

存量土地激活住宅供应结构改变 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\\_84668.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/84/2021_2022__E5_AD_98_E9_87_8F_E5_9C_9F_E5_c51_84668.htm) 日前，2006年上海首批经营性土地出让公告出现在房地局网站的公告栏上。早报记者采访时，很多开发商甚至没有获知这一土地出让信息，开发商似乎已经开始“习惯”政府对于土地供应的限制。和很多地产专家所担心的结果不同的是，上海三年的土地供应市场调控并没有导致房价上涨，市场供应缺口也没有因此出现。对于上海土地调控来说，主要包括控制供应总量、调整供应结构、限制供应价格三种模式。严控土地供应量 最近三年来，上海土地供应量明显减少，2004年只发布3个推地公告，到2005年虽然公告数量达到6次，但大部分地块为商业或综合地块，基本少有住宅地块出现，而今年则是直到8月中旬才推出第一批经营性土地。上海房地局上一次经营性用地的推地公告时间是2005年12月6日，距离今年第一个推地公告的2006年8月17日8个多月。而上海上一次大面积的经营性住宅用地公告则需要追溯到2004年10月29日，至今已近两年。在这一过程中，上海土地储备模式逐渐从地方政府储备转型，上海地产集团的成立使得土地经营公司的概念成型并进入运作。两年时间的土地供应空白让上海本土、已经进入上海或打算进入上海的开发商们很饥渴，找地的工作往往经历数月最后无功而返。在上海土地二级市场没有建立的情况下，找地成为摆在开发商面前的最大难题。然而，新增供应减少的好处在于，此前一直令政府烦恼的存量土地消化成为开发商的主动行为，大批存量土地项目进入施工阶段。 调节供应结构 两

年里的土地调节另一方面也同时调节了整个市场的供应结构。两年来上海土地供应出现了明显的结构性改变，经营性土地出让减少的同时，大量中低价房以及配套商品房用地投向市场。可以看到，即使是今年上半年，上海在暂停经营性土地出让的同时，配套住宅用地的推出脚步并没有放慢。这类土地供应在随后一段时间内明显改变了上海住宅市场的供应结构，配套商品房销售量开始占据销售较大比例，甚至有一段时间这一比例达到半数之多。可以看到，去年上海土地供应一改之前住宅用地唱主角的情形，大部分以商业、办公等综合性项目为主。这也在今年的商业项目供应中体现出来，今年新增供应中，郊区商业项目占到相当一部分，城市边缘乙级写字楼的供应也非常热闹。土地出让限价从2004年开始，上海就试图通过控制住宅土地出让价格的方式来干预过高的房产销售价格。当时，上海土地出让采取区间定价的方式进行，出价过高的开发商不一定得到土地，使得土地出让价格被控制在一定范围内。由于2005年至今还没有出现较受关注的住宅地块的出让，这种模式一度被认为已经取消。今年7月，浦东花木地区地块进入市场，这块由浦东陆家嘴集团运作的大型住宅用地面积接近38万平方米，引来进入上海市场的几乎所有大型开发企业的强烈兴趣。虽然这一地块是企业储备土地的出让，但其价格评定方式却再现了价格限定的模式。招标文件中指出，投标人提出的土地使用权转让金必须高于底价，但如果超出平均价格一定范围后，评分将会依次递减。这种投标方式十分类似于2004年上海国有土地出让过程中采用的“区间内最高价”的方式。当时，地块由出让方规定价格区间，确定最高价及最低价，超出这一范围的报

价均为无效。通过这一出让方式，土地出让价格被严格控制。与此前出让模式不同的是，目前最高价和最低价格都将由均价决定，而除了不到底价的公司失去竞争资格之外，超出最高价的公司只是会有一定的扣分。从这次土地出让可以预期，土地出让价格的控制仍将继续保持。土地调节成为全国调控方向与很多专家的评估不同的是，上海土地供应量的下降并没有导致房地产价格的进一步抬升，由于大量存量房的存在，上海住宅市场供应没有出现明显的下降。与之相反，宏观调控政策配合下，上海房价出现明显下降，发改委对于今年7月全国房价的调查显示，上海房价以3.4%的降幅位于全国首位。目前还并不能把土地调控与住宅价格之间的关系进行明显的联系。建设部研究中心王珏林认为，造成上海房价上涨的主要原因是投资过度，而前期调控政策要点“限制投资”正是明确针对了上海的房价上涨情况，从而使得销售价格稳定甚至下降。但是，从全国来看，土地环节的监管与控制正成为新调控目标。实际上，土地供应以及市场结构调整正继抑制投资之后成为全国房地产调控的主要方向。比如此前提出的90平方米房源控制到总量70%的意见，以及最近提出的土地分割出让建议。今年6月份，国土资源部透露信息，各相关部门开始加快对各地地价与房价关系的调研，调研结果将成为房地产调控中土地政策制定的依据。考虑到土地垄断容易产生房价垄断性定价的问题，上万平方米的大地块直接出让的方式可能会被叫停，取而代之的将是大地块分割成小地块后，再上市进行招拍挂。8月中旬，沈阳推出9项土地新政，其中关键的一条就是土地分块出让。据悉，这种方式在试行之后将进行全国推广。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)