

新增建设用地有偿使用费明年起涨一倍

三部门昨日联合出台调整方案,遏制各地盲目扩张建设用地冲动,控制固定资产投资过快增长

□本报记者 于祥明

新增建设用地有偿使用费的调整方案终于板上钉钉。昨天,财政部、国土资源部、中国人民银行联合印发的《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》浮出水面。根据通知要求,从2007年1月1日起,新增建设用地土地有偿使用费标准将在原基础上提高1倍。

国土资源部相关负责人称,由于新增建设用地调整的是各级政府之间的土地收益分配关系,原则上只会减少地方政府的土地收益,不会增加用地成本。

中央地方仍三七分成

通知规定,新增建设用地土地有偿使用费征收等别划分不变,征收标准提高1倍。同时,根据各地行政区划变动情况,相应细化新增建设用地土地有偿使用费征收等别。

费用征收标准调整后,仍实行中央与地方30:70分成体制。中央分成部分,按照基本农田面积和国家确定的土地开发整理重点任务分配给地方,专项用于基本农田建设和保护、土地整理、耕地开发。

地方收费全额上缴省级国库

为避免部分地方不能足额征收新增建设用地土地有偿使用费的问题,地方分成的70%部分,一律全额上缴省级(含省、自治区、直辖市、计划单列市)国库。同时,不按规定等别和标准及时足额缴纳新增建设用地土地有偿使用费的,国土资源部和各省(区、市)国土资源管理部门一律不得办理用地审批手续和批准文件,并对拖欠的市、县予以公示。如此这般,再想随意减免或欠缴新增建设用地土地有偿使用费,就难上加难了。

通知还要求,对地方违反规定减免或欠缴新增建设用地土地有偿使用费的,要进行逐项清理,并在2006年12月31日前全部清缴完毕。逾期未缴的,一律暂停下达该市、县下一年度新增建设用地指标,并加收滞纳金。

不会提高用地成本

相关负责人特别指出,新增

建设用地土地有偿使用费的缴纳主体是市、县人民政府,而不是用地单位。

“由于新增建设用地调整的是各级政府之间的土地收益分配关系,提高新增建设用地土地有偿使用费标准原则上只会减少地方政府的土地收益,不会增加用地成本。”该负责人表示,有偿使用费征收标准提高后,其收入仍然全部用于土地。

具体而言,中央分成部分,根据通知规定,由财政部会同国土资源部主要参照各地基本农田面积和国家确定的土地开发整理重点任务分配给各省,并向中西部地区和粮食主产区倾斜,专项用于基本农田建设和保护、土地整理、耕地开发等开支。地方分成部分,加上中央专项分配的新增建设用地土地有偿使用费,则分配给市、县,同样专项用于上述基本农田建设和保护等开支。

相关负责人表示,这一政策不仅彻底改变由中央负责土地开发整理项目具体管理的方式,还将充分调动各级政府保护基本农田的积极性。

强化资金征缴管理

《通知》明确新增建设用地为“农用地和未利用地转为建设用地”。也就是说,新增建设用地土地有偿使用费不仅只面向那些依法审批的新增建设用地,也面向那些因违法批地、占用而实际发生的新增建设用地。

这样一来,一些地方就别想着没有依法报批而逃避履行法定义务。地方政府不仅要依法审批的新增建设用地负责,还要对当地实际新增的建设用地负责。

根据通知要求,相关部门将建立定期检查制度,加强对新增建设用地土地有偿使用费的监督检查,对不按规定及时足额解缴,以及擅自减免、缓缴、解留、挤占、挪用新增建设用地土地有偿使用费的,要按有关法律法规进行处理,按日加收滞纳金,并依法追究有关责任人的责任。

据介绍,今后财政部还将会同国土资源部适时调整征收等别和征收标准。



三部门正式调整新增建设用地有偿使用费征收标准,有望彻底扭转地方政府“土地财政”的经济发展模式 资料图

年终聚焦房市

期待一年 房价回落并未出现

——专家点评房地产市场下一步调控四大着力点

从最初的房地产市场调控到“国八条”“国六条”出台,房地产投资过热现象因此有所缓解,但房价过高问题却更突出,消费者期待的房价回落并没有出现。今年10月份,全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨5.4%,涨幅比上月提高0.1个百分点。房价居高不下,使一些地方政府和房地产商获得巨大收益,而普通居民只能望楼兴叹。有关专家指出,房地产价格上涨过快主要源于市场供求关系失衡。下一步应继续采取调控措施,在保障市场稳定的前提下,从改善供求关系入手,着力解决房价过高问题。

抑制投机 征税重心应从交易环节转向保有环节

房地产价格持续攀升,与城市一般居民的需求在结构和支付能力上存在着双重矛盾。通常情况下,供给快速增长,空置面积又很大,房地产价格不应该持续上涨。有关专家指出,之所以出现这种异常现象,主要是房地产投机性需求造成的。

据了解,国外十分重视对房地产保有环节的征税。

例如,美国对不动产征收的税收要占到其全部财产税收的80%。而我国在房地产保有环节涉及税种相对较少,税负相对较轻,这就降低了房地产保有者的经济风险,在客观上增加了房地产投机者的需求。

