

土地使用权出让金概念应明确界定土地估价师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/623/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BD_BF_E7_c51_623034.htm

关于土地使用权出让金在我国有两种不同的理解。从广义上讲，土地使用权出让金是指政府作为城镇土地的所有者将土地使用权在一定年限内让与土地使用者时所收取的费用。即土地的批租价格。一般而言，土地价格应包括土地资源(物质)价格和土地资本(资产)价格两部分。土地价格=(地租÷银行利息率)+土地投资成本+土地投资应得利润从狭义上讲，土地使用权出让金是指政府作为城镇土地的所有者将土地使用权在一定年限内让与土地使用者时收取的地租资本化的费用。即土地资源价格。土地使用权出让金的广义与狭义之分实际上是“租金”与“地租”的区别。在我国土地使用权出让的实践中，这两种意义上的土地出让金都在使用，由于其外延不同，往往会造成误解。如《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》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使用权出让金的行为。”“土地使用权出让可以采取以下方式：协议、招标、拍卖。”“土地使用者在支付全部土地使用权出让金后，应当依照规定办理登记，领取土地使用证，取得土地使用权。”“依照本条例收取的土地使用权出让金列入财政预算，作为专项基金管理，主要用于城市建设和土地开发。”在这里土地使用权出让金实际上指的是广义的。因为土地使用权的出让方式有协议、招标和拍卖3种形式，与这3种形式相适的土地(“生地”

除外)价格就应包括土地资源价格和土地资产价格。而且支付了全部土地使用权出让金后就可以领取土地使用权证,这也说明土地出让金是土地价格的全部,而不是其中的一部分。另外从土地出让金的使用方向上看,它主要用于城市的建设和土地开发,是城市土地“再生产”资金的来源。如北京市在实施办法中就指出:出让土地使用权的基准地价“由出让金、基础设施配套建设费用及土地开发的其他费用等因素构成。”深圳经济特区土地使用权出让办法中涉及土地使用权出让问题时,指出:土地使用权出让是指“深圳市规划国土局将深圳经济特区范围内的国有土地,以指定的地块、年限、用途和其他条件,通过法定的出让方式,供土地使用者开发、利用、经营,由土地使用者向规划国土局支付地价款的行为。”地价款包括“土地使用权出让金、市政配套设施费用土地开发费。”北京和深圳对土地使用权出让金都是从狭义上理解的。而厦门市国有土地使用权有偿出让、转让办法则指出:“土地使用权有偿出让是指厦门市人民政府将指定用途、年限即附有其他条件的土地提供给法人或自然人使用或经营,土地使用者向政府交付土地出让金(即地价款)。”海南经济特区土地使用权有偿出让转让规定:“国有土地使用权有偿出让是指政府将国有土地使用权在一定期限内出让,受让人按规定支付地价款、办理登记手续而取得土地使用权的法律行为。”可见,厦门和海南对土地使用权出让金理解是与《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和暂行条例》相一致的,即是从广义上把土地使用权出让金与地价款视为同一概念。笔者认为无论是从理论上还是实践上土地使用权出让金都应从广义上来理解。因为在土地使用权出让中

，更多的是“熟地”的出让，并且凝结在土地物质中的土地投资不能脱离土地本身而存在，两者是不可分割的有机整体，土地使用权出让，就是这个有机整体的出让。从狭义上理解土地使用出让金，还会造成实践中人为地割裂“土地物质”和“土地资产”的权属转移时间上的同步性。如有些城市政府违背统一征地，统一出让的原则，让用地单位直接与被征地单位直接谈判，并进行征地补偿，用地单位除此之外再向政府缴纳的土地出让金实际上就是狭义的土地出让金了。因此明确界定土地使用出让金的外延非常必要，这既维护了法律的严肃性，也避免了实践中土地使用权有偿出让程序上的偏差。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