



新西兰国有土地收入管理制度给我们的启示

蔡惠卿 白伊宏 陈智刚

一、新西兰实行中央集中管理土地收入的制度。新西兰是个地广人稀的国家,全境土地面积 2700 万英亩,其中 77% 的土地属国家所有,英国女王为名义上的所有者;23% 的土地分属私人所有和毛利人(当地土著民族)部落所有。新西兰的国有土地全部归属中央政府,地方政府如果要使用国有土地,需向中央政府交钱;反过来中央的土地在地方,也要向地方政府交纳某些地方税。中央直接经管的土地收入全部归中央,地方出钱向中央租用的土地,收入除应上交中央的部分外,其余归地方政府。由于新西兰国有土地收入高度集中于中央进行管理,因此管得井井有条。

我国是统一国家,从法律角度讲全国土地全部属于中央政府。但自从 1987 年国家土地管理局成立以来,却将全国土地委托给地方管理,不但中央一级失去了事实上的土地管理权,连省一级也没有真正的土地管理权,全部国有土地管理权,分散掌握在全国 400 多个市和 2000 多个县的地方政府手中,因此有的地方自行处理境内土地,将国有土地卖给外国人,也不向中央报告。

在这种形势下,全国国有土地有偿出让收入全部分散于地方,中央国土局和财政部能够掌握情况的,不过是一小部分,中央财政能参与分成的,只占已掌握情况的收入的 1/3。又因中央不掌握土地,不直接进行土地开发,中央的土地收入分成绝大部分返还给了上交地

区。于是出现了这样的现象:土地虽然是中央的,但地方政府可不经中央同意擅自卖地,中央用地要向地方政府交钱购买,而地方政府取得收入却不给中央。

我们认为新西兰的国有土地收入管理制度优于我国,我们应逐步转向采取新西兰中央集中管理国有土地收入的办法。

二、新西兰在国有土地经营上形成了多种多样的收入形式,充分利用国有土地为国家创造收入。新西兰的国有土地收入形式主要有:(1)国有土地出售收入;(2)国有土地租赁收入;(3)国有土地使用营业执照收入;(4)国有土地使用许可证收入;此外还有其他若干的税费收入。新西兰的国有土地使用营业执照收入和国有土地使用许可证收入,是指在并未出售也未出租给使用者的国有土地上,使用者进行经营性活动,所必须向国家交纳的费用。如果经营者在国有土地上进行固定资产投资的经营项目,需经申请批准,并向国家按期交纳国有土地使用营业执照费。如开展不需要固定资产投资的经营项目,如捕鱼、狩猎、组织旅游等,要经申请批准后,按期向国家交纳国有土地使用许可证费。

我国目前在国有土地上,只有一个国有土地使用权出让收入,还有两三种税费收入。这一方面是因为我国实行有偿使用的国有土地只占每年国有土地划拨额的 1%;另一方面也是因为我国长期实行国有土地无偿使

=====

六、深化税制改革。在流转环节普遍征收增值税的基础上,对部分产品再课征产品税,同时,逐步统一国内和涉外两种流转税制度,在已经合并两个涉外企业所得税法之后,统一三个国内企业所得税条例,然后经过一段时间再合并涉外和国内两个企业所得税法,成为统一的中华人民共和国企业所得税法;积极研究合并个人收入调节税和个人所得税,建立统一的个人所得税制度;扩大资源税范围;逐步扩大地方税收规模,为实行分税

制创造条件。

七、继续推进国有资产管理体制改革,开展清产核资工作。在全国范围内开展国有资产产权登记,建立国有资产产权登记制度,配合转变企业经营机制,调整产业结构和企业组织结构,做好推动企业兼并和产权转让的有关工作。纠正和防止国有资产被侵占和流失的现象,逐步建立起适应社会主义有计划商品经济发展要求的资产管理体制和管理办法。

用制度,各级政府有关部门和土地使用者都没有用地要花钱的观念,致使国家的大量收入流失。今后,我们应加紧研究完善国有土地有偿使用的制度办法,强化国有土地使用收入的征管,使之逐渐成为国家的重要财源。

