

综合辅导：仓储业，谁在左右你的步伐 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/202/2021_2022__E7_BB_BC_E5_90_88_E8_BE_85_E5_c31_202873.htm 仓储业既是国家重点发展的现代服务业，又是现代物流业的重要组成部分。所以，上海市仓储行业协会常务副秘书长马鸿彪（简称“马”）在访谈一开始就告诉记者（简称“记”），他对中国仓储业的前景充满信心。但是，对目前国内仓储业的发展现状，马秘书长则有喜亦有忧。毕竟，中国仓储业要继续前行，需迈过的门槛不只一道！

仓储用地之忧 目前国家对物流园区的规划与建设进一步趋于理性，随着更为严格的土地控制政策的出台，地方政府提高了投资仓储业的用地门槛，许多地方普遍出现了仓储用地紧张的现象。对此，您是如何看待的？为加强土地管理和调控，严格实施土地用途管制，切实保护耕地，合理控制建设用地总量，国家制定土地利用年度计划，控制新增建设用地量是可以理解的。毕竟，我国人口多，耕地有限，温总理也说了，我国18亿亩的耕地是底线。仓储业不同于运输业，运输企业配备运输设施就可以开始运作，而仓储业却需要大块的用地，没有土地，仓储业将无法生存与发展。面对用地紧张的情况，仓储业是如何选择和获取所需土地的？请您就这方面详细介绍一下。仓储用地的选择主要考虑两方面的因素。首先，要考虑仓储建设所在地交通是否便利，仓储建设与所在地在当地整体规划中的定位与功能是否吻合；其次，客户的要求也是我们要考虑的重要因素，所以仓储最好建在离服务对象较近或者便利的地方，譬如城市周边或者港口码头附近。关于仓储用地的获取，目前我国还

没有一个统一的仓储用地政策，各地对仓储用地的政策是不同的。国家规定土地征用每年要审批一次，而且要挂牌交易，目前仓储用地基本被纳入工业用地范畴。国家出台一系列严格的土地政策，主要目的是加大土地的取得、使用、保有成本，但这就加大了仓储企业的运营成本。我们的会员企业取得仓储用地的办法主要有三种：1、土地征用，即仓储企业向国土规划部门申请新增建设用地，由于用地政策越来越严格，目前通过这种方式获取土地是有一定难度的。2、土地置换，我们的会员企业一般都采用这种办法获取所需土地。譬如，某仓储企业在市区拥有一片仓储用地，现在发现市区的规划不适合发展仓储了，就用市区的这块地和郊区某块面积更大的地进行置换。3、收购，有些仓储企业发展势头很好要增加仓库数目，却无法征用到所需土地，就采用收购其他企业破旧仓库和厂房进行就地改造或者重建的办法建造自己的仓库。根据国务院调整建设用地有关税费政策，提高新增建设用地土地有偿使用费缴纳标准，新增建设用地土地有偿使用费缴纳范围，以当地实际新增建设用地面积为准。然而，国家还是优先保证国家重点建设项目和基础设施项目用地。目前，上海市土地使用费标准按用地性质划分为五类，其中工业、仓储、交通用地属于第三类别。在这个类别中，根据土地等级不同，仓储土地有偿使用费的收费也不同，最低每平方米每年才几元，最高的达到每平方米每年130元。前不久，从上海市土地费收缴中心了解到，他们还没有接到有关提高上海市土地使用费的通知，究其原因主要是上海市土地使用费较其他省市已经较高了。但是，新增用地使用费的提高是一个趋势，估计今年上海市土地使用费将会调高，调高的

