

国务院昨日发文加强土地调控 明令禁止土地“以租代征”——

建设用地 税费将提高

据新华社电 新华社5日受权播发的《国务院关于进一步加强土地调控有关问题的通知》明确提出,禁止通过“以租代征”等方式使用农民集体所有的农用地进行非农业建设,擅自扩大建设用地规模。《通知》表示将加大对土地违法违规行为的查处力度。

“以租代征”属违法占地

《通知》规定,农用地转为建设用地,必须符合土地利用总体规划、城市总体规划、村庄和集镇规划,纳入年度土地利用计划,并依法办理农用地转用审批手续。农民集体所有建设用地使用权流转,必须符合规划并严格限定在依法取得的建设用地范围内。

《通知》指出,凡未依法办理农用地转用审批,国家机关工作人员批准通过“以租代征”等方式占地建设的,属非法占地行为;单位和个人擅自通过“以租代征”等方式占地建设的,属非法占地行为。以上行为要依法追究有关人员的法律责任。

作为一种新的违法占地形式,目前“以租代征”正在一些地方大行其道。据国土资源部耕地保护司司长潘明才介绍,目前,只有省级以上政府才有征地和农用地转用的审批权,其中征收涉及基本农田或基本农田以外的耕地超过35公顷的,及其他土地超过70公顷的,都必须由国务院批准。

正是为了摆脱这些约束,一些地方政府玩起了“以租代征”的把戏,企图通过一纸租约瞒天过海,使市、县甚至乡镇一级的地方政府在实际上拥有“征地权”。一些用地单位也希望通过“以租代征”更加方便地占用土地,同时逃避应向国家缴纳

的各种税费。

潘明才指出,“以租代征”违法占地行为严重违反了国家建设用地审批程序,违反了国家正常的土地管理秩序,影响了国家宏观调控政策的落实,使有关部门逃避了耕地占补平衡义务和土地出让金等各种税费的缴纳,导致国有土地资产暗中流失。

地方官对土地实行问责

《通知》明确提出,地方各级人民政府主要负责人应对本行政区域内耕地保有量和基本农田保护面积、土地利用总体规划和年度计划执行情况负总责。

根据这一通知的有关规定,新增建设用地控制指标(包括占用农用地和未利用地)将纳入土地利用年度计划,以实际耕地保有量和新增建设用地面积,作为土地利用年度计划考核、土地管理和耕地保护责任目标考核的依据;实际用地超过计划的,扣减下一年度相应的计划指标。

国家按照权责一致的原则,重新调整了城市建设用地审批方式。在土地利用总体规划确定的城市建设用地范围内,依法由国务院分批次审批的农用地转用和土地征收,调整为每年由省级人民政府汇总后一次申报,经国土资源部审核后,报国务院批准后由省级人民政府具体组织实施。

国家在进一步明确土地管理和耕地保护责任的同时,将严格实行问责制。凡对本行政区域内发生土地违法违规案件造成严重后果的,对土地违法违规行为不制止、不组织查处的,对土地违法违规问题隐瞒不报、压案不查的,将追究有关地方人民政府负责人的领导责任。

