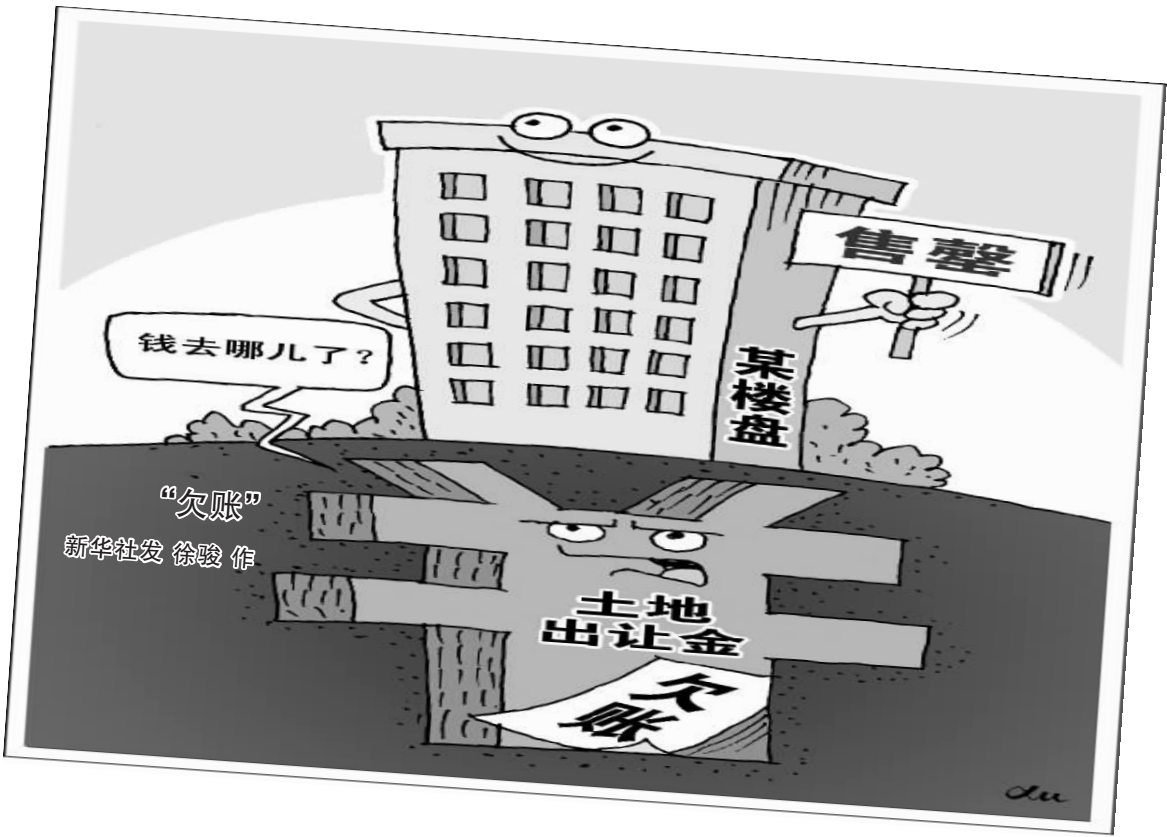


楼盘都卖完了 土地出让金还欠着

——动辄数百亿的土地出让金“欠账”去哪儿了



土地出让金征收乱象

记者梳理近年来审计署关于土地领域的审计报告以及国家土地督察公告,土地出让金征收减免、“欠账”问题几乎次次“上榜”。

审计署 2010 年公布的土地出让审计报告披露,审计的 13 个市地州中,少征、欠征土地出让金总额达 350 多亿元,占审计对象同时期的土地出让收入总额比例超过 10%。国家土地督察机构 2013 年对全国 48 个城市展开例行督察,发现 46 个城市存在违规少征、欠征或擅自减免土地出让金等问题,涉及 829 个项目,欠缴土地出让金 492 亿元。

近期,一些地方官员的贪腐案被曝多涉及土地交易中的权力寻租,其中,土地出让金征收环节存在诸多问题与漏洞。

武汉市新洲区原区委书记王世益滥用职权、受贿案近日在湖北黄石市中级人民法院公开审理。在王世益被指控的犯罪情节中,不少涉及违规减免土地出让金。检察机关指控,广东东莞一名商人准备在新洲区新建五星级酒店,以 1.32 亿元拍得 250 亩商业开发用地。这名商人送给王世益 3 万港元和一块名牌手表后,王世益同意政府以“返还企业发展金”名义返给企业土地出让金 8000 万元,案发前已实际返还 5975 万元。

除起诉案情外,据记者调查,新洲区内 5 家房地产企业经王世益等人“关照”,在没有任何政策依据情况下,少缴土地出让金近 5000 万元,国土部门对土地证照办不误。

日前公开审理的贵州省原常委廖少华也涉嫌插手土地出让金减免。检察机关指控其在担任黔东南州委书记期间,拒不听取黔东南州政府相关部门的意见和建议,强令政府退还一家房开商土地出让金,给国家造成经济损失 310 多万元。