清华大学房地产研究所博士后张金华建议,房地产调控政策必须围绕供给和需求

两方面进行,在调控需求方面应将房地产征收的重心从交易环节转向保有环节。

为了抑制房地产投机需求和过度消费行为,国家应考虑在房地产保有环节统一征收物业税,按房地产的面积每年付税;同时,征收房地产转手交易时的资本利得税,使房地产涨价收益的一部分回馈给社会。

经济学家王小广认为,国

家还应在房地产开发环节适当征收消费税,现阶段可只限于别墅、高级公寓等高档住宅,这将有效抑制投机需求和过度消费行为。

同时王小广建议,为保障一般居民合理房地产消费,国家在征收消费税时应确定一个上限,如人均20平方米可以不征收税,超过这个上限则按累进制征税。

供应结构 保障经济适用房土地供应不低于70%



史丽 资料图

目前,我国房地产市场的最大问题是,供应结构与需求结构不对应。无论从眼前看还是从长远考虑,我国的住房需求主体都是中低收入和普通居民家庭,住宅供给应以大众化需求为主。但据统计,我国250个地级以上城市中,70%还没有完全实施廉租住房制度,保障面不到4%;经济适用房开发投资出现负增长,目前只占商品住宅总投资的5%。

有关专家指出,只有加大经济适用房的投入量,才能有效改善我国房地产市场供应

的结构性矛盾,起到平抑房价的作用。

为了保证中低价位、中小套型普通商品房的供应量,国家在今年5月出台的《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》中推出一项有力措施,规定中低价位、中小套型普通商品住房(含经济适用房)和廉租住房的年度土地供应量,不得低于居住用地供应总量的70%;同时,继续停止别墅类项目土地供应,严格限制低密度、大套型住房的土地供应。

但是,为了追求经济增

长,一些地方仍在想方设法缩减经济适用房建设计划和用地供应,至今未使上述政策得到真正执行。甚至某大城市的相关部门负责人还曾发出过“无法执行”的言论,而这个城市的房价在国家宏观调控的形势下,逆势而上,涨幅位居全国前列。

中国人民大学严金明教授建议,各级地方政府在制订土地供应计划时,应充分保证中低价位、中小套型普通商品住房土地供应,避免在这一块土地供应上不增反降。

供应层次 加快发展住房二、三级市场

业界人士透露,目前欧美国家房地产交易量的80%左右集中在二手房上,每年约有5%的存量房进入住房二级市场,而我国住房二级市场的交易量却明显偏低。

以北京为例,今年二手房的预期交易量为10万套,这与北京市3亿平方米的存量相比极不相称。如果住房二级市场

得到充分发展,北京每年将有1500万平方米、约25万套二手房进入市场,再加上房屋租赁市场,必将大大缓解住房供给的压力,有利于稳定住房价格。

专家建议,今后国家应采取有针对性的政策措施,加快发展住房二、三级市场,如建立优化的税收体系,以减少交易环节,降低交易费用;制定

严格而切实有效的房地产中介行业市场准入制度;健全住房交易市场法律法规,促进住房交易形成健康有序的流程秩序等。

此外,国家还应重视实施“差价换房”“分期付款售房”“租赁住房”“预先订房”“流通现房”等多种销售方式,从而实现我国房地产市场的供求平衡。

(据新华社电)

信贷政策 严格房地产开发信贷条件

信贷政策在房地产调控中起着十分重要的作用。

如果房价涨势仍然不减,人们势必联想到新一轮调控措施出台的可能。那么,新的信贷调控政策将指向何方呢?

建设银行有关负责人表示,今后建行将更加注重对房地产市场趋势的分析和判断,

在风险可控的前提下,加快发展房地产业务。一方面,继续向住宅市场要份额、要效益,加大住宅信贷投入在开发贷款中的占比;同时,实行差别化服务,今年新增房地产开发贷款将主要投向经营管理水平高、资产质量好的分行和住房市场发展良好的重点城市。

中国银监会负责人则表示,今后将严格房地产开发信贷条件。为抑制房地产开发企业利用银行贷款囤积土地和房源,对项目资本金比例达不到35%等贷款条件的房地产企业,商业银行不得发放贷款。对闲置土地和空置商品房较多的开发企业,商业银行将

按照审慎经营的原则,从严控制展期贷款或任何形式的滚动授信。对空置3年以上的商品房,商业银行不得接受其作为贷款的抵押物。另外,为抑制房价过快上涨,监管部门还将视情况有区别地适度调整住房消费信贷政策。

(据新华社电)

深交所:地方政府应支持中小企业上市

□本报记者 黄金滔

深交所副总经理周明昨日在中材科技、金螳螂、栋梁新材等三只中小企业板新股上市仪式上呼吁各地方政府及相关部门特别关注、引导中小企业进入资本市场,并为此提供相应的政策支持。

