



对保障性住房交易土地出让金 计算方法的修正建议*

朱庆新¹, 王静²

(1. 淄博市国土资源局, 山东 淄博 255033; 2. 淄博市国土资源局淄川分局, 山东 淄博 255100)

摘要:随着住房制度改革不断深化,自20世纪90年代中期公有保障性住房产权出售,并逐步进入市场,该部分房产由于划拨用地性质,按照土地管理法的相关规定,应补缴土地出让金后才能交易。该文主要研究如何才能公正合理、快速便捷地计算出应缴纳的出让金。

关键词:保障性住房;土地出让金;计算方法;修正建议

中图分类号:F293.31

文献标识码:C

在房地产市场日益成熟、二级市场日趋活跃的现状下,我国公有保障性住房——房改房、安居房、经济适用住房大量地入市交易。这部分房地产由于保障性的原因,均以划拨的方式供应土地。随着房屋所有权的交易,房屋附着的划拨土地使用权也随之交易。1999年国家出台相关规定,保障性住房上市出售时,应由购房者按照规定缴纳土地出让金或相当于土地出让金的价款后,按照出让土地使用权的商品住宅办理产权登记。经过十几年的实践,国家及山东省出台的计算土地出让金的办法已经不适合当前高速发展的房地产市场,对此进行市场化评估,提出根据契税证内容确定土地出让金价款应缴比例的修正建议,促进大量的二手房交易在行政服务中心的快速办理。

1 基本情况

为了深化城镇住房制度改革,培育和发展住房二级市场,促进房地产交易,规范已购公有住房和经济适用住房上市出售的收益分配和管理,财政部、国土资源部、建设部1999年印发《已购公有住房和经济适用住房上市出售土地出让金和收益分配管理的若干规定》(财综字[1999]113号)^[1],根据该规定,山东省财政厅、省土地管理局、省建设委员会2000

年印发鲁财综字[2000]10号《山东省已购公有住房和经济适用房上市出售土地出让金和收益分配管理的若干规定》^[2],规定职工购买的经济适用住房和按照成本价购买的公有住房,房屋产权归职工个人所有,上市出售时,应按照规定缴纳土地出让金或相当于土地出让金的价款。以上文件出台于十几年前,出台背景主要是促进房地产市场发展,促进二手房交易。所针对的保障性住房主要是符合居住满5年以上的安居房和购买满5年以上的房改房,此类房产主要是低层建筑(1~7层)。

随着保障性住房的逐步完善和档次的逐步提升,国家大力加强对保障性住房的资金投入和政策支持,人们住房消费更新的理念逐年提高,保障性住房上市交易量也逐年增多,以上2个文件已不适应目前的住房体制,尤其是交易补交土地出让金价款的计算更是不便于实际工作执行,根据国土资源部《规章和规范性文件后评估(简称后评估)办法》^[3](2010年9月1日起施行),文中对以上2个办法中的具体计算出让金的条款进行评估并提出修正建议。

2 现行计算方法存在的不足

* 收稿日期:2010-12-11;修订日期:2011-06-18;编辑:陶卫卫

作者简介:朱庆新(1961—),男,山东日照人,主要从事土地管理工作;E-mail:zqx_6367@126.com。

2.1 执行国家规定时遇到的问题

财综字[1999]113号文件规定,土地出让金按不低于所购买的已购公有住房或经济适用住房坐落位置的标定地价的10%确定。该规定不便于执行,原因有2点:

(1)对土地面积的规定过于笼统。对于能够计算土地面积的,可以直接按照“土地出让金=土地面积×所处位置标定地价单价×10%”计算,没有或者不能直接计算分摊土地面积的,就很难在短时间内做出计算结果,影响该公共政策执行的效率。同时,对于价值、功效、位置相似的房产,由于土地面积(等于独自使用土地面积和共用分摊土地面积之和)的多少,在计算出让金时往往出现很大差别,房屋的市场价值相同,所上交的出让金却会因为土地面积的多少而差别很大。

