

工业地产出让最低价标准将出超低价时代面临终结 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\\_B7\\_A5\\_E4\\_B8\\_9A\\_E5\\_9C\\_B0\\_E4\\_c51\\_84689.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/84/2021_2022__E5_B7_A5_E4_B8_9A_E5_9C_B0_E4_c51_84689.htm) 工业地产超低价时代即将结束。继本月5日国务院发布《关于加强土地调控的有关通知》（以下简称《通知》）后，本月15日，国土部相关负责人再次表示针对目前工业用地出让最低价标准即将统一制定相关的工作方案和技术方案。业内人士分析，一旦该方案公布，开发商们企图靠超低价获取工业用地的时代将面临终结。政府部门工业用地,超低价的终结者？“国土资源部将统一制定关于工业用地出让最低价标准，工业用地的定价权将从地方收归中央。”本月15日，国土资源部土地利用司相关负责人就《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》有关问题进行了解释。很长一段时间以来，我国工业用地供应过多、增速过快，在相关调控措施出台之前，相当一部分开发商乐于获取工业用地的主要原因在于工业用地的拿地成本较低，开发商在成功拿地之后，可以将盖好的厂房以写字楼的形式出租，从而在形式上变工业地产为商业地产，获取更大的利润空间。而根据相关统计数据显示，目前全国仅有1/3的省份制定并公布了协议出让土地的最低价标准，1/3的省正在研究制定过程中，另有1/3的省没有制定标准。即使在1/3制定了最低价标准的省份里，在出让土地的时候，明面上也没有突破最低价标准，但背地里却以各种形式给予补贴和返还，导致事实上企业仍以比较低廉的价格获得土地。基于此，国土资源部相关负责人表示，工业用地超低价拿地的时代势必要随着调控措施的出台而面临终结。开发商低买高卖穷途末

路？记者在采访时了解到，未来新的工业用地出让最低价标准将按照“不低于土地取得成本、土地前期开发成本和按规定收取的相关费用之和”的标准制定。同时，根据国土资源部在9月5日发布的《通知》内容显示，未来，工业用地将逐渐实现“招、拍、挂”的出让方式，而出让价格则一律不低于最低价标准。“工业用地出让方式及出让价格的转变，将直接影响开发商的拿地成本及拿地之后获取的利润空间。”中国企业海外发展研究中心主任孙飞在接受记者采访时表示。目前，以北京部分工业地产为例，其中相当一部分开发商在拿地之后纷纷将项目建成“类写字楼”，借此实现“用工业土地的成本获取商业土地的利润”的目的。而随着国土资源部的相关调控政策的出台，开发商们的这一打算是否面临“穷途末路”呢？“不好说，调控是把双刃剑，调控政策的出台，在使开发商拿地成本提高的同时，也在不断地规范着市场，使得整个工业地产市场朝着更有序的方向发展。”北京思源顾问有限公司品牌总监陈晓森在谈到工业用地调控措施出台后对开发商和市场的影响时客观地表达了自己的看法。陈晓森认为，无论是工业地产市场还是商业地产市场，在发展到一定程度上之后，都需要一个更为有序的发展空间。在我国，房地产市场的有序化很大程度上取决于政府的调控力度。顾问公司调控中如何生存？“调控措施的不断出台，势必将会引发一些没有竞争实力的中小顾问公司倒闭，整个工业地产的顾问代理行将会面临生存的考验。”作为依附于房地产行业生存的顾问代理公司，在面临工业地产调控措施不断出台时，如何采取更为有利的应变措施，将直接影响到其能否在调控中生存下去。目前，北京市正式注册的房地产

顾问代理公司不计其数，其中真正有实力和能力的公司寥寥无几，相当一部分采取的是“打一枪换一个地方”的手段勉强维持生存。这种情况随着工业用地调控措施的不断出台，有越演越烈的趋势。业内人士表示：“调控只能使得市场愈发的规范，顾问公司如果想要更好地生存下去，必须寻找适合自己的发展方向。” 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)