观察

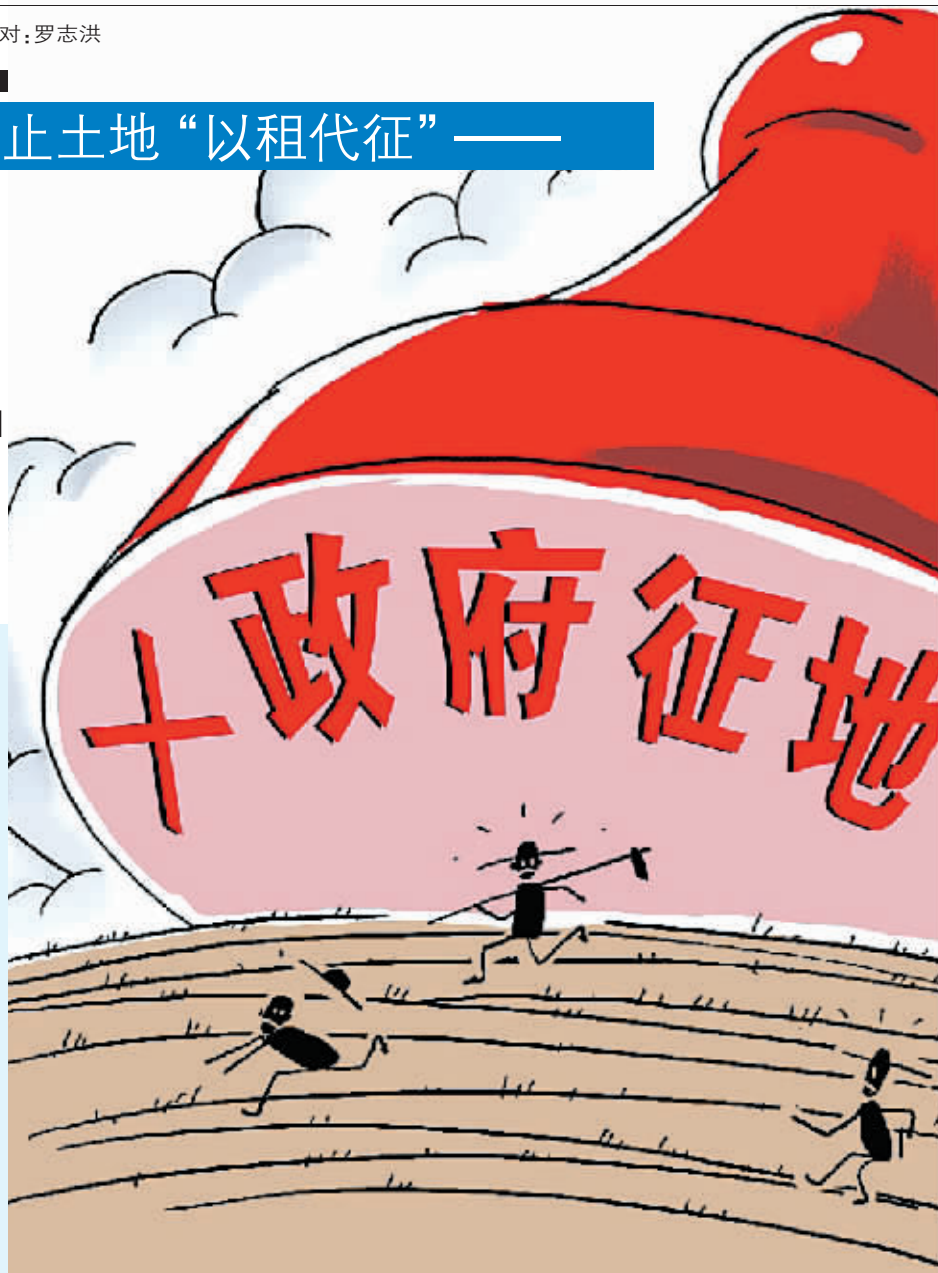
“土地财政”是造就乱象根源

“当前,凡是性质严重的土地违法行为几乎都涉及政府。”国土资源部执法监察局局长张新宝指出,面对宏观调控的大局,面对失地农民的困境,一些本该负有监管责任的地方政府却成了土地违法的主体。这一现象已引起中央的高度重视。

产生这一问题的原因是多方面的,但主要还是利益驱动的结果。地方政府特别是城市政府把土地看作财政收入的主要来源,以地生财,热衷于经营土地、经营城市。据报道,在东部沿海发达地区,有的县市土地出让金收入已占到地方财政收入的一半以上,成为名副其实的“土地财政”。

抑制一些地方不顾实际扩张用地的冲动,关键是要在建立健全相关机制上下功夫。这次出台的土地调控政策明确提出,要提高新增用地土地有偿使用费缴纳标准,缴纳范围包括那些没有经过批准的新增建设用地。