我国的国有土地目前99%以上并未实行使用权有偿出让制度,这些土地目前不能给国家提供任何收入。我们认为,应当在这99%无偿划拨的国有土地上,实行新西兰式的国有土地使用营业执照费和国有土地使用许可证费制度,这将会给财政增加大量收入。

三、新西兰有科学的土地定价方法,并设有专门的地价评估机构,因此能保证国家合理、足额地取得土地收入。新西兰专门设有一个土地评估部,在全国各地设有土地价格评估机构。全国无论公私土地,其地价一律需经该部评定,该部定期重新对已评估过的土地重新估价(现为每11年一次)。

新西兰对地价的评估,主要考虑三个因素:(1)该幅土地上历年累积的投资金额;(2)该幅土地的原值,一般指上次转售时的地价;(3)目前同类型土地的租金收入水平,这一点是个次要因素,考虑较少。

对于出租或出售给农牧民的未开垦过的荒地,既无原有投资,也无原有地价,新西兰采取如下办法定价:先测算在该幅土地上最适宜开展的经营项目比如说养牛业,要花多少投资,能取得多少净收益。然后计算取得同量净收入,如果经营其他不使用土地的事业,要多少投资,比如要取得同量的银行利息,需在银行存入多少款额。将经营其他不用土地的行业所需的投资额,减去要使用土地的行业(比如养牛业)所需的投资额,其差额便是土地的价值,可以据此确定地价。

在我国,既无地价评估机构也无地价管理办法,甚至没有地价确定标准。各地政府为了招徕外资,竞相压低地价,致使地价年年降低(正常趋势应是年年升高,因为随经济发展,土地收益率不断提高,地价应随之提高),现在我国大部分地区地价已低到荒唐可笑的程度。如香港郊区土地十几万港币一平方米,而深圳平均卖400元一平方米,海南卖3元一平方米。东京地价每平方米上亿日元,而上海浦东卖150元一平方米。由于地价过低,致使国家收入大量奉送外商。我们认为,我国应尽快建立地价评估机构,颁布地价管理制度,这不但是保护国有土地价值,保证国家土地收入所必需的,也是促进经济发展的需要。鉴于目前我国由国有资产管理局统一评估管理国有资产,因此建议国有资产管理局设立一个国有土地评估局(二级局),统一负责国有土地价格评估工作。我国的地价评估办法,可以参照新西兰的办法制定。

四、新西兰为解决历史上国有土地出租期限过长,实行不变租金给政府造成租金损失问题,将租期由99年改为33年,并且每11年重新评估地价一次,并相应调整租金(租金是按地价一定百分比收取的)。我国目前开展的国有土地有偿出让,也存在租期过长(50年至70年),土地使用费不变的问题,使国家蒙受损失。我国也应缩短土地租期,解放前上海一般出租土地租期为30年,与新西兰现在实行的租期相近,我们认为比较合理。由于我国土地紧缺,土地价格上升会比较快,因此,每5年重新评估一次地价比较适当,每次重估地价后,应相应调整土地使用费征收额。这样才能保证国家的地价上涨损失减少到最低限度。

五、近年来,新西兰将国有土地利用的重点从农牧业、林业转向自然环境保护和社会公共福利,将全国1/3的国土以财政拨款购下辟为自然保护区,在城市所征购的土地大部分用以发展公共福利设施。这是因为新西兰是个高福利制国家,近几年的改革其政府又逐步放弃了大部分经济职能。随着政府职能的变化,国有土地利用的重点也由发展农牧业、林业转为非生产性用途。

