

关于土地使用权出让金含义的探讨 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/295/2021_2022__E5_85_B3_E4_BA_8E_E5_9C_9F_E5_c51_295878.htm 出让金是在土地管理中经常遇到的名词，其概念早在1990年5月19日《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院55号令，以下简称条例）中就曾明确提到，但是直到市场经济飞速发展、土地使用权招拍挂普遍开展的今天，人们对出让金含义的理解依然比较模糊。《条例》第二章第八条规定，“土地使用权出让是指国家以土地所有者的身份将土地使用权在一定年限内让与土地使用者，并由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。”1995年1月1日施行的《中华人民共和国城市房地产管理法》第二章第七条的规定与上相同，由此可知，出让金是土地使用者取得国有土地使用权所应支付的代价。根据《划拨土地使用权管理暂行办法》（国家土地管理局[1992]第1号令）第二十六条，“土地使用权出让金，区别土地使用权转让、出租、抵押等不同方式，按标定地价的一定比例收取，最低不得低于标定地价的40%。标定地价由所在地市、县人民政府土地管理部门根据基准地价，按土地使用权转让、出租、抵押期限和地块条件核定。”由于标定地价就是土地使用权价格，那么出让金显然只是土地价格的一部分，一般情况下不到地价的一半，这部分价值是由于区位条件和政府投资增值产生的，叫做“级差地租”，也就是通常所说的“政府纯收益”，因此可以说出让金就是地租。根据《协议出让国有土地使用权规定》（国土资源部令第21号）第五条，“协议出让最低价不得低于新增建设

用地的土地有偿使用费、征地（拆迁）补偿费用以及按照国家规定应当缴纳的有关税费之和；有基准地价的地区，协议出让最低价不得低于出让地块所在级别基准地价的70%。”

此时，国有土地使用权出让金为土地有偿使用费、征地（拆迁）补偿费用以及按照国家规定应当缴纳的有关税费之和，其中也包括级差地租（或叫政府收益）一项，根据土地价格评估中的成本逼近法原理，出让金在构成上已经类似于地价了。同时，协议出让最低价不得低于出让地块所在级别基准地价的70%，依照《城镇土地估价规程》（GB/T 185082001），“基准地价是指在城镇规划区范围内，对现状利用条件下不同级别或不同均质地域的土地，按照商业、居住、工业等用途，分别评估确定的某一估价期日上法定最高年限土地使用权区域平均价格。”基准地价的70%基本上也属于该区域土地价格的正常范围，出让金在数额上也已经接近地价了，因此可以说出让金就是地价。那么出让金究竟是地租还是地价呢？出让金这个词是不是本身就是一个模糊的概念呢？曾经有人这样定义出让金：狭义的出让金是级差地租，广义的出让金就是包括级差地租在内的土地价格。笔者认为，弄清出让金的含义还应当从它的概念入手，无论是《条例》还是《城市房地产管理法》都明确指出，土地使用权出让是指国家以土地所有者的身份将土地使用权在一定年限内让与土地使用者，并由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。对于原划拨国有土地使用权在不改变土地用途时补办出让手续的情况，土地使用者向国家缴纳的“级差地租”就是出让金；企业兴办工业项目使用新增建设用地办理协议出让手续时，企业按照国家规定应当缴纳的新增建设用地有偿使

用费等有关税费以及企业支付给政府并由政府拨给原集体土地所有者的征地（拆迁）补偿费用之和就是出让金；以招标、拍卖、挂牌方式出让国有土地使用权时，土地受让方向政府缴纳的地价款就是出让金。综上所述，由于我国实行土地一级市场的国家垄断，国有土地使用权出让金就是土地使用者为了从国家手中获得国有土地使用权而向国家支付的代价，所以只要目的是为了“获得国有土地使用权”而“交给国家”的土地款项就是出让金，不管这个代价是级差地租还是土地使用权的市场价格。出让金是一个明确的概念，其含义关键在于以下两个方面：一是“获得国有土地使用权”；二是“交给国家”。因此，国土资源部、国家工商行政管理局在《关于发布〈国有土地使用权出让合同〉示范文本的通知》（国土资发[2000]303号）中，合同文本第七条关于出让价款部分仍然使用“出让金”这个名词是科学和恰当的。

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