

闲置用地回收难收取费用或许可行 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__E9_97_B2_E7_BD_AE_E7_94_A8_E5_c51_84672.htm “831”大限，刚刚过去了两周年。按照现行规定，出让满两年而未动工开发的房地产项目用地，将被视作闲置用地由政府收回。《中国经营报》报道，两年前“831”大限前夕成功闯关的北京200余块土地，有近百块迄今为止未动工开发。强制收回闲置土地，曾被认为是促进供给和稳定房价的良方，现在看来并不是件容易事。《闲置土地处置办法》早在1999年4月就已通过，但是，现实情况比想像的要复杂。不是所有的土地不能开发动工都是开发商的责任。从上海市闲置土地成因分类看，有41%的闲置土地是拆迁困难造成的，29%是规划调整造成的，另有30%是开发商资金不到位造成的。从报道上看，北京的百余块地，大多正是受阻于拆迁。早期的土地出让有很大程度上是“生地”出让，拆迁成本变动的风险由开发商、拆迁公司或政府哪一方承担并不明确。拆迁成本近年来急剧上升，一些城市的政府部门承诺包揽拆迁和大配套，最后不得不在财政中支出拆迁成本，而拆迁周期也是风险因素。有专家认为“完全可以设定和执行更为严格的标准”，但是，“一刀切”并不能解决问题。没有开发商愿意自己的楼盘成为烂尾楼，没有开发商愿意承担资金财务风险。广州市政府近一个月来收回47宗70万平方米的闲置土地，其中8宗土地是由于政府部门行政行为造成，需要补偿开发商。闲置土地很多是“831”大限之前的协议出让土地，有的闲置时间长达9年，补偿标准要不要包含土地增值，土地增值如何计算，恐怕

这样一团乱麻短时间很难理清。现在，一些城市逐渐增加“熟地”出让的比例，也就是土地储备中心或土地开发公司进行前期土地的拆迁和“七通一平”的配套。然而，经整理储备后再推入土地市场，必须要有足够的资金。一些城市的土地整理储备中心资金流主要来自金融部门贷款和财政拨款，但土地成交后的回款要上缴地方财政，风险几乎全部由银行和政府承担。对此，央行报告曾表示过明确担忧。土地储备的确可以避免闲置土地，但是，储备土地本身是由政府资金承担风险的存量土地，土地囤积带来的巨大收益，仍可能影响房地产的价格和房地产有效的供应量。收回土地并不是目的，让出让土地尽早实现有效的房地产供应，减少囤积才是调控初衷。按照相关法律，超过一年的闲置土地就应征收土地闲置费，也是更容易操作，更有效果的方式。但是，按道理闲置超过一年比超过两年的土地更多，媒体却少有报道，不能收回土地的“黑幕”反而成为社会焦点。土地闲置费不仅要对房产开发商征收，还要对土地开发公司、土地储备中心征收，社会资源才能充分得到利用。协议土地采用征收土地闲置费处理方式，可能更尊重历史，合情合法。减少囤积土地，仅仅靠简单收回是不够的，更重要的是，土地出让的数量需要有科学的论证、社会的监督、土地出让合同的标准化。土地出让的透明化是市场机制基础，是资源有效利用的前提。“国八条”第一条中就规定：“各个城市要尽快地公布今、明两年的土地供应量、开发进展和分布情况”。7月1日起试行的《国有土地使用权出让合同补充协议》已经对出让土地的竣工时间、投资总额、投资强度、闲置土地认定、终止履行合同、改变合同约定的用地条件等及违约责任做了

明确约定。这说明，处理闲置土地的细则越来越具体，越来越可行。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