



烟台市房地产市场土地调控问题探讨*

范喜秋

(烟台市国土资源局, 山东烟台 264003)

摘要:国家出台的房地产紧缩政策,有效遏制了一线城市房地产市场的过热势头,但同时也制约了诸如烟台市这样的三线城市的市场交易,尤其是一些合理的改善型需求也得到遏制,导致房地产交易明显下降。该文通过对近几年烟台市房地产业的量化对比和综合分析,提出加强房地产用地调控力度的重要性以及对策措施,对新形势下如何协调国家房地产紧缩政策与房地产市场的平稳健康发展具有良好的借鉴价值。

关键词:房地产;市场;土地调控;政策;烟台市

中图分类号:F301.2

文献标识码:C

近两年来,国务院及相关部门相继出台一系列房地产紧缩政策,遏制一、二线城市房价上涨过快的势头,调控楼市回到平稳健康发展的轨道。新政策的密集出台,表明政府调控市场以及短期内抑制部分城市高房价的决心。目前,相关政策已经对一线城市的房地产市场产生了一定的积极作用。但与此同时,也不可避免地制约了诸如烟台市这样的三线城市的市场交易,尤其是一些合理的改善型需求也得到遏制,从而导致房地产交易明显下降。当前形势下,如何正确运用国家政策,合理确定土地投放量和供地节奏,引导房地产市场在可调控范围内健康运行,对保障国务院提出的“保增长、保民生、保稳定”的贯彻落实具有重要的现实意义。

1 烟台市房地产市场运行概况

近几年,烟台市委、市政府始终把发展房地产业、保持房地产市场稳定作为推动科学发展的一项重要工作来抓,按照“统一规划,成片开发,供求平衡”的原则,根据房地产市场供求及价格状况,合理确定土地供应年度计划,科学控制土地公开出让的节奏及规模,较好实现了土地供应、房屋开发与市场需求的统一。尤其是经过2008年的调整后,市委、市政府明确提出要根据全市产业整体布局和服务业发展重点,以“调整结构、高端引领、合理布局、打造

品牌”为着力点,努力推进房地产开发实现“三个转变”,即:由满足基本居住需求向提升住宅品质转变;由注重发展住宅地产向注重发展产业地产转变;由拉动本地消费向拓展外地市场转变,促进房地产业可持续发展。

据统计,2008年全市供应房地产用地745.49 hm²,2009年为1 090.13 hm²,2010年上半年为1 146.95 hm²。出让土地中,市中心区住宅用地出让面积相对平稳,年度间没有较大起伏,2008年为245.48 hm²,2009年为280.92 hm²,2010年上半年为129.5 hm²。通过设立的地价监测点观测,烟台市中心区房地产用地土地价格总体处于平缓上升趋势,以住宅用地为例,2008年以来每季度均比上一季度略有上涨,两年来总体上涨8.15%,2009年平均价格达到3 641元/m²。2008至2010年上半年,全市国有土地收益分别为39.81亿元、32.82亿元、23.2亿元,土地出让收益占地方财政收入的比例分别为23.96%、17.35%、17.61%。

2009年全市房地产开发投资完成271.2亿元,商品房施工面积2 623.56万m²,竣工面积727.52万m²,销售面积591.21万m²。2010年上半年,房地产开发完成投资147.8亿元,施工面积2 062.1万m²,新开工面积453.3万m²,竣工面积255.2万m²,同比分别增长33.64%、15.87%、28.77%,

* 收稿日期:2010-08-20;修订日期:2010-10-26;编辑:彭庆吉

作者简介:范喜秋(1970—),男,烟台栖霞人,主要从事国土资源管理工作;E-mail:fxqfld@163.com。

15.47%;销售面积197.2万 m^2 ,同比增长32.61%,环比下降18.3%。根据国家统计局烟台城调队数据显示,2010年一季度,烟台市房屋销售价格指数同比累计上涨3.9%,环比累计上涨仅为1.3%,市中心区成交均价一直在6500元/ m^2 左右徘徊。

2 烟台市房地产市场现状的分析

2010年以来,烟台市以《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》(国办发[2010]4号)和《国土资源部关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》(国土资发[2010]34号)为纲领,全面加强对房地产用地的调控力度。目前,该市房地产市场运行总体比较平稳,房价、地价没有出现非理性上涨的情况,基本处于可控范围之内。究其原因,主要是该市的房地产业与一、二线城市相比,起步较晚、起点较低,市场没有遭到过度开发及投机炒作,特别是近几年来,烟台市保障性住房大规模集中投放市场,经济适用房较低的售价(2270元/ m^2),在一定程度上起到了平抑房价的作用。但由于受调控政策的影响,该市房地产交易量明显下降。综合分析,目前该市房地产市场总体处于典型的“量跌价滞”状态,国家政策的调控作用效果明显。初步预测,在房价方面,买卖双方还会有一段时间的博弈,短期内变化不会太大,下半年房价大跌的可能性也不大,但交易量、投资信心等的下降将成为今后一段时间的必然趋势^[1,2]。

从长远看,该市房地产业发展前景广阔。相关数据表明,该市房地产市场经过20多年的发展已构建了理性的框架。作为三线城市,在优良的自然资源、经济社会稳定发展和社会保障住房体制逐步健全的推动下,该市房地产业还将为经济社会协调发展发挥重要而积极的作用。一是具有独特的区位、资源和环境优势。烟台是国家首批14个沿海开放城市之一,有“最佳宜居城市”等美誉,具有丰富的山、海、岛、河、泉等自然资源和宜人的气候,这些独特的人文禀赋和优越的自然条件,为发展房地产业提供了得天独厚的优势。同时,作为环渤海经济圈的区域性中心城市,该市在区域发展中的节点作用越来越突出,具有良好的产业发展环境。今后,大量投资者在一、二线城市受阻后,目光瞄向三、四线城市,该市的优势将更为显现。二是产业发展潜力巨大。相对于一线城市以及区位相近的二、三线城市,

