

土地出让金管理数据库的建立和应用

丁仕亮,庄见英

(日照市国土资源局,山东日照 276826)

1 数据库建立的背景和目的

土地出让是国土资源管理工作的重要职能之一。近年来,土地交易活跃,土地出让金收入增长迅速,土地资产收益对地方财政的贡献越来越大,出让金政府收益已成为城市基础设施建设和土地开发整理资金的重要来源。如日照市2004年出让土地481宗,出让金总额达到17.7亿,其中土地资产总收益16.5亿,财政实现纯收益6.1亿。与2003年相比,土地资产总收益增长39%,财政实现纯收益增长19.61%。

目前,山东省还没有一个比较完善的土地出让金管理软件,土地出让的信息管理和统计报表编报等,主要使用Excel电子表格。Excel电子表格虽然功能强大,使用方便,但对大量数据进行分类处理,却显得无能为力。如果建立一个数据库管理系统,使土地出让数据数字化,就能随时按需要查找各种土地出让信息,制作输出相关报表,指导土地出让工作,强化土地出让的动态管理。

2 建立数据库的依据和信息来源

数据库的建立主要是依据土地资产收益管理的法律法规和有关文件规定,特别是财政部财综字[1996]1号关于《国有土地使用权出让金财政财务管理和会计核算暂行办法》、山东省国土资源厅和省财政厅鲁国土资发[2003]187号《关于调整改进土地资产收益统计报表的通知》,同时要结合具体的工作情况。

土地出让的信息主要包括土地出让方式、出让合同及相关内容、出让金收缴、出让金成本核算和收益入库等。数据库系统的信息数据主要来自《土地出让合同书》、《缴交国有土地使用权出让金登记单》和《国有土地使用权出让金清算单》等有关内容。

3 数据库软件选用

目前数据库管理软件主要有Foxpro6.0和Microsoft Access 2000等,Microsoft Access 2000是Microsoft office 2000办公软件的重要组成部分。Access 2000数据库功能强大,制作比较简单,兼容性好,使用方便,是开发小型数据库管理系统的主流软件,适于建立土地出让金管理数据库。

4 数据库系统的设计思路和结构功能

针对按土地出让过程,设计数据库系统,主要包括三方面内容:一是提供土地,签定土地出让合同;二是用地单位按合同规定向财政缴纳土地出让金;三是对土地出让金进行成本核算,将政府收益缴入国库。土地出让按照用途分类,主要有工业、商业、房地产业、住宅、旅游业等;按土地出让方式分类,主要有协议出让、招标、挂牌、拍卖、租赁、企业改制作价出资等。数据库系统的建立,还要结合山东省国土资源厅和山东省财政厅土地资产收益报表的各项指标要求,通过输入土地出让的各项数据,以实现数据查询和报表输出等各项功能,便于对土地出让金进行动态管理。

根据Access数据库功能设计的土地出让金管理数据库的结构主要包括以下几个部分:

(1)数据录入:设计数据录入。土地出让的基础数据主要包括两部分:一是出让土地的基本情况,主要依据土地出让合同的有关内容;二是土地出让金收缴的时间、金额、成本核算和收益入库等情况的有关指标。

(2)数据查询:设计数据查询功能。数据查询既是数据库的基本功能,也是建立数据库的主要目的之一。土地出让有关数据录入后,运用数据库管理

系统,可随时查询土地出让信息,并按照各种不同的要求设计查询表,查阅需要的数据信息。

(3) 报表输出:设计报表输出功能。按需要可以设计几种固定的报表格式,自动生成数据报表。可随时打印输出,供领导和有关部门参阅。

5 数据库系统的建立过程

Access 2000 数据库内部结构由表格、窗体、查询、报表、宏和模块等组成。土地出让金管理数据库的建立,主要包括设计表格、建立窗体、设计查询表、设计报表、建立链接和启动窗体等5个步骤。

5.1 表格的设计

建立数据库系统首先要设计表格。先建立《当年土地出让合同明细表》、《往年土地出让金欠款单位明细表》和《土地出让金收缴核算明细表》3个数据表格;为使数据输入方便直观,再建立《土地出让方式表》、《土地用途表》和《报表月份表》3个固定内容的数据来源表格。

