

土地使用权年限对土地增值的影响 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/84/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BD_BF_E7_c51_84526.htm

二、我国土地使用权应提取折旧 我国的土地产权制度对土地的增值性有一定的影响。在我国土地的产权制度实行城镇土地属于国家所有，农村土地属于集体所有，并且实行城镇土地有偿有限期的使用制度。在实行土地私有制度的情况下，进行土地所有权交易时，由于新的土地所有权人不存在购地资本逐渐回收的问题，所以，土地所有权就无须计提折旧。不考虑购地资本逐渐收回的原因很简单，因为购地者可以永续拥有土地，即购地资本在拥有土地期间总是以土地实物形式存在，所有权人可以根据需要随时将其转化为货币资本而一次收回，还可能取得一定的增值收益。我国实行土地公有制制度，只存在集体和国有之间的土地所有权交易。《中华人民共和国土地管理法》第2条第4款规定：“国家为公共利益的需要。可以依法对集体所有的土地实行征用”。土地征用是我国土地所有权发生转移的唯一方式。被征用后，集体所有的土地变为国家所有的土地。按照《中华人民共和国宪法》和《中华人民共和国土地管理法》的规定，我国不存在国有土地所有权的买卖。1990年5月19日颁布的《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》第12条规定：“土地使用权出让最高年限按下列用途确定：(一)居住用地70年；(二)工业用地50年；(三)教育、科技、文化、卫生、体育用地50年；(四)商业、旅游、娱乐用地40年；(五)综合或者其他用地50年”。该条例第40条规定：“土地使用权期满，土地使用权及其地

上建筑物、其他附着物所有权由国家无偿取得”。也就是说，我国的土地使用权价格是一种有限年期的使用权价格，这种使用权随着剩余使用年限的缩短而逐渐减少，当达到规定的使用年限后将会被国家无偿收回，因此，购地者必须在使用年限内将包括购地资本在内的所有投入收回。即对城镇土地使用者而言，城镇土地使用权应计提折旧。当土地使用权期满，无论土地的增值程度多大，也无论地上建筑物和其他附着物的成新度多高，对原土地使用者而言，其价格为零。这样，从使用者的角度看，我国土地的增值性大打折扣。城镇土地使用权应计提折旧，但在《城镇土地估价规程》和《房地产估价规范》中，均没有涉及“土地使用权折旧”这一概念，其原因在于：在《城镇土地估价规程》的成本法中，对土地价格进行的剩余使用年期修正，其实质就是考虑土地使用权的折旧。在《房地产估价规范》中，土地的重置价格是指其在估价时点状况的重置价格，即该重置价格对应的土地状况及房地产市场情况均为估价时点状态。这就要求在求取土地重置价格时，必须对土地使用权价格进行年期修正，也就是对土地使用权价格进行减价修正，即土地的重置价格是已经对土地使用权价格折旧后的价格。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