

土地出让金与出让地价的区别 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\\_E5\\_87\\_BA\\_E8\\_c51\\_84981.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/84/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E5_87_BA_E8_c51_84981.htm) 土地出让金，它的内涵是指国家作为土地所有者将其一定年限的国有土地使用权出让给受让人，并向受让人收取的土地使用权价格。《城市房地产管理法》第七条规定：土地使用权出让，是指国家将国有土地使用权在一定年限出让给土地使用者，由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。国务院《关于加强国有土地资产管理的通知》(国发[2001]15号)第二项中指出：要进一步加强国有土地收益的征收和管理，任何单位和个人均不得减免和挤占土地出让金、租金等土地收益。对于低价出让、租赁土地，随意减免地价，挤占挪用土地收益，造成国有土地资产流失的，要依法追究。财政部《关于国有土地有偿使用收入管理的暂行办法》([1992]财综字第172号)文件第三条第一款规定：土地出让金，是指各级政府土地管理部门将土地使用权出让给土地使用者，按规定向受让人收取的土地出让的全部价款(指土地出让的交易总额)。国土资源部《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》(2002年5月9日国土资源部第11号令)指出：确定招标拍卖和挂牌的起叫价、起始价、底价，……应当实行集体决策。土地价格，它的内涵是指在正常市场条件下一定年期的土地使用权未来纯收益的价值总和，其权利特征是出让土地使用权。这说明我们通常讲的土地价格，一般是指出让土地使用权价格，即出让地价。而划拨土地使用权价格、承租土地使用权价格是其特殊形式；租赁权价格、地役权价格则是其派生形式。在实际操

作中，出让地价往往以宗地出让的评估价格为依据，以此来确定出让协议价、起叫价、起始价和底价。需要特别说明的是，本文所指的出让地价包括熟地地价和生地地价。熟地地价，是指完成了土地开发等基础设施建设，已具备建设条件的正常市场条件下一定年期的土地使用权价格。其中土地开发程度一般指“几通一平”（如通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气、通暖等）。生地地价，是指已完成土地使用批准手续而未进行或部分进行宗地内外“几通一平”的正常市场条件下一定年期的土地使用权价格。因此，不论是熟地还是生地出让，其价格都可称为净地地价或总地价。以招拍挂方式出让时，应当分清楚评估的是熟地地价还是生地地价，两种价格之间是有差别的。从以上土地出让金和出让地价的内涵可以得知，两者均属价格范畴，都应统称土地使用权价格。只是在不同的土地权利流转，不同的政府行业政策，不同的土地利用状况下，土地价格的称谓有所不同，有时称土地出让金，有时称出让地价。土地出让金是政府要收取的土地收益（地租），即土地所有者出让土地使用权的交易价款。土地出让金有时带有政策因素，它可称出让地价，又可称纯土地出让金或净土地出让金，即部分出让地价。而出让地价，它既可以是土地所有者出让土地使用权的交易价款，又可以是出让土地权利人转让土地使用权的交易价款。出让地价是地租的资本化。它不受政策因素的影响，也不受地上建筑物和其他附着物拆迁安置补偿成本的影响。所以，在土地一级市场中，土地出让金既有政策价又有市场价；在土地二、三级市场中，出让地价是完全的市场价。当政府首次出让或改变用途后重新出让土地使用权时，一次性向受让人收取的

价款往往称土地出让金。当土地使用者取得出让土地权利后转让、出租、抵押或作为自身的无形资产时，则称为出让地价。出让地价要经过评估，而土地出让金则是以评估地价作为基数，再结合政策或市场行情来确定的。土地出让金可小于或等于出让地价。土地出让金小于出让地价 按照 2003 年 6 月 11 日国土资源部第 21 号令《协议出让国有土地使用权规定》，协议出让土地使用权的，其受让人应缴纳的土地出让金不得低于新增建设用地的土地有偿使用费、征地（拆迁）补偿费用以及按国家规定应当缴纳的有关税费之和，或者不低于出让地块所在级别基准地价的 70%，但商业等经营性用地出让除外。按照国家和某些地方有关规定，以划拨土地使用权或者连同地上建筑物和其他附着物转让的，在不改变用途和容积率的条件下，协议出让时其受让人应缴纳的土地出让金不得低于标定地价的 40%。但若用途改变为商业、旅游、娱乐和商品住宅等各类经营性用地，必须以招拍挂方式出让其土地使用权。按照某些地方有关规定，由于企业改制等原因，原划拨土地使用权补办出让手续且不改变用途的，其应缴纳的土地出让金不得低于一定使用年限现时评估价的 25%。对旧城改造需进行房屋拆迁的土地，依法以招拍挂方式出让的，其应缴纳的土地出让金标准各地有所不同。根据原宗地地上建筑物和其他附着物需要拆迁的情况，有的以出让中标价或竞得价的 15%~20% 缴纳，剩余 85%~80% 的价款返回中标人或竞得人作为拆迁安置补偿费用。或者根据测算的拆迁安置补偿费，按出让成交地价一定比例缴纳土地出让金。按照国家和某些地方有关规定，协议出让的国有土地使用权，因转让改变出让合同约定的土地用途和容积率的，应按

以下差价补缴土地出让金，即转让后招拍挂出让的市场价格与转让前剩余使用年限的现时评估价之间的差价。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](http://www.100test.com)