幅度有多大目前还未可知。仓储业在面临用地紧张，新增用地使用费提高等诸多影响因素下，您认为应该采取怎样的应对办法？就我个人来看，我国的土地有偿使用费不是很高，土地使用费标准自1995年制定后基本没有大的调整。然而，土地对于仓储业意义非同寻常，我国仓储业近年来虽然有所发展，但基本还是属于微利行业，土地使用费的调高会直接影响我们的营运成本，所以我们会员企业对此比较敏感。中国仓储协会和上海仓储协会就国家严格的国土政策对仓储业的影响等课题已经展开调查研究，力图寻找问题的突破之策。我国政府一直非常关注仓储物流，在绿化率、库房设计规定等方面给予很多优惠条件，我相信仓储用地使用费这个问题肯定也能得到很好的解决。就仓储企业方面，我认为：首先，仓库基础设施建设应该向集约化方向发展（目前楼库建设是很好的尝试），从而提高仓储的使用效率，减少仓库闲置率；其次，仓储业要增加和完善自身的服务功能，不能单搞储运还应该发展延伸服务，譬如配送、包装、组装、加工、现货市场、信息服务、质押监管业务等；最后，对生产和流通企业而言要尽量压缩库存，以减少仓储用量。仓储营业税之虑一些业内人士说债高税重制肘了仓储业的发展，请问您认为目前仓储业5%的营业税率是否合理呢？我国现行征收营业税的服务性行业包括交通运输业、建筑业、金融保险业、邮电通讯业、文化体育业、娱乐业、服务业等。如果考虑到需要区别轻重缓急分步实施，金融、物流业有望成为增值税扩围的先行行业。这是因为金融、物流业作为现代服务业在国民经济中的地位日趋重要，而现实情况却是，传统营业税制度严重阻碍和制约了现代物流业和金融业发展。就物

流业而言，目前，我国物流各环节中运输、装卸、搬运为3%的营业税率，仓储、配送、代理为5%的营运税率。其实，物流业作为包括运输、仓储、包装、装卸、配送、流通加工以及物流信息等各个环节组成统一整体，很难按现行营业税制分别归为交通运输业、邮电通信业和包括代理业、仓储业等服务业税目。另外，现代物流业发展的大量物流业务外包如果税收得不到抵扣，容易导致物流发展越专业，交易次数越多，重复征收矛盾就越突出的现象发生。同属于物流业，运输、搬运企业的营业税率是3%，而仓储业的营业税率是5%。您觉得对仓储业而言这个税率是否有些偏高？我认为就我国目前仓储业的发展水平而言，5%的营业税率是偏高的。因为与运输业比较，仓储业的营运成本更高，有些仓储建设、租用、设备、技术要耗费掉大量的资金。另外仓储业的投资回报率比较低，一般新建的仓储业要花十年左右的时间才能收回成本。所以，我希望仓储业营业税率能降到3%，仓储服务企业能按扣除支付给仓库地产商的仓租后的净收入额缴纳营业税，希望有关各方能够关注仓储业营业税率问题，切实探索有效的解决之计。发展势头依然良好您认为我国仓储企业的整体发展水平如何？目前还存在哪些问题呢？我国仓储业一直在发展之中，但是其发展速度相对于整个物流业来说是滞后的。就我国仓储业整体而言，规模小、负债高、税负重、效益低、发展慢。虽然各类物流基地与物流园区、外资与部分民营企业发展较快，可许多老的国有企业、一些物流园区处境尴尬，大量的农民仓库、小型民营仓储企业需要引导、规范与支持。近年来，一些大型生产、流通及物流企业建设了一批标准化的立体仓库，但全国多数仓库类型与结构

及其设施，不能适应现代仓储与现代物流的要求。另外，虽然许多现代仓储管理的方法与先进技术在一些企业得到应用，许多仓储企业的服务功能在完善、服务水平在提高，但多数企业的管理与服务水平还不能适应货主企业的需要，同时，仓储业同样也还面临着高级人才紧缺的问题。近年来仓储建设方面有哪些动向？您对现代仓储业的前景如何评价呢？中国加入WTO后，国外物流企业蜂拥来中国拓展业务。因为国外物流企业一般不愿意单独进行固定资产投资，建造仓库，所以需要寻求与国内仓储企业合作，这对国内仓储业而言是个很好的机遇，我们要善于抓住，多学习国外物流业先进的服务理念和管理方法。关于仓储业的发展趋势，就上海而言，近年来，民营物流发展较快，民营仓储企业数目增加、规模增大，上海市仓储行业协会的200多家会员企业中有10多家是民营仓储企业。另外，科技含量高的仓库和保税仓库发展势头也十分良好。因为仓储业是和国家经济乃至世界经济的发展连在一起的，展望未来的仓储业，我们有理由充满信心，仓储业面临的困难一定会得到解决，仓储业一定会蒸蒸日上！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