

经济观察：土地招标为何难改“价高者得”？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\\_\\_E7\\_BB\\_8F\\_E6\\_B5\\_8E\\_E8\\_A7\\_82\\_E5\\_c51\\_84674.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/84/2021_2022__E7_BB_8F_E6_B5_8E_E8_A7_82_E5_c51_84674.htm) 9月15日，深圳新一轮招标出让的6幅限户型住宅地块均名花有主，中海、万科等名企各有斩获，此前因天价索赔官司而为国人所关注的“代工之王”富士康也拿下了其中1幅，当地政府由此进账32亿元。值得注意的是，此乃今年新政后深圳首次以招标方式出让住宅用地，又都是严格规定90平方米户型比例的地块，而且此轮土地出让之前，官方统计称深圳再次蝉联月度房价增速全国第一。总之各方都认为，地价受到抑制的信号多少会得到反映。但因为招标采取了事先设定底价、价高者得的方式，给人的印象似乎是出让结果与拍卖并无实质区别。同样的场面在广州和上海分别出现。还是招标方式，还是限户型地块，广州的金沙洲住宅地块由万科和中粮联合体以17.5亿元的“天价”中标。而引人注目的上海浦东花木地块，“黑马”金地以占50%分值的财务标中，报出60亿元的惊人价格，为标底价2.2倍，另外七家内地及香港知名开发商，也分别开出不菲的报价。今年调控新政之后，各主要城市土地的出让方式，几乎不约而同地用清一色的招标取代之前的拍卖或挂牌。一般认为这是为了避免拍卖场上企业竞争过于激烈，导致太多“天价”地块出现。同时，在招标文件中加入企业资质、规划方案等评分要求，或许能有效平衡单一的地价标准，从而降低实际出让地价。可惜，从实际效果来看，政府的初衷是否得以充分体现还存在疑问。尽管规划方案及企业资质等评分对地块最后归属有一定影响，但至少占一半甚至更多分数

的地价，依然举足轻重。有发展商坦言，跟拍卖场上多轮厮杀相比，招标只给了参与企业唯一一次机会，如果志在必得，只能尽量报出高价，遇到几家大地产商同时瞄准一块地，拼出让人大跌眼镜的高价很正常。退一步讲，土地报价是实实在在的数字，而方案评分却有很大的主观空间，天平最后向哪一家企业倾斜，往往要看地方政府这个“地主”的真实态度。日前，国土资源部财务司司长赖文生公开撰文称，去年各地方政府卖地所得收入5800多亿元，其中2100多亿元地方政府可以直接支配。这也是他们多年来乐此不疲地推动本地房地产发展的根本动力。由此可知，在先行土地出让金管理体制下，作为最大既得利益者的地方政府，是否能真心实意地抑制高价卖地的冲动，实在让人不敢过于乐观。考虑到一些众所周知的所谓“潜规则”仍然存在，以综合招标代替“价高者得”的拍卖来抑制地价过高的想法，会不会流于形式呢？恐怕人人心中都有一杆秤。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)