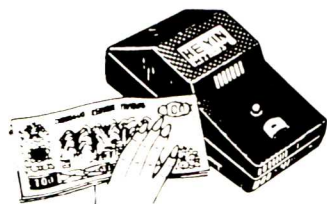
我国国有土地管理,目前只侧重于发展工商业和修建住房,有偿使用的国有土地则主要着眼于引进外资。这些对我国无疑是必要的。但我国对自然资源保护和发展公共福利事业相对说落后于新西兰。比如我国矿产资源人均占有量并不丰富,但国家没有及时对储矿土地实行国有化管理,任凭一些计划外的私人、集体企业乱挖乱采,严重破坏资源。有些应作水地保持用地的山区、林业,被个人随意垦荒,造成恶性水土流失。我国的国有林区目前法制管理薄弱,被人大量盗伐,遗害子孙。我国城市里街道狭小,公共设用地不足。这些问题如不及时解决,将来最终会影响我国经济发展。

新西兰将全国3/4以上的土地纳入国有土地范畴是值得学习的。我国除城镇工矿以外的土地,绝大部分属集体所有。我们认为,我国应将农村集体所有的土地,改为国有土地,农民有使用权,不一定交地租,但最终统筹规划权应属国家。这可以免除许多当前土地管理中的弊病。



向金融用户提供系列电子仪器

MB 92—3型货币鉴别仪



I型单价：373元
II型单价：417元
(购一台外加邮费12元
购三台以上免邮费)

我厂采用当今世界最先技术研制的国家专利产品。本仪器对人民币、美元、港币、日元、汇票、信用卡等进行真伪鉴别。使用功能：开关打开，显出红灯证明真币。假币而不出红灯；紫外线灯管即亮，请将货币、汇票放在灯下，就显示出荧光记号，暗记即假币。本仪器为鉴别真伪货币的最佳工具。产品经省市质量测试合格。

以上产品是金融业、工矿服务
国家机密单位必备工具，欢迎广大
新老用户来人来函订购。



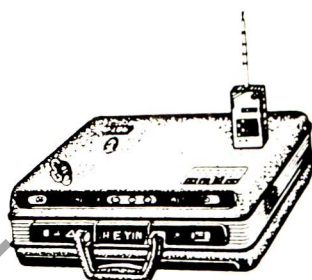
89型防盗安全报警遥控密码箱

该产品是用ABS铝合金架制成的安全箱，本箱的主要功能：防抢、防盗、防丢失、箱内装有当今最先报警无线遥控。该产品为机要人员、财会、出差人员忠实的助手。

报警型：单价191元

遥控型：单价283元

(购一只另加邮费10元
购三个以上免邮费)



中国 河银密件厂 洛阳

通信汇款地址：河南洛阳市七里河周城大厦八九〇〇二部队 (河银密件厂)
电话：411514 开户：市工商行周城办 账号：571 11162
联系人：金欧 邮编：471003 注：汇款时请写清双方地址、姓名、购货名称

· 简讯 · 随州市财政局运用多种形式 开展“财政宣传年”活动

为促使财政宣传工作有一个突破性进展，赢得社会各界对财政工作的理解和支持，湖北省随州市财政局决定今年开展内容丰富多采的“财政宣传年”活动。

刚进入3月份，他们就组织了“三八”财政宣传日活动。当天，全局60多名妇女干部职工走上街头，开展财政政策法规的宣传咨询活动，就国债、会计法、农业税收知识等有关问题解答了群众提问，共接待咨询230多人次。这个活动在湖北省电视台新闻节目中做了报道，从而拉开了“财政宣传年”的序幕。他们还充分利用电视宣传媒介，与省电视艺术制作中心合作，拍摄了一部题为《编钟神曲》的电视专题片，全面反映近几年来该市财政部门支持经济建设和各项事业发展的业绩。4月中旬，他们又推出财源建设成果展，采用文字与图片相结合的形式，系统地反映财政部门10年来扶持生产，发展经济的成果。



此外，在“财政宣传年”活动中，他们还将组织撰写反映亿元市建设的系列报告文学，宣传财政在经济建设中的作用。并要求全局干部职工积极参与财政宣传稿件的撰写，力争拿出一批质量高的宣传稿件，实现省级以上报刊、电台、电视台用稿逾百篇的目标。同时，充分利用该市新闻阵地，开辟理财专栏，定期进行宣传报道。在下半年，他们还将组织理财先进事迹报告团，在全市财政系统巡回报告，推动财政工作的发展。

(吴波 余涛)