(2)标定地价要通过专业评估机构才能获得。标定地价是以基准地价为依据,根据土地使用年限、地块大小、形状、容积率、微观区位等条件通过系数修正进行评估的具体地块的宗地地价。专业机构的评估,一是增加了申请者的评估费用,二是延长了办理时限,对大量的二手房交易,不能便民、利民。

2.2 执行规定时遇到的问题

鲁财综字[2000]10号规定保障性住房上市出售时,土地出让金的计算具体有2种方法,但都存在一定问题。

(1)应缴纳的出让金价款=房屋所在区域基准地价×房屋面积×建筑层数修正系数×土地使用年限系数×10%。该计算方法存在以下问题:①计算过于复杂,需要调查的资料如基准地价、房屋建设时间(用于确定土地使用年限)等,不能直观获取,即使获取后也要取得相关的证明后才能作为计算的依据,不利于目前的行政服务中心受理和直接办理;②对于其他计算条件也相同的房屋,即使处于同一土地级别,基准地价相同,但由于区域因素和个别因素的不同,也存在很大的房价差,按照该计算方法却缴纳一样的出让金价款,产生缴费的不合理、不公平;③规定的建筑层数修正系数,随着楼层的增加递减(文件规定1~3层为0.6,4~6层为0.45,7层以上为0.3)只适用于低层建筑,对于目前有电梯的高层建筑显然不适合。综上,该方法不适合目前工作执行。

(2)应缴纳的出让金价款按照出售房价款的1%~3%的比例计算确定。目前多数地市执行该计算方法,且一直只按照1%收取。笔者在多年工作实践中认为该计算方法简单易操作,但在计算基数上容易出现問題,计算比例比较合理,但应该分不同情况而执行不同的比例。举例来说:文件规定计算基数是出售房价款,该价款只能按照交易双方的买卖合同核定,这里就有合同真伪的鉴别问题,交易双方往往会因少交费用而另行再签一个较低交易价的假合同的可能,出现阴阳合同,而行政机关很难判断;还有交易双方合同签订的时间也是一个问题。如果交易双方签订合同在前,过户手续办理在后,按照现在房价的涨速,这个时间差就会产生房价差,时间差越大,房价差越大,延期过户应缴土地出让金价款却以原交易时间段较低交易额为基数计算,则相对于政府而言,就存在一个当时应收缴而未缴税款的资金使用效率的流失。在1%~3%的比例的适用上,鲁财综字[2000]10号文件却没有说明使用条件和建议。

以上2种方法的计算结果相近,因涉及每户的切身利益,都避免不了一定的人为操作。又因为方法的可取性,各地选择执行政策标准不同,容易造成误解,在实际工作中也会因为文件的时过境迁,容易引起民众抱怨。

3 修正建议

实践中,分析土地分户证过户手续的办理程序,参照契税征缴办法和新政^[4],以鲁财综字[2000]10号文件中第二种土地出让金计算比例在1%~3%之间为依据,不难推导出合理合法、简单易行的计算方法。

3.1 由契税征收机关核定交易价格

契税征缴办法规定,房屋买卖的计税依据为成交价格,对房屋成交价格明显低于当地市场价格,且无正当理由的,由征收机关参照市场价格确定。契税征收机关是交易价格核定的法定单位,房屋成交价格指定一个部门核定,可以有效避免部门之间的相互不信任和扯皮现象的发生。首先契税征收机关要培养专业的房地产经济专业人员,熟知当地房地产市场状况,能够稳准严实快地核定房屋成交价格,同时土地、房产等部门不能各自为政,要认真执行契