该市房地产业没有出现“虚热”和“过度开发”现象,依然处于起步和上升阶段,产业发展空间广阔、潜力巨大。三是经济社会发展基础较好。该市第二产业特别是制造业发达,为房地产业发展提供了有力的产业支撑。同时,城乡一体化发展战略的深入实施,特别是大规模城中(郊)村改造工作的全面启动,也为该市房地产业发展提供了良好机遇和空间^[3,4]。

3 房地产市场土地调控的对策与探讨

国家实施土地调控主要是通过合理确定土地投放量,并通过市场手段引导房屋销售价格平稳运行,避免大起大落,逐步实现居者有其屋的根本目的,是一项重要的民生之举,也是构建和谐社会的必然选择。综观烟台市房地产业发展现状,要切实达到土地调控目的,必须将市场引导和行政干预等手段有机结合,形成强有力的组合拳。

(1)继续保持房地产调控政策的持续性和稳定性,适度提高土地供应规模。从2010年上半年的运行情况看,国家的调控政策已经或正在发挥重要作用,一、二线城市的土地出让成交均价出现明显回落,市场观望气氛渐浓,该市上半年供应的住宅用地中也多数以底价成交,开发商购买土地也日趋理性,“地王”频出的现象已成为历史,房地产市场呈现理性回归态势,正在向政府的调控预期稳步推进。因此,当前形势下,各级政府不要只考虑土地财政收入;而是要继续采取有力措施,不断优化土地供应结构,科学编制房地产用地供应计划,合理安排供地规模和时序,努力推动房地产市场平稳、健康、有序发展,防止出现大起大落。要严格落实“两个70%”的规定要求(即保障性住房用地、棚户区改造和自住型中小套型住房建设用地不低于住房建设用地供应总量的70%;对于新审批、新开工的商品住房建设,套型建筑面积90 m^2 以下住房面积所占比重必须达到开发建设总面积的70%以上),推动保障性住房建设,在保民生、保稳定中发挥应有的作用。

(2)强化建设用地全程监管,确保已供土地及时开发形成有效供给。扩大土地信息公开范围,将已供土地的开发建设情况向社会公开,接受社会监督;建立项目建设公示牌制度,将项目的性质、用途、开竣工时间等在施工现场进行公示,充分调动社会民众的力量参与监管;各级行政主管部门要进一步加强项目建设事前、事中的跟踪督查,及时监测并处

理各种违法违规行为,对不按合同约定按时开工的项目要限期整改,超过规定期限的坚决征收土地闲置费,防止开发商故意囤地、炒地;建立完善国土、规划、建设、房管、发改等部门共同参与的项目竣工联合验收制度,对未按土地出让合同约定的土地利用率和投资强度进行开发的,要依法制止并限期整改,对违规变更保障性住房、中小户型中低价位商品房项目用途和开发建设条件的,要加大查处力度,及时纠正,逐步建立起建设用地“批、供、用、补、查”综合监管平台。

(3)加大对工矿棚户区改造力度。探索建立棚改基金,鼓励各级政府加大对棚户区的改造力度,对改造力度大、进展情况好的县市给予奖励。各级政府要通过免收各种行政事业性收费和政府性基金,经营性收费减半征收,以及水电气热等市政公用设施适当减免入网、管网增容费等措施全力支持工矿棚户区改造,多渠道解决各阶层的住房问题,实现“居者有其屋”的工作目标,改善民生的同时维护社会的和谐稳定。

(4)强化整合土地资源力度。加大旧城区工厂

外迁进园进度,盘活土地资源,充分发挥土地区位优势,进行商业设施和普通商品房开发建设。对工业园区内规模较小,企业经济效益不高的工业园区进行撤销合并,调整用地性质,利用现有国有土地扩大经营性用地有效供给。^[5]

参考文献:

- [1] 国务院办公厅. 国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知(国办发[2010]4号)[EB/OL]. [2010-01-10]. http://www.gov.cn/zwjk/2010-01/10/content_1507058.htm.
- [2] 土地利用管理司. 国土资源部关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知(国土资发[2010]34号)[EB/OL]. [2010-03-10]. http://www.mlr.gov.cn/zwjk/zytz/201003/20100310_140797.htm.
- [3] 卢为民,于晓峰. 土地政策在房地产市场调控中的作用[J]. 城市问题,2010,175(2):60-68.
- [4] 卢新海,杜超. 土地政策参与宏观调控对房地产市场的影响[J]. 中国房地产,2006,304(4):69-70.
- [5] 杨波,杨亚西. 浅析城市土地储备经营制度对房地产市场的调控作用[J]. 科技情报开发与经济,2009,19(32):80-81.

Study on Land Control of Real Estate Market in Yantai City

FAN Xiqiu

(Yantai Bureau of Land and Resources, Shandong Yantai 264003, China)

Abstract: Restrictive policies in real estate market promulgated by the state not only curb the overheated real estate market in first class cities effectively, but also constraints market transactions in third class cities, such as Yantai city. Some reasonable and perfected demand has been curbed which caused obvious decline of the real estate transactions. In this article, through quantitative comparison and comprehensive analysis on the real estate market in recent years in Yantai city, the importance for strengthening controlling of real estate market is pointed out, and relative countermeasures are put forward. It will provide good references for coordinating the relation between national policies and real estate restriction policies, and keep stable and healthy development of real estate market.

Key words: Real estate; market; land control; policy; Yantai city