

国外土地使用权有偿 转让的法律规定简介

蔡宗强

商品经济的发展，要求建立与之相适应的土地使用制度。在我国，土地使用权有偿转让的出现，只是近两、三年的事情。而在国外，大部分国家和地区均实行土地有偿使用制度。某些国家和地区转让土地使用权所得，已成为其财政收入的重要支柱之一。本文拟就国外土地使用权有偿转让的法律规定，作些简要介绍。

在法律体系中，有关土地制度的法律已成为不可缺少的重要部门法律。纵观各国土地使用权有偿转让的法律规定，大致可以分为两种基本类型：私有制国家土地使用权有偿转让的法律规定和公有制国家土地使用权有偿转让的法律规定。

在私有制国家中，大部分土地为私人所有，小部分土地归国家所有。一般情况下，土地的所有权与使用权可以分离，其转让也是有偿的，法律一般不作限制性规定。私人所有土地，只要符合国家法律规定，都可以自由买卖、出租、抵押。美国、法国、联邦德国等国家，对私人所有土地的转让，法律没有作限制性规定。日本，由于人口众多，国土狭小，法律虽然规定土地的自由买卖、出租和抵押，但同时根据不同情况，采取相应的管理措施。如为了保持经济和物价的稳定，政府颁布了《国土利用计划法》，土地买卖实行申请劝告制和管制地区许可制，规定买卖成片土地时要向都道府县知事申报其预定价格和利用目的等事项，如果政府知事认为不妥，有权劝告其停止交易。地方政府长官为对付范围比较广泛的投机性土地买卖或地价猛涨，有权指定管制地区，对区内一切土地买卖实行许可制。此外，政府有关部门还采取提高土地收益税率和土地买卖贷款利率等经济手段，以抑

制土地投机买卖和地价飞涨。政府兴办公事业需要征用私有土地时，则需买卖双方就土地征购及赔偿等问题协商一致。

英国的土地制度与其他资本主义国家则不同。英国的全部土地在法律上归英王（国家）所有，个人、企业和各种机构仅拥有土地使用权。在英国法律中，土地使用权称为不动产，土地使用者则被称为土地持有人或租借人。一切土地的转让，也只是使用权的转让，这种转让只要不违犯法律和规划条例，都可以自由进行。

新加坡的土地法律制度很有特色。新加坡以国有土地为主，占78%，私人土地占22%。政府采用拍卖、招标、有计划划拨和临时出租等方式，将土地使用权在一定期限内出让给使用者，使用者在有效使用期内可以出租，也可以再出售。使用期满，政府即收回土地，地上建筑物也无偿收归政府所有。政府在土地使用权转让中，除收取一次性地价外，还规定需征收有关税费。

在公有制经济为主的 国家中，土地一般归国家所有，其土地使用权的转让，与私有制国家相比，有着很大的不同。苏联的土地为国家所有，属全民财产。根据《苏联和各加盟共和国土地法》规定，土地无偿划拨给苏联集体农庄，国营农场，其他国营的、合作社的和公有的企业，组织机构以及公民使用。同时规定：集体农庄、国营农场及其他企业、组织和机构，在法律规定的范围内，可以从固定拨给他们的土地中抽出一部分来转手供他人使用，使用这些转手土地的单位，须向原土地使用者补偿一定的费用。在建筑物转移时，其相应的土地使用权随之转移。法律还规定，未经政府允许，买卖、抵押、馈赠、出租、任意交换土地地段和以直接或间接形式破坏国家土地所有权的其他行为，都是无效的。罗马尼亚的土地也归国家所有，根据全民利益加以利用、保护和改良。根据《罗马尼亚社会主义共和国土地法》规定，为了有效地利用土地，土地占有者之间可以合并和交换土地，但必须得到政府有关方面的批准。在合并和交换土地时签订的交换文件以及与此有关的所有手续，免交一切税金。其他公有制国家，如朝鲜民主主义人民共和国、南斯拉夫等国土地使用权转让的法律规定，与苏联的有关规定没有什么大的区别。

