

工作研究

土地招拍挂流标流拍成因及对策

邢宾第

(即墨市国土资源局, 山东 即墨 266200)

近年来,土地出让招、拍、挂方式的施行,为广大用地者提供一个公开、公平、公正的竞争环境,活跃了土地市场,完善了土地出让制度。但一些地方在招拍挂过程中,流标、流拍现象时有发生,既浪费了人力、财力,也一定程度上扰乱了土地市场的正常运行。

1 造成流标流拍现象的原因

(1) 宣传面过窄。为了降低招拍挂成本,一些国土部门只利用本部门的宣传栏、广告牌和内部资料等进行宣传,信息难以达到有竞买意向者。有时同一地块第一次流标,时隔不久再次推出,通过加强宣传,则应者踊跃,报价飙升。

(2) 土地供应量过大,相近地块的土地用途与招拍挂地块类似,使相近地块的拥有者消极观望,新的竞买意向者望而却步。

(3) 对市场缺乏了解和分析,在缺乏竞买意向的情况下,盲目推出竟卖地块。

(4) 底价太高。确定底价时,盲目挂靠周边地价,没有通盘考虑基础设施、配套管线的完备程度,与其他设施连接的难易程度,以及区位不同等,特别是商业用地,有时仅相差数十米,区位差别就会十分明显。底价太高,让有意竞买者难以承受。

(5) 推出的地块缺乏区位优势。有时政府为了推动某一地区的发展,推出的地块用途不适合,或者没有进行开发,位置偏僻,缺乏吸引力。

(6) 投机者扰乱土地市场。一些投机者在探得开发商有强烈竞买意向时,摆出志在必得的架势,在竞买现场外围招摇,引诱开发商与其私下交易,一旦开发商犹豫,流标流拍势难避免。

(7) 推出地块的面积过大,中小开发商资金势力不够,只能望地兴叹,大开发商一旦临时改变主意,放弃竞买,就会造成流标、流拍。

(8) 不了解开发商的忌讳。许多开发商比较迷信风水地理说,不同的地名、流水方向、山脉走向,以及周边建筑的不同等,都会影响开发商的竞买意向。一旦这些东西触动了他们的忌讳,就会造成流标流拍。

2 建议及对策

(1) 加强经常性调查,把准市场脉搏,制定适度从紧的土地政策和科学的供地计划,创造良好的市场环境,通过市场这只无形的手,合理配置土地资源。

(2) 适度提高招拍挂的前期投入和宣传力度。严格执行国土资源部11号令和“国土资发[2004]71号”通知的规定,提高宣传力度,利用优势媒体进行广告宣传;加大水、电、路、管、线等前期基础设施投入的力度,形成良好的区位优势和发展前景,增强对开发商的吸引力;对开发商忌讳的地块,一般来说,他们更注重商业回报和发展前景,如果能通过加强投入与宣传,让他们看到良好的投资回报率和发展前景,他们就不会犹豫、顾忌,积极投资。

(3) 认真分析区位特点,确定合理的底价。政府要站在开发商的角度,综合考虑产品销售、市场及生活便利程度等,应尽量推出区位优势、有良好开发前景的地块;同时,借鉴周边地价,通过评估确定合理的招拍挂底价,防止底价过高或过低,造成不应有的损失。

(4) 推出的地块应大小适中。综合分析本地开

收稿日期:2006-04-10;修订日期:2006-07-18;编辑:杨学作

作者简介:邢宾第(1963-),男,山东莱阳人,工程师,主要从事地质资源管理工作。

发商资金技术势力,推出面积适合大多数开发商的地块,对面积较大的地块,政府应在一次性开发后,分割推出,使多数开发商易于接受,提高价格竞争力。

(5) 加大打击投机力度。一是要严格操作规程和保密措施,让投机者摸不清出让价底线,不敢轻举妄动。二是与公安部门搞好协调,一旦发现投机苗

头,请公安部门到现场震慑,清理竞买现场周边环境。三是采取灵活措施,一旦开发商被逼退,投机者为收回竞买保证金,势必会以自己了解的底价应价,这时,果断宣布成交,一旦投机者在规定时间内无力履行合同,无法交齐土地出让金,则依法追究其违约责任。

