

土地招拍挂制度对房地产市场的影响分析

马建琦

新疆生产建设兵团公共资源交易中心第六分中心, 新疆 五家渠 831300

[摘要] 文章针对土地招拍挂制度对房地产市场的影响, 从积极方面与消极方面展开辩证分析。在积极方面, 着眼于土地出让、土地价格、土地资源分配、房地产行业整合四方面进行探究; 在消极方面, 从土地价格、土地投机、地方政府这三方面展开研究, 以期能够为我国房地产行业的健康发展提供参考性建议。

[关键词] 土地出让; 招拍挂制度; 房地产市场

DOI: 10.33142/sca.v3i4.2193

中图分类号: F299.23

文献标识码: A

Analysis on Influence of Land Bidding, Auction and Listing System on Real Estate Market

MA Jianqi

No. 6 Branch of Public Resources Trading Center of Xinjiang Production and Construction Corps, Wujiaqu, Xinjiang, 831300, China

Abstract: This paper analyzes the impact of land bidding, auction and listing system on real estate market from positive and negative aspects. On the positive side, it focuses on four aspects of land transfer, price, resource allocation and real estate industry integration; on the negative side, it studies from land price, land speculation and local government, in order to provide reference suggestions for the healthy development of Chinese real estate industry.

Keywords: land transfer; bidding, auction and listing system; real estate market

引言

现如今, 伴随着经济建设的不断发展, 我国房地产市场行业正处于大规模发展阶段。土地招拍挂制度作为其中的重要制度, 有利也有弊, 会对房地产市场产生重大影响。因而针对该制度对房地产市场产生的影响进行探究分析, 有着极大的必要性与现实意义。

1 土地招拍挂制度概念

1.1 三种土地出让方式

就目前形势而言, 土地招拍挂制度可分为以下三种土地出让方式, 分别是土地招标出让、土地拍卖出让以及土地挂牌出让。首先, 在土地招标出让方面, 主要是由市级、县级人民政府的土地行政主管部门公布招标公告, 对国有土地使用权进行招标出让。在此过程中, 特定或是非特定的公民、法人以及其他组织, 都有投身于国有土地使用权投标的权利, 随后地方政府部门再按照投标的结果, 以此明确土地使用权的拥有者。

其次, 在土地拍卖出让方面, 主要是由市级、县级人民政府的土地行政主管部门, 公布拍卖通告, 对国有土地使用权进行拍卖出让。在此期间, 需要组织竞买人在指定的时间与地点开展公开、公平的竞价, 按照最终出价的结果, 明确土地使用权的拥有者。

最后, 土地挂牌出让则是由地方政府部门公布通告, 根据公告中的期限, 通过挂牌的方式公布相关交易条件, 由竞买人进行报价, 最后确定使用者。

1.2 招拍挂制度流程

根据相关法律法规规定, 通过招标拍卖挂牌的方式来出让国有土地使用权的过程中, 应当按照以下流程进行办理: 第一, 合理制定国有土地使用权的转让方案; 第二, 拟定并拟出转让地块的用处、年限、转让形式、转让时间等计划, 并及时向市级、县级政府上报, 经过批准后便可以实施; 第三, 针对投标申请者、竞买申请者实施资格审查; 第四, 组织开展投标、开标、拍卖会、挂牌等一系列流程; 第五, 双方签订成交确认的文件, 诸如《国有土地使用权出让合同》等; 第六, 地方政府部门公布转让的结果; 最后, 由最终的拥有方办理土地登记, 领取国有土地使用权的相关证件文书^[1]。

2 对房地产市场的影响

2.1 对房地产市场的积极影响

(1) 保证土地出让公开透明

根据相关资料文件表明, 在土地招拍挂制度大规模实施以前, 我国土地转让的主要方式, 是依靠协议转让的形式进行转让。该方式存在不公开、不透明的缺点, 导致对其实施监管工作存在诸多困难。相比之下, 通过开展土地招拍挂制度, 往往具备更强的先进性与合理性, 有效确保转让活动的公开透明程度, 有利于对其实施监管工作。

(2) 准确衡量土地资源价格

传统的协议供地制度不具备有效的竞争机制，难以在市场环境下充分彰显土地的真正价值。相比之下，基于土地招拍挂制度构建起来的土地竞争制度，主要是依靠诸多单位与组织相互竞争，以此获得土地的转让使用权。该方法可以有效体现土地资源真正的市场价值，准确衡量土地资源的价格；也能够一定程度上，有效抵制地方政府官员借助土地资源供应而发生的腐败行为。

