

国务院关于加强土地调控有关问题的通知解读之四 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_9B_BD_E5_8A_A1_E9_99_A2_E5_c51_84603.htm 为什么要调整城镇土地使用税标准？从国际经验看，不动产税收一般占地方财政收入的70%以上，而我国地方财政收入主要依靠与工商企业生产经营有关的营业税、增值税和企业所得税等，仅这三项税收收入在地方财政收入中所占的比重就达到70%，不动产方面的税收所占比重很低。完善不动产税收政策、加大不动产税收在地方财政收入中的比重，应当成为下一步完善地方财政收入结构的方向。党的十六届三中全会提出要加大不动产保有成本，研究开征物业税（不动产税），《关于深化改革严格土地管理的决定》明确提出要加大对建设用地取得和保有环节的税收调节力度。根据我国现行土地税收设置，在建设用地保有环节的税收只有城镇土地使用税。从征收情况看，2003 2005年，城镇土地使用税实际征收额分别为：91.5亿元、106.2亿元、137.3亿元，占同期地方财政收入的比例不到1%。主要问题就是税率过低，平均税负只有1.2元/平方米，并且征缴不到位，对多占少用、浪费土地现象缺乏经济制约。从实际操作看，物业税的出台需要一定过程，目前提高城镇土地使用税税率既可以起到提高建设用地保有成本的目的，又简便易行，便于操作。为此，《通知》明确要提高城镇土地使用税征收标准，拟在现行基础上提高2倍，并严格控制减免税范围。提高城镇土地使用税标准，可以有效提高城镇土地使用税收入在地方财政收入中的比重。据初步测算，标准提高后，全国城

镇土地使用税收入将从2005年的137.3亿元提高到400亿元以上，不仅可以加大用地者的土地保有成本，促进集约节约用地，还可以增加地方财政收入，优化地方财政收入结构，促使城市政府立足于存量建设用地的有效利用，缓解城市规模扩张冲动。《通知》提出的调控措施对地价水平会产生什么影响？《通知》从调整利益机制入手，提出将社会保障费用纳入征地补偿安置费用，以及提高新增建设用地土地有偿使用费缴纳标准等政策措施。这些措施的实施，将在一定程度上影响地价的构成和水平。从当前地价构成看，取得成本（征地补偿安置和拆迁费用）、开发成本（三通一平费用）和政府收益（相关税费和土地纯收益），大体各占1/3，其中被征地农民的补偿安置费明显偏低。从一些试点城市的测算看，政策调整后，征地补偿安置费大体要提高1倍，地方政府获取的土地出让纯收益在地价中的比重将有所下降。对地价水平的影响是：房地产用地出让价格将基本持平（房地产用地是采用招标拍卖挂牌方式出让，土地价格由市场决定），工业用地的出让价格将上涨40%~60%，但也只是恢复到基准地价的水平（工业用地价格一般是成本价格，目前，按规定工业用地出让最低价是按基准地价的70%确定的，各地工业用地实际出让价比这还要低）。从这些试点城市的实际情况看，地价上涨的幅度是可以承受的。同时，工业用地价格适度提高，也可以从经济上抑制工业用地过度扩张，有利于促进各地招商引资质量的提高。为什么要建立工业用地出让最低价标准统一公布制度？当前土地调控中的一个突出问题就是工业用地增速过快，除了投资拉动外，一个重要原因就是地区之间恶性竞争，竞相压低地价

招商引资，一些地方为引进工业项目实行零地价甚至负地价政策。这一方面造成国有土地收益大量流失，另一方面也助长了大量低水平重复建设。对此，《关于深化改革严格土地管理的决定》要求各省、自治区、直辖市人民政府要依照基准地价制订并公布协议出让土地最低价标准。但从实际情况看，一些地方为了方便招商引资而人为压低最低价标准，甚至人为压低基准地价，造成了新的区域不平衡。为解决这一问题，《通知》明确国家要建立工业用地出让最低价标准统一公布制度，以遏制各地招商引资中竞相压低地价的恶性竞争行为。同时，这一制度也有利于各地招商引资质量的提高，有利于地区之间产业的梯度转移，有利于以工补农、以城促乡、城乡统筹的和谐社会的建立。需要说明的是，国家要建立工业用地出让最低价标准统一公布制度，并不是全国工业用地一个价格，而是要根据全国土地等级、基准地价水平等综合平衡后分等级确定，在综合平衡过程中，要充分体现国民经济和社会发展的“十一五”规划纲要所确定的优化开发、重点开发、限制开发和禁止开发等不同主体功能区的土地利用政策，体现国家区域发展政策，由国土资源部统一制订并公布各地工业用地出让最低价标准。工业用地出让最低价标准不得低于土地取得成本、土地前期开发成本和按规定收取的相关费用之和。同时，为保证最低价制度的严格实施，增强工业用地出让的公开性，充分发挥市场配置土地资源的基础性作用，《通知》强调要规范工业用地出让管理，明确工业用地必须采用招标拍卖挂牌方式出让，其出让价格不得低于公布的最低价标准；低于最低价标准出让土地，或以各种形式给予补贴或返还的，属非法低价出让国有土地使用权

的行为，要依法追究有关人员的法律责任。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