

要让土地供应产出最大的楼市效益 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/286/2021_2022__E8_A6_81_E8_AE_A9_E5_9C_9F_E5_c67_286731.htm 在目前房价持续走高、楼市供需矛盾突出的情况下，增加土地供给不失为缓解供需矛盾、平抑房价的有效之策。但是，我们应该注意到，目前国内的楼市发展“规律”，并不是随着土地供应量的增加，就能让供需矛盾得到缓解，也没有因为土地供应量的增加而让房价下降。事实证明，楼市风云变幻莫测，开发商可以以囤积土地、改变土地用途以及建设格局等手法，让政府的努力功亏一篑。因此，在增加土地供应量地同时，我们还必须加大对土地用途、楼房格局等方面的监管，让有限的土地供应能产出最大的楼市效益。最新一份上市公司年报显示：国内一大批房地产上市公司纷纷大量囤积土地，成为房价上涨的重要原因。根据建设银行的研究报告，2001年初至今年5月份，开发商累计购置土地21.62亿平方米，实际仅开发完成12.96亿平方米；国家统计局的数据显示，开发商买地的速度明显高于土地开发速度，已出售土地中相当一部分被作为“储备”囤积起来；7月30日，国家发改委的一份报告也明确指出：开发商囤地、捂房现象严重，加剧了供求矛盾。城市化建设进程的加快，及其伴生的土地浪费，已使我国的土地资源日趋稀缺，一些城市土地资紧缺，让土地变得寸土寸金，也让房价随之高涨。一些开发商为了追求更高利润，大量囤积土地，以期在利润更高的时候出手。由于土地是一种不可再生资源，是短缺的，而开发商的囤积行为加剧了这种短缺，降低了土地资源的利用率和使用率。加上土地的不可移

动性，政府无法像平抑粮价那样调控房地产市场，因此，只有采取加强事前监督的方法，让开发商把有限的土地用在刀刃上，真正开发出政府预期中的中小户型房，以达到增加住房供应量的目的。我们必须注意到，在开发商囤积土地的同时，在土地的建设结构上，开发商也动起了脑筋，显然，开发商已不满足原有的利益期望值，希望通过改变住房建设格局、结构来获取更多的利润。在利益诱惑下，开发商不能循规蹈矩，而总是想着法子实现自己的最大利益，这给政府监管带来了难度。事实证明，只要稍有疏忽，楼市就有可能发生意想不到的变化。因此，我们必须加强对开发商行为的监督，从土地供应开始，一直到开盘出售，政府应该实现全程监管，最大限度杜绝开发商徇私舞弊，只有量质并举，才能达到政府平抑楼市的预期目的。 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