匈牙利的土地法律制度与其他公有制国家是不同的。匈牙利的土地所有制分为三种形式，即国家所有、集体所有和私人所有。国家法律禁止出售国有土地，国有土地所有权既不得转为公民个人所有，也不



对改进国库券兑付工作的 几点建议

编辑同志：

搞好国库券兑付工作是为了维护购券人的权益，保障债券的声誉，从而进一步推动国库券的发行。因此，国库券的发行和兑付是一个工作的两个方面，同等重要。但在实际工作中，存在着重发行，轻兑付的现象，一些地方群众排长队拥兑、挤兑，意见很大。为此，特提出以下四点建议。

一、做好兑付宣传。对国库券的兑付要象发行那样，除充分利用报纸、广播、电视等宣传工具广泛宣传国库券兑付消息外，还须由县长、乡长、局长、厂长负责将国库券兑付消息告诉群众，使群众知道国家对发行与兑付国库券同等重视。由财政、银行部门负责将财政部统一编写的国库券兑付办法和中签号码印成公告张贴，使兑付事项家喻户晓，人人明白。

得转为企业法人所有。《进一步扩大土地所有权和土地使用权的1967年第四号令》规定，土地的所有权和使用权可以分离，土地使用权可以有偿或无偿转让。1987年通过的《土地法》规定，国营和集体企业可以相互购买土地，国营企业和农业社相互出售土地和不动产时无须经政府批准；国家修建公路或开矿需占用耕地时，必须根据土质付钱给土地所有者；允许私人购买和拥有土地，私人土地允许自由买卖。法律规定，国家不仅对私人 and 集体所有的土地，而且对企业单位使用国有土地，都要收取一定的税费。土地方面的税费，主要有私人地皮税、国有地皮使用费和国有地皮购买费。国有地皮使用费，是国营、合作社以及社会组织 and 团体经营的企业使用国有土地每年都要缴纳的费用。国家征收国有土地使用费，不仅能促进充分利用土地，缓和地皮紧张状况，还可以调节企业间因占用土地差别导致收入不均的问题。国家对于金融、福利、文教、市政以及法律规定的其他机构，免收地皮使用费。

二、搞好兑付服务。国库券的兑付也可以象国库券发行一样，依靠社会力量来进行。①依靠财务部门搞好集体兑付工作。各地的工矿企业、机关事业、部队、学校等单位都有财务部门，依靠这支力量来做好国库券兑付工作。在事先交代好兑付手续办法的基础上，财务部门可采取“一公布二定期”的方法。即先由财务部门将兑付办法公告大家，使人人皆知；再定期将国库券进行预收，这样“凑零为整”就等于相对给个人直接兑付增加了网点。这样做不仅有利于单位的正常生产和广大职工的正常生活，方便群众，也减轻了金融机构的兑付压力，减少了兑付核算上的差错，能较好地解决“兑付难”的问题。②金融机构应把兑付工作作为本职工作来完成。根据规定，所有金融机构均应办理国库券的兑付业务。而且银行应在一定时间内设立专柜，派出业务有素的人员临柜，以减少群众排长队拥兑的现象。

三、适当提高国库券兑付手续费。国库券面额小，票张多，兑付时手续繁而杂，而手续费只有0.7%，有时发生错款还要赔钱。因此，需要提高国库券兑付手续费。这对搞好国库券兑付工作起着很大的作用。

四、及时分配国库券兑付任务数。为了使兑付人员努力有方向，竞争有目标，国库券推销部门可按金融机构的人力、物力、网点分布状况、合理分配国库券兑付任务数，并定期进行考核。

张岳轩

德意志民主共和国的土地法律，与匈牙利有些相似，除了国家和社会主义合作社拥有土地外，公民个人对于居住、休息场所等的小片土地也拥有所有权，土地的所有权经过法定程序可以转移。土地的所有权与使用权可以分离，土地所有者有权将使用权转让他人，这种转让可以有偿的，也可以是无偿的。

