

# 浅析土地政策在房地产市场调控中发挥的作用

陈 军

(杭州市城市土地发展有限公司,浙江 杭州 310021)

**摘 要:**随着我国市场经济的飞速发展,房地产市场也迎来了自身发展的黄金时期。但是随着房价的居高不下,过热的房地产市场也引起了国家的重视,加大了对房地产市场的调控力度,其中土地政策就是国家调控房地产市场的主要手段之一,本文则对土地政策在房地产市场调控中发挥的作用进行了分析,以期能够起到借鉴作用。

**关键词:**房地产;土地政策;调控;作用

**【DOI】**10.12231/j.issn.1000-8772.2021.02.289

我国楼市经历了很多个阶段,有些阶段甚至达到了“疯狂”的程度,也因此引起了社会各方的关注。与此同时,我国的经济发展的阶段也发生了一些变化,从高速发展的阶段转变成了高质量的发展阶段。在这样的背景环境下,国家对房地产的调控力度也加大了。而土地政策在房地产调控中起了至关重要的作用。但是现实情况却不尽如人意,土地政策在房地产调控中所起的作用并没有想象中来得好。基于这样的情况,我们要对土地政策在房地产市场调控中所发挥的作用,进行客观的分析和评价。

## 1 房地产市场中土地政策的调控

我国的土地制度是属于土地公有制,即土地归国家所有。想对房地产市场形成影响,可以从这几个方面着手,如土地的价格、土地供应的结构等。虽然这些方面只是在间接地起着作用,但是它的影响却不容忽视。

土地政策对房地产的调控,最终想要达到目的是进行房价的调控,主要是通过调整土地的出让价格来实现这一结果。我们在研究时通常用向量误差修正、格兰杰因果检验等一些方法来进行探究。当然,同一数据在发生的情况不同时,会得出不同的结论,有时会出现完全相反的两种结果。对此,专家也提出了一些不同的看法:有一些人认为,土地的出让价格对房价调控的影响,是一个相对漫长的过程;另一些人认为,土地的出让价格对房价调控的影响,时间持续得比较短,而且影响并不大。在这些研究过程中,我们不难发现:土地政策与房地产这两者之间,关系是比较复杂的,要进行系统化的分析,不能一概而论。

## 2 土地政策在房地产市场调控中的机理分析

经过系统化的分析,我们发现,影响房价变化有两大因素,一个是供求关系,另一个就是成本的变化。

### 2.1 在房地产供求关系调控上的作用

首先来说下供求关系的影响。土地是房地产的重要生产要素,主要体现在供应的结构、空间的布局、供应的总量等方面。举一个很简单的例子,通过增加土地的取得税,来增加土地的成本,这样一来,房价自然而然升高了。

其次,当土地被作为“炒作”对象时,土地政策就会被拿来进行调控。土地转让政策一放松,土地转让的自由度就增加了,“炒作”的机会就加大了,土地就变得供不应求,土地价格自然就上涨了;相反,土地转让政策收紧,土地转让受到了限制,“炒作”的机会减少了,土地的需求量就不会变得这么大,土地价格自然相对平稳。

### 2.2 在房地产开发成本调控上的作用

在实例中,我们不难发现,调整土地价格政策,对房价的影响是比较直接的。因为土地价格是房价的重要组成部分,所以,土地价格出现升降,房价自然也跟着升降。就我国的情况来看,土地价格主要由三大部分构成,分别是取得成本,包括征地的补偿安置和拆迁费用;政府收益,包括相关的税费和土地原有的收益;开发成本,包括几通一平费用。这三项的构成比例比较平均,占三分之一左右。

在这三大构成部分中,其中开发成本和取得成本,有一定的刚性特征,可以调控的幅度并不大,反而是政府收益方面,可以调控的

空间大一些。比如,土地的出让方式的不同,会带来不同的价格。一些通过拍卖的方式进行公开出价,价格明显上升;如果是通过协议的方式进行出价,价格则会普遍偏低。当然,如果土地价格出现一些异常情况,那么政府会对此进行直接管制,房价自然也会发生变化。由此,我们可以看出,土地政策对于房地产市场,尤其是房价的影响,是显而易见的,其中政府收益方面的效果最明显。

## 3 土地政策在房地产市场调控中的难点

房地产所受到的影响是多方面的,既有来自经济、金融的压力,又会受到社会、人文的压力。所以说,房地产市场调控,是一个综合的工程,是一个系统的工程,光靠一个方面是不够的,要多种政策的配合才能实现真正的、有效的调控。但是,土地政策本身存在着一定的局限性,与其他的政策相比是不够完善的。

这些局限性主要体现在几个方面。第一,在房地产需求调控方面,我们所具备的土地政策,采取的相应手段都是比较少的,所以调控的效果就不显著。第二,在房地产供给调控方面,虽然与需求调控方面相比,手段相对比较多,但是也存在着一一些问题:首先是土地政策调控的单向性的特征比较明显;其次是制定的土地政策的时间周期比较长,从用地审批到房源销售,一般需要两年左右的时间。

## 4 结束语

近年来,土地政策在我国房地产市场调控中所起的作用,日益显现,也渐渐成为了一种主要手段,发挥着越来越重要的作用。本文阐述了我国的经济发展的阶段从高速发展的阶段转变成了高质量的发展,这样的大背景环境下,国家加大了对房地产的调控的力度,而土地政策在房地产调控中起了至关重要的作用,并对所发挥的作用进行了分析。随着我国新时期房地产市场的迅速发展,土地政策必须和经济政策、货币政策等各种政策一起综合运用起来,才能推动我国的房地产业更好地发展。

## 参考文献

- [1]王玲慧.万城市居住分异现象与住区规划应对策略[J].城市问题, 2019-08.
- [2]杨继波.土地政策在我国房地产调控中的作用及问题研究[J].建筑经济, 2018-03.
- [3]赵蔚,赵民.从居住区规划到社区规划[J].城市规划汇刊, 2020-06.
- [4]张勇.改革开放后土地使用制度的重要成果——土地政策调控房地产市场的机理分析与评价[J].北京社会科学, 2020-01.
- [5]王彦辉.走向新社区[M].东南大学出版社, 2019-08.