样的调控手段更有效？郑华：这次调控所涉及到的“改革现有的土地收益分配制度”是一个有效的办法，它或许能有效地抑制地方政府过量供地的冲动，但并不能根本解决土地市场供求矛盾和土地资源有效利用问题，它改变的只是博弈的格局。所以要提高土地市场的效率、提升土地应有的价值，还要在规划控制上做大量艰苦工作

，甚至要对现有的规划管理制度进行较大改革。土地利用是否有效，不仅在于控制土地供应，更在于供应前的规划。规划要符合市场要求，不仅要分区定功能，还要合理地确定各功能区的面积配比。比如，目前的规划配建指标就有改革的余地。过去由于对商业用地的配建面积偏大，造成很多人人为的商业用房空置。另外还要同时确定开发各功能区的时序，比如酒店功能和住宅功能一起开发就无助于提升土地价值，这也是以前的规划没有注意到的。再有就是对土地供应后的管理和跟踪。目前信息资源虽已公开，但没有一个统一的信息整合，更没有跟踪机制，土地出让以后到底有多少闲置地？控制在哪些企业手中？闲置了多少年？土地管理部门、建设管理部门无法及时了解，甚至根本就不了解。这些必须改变。中国房地产报：这次调控中最大的亮点，就是提出了今后国有土地使用权出让总价款全额纳入地方预算，实行“收支两条线”管理。有人说它将彻底颠覆此前的土地收益分配机制，颠覆地方政府的“地皮财政”，你认为会是这样吗？郑华：这一政策将有力抑制地方政府的供地冲动，在供地源头上设置了一个分流缓冲机制。它不会影响近年来的房地产开发用地，但大企业搞大规划土地一级开发的机会理论上说是小了。地方政府借此机会可以完善和细化制度，消化现有的空置土地，开发区的土地利用和优化问题也将被认真对待。所以我认为这是一个具有实质性的政策，其影响力将不亚于2002年的“招拍挂”土地新政。但也很可能再一次被当作房价上涨的理由。中国房地产报：在你看来，一个真正成熟的土地市场应该是什么样的？郑华：在土地出让过程中，应当把不同性质的土地区别开来对待。对于成片土地的大规模

开发，特别是政府重点工程、经济适用房等项目，政府需要改变出让机制，比如采用综合评标机制，成立由房管部门、规划部门、土地行政主管部门等有关部门联合成立的专家评标小组，由各部门专家对竞标单位进行综合评标确定中标单位。而对于完全商业化的项目、小型项目、用地单位委托政府组织的项目，可以主要采取“拍卖”或“挂牌竞价”的方式，价高者得，拍卖和挂牌所得的溢价直接以廉租房建设和租金补贴的方式反哺社会。这样既可以体现市场经济的竞争原则，又体现了政府的“人性化”的服务理念，实现了经济发展和社会福利的双赢。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)