(3) 优化土地资源配置情况

一方面，该制度完全根据市场规则配置土地资源，能够提高土地资源的使用效率，降低其效率损失情况；另一方面，土地招拍挂制度的实施，能够有效限制地方政府部门的裁量权，确保地方政府无法任意配置土地资源，防止地方政府依靠土地资源组织恶性竞争，有效保护了国有制财产资源。

(4) 有利于整合房地产行业

通过实施土地招拍挂制度，能够将那些缺少综合实力、依靠不正当方式获取土地使用权的开发商，将其有效从中间剔除出去，能够保证综合实力较强的房地产企业；可以依靠正规的竞争方式获得更多、更加优质的土地资源，为房地产行业的发展营造良好的环境氛围。在此期间，还能够推动各个房地产企业之间进行整合并购，非常有利于规范我国的房地产行业市场环境。

2.2 对房地产市场的消极影响

(1) 造成土地价不断被抬高

伴随着土地招拍挂制度的大规模开展，除了能够带来诸多积极影响之外，还会产生一系列的消极影响。这其中最为普遍的问题，便是该制度的运行，非常容易抬高土地价格。作为影响房价的最关键因素，地价不断被抬升，也会诱发房价被不断抬高。就目前形势而言，我国的土地全部是以公有制的模式存在，其供应方法，基本上要靠地方政府实施拟定转让，再通过土地招拍挂制度，组织竞买者竞拍土地的使用权。在此期间，尽管可以确保其公平与透明，然而由于土地供应受制于政府单方垄断，因此开发商在竞争的过程中，不得不为这种垄断方式付出高昂的代价，从而导致土地价格被持续抬升，受其影响当地房价也会随之不断升高。

以我国上海市的房地产价格为例，近些年来，伴随着上海市房地产市场的不断发展壮大，以及土地转让招拍挂制度的实施，导致不少大型知名房地产企业疯狂竞拍土地资源，不断进行吞地行为。随后再将这些土地进行二次转让，或是租售给第三方，从中获取巨额利润。招拍挂制度在上海市的不合理运行，导致当地的土地资源不断向少数大型房地产开发商手中聚集，对土地价格进行垄断性规定，且这种现象愈演愈烈。上述问题倘若不能有效解决，长此以往就会形成恶性循环，导致消费者在面对高昂的土地价格时，会感到十分无力绝望，严重阻碍其购房欲望，非常不利于当地的购房消费情况。

(2) 导致土地投机情况增多

实际上，土地资源属于一种相对有限的自然资源，由于我国人口数量众多，人口基数庞大，导致该资源相对而言更加稀缺，从而导致土地资源具备较高的投资价值。不少房地产企业正是在经营期间发现了这一规律，生出了投机取巧的念头，对土地实施投机行为：先想尽办法筹资竞拍得到土地资源，随后并没有对其实施开发工作，而是等待土地资源升值以后，再将其转让出去，从中获取巨大的利润。还有不少房地产企业通过竞拍获得土地使用权之后，使其作为抵押品向银行申请贷款，继续实施投资行为，由于土地资源属于银行贷款最佳的抵押品，从而被动助长了房地产企业的投机行为。基于上述情况，导致房地产市场中经常出现投机行为，且氛围非常浓厚，极不利于我国房地产市场的健康稳定发展。

(3) 地方政府过于依赖土地财政

伴随着土地招拍挂制度的大规模运行，使得土地财政收入在地方政府的总财政收入当中，占据的比重越来越大，并且就目前形势而言，仍然呈现持续上升的趋势。上述问题反映了地方政府部门，对于土地财政收入具有极大的依赖程度。根据研究结果表明，由于土地资源有限，倘若城市在发展至成熟阶段后，地方政府部门的土地财政收入必定会逐年下降，对其整体财政收入产生重大影响，破坏其总收入平衡情况，甚至有可能会诱发地方政府的财政危机，发生财政赤字问题^[2]。

结论

总而言之，土地招拍挂制度的运行对我国房地产市场而言，既产生了有利影响，同时也存在消极影响，应当以辩证的眼光看待该问题。为此，当地政府部门必须尽快整改、优化土地招拍挂制度，消除该制度对房地产市场产生的消极影响，从而推动房地产行业的稳步健康发展。

[参考文献]

[1]张双喜,杨晓娇. 房地产税收制度政策对房地产供需市场影响分析[J]. 中国室内装饰装修天地, 2019(04): 130.

[2]郭金其. 房地产市场的变化对地方经济的影响分析[J]. 中国房地产业, 2019(11): 132.

作者简介: 马建琦 (1975.6-), 男, 毕业院校: 国家开放大学, 土木工程专业; 现就职单位: 新疆生产建设兵团公共资源交易中心第六分中心。