征收部门核定的交易价。

3.2 依法执行办理程序三证齐全

先由契税征收机关审查双方交易合同和卖方房地产权属证件,核定房屋交易面积和交易额,收缴房屋买卖契税,颁发契税证(财税部门对保障性住房上市交易税收方面的规范性文件也需要随着时间和情况的变化而修正)。然后买方凭契税证申请办理房屋产权过户,房产部门颁发房屋所有权证。最后买方凭契税证、房屋所有权证申请办理土地分户证过户,缴纳土地出让金价款^[5],土地部门颁发土地使用证^[6]。

3.3 根据契税证内容确定土地出让金应缴比例

契税新政针对不同时间段、不同的购买需求制定了不同的征税比例,体现了契税征缴的公平公正与合理。在土地出让金的计算上,根据财政部门核定的房地产交易价格,并按照契税缴纳的时间段,在不同时间按照交易价格的不同比例收取更加简单方便(表1)。

表1 保障性住房上市交易土地出让金、契税计算比例

契税计税条件		契税计税比例	土地出让金计算比例
1997年10月前购买的房屋		成交额的6%征收	3%
1997年10月后购买的房屋		成交额的3%征收	2%
1998年8月1日以后购买的自用一套普通住宅	建筑面积在144m ² 米以下的	成交额的1.5%征收	1%
	建筑面积在144m ² 以上的	按成交额的3%全额征收	2%
购买2套房以上的		从第二套起按3%全额征收	2%
对2008年11月1日后个人购买建筑面积在90m ² 以下的普通住宅		成交额的1%征收	1%

4 结语

科学合理计算土地出让金,是依法行政和便民利民、防止自由裁量权滥用的有效办法。针对保障性住房上市交易土地出让金计算方法的不确定性进行修正,较好地解决了以下问题:一是做到了政策的统一协调,各部门使用一个核定的交易价格,避免了部门之间对相同问题的重复审查;二是提高了办事效率和服务质量,简单易行的计算办法,可以更好地体现阳光行政;三是不同交易时间段,按照不同比例收缴出让金,避免了交易在先过户在后缴费少的问题;四是规范收费,有利财政,有利依法行政。

参考文献:

- [1] 财综字[1999]113号.已购公有住房和经济适用住房上市出售土地出让金和收益分配管理的若干规定[J].财会月刊,1999,(9):62-63.
- [2] 山东省财政厅(鲁财综字[2000]10号).山东省已购公有住房和经济适用房上市出售土地出让金和收益分配管理的若干规定[EB/OL]. [2000-01-07]. <http://www.zbzzfdc.gov.cn/zcfg/showzcfg.asp?ID=169>.
- [3] 国土资源部.国土资源部规章和规范性文件后评估办法[M].司法业务文选.北京:中国大地出版社,2010.
- [4] 财政部、国家税务总局、住房和城乡建设部.关于调整房地产交易环节契税个人所得税优惠政策的通知(财税[2010]94号)[EB/OL]. [2010-9-29]. <http://www.chinatax.gov.cn/n8136506/n8136593/n8137537/n8138502/9914654.html>.
- [5] 公房已转手土地出让金谁“埋单”[EB/OL]. [2011-05-14]. <http://www.gxfyw.com/2011/0514/42492.html>.
- [6] 孟元新.“政府失灵”的经典案例——我国经济适用住房政策观察[J].背景与分析,2009,218(12):.

Proposed Amendments on Calculating Land Transfer Fee in Affordable Housing Trading

ZHU Qingxin¹, WANG Jing²

(1. Zibo Bureau of Land and Resources, Shandong Zibo 255033, China; 2. Zichuan Branch Bureau of Zibo Bureau of Land and Resources, Shandong Zibo 255100, China)

Abstract: Accompanying with the continuous deepening of housing reform, public affordable housing property can be sold since the mid of 1990s, and gradually entered the market. Due to the allocation of land use, and in accordance with relevant regulations of the Land Management Law, this part of property should be transferred only after the transaction. In this paper, how to calculate the transfer fee to be paid in a just, reasonable, quick and easy way has been studied mainly.

Key words: Affordable housing; land transfer; calculation; proposed amendments