

土地价格问题引发各界担忧系列政策将陆续出台 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_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BB_B7_E6_c51_84678.htm从“831”新政后，各地开发商拿地成本普遍有所提高，地价已经成为业内最关心的问题，9月上旬，国土资源部有关负责人关于地价的表态，直接被外界误读为土地价格预计将提高近50%，风声鹤唳的心态由此可见。记者通过采访了解到，随着土地闸门越收越紧、土地市场的规范化，土地价格问题已经引起了不少人士的担忧。市场心态风声鹤唳9月初，《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》把调控矛头直指工业用地，规定工业用地出让最低价标准不得低于土地取得成本、土地前期开发成本和按规定收取的相关费用之和。工业用地必须采用招标拍卖挂牌方式出让。随后，国土资源部部长孙文盛专门撰文表示，从当前地价构成看，取得成本（征地补偿安置和拆迁费用）、开发成本（几通一平费用）和政府收益（相关税费和土地纯收益），大体各占三分之一，其中被征地农民的补偿安置费明显偏低。从一些试点城市的测算看，政策调整后，被征地农民的征地补偿安置费用提高，地方政府获取的土地出让纯收益在地价中的比重有所下降。房地产用地出让价格将基本持平，工业用地的出让价格将恢复到基准地价的水平。新政策将在一定程度上影响地价的构成和水平。但从试点城市的实际情况看，地价的变动幅度是可以承受的，加强土地调控不会抬高地价。尽管有国土部部长的表态在先，但市场心态却显得极为脆弱。国土资源部政策法规司司长甘藏春9月上旬针对“工业用地价格”的有关表态，被有关媒体在

标题中竟解读为了“土地价格将出现50%的上涨”，误读消息公布后，引发了市场的进一步恐慌。9月11日，甘藏春司长在接受采访时紧急辟谣，辟谣消息公布后，市场情绪才回复平稳。有人士对记者表示，尽管标题有误，但其实在最早的误读稿件文章中，也指的是工业用地价格，但新政后，市场各界人心浮动，都在预估新政对地价的影响，一看到题目就已心慌。由此误读风波，就可见市场各方在地价问题上的心态。系列政策将陆续出台 记者通过采访了解到，市场人士的担忧心态，也未必是无的放矢，随着土地闸门越收越紧，开发商拿地的渠道将日渐正规化。9月19日，国土资源部规划司负责人表示，目前国土资源部已经与有关部门在协商，从2007年的计划开始，将在原有建设占用农用地和耕地计划指标上，再加上建设占用未利用地这项指标，两项合起来组成新增建设用地计划指标。有人士表示，该政策影响颇大，实际蕴涵着土地供应量的问题。目前，土地部门计划管理的范畴主要是建设占用农用地，戈壁、荒山、荒地等未利用地并不在计划管理之列。一些地方就想办法，找“出口”，在未利用地上开辟新路。比如说围海开发滩涂；上山圈占荒山荒坡，都是未利用地。沿海有些地方，竟然以20甚至30平方公里的规模在围海，实际上是搞工业园区。现在，这些未利用地如一体纳入监管范畴的话，一些工业项目的用地量必然就要重新回到新增建设用地计划指标，现在用地计划指标一直收得比较紧，工业用地多了，自然会影响到其他用地的份额。近期，国土部耕地保护司司长潘明才表示，我国新增建设用土地有偿使用费缴纳标准将提高一倍。标准的提高，可以加大城市规模扩张的经济约束。针对一些地方新增建设用

地不依法报批，国土部明确规定，新增建设用地土地有偿使用费缴纳范围，以当地实际新增建设用地面积为准。有人士表示，有关政策的出台，在一定程度上都影响到了地价的构成基础。具体影响有待市场验证。有开发商对记者表示，从一系列已经出台的土地政策的效果来看，地价还是受到了一定的影响。该开发商以其在北京顺义区的项目举例说，2001年的时候，北京顺义区包含拆迁和土地出让金的熟地价格大约是20万元一亩，而现在相同地段大概已经涨到150万元一亩。此外，加上人员工资的涨幅、建筑原材料的涨幅、对项目配套费用的增加，加上财务、管理等费用，光房屋的成本就在每平方米3000元到4000元左右。在目前的市场环境下，相信不会有开发商赔本出售的，一些涨价因素都会转嫁到房价中。另有人士表示，从当前地价构成看，取得成本（征地补偿安置和拆迁费用）、开发成本（三通一平费用）和政府收益（相关税费和土地纯收益），大体各占三分之一。按照新政，被征地农民的征地补偿安置费用将提高，地方政府获取的土地出让纯收益在地价中的比重将有所下降。政策的初衷是好的，但一些地方政府未必会心甘情愿地把获取收益比例降下来，具体影响还有待市场的验证。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