《当年土地出让合同明细表》以实际需要和报表指标的要求为根据,设计的字段名称和属性如下:出让合同号属性数字类型(必填字段,不能重复);用地单位属性文本类型;报表月份、土地用途和出让方式(属性为文本,都设为组合框,数据来源分别为后面将要设计的《出让方式表》、《土地用途表》和《报表月份表》3个固定内容的表格);批准文号;用地面积、确认地价、合同出让金总额、企业改制作价出资额、应缴出让金。以上属性均为数字,其中应缴出让金又包括补偿性支出、开发性支出、出让业务费和应缴纯收益。为了全面反映土地出让的情况,还可以设以下字段作为补充资料,如出让签约时间、出让年限、宗地位置、容积率、是否储备和备注等。

《往年土地出让金欠款单位明细表》:本表主要反映往年土地出让金由于分期付款等原因当年没有缴清,在本年度收缴和核算的基本数据。其中,年初欠款单位的有关数据应该一次输入,不再更新改变,出让金缴纳核算情况可随时更新。《往年土地出让金欠款单位明细表》设计的主要字段为出让合同号、用地单位、应缴出让金总额、补偿性支出、开发性支出、出让业务费、应缴纯收益、往年已缴出让金、已核算补偿费、已核算开发费、已核算业务费、已核算纯收益、至年初欠出让金、至年初未核算收益和备注等。

《土地出让金收缴核算明细表》主要反映用地单位按照土地出让合同的约定向财政部门缴纳出让金的情况,以及出让金缴入财政专户后的成本核算和政府纯收益入库情况。设计的主要字段为用地单位、缴款时间、出让时间、已缴出让金、核算补偿费、核算开发费、核算业务费、纯收益存入专户、收益缴入国库和备注等。其中出让时间是为了区分本年度当年出让土地的土地出让金和往年出让土地欠缴的土地出让金的收缴核算情况;将属性设为列表框,数据来源设为“当年出让”、“往年出让”和“预收款”。

为了数据输入准确方便设立的《出让方式表》、《土地用途表》和《报表月份表》3个固定内容的表格,都只有一个字段,内容输入后一般不再更新改动。《出让方式表》内容为协议、招标、拍卖、挂牌、租赁和作价出资;《土地用途表》内容为工业、商业、住宅、房地产开发、综合用地、房改房交易和其他等;《报表月份表》的内容为1月至12月。

5.2 建立窗体

利用 Access 2000 数据库中的窗体,可以非常直观地对数据进行录入、修改和浏览。通过建立窗体和子窗体,还可以建立表格之间的对应关系,在一个窗体上就可以录入、修改、浏览两个甚至两个以上的表格内容,增加数据录入的准确性。

《当年土地出让合同窗体》的建立:使用 Access 2000 的窗体向导建立纵栏式窗体,表来源为《当年土地出让合同明细表》的字段内容。在窗体的下半部分建立《土地出让金收缴核算》子窗体,子窗体来源为《土地出让金收缴核算明细表》,格式为数据透视表,使主窗体的用地单位和子窗体的用地单位相关联。土地出让金收缴时,出让时间选“当年出让”。

《往年土地出让金欠款单位情况窗体》的建立:与《当年土地出让合同窗体》的建立基本相同,表来源为《往年土地出让金欠款单位明细表》的字段内容,并同时建立《土地出让金收缴核算》子窗体。土地出让金收缴时,出让时间选“往年出让”。

《预收土地款情况窗体》的建立:有时由于没有签定土地出让合同,而用地单位就已向财政部门预缴了一部分土地款。为了区分和反映这部分资金,需要建立《预收土地款情况窗体》,字段内容为用地单位、用地面积、宗地位置等,并同时建立《土地出让金收缴核算》子窗体。土地出让金收缴时,出让时间选“预收款”。

窗体建好后,要利用 Access 2000 设计菜单提供的功能,对窗体中的文字框和数据输入框等进行美化,使数据输入更加方便,窗体更加美观。

5.3 设计查询表

数据查询是建立数据库系统的主要目的之一,利用 Access 2000 数据库查询功能中的记数函数和数据汇总等功能,按照实际工作的需要和有关的报表要求,可以设计一些汇总表和明细表。