根据财政部 2009 年出台的《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》要求,除国务院有明确规定以外,任何地区和部门均不得减免缓缴或者变相减免土地出让收入,土地出让收入及时足额缴入地方国库,分期缴纳最多也得在两年内全部清缴。

“土地出让金征收乱象,部分反映出地方的政绩冲动。”为多地政府提供土地出让法律风险咨询的北京惠诚(武汉)律师事务所执行主任葛振桦律师说,各地争相招商过程中,地方政府往往以招商协议方式与相关意向企业在土地招标、挂牌之前商定出让价格,约定中标价超过商定价的部分,以土地开发、奖励款或其他名义全额或按照一定比例部分返还,使土地出让金在“左口袋收,右口袋出”中违规返还。

开发商利用三大手段逃欠土地出让金

一方面是地方政府频频违规返还“主动让利”,另一方面,不少开发商在项目建设中,利益输送拉拢官员,在调整容积率、改变土地用途等方面做文章,降低土地使用成本,造成国家损失大量土地出让金。

随意调整容积率。根据相关规定,建筑项目调整容积率,应经国土规划审查、政府批准,补缴相应土地出让金后才能实施。业内人士介绍,开发商通过买通国土、规划部门负责人,帮助其暗箱操作调整容积率的做法是房地产项目违规获益的惯用手段,“导致本应补缴的巨额土地出让金白白流失”。

住建部与监察部 2010 年在全国开展的违规调整容积率问题专项治理中,排查的 9.8 万个房地产项目中,就纠正和处理违规调整容积率的项目 2150 个,督促补交土地出让金和各项规费 158 亿元。

法院审理查明,2013 年落马的浙江淳安县建设局原局长余路成收受贿赂 39.5 万元后,未经国土部门审查和县政府报批,擅自审批同意开发商提高建筑容积率,造成国家损失土地出让金 4732 万元。

私自改变土地用途。安徽泗县丁湖镇近年来冒出多个房地产开发项目,当地司法机关查明,这些土地是四家开发商在

2007 年至 2013 年间,向时任丁湖镇镇长、书记的陈琼行贿后,未履行相应手续便改变 80 多亩耕地的用途,导致国家土地出让金损失 3000 多万元。

不少地区同级别的工业用地与商业用地基准地价相差数倍甚至上百倍,因此农用地转用或工业用地改为住宅或商业用地时,除需获得国土等部门批准,依规走完程序外,还需缴纳相应的土地出让金。一些开发商搞定政府相关部门的主要领导,直接改变土地性质,在耕地或工业用地上建起收益更高的住宅或商场,避免补缴相应土地出让金。

多方打点延缓缴纳。尽管近年来各地出台了加收滞纳金、不予办理土地证、禁止参与土地竞拍等举措,加大土地出让金的催缴力度,但不少拿地单位或企业通过四处打点获得政府部门主要领导的同意后,不仅能够继续延缓,甚至滞纳金也可全部减免,“楼盘都卖完了,土地出让金还欠着”等怪现象在各地多次出现。

被查处判刑的江苏南京市溧水区国土局原局长助理吕维喜,3 年内通过帮两家房地产企业多次缓缴土地出让金,受贿 10 多万元。有开发商向记者坦言,“上千万的土地出让金放在手里,每年光利息都能收入上百万元。掏二三十万元打点官员,与得到的利益相比是小菜。”

“土地出让金减多少、缓多久,全凭领导一句话”

“土地出让金减多少、缓多久,全凭领导一句话。”一些基层干部表示,土地出让收入减免和欠缴巨额“黑洞”背后,存在地方招商引资的政绩冲动之余,更重要的是主要领导权力滥用所致。

土地问题专家、中国土地勘测规划院研究员黄小虎说,高额土地出让金收入长期无法足额征缴,意味着本应用于民生领域开支的公共资金打了折扣;征地补偿、安置回迁等费用可能受到影响,带来土地补偿款长期难以足额支付到位,导致失地、拆迁群众与政府的矛盾纠纷高发;开发商缴纳少部分出让金即可占用大面积土地,导致不少地区囤地成风,土地利用效率大打折扣。

湖北省浠水县散花镇曾因在招商项目中与企业签署协议减免土地出让金后产生纠纷,导致数百亩土地闲置近 10 年,政府与企业在土地处置上矛盾不断。

“土地出让金征收环节中的诸般乱象,关键在于土地出让中违规现象的责任划分与追究的缺位。”黄小虎说,尽管国家明文规定禁止地方减免、返还、缓缴土地出让金,但以往审计或督察中查出此类问题,大多仅被约谈和督促整改,受到处理的官员多是因其存在钱权交易等贪腐行为,违规成本较低,企业长期欠缴也有恃无恐。

华中农业大学经济管理学院副院长张俊彪等专家建议,减少土地出让金征收中的“跑冒拖欠”,应从加强公开与监督入手,政府每年将土地出让具体情况定期向人大报告,并向社会公开;建立和完善土地出让金会审制度,对每宗地的出让竞价、出让金解缴以及减、缓、免实行政府常务会议审议,杜绝随意审批减免等现象,确保土地出让金及时足额征缴到位。

(本版均据新华社电)