

地租地价体系的软肋土地估价师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/579/2021_2022__E5_9C_B0_E7_A7_9F_E5_9C_B0_E4_c51_579005.htm 地价体系的建立是土地使用制度改革中最重要的一个方面，它使我国的土地使用从无偿、无限期使用向有偿、有限期使用转变，具有重要的历史意义。但是，由于我国尚处于社会主义市场经济的过渡阶段，各项经济制度还很不完善；同时，我国的土地有偿使用制度改革是在经历了30多年的无偿使用阶段才进行实践的，还有不少问题处于摸索阶段。因此，我国的地租地价体系在供给、使用、转让等方面都存在着诸多问题，可以概括为：

：地价体系不合理。目前，大部分地方存在双轨制甚至三轨制地价，即存在着两种以上的地价标准，从而引起了新的土地资产的流失，形成了新的不平衡，出现了新的土地实际问题。一些地方采取了单轨制地价标准，但因为采取不同的出让方式而导致地价水平不一。同一出让方式的土地价格，也可能有较大差别，特别是协议出让的土地，受人为主观因素影响较大，其价格有较大的波动。很多地方的地价政策几年来往往是一成不变，不能真实反映市场的情况。因此，必须要有新的实事求是、切实可行的理论加以引导。地价评估的方法尚须完善。地价评估的实际结果受人为主观因素影响较大，从而使得地价标准不合理。科学的宗地标定地价修正体系还未建立，土地用途分类不尽合理，用途分类不细从而影响操作。如有的地方把办公和商业归为一类，酒店和招待所归在了一般的商业用途，这些显然不尽合理。土地国有资产流失严重，地租地价体系存在众多漏洞。特别是现行地租地价体系

对出让以外的用地及出让以外的环节几乎无能为力。现行地价体系没有很好地注意到我国实行的是土地公有制，没有考虑到我国存在着大量的行政划拨用地，存在着各种性质的用地，而仅是简单地采用地价系统和土地税收系统，这是对国外土地管理制度的生搬硬套。大部分资本主义国家实行的是土地私有制度，地价、地租由土地私有者自己收取，政府当然不必考虑地价、地租的征收问题。在1997年回归前，香港的土地是英国皇家所有，但香港却早就实行了严格、完善的土地批租制度，不象大陆存在着那么多的行政划拨用地，也不象大陆存在着各种形式地价差别悬殊的现象，因此，完全参照香港而不注重土地年地租征收体系显然也是不妥的。现行地租地价体系的最大缺陷就是尚未建立或未全面建立年地租体系。现行地租地价体系对许多土地实际问题不能顾及，或者说是束手无策。在我国，不但存在着市场地价类用地，而且存在着协议地价类用地；不但存在着减免地价类用地，而且存在着大量的行政划拨用地。非但如此，大量的擅自改变用地性质、用途、增加建筑面积的情况也同时存在。如何平衡各种性质用地的经济关系是新的土地问题，在企业改制土地资产重组、打击非法集资建房、制止擅自改变土地功能、扶持工业企业、理顺地租税费体系、减少土地收益流失造就公平的市场环境、盘活存量土地等方面，现行地价体系已是举步维艰。现行地价体系对工业、酒店业等自用土地企业的生产力发展有阻碍作用。从事工业、酒店业的企业，要地的目的就是为了自己利用土地，但高昂的地价往往是一道难跨的门槛，而对其减免地价又会使国有土地资产流失。对于这个矛盾，现行地价体系没有根本的解决办法。地租费税

混乱。1、土地使用方面的地租税费名称太多，不利于土地收益征收工作的开展。2、虽然征收了土地税，但从全国范围来看，基本上没有建立年地租体系即年地租征收系统。当前正在流失的各种土地收益都想通过地价体系来控制显然是不可能的，地价体系的缺陷应由年地租系统来弥补，地价体系所引起的新的不平衡也应由年地租体系来调整，同时，对原行政划拨用地要通过年地租体系来将其纳入有偿使用轨道。3、租税不分。租税不分的结果是土地税收中包含了大量的地租，且不是名正言顺地收取，而应该收取的地租却没有征收。另外，租费不分、税费不分的现象也同样存在。4、一些有关土地的税种、税率也不合理。应结合税制改革，调整（取消、合并、新设）现有税种、税率。在土地管理上，明租正税是地租税费体系的条件，也是建立和完善经济运作机制的基础。很明显，建立完善的年地租体系是建立科学的地租税费体系的关键。同时，建立了真正的地租收费体系后，土地税收体系也要作调整。对土地使用者及集体土地所有者的权益提及很少。1、集体土地所有权权益不明确。2、对原行政划拨用地，多数地方只知道收取有关土地收益却未明确缴纳土地收益者的权益。如深圳对原行政划拨用地已全面开征了年地租，但只强调收租，却不谈土地使用者的权益，不区分缴纳年地租的土地使用权与纯粹的行政划拨用地的土地使用权的权益有何不同。3、土地使用权权益的法律地位仍不明确，特别是派生的他项权利完全没有提及，土地他项权纠纷的处置没有一套可行的依据。由于规划的调整，虽然土地未必被征用，但很多有关的土地使用权权益可能受到侵害，有时甚至是很严重的侵害。如高架桥开到了你的窗前；

本来是看好了这里的规划才买其一套房，但没想到买后规划调整了，在你住所旁建了一幢高楼等等，对此的权益保护和赔偿问题现行法律一直是空白。 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