

国土资源部两新规出台土地出让制度改革“破题” PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/63/2021_2022__E5_9B_BD_E5_9C_9F_E8_B5_84_E6_c41_63127.htm 国土资源部的调控步伐没有放缓的迹象。7月31日，国土资源部出台《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》和《协议出让国有土地使用权规范》（以下简称“《规范》”），并宣布于8月1日起正式实施。《规范》中明确提出“用地预申请制”。而就在6天前（7月25日），国务院总理温家宝刚刚在国务院常务会议上针对土地出让金的使用作出重要指示，强调要将“国有土地使用权出让总价款全额纳入地方预算内，实行‘收支两条线’管理。”对土地出让程序以及土地出让金的新规定，是国家继一系列土地调控政策密集出台以后，对土地出让制度的完善迈出的重要一步。“近一段时间以来，土地出让制度改革的呼声日益高涨。这也是国家加强土地调控的内在要求，改革势在必行。”一位业内人士分析。用地预申请制度两个《规范》中最重要的一点就是明确提出“用地预申请制度”。其中规定“有条件的地方，市、县国土资源管理部门可以建立用地预申请制度。单位和个人对列入招标拍卖挂牌出让计划内的具体地块有使用意向的，可以提出用地预申请，并承诺愿意支付的土地价格。”“用地预申请制度”其实就是“勾地制度”。但是，与以往提法不同，新《规范》将之定义为“用地预申请制度”。对此，国土资源部土地利用管理司有关负责人的解释是，由于一些媒体对此不够了解，误以为土地出让制度将发生重大变动，并进行了一些新闻炒作。实质上，这一制度的目的是为了增加土地部门对市场需求情况

的了解渠道，也为发挥土地专业机构、人员和使用者的能动性，及时参与土地出让和使用策划提供便利。而且，意向用地者提出勾地申请后，仍必须通过“招拍挂”公开竞争才可能取得土地使用权，这是对“招拍挂”出让制度的进一步细化和完善，而不是设定新的制度。鉴于“勾地”可能引起误解，为更准确表述，所以在《规范》中，将其修改为“用地预审申请”。在《规范》的附表中，国土资源部还制定了“用地预审申请表”，以文字的形式确定了制度内容。“这无疑是一种更为规范的做法，显示了国土部门对新规的重视。”上述业内人士表示。落实“国六条”两个《规范》还有助力宏观调控的意味。《规范》中明确：城市规划、房产、建设部门确定的中低价位、中小套型普通商品住房的套型结构比例、房屋销售价格限制、销售对象等规划条件和建设条件，将作为土地出让方案的重要内容在国有土地出让合同中予以约定，并明确违约责任。一旦受让人违约，国土部门将追究责任，保证土地供应能及时转化为中低价位、中小套型的普通商品住房供应。“限房价、限套型出让土地，是土地‘招拍挂’以来又一次重大的土地出让方式变革，它直接在土地出让环节稳定房价，将对楼市产生深远影响。”某房地产专家分析。出让金分配改革如果说“用地预审申请制度”的提出是对土地出让程序的变革，那么国务院会议要求“土地出让金要纳入地方预算，实行‘收支两条线’管理”的要求则是对土地出让制度另一个重要内容的变革。土地出让金的变革，在抑制“地方卖地冲动”上迈出了重要一步。1993年的分税制改革后，中央把土地出让金全部划归地方政府，属预算外收入。而在土地出让金的分配上没有明确的规定，只是在中

央和地方上有二八之说。土地出让金一直是地方政府重要的财政收入。国务院发展研究中心的一份调研报告显示，在一些地方政府，土地直接税收及城市扩张带来的间接税收占地方预算内收入的40%，而土地出让金净收入占政府预算外收入的60%以上。但是由于这个收入在地方财政的预算之外，中央“很多时候不能很好地事前知晓和事后审查，使这些巨额资金在预算外流动”，致使中央对地方政府以土地出让金为主要财政收入的支出处于“失控”状态。前不久，财政部等三部委联合发布文件，要求地方政府把土地出让金中的5%用于廉租房建设。现在，又要求把土地出让金纳入地方政府财政预算内资金管理，真正实现了对地方财政收入的监管。中国社科院研究员、中国城市经济学会副会长刘维新表示，土地出让金在预算外流动，是地方扩张性财政政策的一个基础，也带来很多问题，“首先是地方政府拼命卖地。在城市经营和土地开发的旗帜下，地方政府土地出让的速度越来越快。其次，剥夺了农民的权利，造成了失地农民失地又失业。最后，造成了房地产的过度开发。”“房地产过度开发有两个方面的含义。”刘维新指出，“首先是开发量过大，造成了少数地区很多房子卖不出去，而位置好的地区又供不应求；其次是卖出的房子空置较多，也是社会资源的浪费。”“首先是开发量过大，造成了少数地区很多房子卖不出去，而位置好的地区又供不应求；其次是卖出的房子空置较多，也是社会资源的浪费。”房地产业的目前进行的调控，不仅考验了房地产开发企业，同时也动了依赖于土地出让金收入的地方财政的“奶酪”。“土地出让金并不是分成多少的问题，而是要从根本解决问题，必须进行土地制度改革。

”刘维新说。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