(上接第 39 页)

4 建议

针对现行拆迁房屋评估补偿的缺陷,应依照《土地管理法》和《城市房地产管理法》进行完善,总的思路应是保障权益、明晰产权、健全规范、分别显化、兼顾公平、促进稳定。

(1) 从房地产自身的特性出发,构建新型的房屋拆迁评估补偿制度。房屋拆迁实质上是房地产的强制买卖。因此,房屋拆迁评估和补偿应体现房地产的法律特征,采用科学的方法依法办理。一是应明晰被拆迁人的土地财产权利和房屋财产权益,严格区分被拆迁人的土地使用权取得方式、土地用途、土地区位、土地使用面积、土地使用年限等因素,并在评估补偿中体现出来,从而维护被拆迁人的土地使用权益。二是应按照《城市房地产管理法》的规定,对被拆迁人的土地财产权利和房屋价值分别进行评估显化,综合计算补偿标准,客观公正地给被拆迁人补偿,促进社会稳定。三是应建立健全拆迁房屋的

价格评估技术规范。应依据《城市房地产管理法》的有关规定,建议由国家房屋行政主管部门和土地行政主管部门联合出台拆迁房屋价格评估规范。在规范中应明确地价评估和房屋重置价格评估的程序、方法、评估报告的认定和效力。四是应建立健全房屋拆迁评估人的准入制度。房屋拆迁评估的实质上是房产和地产价值的显化,为了客观公正地显示被拆迁房屋的价值,应明确规定拆迁房屋评估的人员,必须具有土地估价和房产评估的双重资质。

(2) 应做好现行行政法规的修订工作。应依照依法行政和《中华人民共和国立法法》的要求,依照《土地管理法》和《房地产管理法》的规定,在《城市房屋拆迁条例》修订中应增加“房地产市场价格评估,按国家有关法律规定执行。拆迁房屋评估的具体办法由国家土地行政主管部门和房屋行政主管部门制订”的内容,以彻底解决房屋拆迁评估内涵不清、产权不显化的问题,切实维护房屋被拆迁人的知情权、财产权。

淄博市国土资源管理信息系统顺利通过验收

6 月 10 日由省国土资源厅领导和各高校专家及国土资源部信息中心领导组成的专家组对淄博市国土资源管理信息系统进行了验收。验收组听取了项目的工作报告、技术报告后,观看了系统演示,审阅了有关文档和系统测试报告,并对项目有关情况进行了质询。验收委员会经过认真讨论,认为:项目是针对淄博市国土资源管理工作的特点,完成了该项目总体设计和有关业务系统的详细设计,项目目标明确,任务具体,技术路线合理,具有很强的可操作性。在统一电子政务平台架构的设计思想下,采用 B/S、C/S 相结合的结构,利用数据库、网络等现代信息技术,建成了淄博市国土资源局集 GIS、MIS、OA 于一体图文等多元数据支持的国土资源管理系统;完成了项目所需的基础数据库建设;系统紧跟当前信息技术发展趋势、结构合理、功能适用,能够满足淄博市国土资源管理工作的实际需要。系统自 2006 年试运行以来,取得了良好的应用效果和示范效应,大大提高了淄博市国土资源管理服务水平、工作效率和监管能力,走出了一条投资少、见效快的信息化建设道路,形成了地市一体化国土资源政务管理信息系统建设模式。项目组织管理有序,文档齐全。项目经费使用合理。总之,项目承担单位完成了项目任务书的要求,达到了预期目标,验收组一致同意通过验收。

(张德平 刘士春)