

工作研究

淄博市淄川区如何收取划拨土地有偿使用费

李守政, 刘传玲

(淄博市国土资源局淄川分局寨里国土资源所, 山东 淄博 255100)

1 划拨土地有偿使用费收取中存在的问题

《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》明确规定,我国实行土地的社会主义公有制,任何单位和个人使用土地必须依法申请,单位和个人只有使用权,没有所有权。近几年来,随着经济的发展、国家土地宏观调控政策的变化和基准地价的调整,淄博市淄川区在划拨土地有偿使用费的收取中出现的矛盾日益突出,主要存在以下5方面的问题。

(1)划分的地租级别不合理。主要表现在把城市规划区和建制镇规划区划作主要经济带,其地租标准往往要高出所谓规划区外几倍,甚至几十倍,只要在城区驻地,其使用土地所带来的收益就高,经济就好,相应地租标准就高,没有考虑到现在市场经济所带来的地租级差平均效益。

(2)地租的收取标准差距大。主要表现在某一特定区域工业用地与商业用地的收取标准差距大。如淄川城区,同样是一级地价,淄博汽车制造厂占地面积约1万 m^2 ,经营效益良好,是工业用地,其地租标准为2元/ m^2 ,而与其相邻的一些小商业门头,每个门头只有20~30 m^2 ,经营惨淡,按照商业用地,却是7元/ m^2 ,每平方米相差5元。

(3)没有及时与国家的宏观调控政策衔接好。近几年来,伴随国家对土地政策的宏观调控作用,各地地价做了重大调整,淄博市也出台了新的基准地价标准,土地所带来的效益日益明显,但没有重新调整划拨土地有偿使用费的地租收取标准,没有及时与国家的宏观政策衔接。

(4)划拨土地有偿使用费的收取缺乏强有力的

执行措施。有些企业交费不积极,能拖则拖,甚至不交纳。淄川区目前收取的划拨土地有偿使用费,主要依据“一法两文件”,即《中华人民共和国土地管理法》(1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会议第四次修订)第二条第五款规定“国家依法实行国有土地有偿使用制度。”;淄政发[1998]196号文件《淄博市人民政府关于进一步加强土地使用权管理的决定》和川政发[1999]11号文件《淄川区人民政府关于印发淄川区划拨土地使用权有偿使用办法(试行)的通知》。《中华人民共和国土地管理法》虽然规定国家依法实行国有土地有偿使用制度,但并未出台配套的法律、法规,没有强有力的措施保证土地地租足额上交入库。

(5)划拨土地与有偿划拨土地存在异同。在工作中存在原办理有偿划拨手续的住宅楼,与目前住宅楼不收取划拨土地有偿使用费相矛盾。1992年,淄川区为落实国家、省、市政策就把土地纳入有偿使用的轨道,办理有偿划拨手续。随着市场经济的发展和土地宏观调控政策的变化,根据有关规定,住宅楼是不能收取划拨土地有偿使用费的,如果仍然按照有偿划拨合同继续收取这部分费用,必然导致对使用权人的不公。

2 对策及建议

(1)建议重新拟定级差地租的收取标准。要科学地制定淄川区划拨土地级差地租的收取标准,不能简单地划分城区、驻地区、建制镇和乡村,不能简单地把土地地区分成商业用地和工业用地2大类别,而是根据新的土地分类科学详细地划分商业(商业、金融保险、餐饮旅馆业和其他商业)和工业(工

* 收稿日期:2007-10-11;修订日期:2007-12-20;编辑:曹丽丽

作者简介:李守政(1969-),男,山东淄博人,工程师,主要从事土地管理工作。

业用地、采矿业和仓储用地)。科学划分土地用途可以使土地使用者享受到同业同标,同地同价。

(2)尽可能缩小收取地租的差距。地租的差距过大会引发矛盾。科学合理划分地租标准,缩小差距,也是当前落实科学发展观,构造和谐社会的一部分,因此,修订完善的地租,多元化分析土地潜力,对提高土地集约节约利用水平,盘活存量闲置土地具有重大意义。

(3)落实中央政策,完善地租体系。落实中央土地宏观调控政策,加强对土地后期管理,提高土地利用效率,并按照淄博市新的基准地价标准,重新组织实施淄川区划拨土地地租体系,用科学的级差地租调控好土地级差收益,珍惜和合理利用每寸土地。

(4)完善土地有偿使用制度。目前,《中华人民

共和国土地管理法》及相关政策只规定国家依法实行国有土地有偿使用制度,并没有明确规定对于不交纳者所应采取的措施,致使在收取划拨土地有偿使用费的过程中缺乏强有力的执法力度,建议国家及各级政府出台与之相关的配套法律、法规和政策,不断完善土地有偿使用制度。

(5)有偿划拨要与划拨土地有偿使用相统一。淄川区办理的有偿划拨土地中90%集中在1992—1994年,且土地使用年期10~15年不等。建议到期后要将这部分土地逐步与现行国家土地法律、法规及政策相衔接,该办理出让的依法办理土地使用权出让手续,以适应市场经济要求和国家宏观调控政策,确保更有效地集约节约利用土地。