同时,国有土地使用权出让总价款将全



▲一些地方政府热衷于把土地当成财政收入的主要来源,非法占用农用地进行非农业建设。新华社发

额纳入地方财政预算,缴入地方国库,实行“收支两条线”管理。土地出让总价款必须首先足额支付土地补偿费、安置补助费等,其余资金还应逐步提高用于农业土地开发和农村基础设施建设的比重。

有关专家指出,这些措施完善了土地利益分配机制,强化了对土地收益的收支管理,有利于从根本上遏制盲目扩大征地规模的冲动。

我国外汇储备逼近万亿大关

截至7月底已达到9545亿美元 连续3个月创下历史新高

时报综合报道 《学习时报》日前刊登了国家副主席曾庆红题为《关于当前国内经济形势和经济工作》的讲话,文章透露,截至今年7月底,我国外汇储备已达9545亿美元。根据央行公布的上半年外汇储备9411亿美元可知,7月的外储增加额为134亿美元。

连续三月创历史新高

2005年底我国外储为8189亿美元,截至到7月底,今年新增外储高达1356亿美元,而2005年我国外汇储备增长2090亿美元,今年头7个月的新增量已经达到去年全年的65%。

外汇储备增加就意味着基础货币投放增加,这也是今年以来市场流动性泛滥、信贷过快增长的主要原因之一。在我国的资本和经常项目双顺差的格局下,经常项目尤其是贸易顺差成为外储快速累积的主要来源。

另一个值得市场关注的情况是,根据海关数据,在连续第三个月创下历史新高后,7月我国贸易顺差高达146亿美元,高于当月的外储增加量。

贸易顺差剧增,除引发更多国际贸易摩擦外,也给人民币汇率带来升值压力。昨日人民币再次创下新高,中国外汇交易中心美元兑人民币在询价

系统收报于日高7.9385元,创汇改以来新高,上周五收报7.9532元。

贸易顺差增加宏观调控难度

中国社科院财贸所所长裴长洪认为,贸易顺差连年增大是造成外汇储备快速增长的主要原因。从2006年上半年情况看,我国贸易顺差已达614亿美元,比去年同期增长40%,2006年的外贸形势估计依然是高速增长,进出口将超过1.6万亿美元。

从具体影响来看,贸易顺差是一把双刃剑。一方面,提高了我国的对外支付能力和偿债能力,缓解产能过剩问题,拉动经济增长;另一方面,外汇储备增加过快,占用基础货币增多,削弱了货币政策的调控能力等,增加了宏观经济的调控难度。

裴长洪说,目前从统计数字上看,由于购买外汇造成的人民币增发、基础货币投放增加,没有成为国内价格大幅上涨的原因,目前还没有来自这方面的压力。然而,我国外汇储备有很大一部分的表现形式是美元资产,美元对比西方主要货币来讲是在贬值,而且从长期趋势来看,它可能还会继续贬值。未来无论是美元贬值还是美国发生通胀,外汇资产都有缩水的可能。

相关链接

城镇土地使用税将提高

新华社电 《国务院关于进一步加强土地调控有关问题的通知》明确提出,将提高新增建设用地土地有偿使用费缴纳标准和城镇土地使用税、耕地占用税征收标准。

有关专家指出,此举相当于提高土地占用成本,有利于盘活闲置土地,提高现有建设用地利用效率,这将

从根本上满足经济社会发展对用地的需求。

《通知》规定,新增建设用地土地有偿使用费缴纳范围,以当地实际新增建设用地面积为准。新增建设用地土地有偿使用费专项用于基本农田建设和保护、土地整理、耕地开发。

对违规减免和欠缴的新增建设用地土地有偿使

用费,要进行清理,限期追缴。其中,《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》下发后减免和欠缴的,要在今年年底前全额清缴;逾期未缴的,暂不办理用地审批。

《通知》要求财政部会同国土资源部抓紧制订新增建设用地土地有偿使用费缴纳标准和适时调整的

具体办法,并进一步改进和完善新增建设用地土地有偿使用费的分配使用管理。

此外,《通知》还要求财政部、税务总局会同国土资源部、国务院法制办抓紧制订提高城镇土地使用税和耕地占用税征收标准的具体办法;财税部门要加强税收征管,严格控制减免税。