

王育琨：规划成了城市政府的提款机 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/94/2021\\_2022\\_\\_E7\\_8E\\_8B\\_E8\\_82\\_B2\\_E7\\_90\\_A8\\_EF\\_c61\\_94029.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/94/2021_2022__E7_8E_8B_E8_82_B2_E7_90_A8_EF_c61_94029.htm) 城市政府只关心任期利益，开发商只关心眼前利益，而真正的公共长远利益自然无人问津。 首钢发展研究院企业所所长 王育琨 管理专家有人想要投资住房，找个合适的地块，把房子建起来。这个简单的事，因为体制不同而呈现出不小的差异。在西方，投资者首先要查询规划。城市总体规划经过立法机构通过，再大的行政长官没有调整“规划公器”的权力。政府部门所能积极参与的，就是负责把规划涵盖地块的地下基础设施组织建设到位。一旦有投资者来申请，就按条件出让。这个投资者可能是一个人，也可能是公司、可能是私募基金，也可能是公募的证券化房地产基金。所出让的，可能是住宅用地，也可能是大型商场或写字楼用地。如果是后者，政府相关部门在批地时，还要查看投资者是否已经与最终用户签订租约。如果没有，这块地是不能给的。投资者在选地块、查规划、办手续以至施工的过程中，可以请专业的开发商提供中介服务。土地证直接落在这个投资者的名下。在今天的中国，规划不是公器，而是城市政府的提款机。城市的总体规划不是通过立法就可以确定的。它是城市政府独立掌控的资源，需要一把手与时俱进地拍板并调整。一块工业用地，经过权衡可以变为住宅用地或是商业用地，容积率可以从0.5变成1、3、5...一切都在因地制宜和与时俱进的旗帜下完成，而同样一块地，建楼房1万平方米和建5万平方米的收益差距，真不可以道里计。这种伸缩度在很多情况下维系于关系的运筹。变更

规划条件，几乎成了一个无本万利的行业，几乎遍布每个城市。如果调出一个变动多的项目规划档案，可以清楚地看出权力支配作用的脉络。关乎未来50年发展的城市规划一旦游离公众的监督，便成为滋生腐败的温床。城市的规划权也并非全都集中在市政府手里。区县政府亦有相当大的影响力。区县政府本身没有规划权，但是它们通常通过违章建筑遭受罚款的方式，获得准生证。一个城市建设比较规范的城市调查显示，有四分之三的建筑，其实是在区县政府支配或默许下的非法建筑。中国获得建设用地基本有两个合法路径。第一个合法途径是从农户获得宅基地。近年来许多城市人从农民手里买块宅基地建房，虽然没有产权证，但是也低价住上了别墅。第二个合法途径就是城市开发土地直接给了开发商。而国外通行的把地块直接给最终投资者的做法，目前我国很难行得通。我国城市政府现今并没有担负起把建设地块变成熟地这一基本义务，而是一手获取土地转让收益，一手把“生地”转卖给开发商，开发商完成小区开发，还要代替政府做一些共建项目，俗称实物地租。政府官员把土地开发的责任交给了开发商。开发商则正中下怀，实物地租正是搞名堂的地方。近年来的公开招标，前后总有一系列闭门运作，能够确保将特定地块交到特定开发商手里。开发商通过招标形式拿到土地，便去跟城市政府谈判，把一次性缴的地价分成横跨几年的分期交付。这个谈判过程是如此的隐秘，以至于一些高端楼盘已经售罄，却连开始承诺的从农民那里征地的价款都还没有付完。城市建设独重开发商体制的弊端已经越来越清楚了：一是置城市长远利益于不顾，形成任期官员与开发商一体的对短期利益的掠夺，致使城市开拉锁这样

的无谓的耗能方式成为一种常态；二是置最终投资者的利益于不顾，使得他们本来可以直接从政府手里拿到的土地，却要绕道走开发商的专断之路，致使投资者的一系列公共权力被侵蚀而哭诉无门。城市政府只关心任期利益，开发商只关心眼前利益，而真正的公共长远利益自然无人问津。 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)