

评论：控制住土地就控制住了房地产 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__E8_AF_84_E8_AE_BA_EF_BC_9A_E6_c51_84667.htm 当前出现的建设用地总量增长过快，低成本工业用地过度扩张，违法违规用地、滥占耕地现象屡禁不止等等各种新情况新问题的最根本原因，就是土地审批中存在问题。继2006年5月份以来国家连续出台7项土地政策后，国家日前公布了第8项土地调控政策：《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（下称《通知》），进一步严把土地闸门。这是落实2004年《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》的系列举措之一，也是中国2006年宏观调控的核心手段之一。该通知核心内容有8条，其中最富有创新的变化是管理上的问责考核制、土地出让金收支新机制、法律监察制和土地审批新机制。其中土地审批新机制，则是严把土地闸门的基础和前提。调整审批方式是实现严把土地闸门的第一关 调整土地审批方式，是实现严把土地闸门的第一关，是调控政策的基础和前提。当前出现的建设用地总量增长过快，低成本工业用地过度扩张，违法违规用地、滥占耕地现象屡禁不止等等各种新情况新问题的最根本原因，就是土地审批中存在问题。据国土资源部去年对16个城市进行卫星遥感监测资料，违法用地宗数占新增建设用地总数的近60%，面积占近50%，个别地方甚至高达90%。长达3年的治理和调控，土地“闸门”并没能有效把住，一个重要原因就是，以前的土地审批管理权与责任权不一致。国家有审批权，但又无法有效地承担监督检查的责任，由地方政府承担责任，同样难以落到实处，这样就出现了权力与责任

的严重不对称。而本次《通知》提出，在土地利用总体规划确定的城市建设用地范围内，依法由国务院分批次审批的农用地转用和土地征收，调整为每年由省级人民政府汇总后一次申报，经国土资源部审核，报国务院批准后由省级人民政府具体组织实施，实施方案报国土资源部备案。这样就避免了以前由国务院分批次审批，省级审批只是例行审批程序，无法履行严格把关责任的状况。过去的土地审批，没有时间和次数的限制，只要是在建设用地范围内，都可以在一年内多次审批。而改为由省级人民政府汇总后一次审批，避免了过去经常突破年度计划，难以总量控制的状况。每年由省级人民政府汇总后一次审批，还将使各省在建设用地审批时，尽量估计到区域分布上的均衡和公平，防止过去审批时出现的省市之间、各地级城市之间和县镇之间建设用地不公平，如有些地方因为指标用完而被挤掉，不利于区域平衡发展。

地方政府担负着加强土地调控的重要职责 2004年以来，国家宏观调控力度不断加大，但总的效果仍然不尽人意，经济增长依然过快、投资增速还是过高、房地产价格仍然居高不下，甚至出现了“越调控经济越升温”的情况。其中的重要原因，就是地方政府与国家在利益上的不同、所站的角度差异，从而，在对政策理解上产生了分歧，自然也在政策执行上出现了偏差。但是，从当前的经济发展来看，无论是投资还是消费，其热度首先都会在房地产业体现，而房地产投资首先要以建设用地扩大、城市土地增加为前提，在这种情况下，控制住土地，可以说就控制住了房地产，进而就可以抑制住投资的过快增长。因此，2006年二季度以来，国家选择土地和房地产作为宏观调控的着力点，是很有道理的。笔者在

一项研究中发现，在我国某些地区，当建设用地面积增加1%时，当地的固定资产投资会增加4.10%，GDP会增加2.597%左右。这说明建设用地与投资及经济增长之间是密切相关的。控制建设用地规模，对于抑制投资过快增长、经济增长过快是一定会有效的。而强化土地调控的关键，是地方政府，从这个意义上来说，地方政府实际上将担当着本次宏观调控的最重要职责。确保被征地农民利益的关键是提高土地补偿费

《通知》中，国家专门强调了征地补偿安置必须以确保被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障为原则。被征地农民的社会保障费用，按有关规定纳入征地补偿安置费用，不足部分由当地政府从国有土地有偿使用收入中解决。社会保障费用不落实的不得批准征地。这是土地审批的前提，一定要坚持。不过，尽管《通知》提出了“土地出让总价款必须首先按规定足额安排支付土地补偿费、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”，但如果仍然沿袭以前的补偿标准，则是很不够的。因此，提高补偿标准，合理确定土地转让价格的农民所应获得的利益最为关键。否则，农民的利益仍然难以保证，土地调控的目标还不能算真正完成。

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