周明说,我国建设小康社会、和谐社会离不开中小企业的发展。而中小企业板则是中小企业做优、做强、做出品牌最好的资本舞台。两年多的实践证明,中小板中确实涌现出很多“佼佼者”,很多公司在上市后得到快速发展,市值和利润成倍增长。目前,我国证券市场已出现重大转折,进入历史上发展最好的时期,整个发审制度的效率得到提高。

周明呼吁各地方政府及相关部门特别关注、引导中小企业进入资本市场,并为此提供相应的政策支持,因为这对地方经济及国民经济的发展起着很大的作用。

周明同时表示,深交所所在中小板的建设上将继续坚持从严监管的理念,为企业提供最优质的服务。他希望,三家公司上市后能够贯彻诚信原则,为投资者提供较好地回报,为促进中小板的持续健康发展作出贡献。

昨天上市三只新股股价均冲高回落,略显疲弱。其中,中材科技和金螳螂均收下阴线,且三只新股收盘价均低于分析家的平均预期,平均涨幅为61.64%,为8月14日以来中小板新股首日平均涨幅的最低。

昨日,中材科技开盘报15.75元,盘中最高价达16.50元,全日收报14.83元,涨65.14%,换手率为70.14%;金螳螂开盘报20.09元,盘中最高价达21.68元,全日收报19.84元,涨55.00%,换手率为69.59%;栋梁新材开盘报10.20元,盘中最高价达10.70元,全日收报10.48元,涨64.78%,换手率为79.32%。

中越 签订数项能源协议

□本报记者 李雁争

国家主席胡锦涛17日抵达越南河内,展开国事访问。期间,中越企业在两国领导人见证下,签署包括能源合作在内的十项经贸合作协议。其中,中国海洋石油集团(中海油)与越南石油签订了共同开发南海北部湾的石油天然气的协议、中国铝业股份有限公司(中铝)和越南国有煤矿工业集团签订了合作开发铝土矿项目的合作协议。

中海油负责人表示,中越较早时达成海上国土地分界协议后,在双方海上边界划出一个共同开发区,地点在北部湾,双方合作开发该处的油气,预期勘探期为三至五年,原则上是各占一半股权。但是该项目还没有开始勘探,因此难以估计具体储量及投资额。

中铝昨天通过国资委宣布,公司已和越南国有煤矿工业集团签订了合作开发越南多农省铝土矿项目的合作协议。

多农铝土矿开发项目是迄今为止中越两国间最大的投资合作项目。根据可行性研究报告,该项目包括铝土矿开采及氧化铝生产,首期规模为年产氧化铝190万吨,二期规划发展到400万吨。

中铝集团没有透露细节问题,但是越南矿业集团在9月份表示该项目投资高达14亿美元。越南铝土矿资源预计为56亿吨至83亿吨,位居几内亚和澳大利亚之后,排名世界第三位。

新闻分析

重击地方政府“土地财政”

□本报记者 于祥明

2007年1月1日起,新批准新增建设用地土地有偿使用费征收标准将在原有基础上提高一倍,这将直接遏制各地盲目扩张建设用地冲动,进而扭转一些地方政府“土地财政”的经济发展模式。

根据规定,新增建设用地土地有偿使用费,是指新增建设用地的平均土地纯收益。

现行新增建设用地土地有偿使用费征收标准,是1999年财政部、国土资源部根据当时全国城镇土地分等和城镇土地级别、基准地价水平、各地人均耕地状况和社会经济发展水平制定的。然而,从2005年的实际收缴情况看,中央和地方实际收缴的新增建设用地土地有偿使用费不到全国新增建设用地土地出让收益的1/3。现行的新增建设用地土地有偿使用费缴纳标准,明显低于新增建设用地土地纯收益的实际水平,无法有效遏制各地用地扩张。

从具体城市的新增建设用地土地有偿使用费缴纳标准变化看:最高的一等地区,

将从70元/平方米调整为140元/平方米。中间八等地区,将从21元/平方米调整为42元/平方米;最低十五等地区,将从5元/平方米调整为10元/平方米。

据估算,标准调整后,中央和地方实际收缴的新增建设用地土地有偿使用费将提高1倍,达429亿元。虽然这一数字仍低于763亿元的全国新增建设用地土地出让收益,但是已经对城市规模扩张形成经济约束。

国土资源部相关负责人表示,此次对有偿使用费作出重大调整,其目的是为保护耕地,强化土地经济调控手段,控制固定资产投资过快增长,促进节约集约用地。而此前,国土资源部政策法规司司长甘霖曾表示,此次对有偿使用费作出重大调整,其目的是为保护耕地,强化土地经济调控手段,控制固定资产投资过快增长,促进节约集约用地。而此前,国土资源部政策法规司司长甘霖曾表示,此次对有偿使用费作出重大调整,其目的是为保护耕地,强化土地经济调控手段,控制固定资产投资过快增长,促进节约集约用地。

我们有理由相信,有偿使用费征收标准的提高,仅仅是个开始。伴随着政府土地扩张的“土地财政”的源动力的削减,其寿命将越来越短了,而固定资产投资也将随之降温。