《土地资产收益月报表》和《汇总报表》:针对鲁国土资发[2003]187 号文件中的表一,主要是按照“出让方式”(协议、招拍挂、作价出资等),分类统计当年出让土地的宗数、出让金总额、政府纯收益等。

《出让金收缴核算汇总表》:按照“当年出让合同”、“往年出让合同”和“预收款”,分类汇总本年度土地出让金收缴总额、政府收益缴入专户和缴入国库总额。本表对应的是[2003]187 号文件表二中的出让金财政收入情况。通过查看本表和《土地资产收益汇总表》,也可以计算出出让金和政府收益的欠款情况,即[2003]187 号文件表二中的出让金应缴未缴财政的“出让金总额”和“政府收益总额”。

《按土地用途分类的出让土地汇总表》:按照出让土地的用途汇总土地出让面积、出让金总额、政府纯收益和出让单价等。通过查看本表,可以对本年度各种用途的土地供应情况和不同用途土地的地价情况进行汇总分析,指导下一步的土地出让工作。

其他明细表:上面介绍的都是根据不同指标设计的分类汇总表。根据实际工作的需要,还可以设计几种明细表,以便于了解不同用地单位的出让合同、收缴核算出让金、出让金欠款等详细数据。

5.4 设计报表

通过查询得到的报表,在微机里查看非常方便。可以利用 Access 2000 数据库提供的报表设计功能,设计几种固定格式的报表,打印输出后提供给领导或上报有关部门。报表设计的数据来源于前面设计的查询汇总表或明细表,并且可以对有关的数据进行进一步的计算和汇总,纸张选用 A4 纸。设计好报表以后就可以直接预览数据或打印输出。设计的报表主要有《土地资产收益月报表》、《土地资产收益汇总表》、《出让金收缴核算汇总表》和有关的明细报表。

5.5 建立链接窗体和启动窗体

表格、窗体、查询表和报表设计好以后,出让金

管理数据库系统就基本建立起来了。但在数据库系统内部,各种表格和窗体等非常多,使用时会不知如何选择。因此,需要做几个菜单,以方便使用。

Access 2000 数据库的菜单可以直接做在窗体上。启动窗体后,点击有关项目,就可以进入下一项内容。

(1) 建立链接窗体

建立 3 个链接窗体,名称分别是《数据录入》、《数据查询》、《报表预览和打印输出》。在《数据录入》窗体上建立 3 个命令按钮,分别链接《当年土地出让合同窗体》、《往年出让金欠缴单位情况窗体》和《预收土地款情况窗体》;相应建立《数据查询》和《报表预览和打印输出》窗体,并链接已经建立好的数据查询表和报表。

(2) 启动窗体

新建一个窗体,名称为《系统启动》。在窗体上建立几项命令按钮:一是数据录入,二是数据查询,三是报表预览和打印输出(即上面建立的 3 个链接窗体)。建好以后,选择 Access 2000 主菜单“工具”下的“启动”项,在“显示窗体/页”下选择“《系统启动》”窗体,保存后退出,将建立的 Access 2000 数据库重命名为“土地出让金管理系统”,这样整个的数据库系统就建好了。双击“土地出让金管理系统”文件,就会先进入“《系统启动》”窗体,然后按照命令菜单可以再选择进行下一步操作。

6 数据库管理系统的应用

数据库管理系统建立后,使用时首先要录入基础数据,并及时更新。录入数据主要依据《土地出让合同书》、《缴交国有土地使用权出让金登记单》和《国有土地使用权出让金清算单》等内容。录入时要注意:出让合同号是唯一的,不能重复,如 2005 年 1 号合同,要录入“2005001”;用地单位名称不能重复,如果一个用地单位有两个合同号,应该在单位名称后用“1”、“2”加以区分。子窗体《土地出让金收缴核算情况》的用地单位和主窗体上的用地单位是一致的,在窗体录入时不要改动;收缴的出让金要分清“当年出让”、“往年出让”和“预收款”。录入数据的正确与否直接影响到生成数据和报表的准确性,因此,数据录入完成后要进行审核。