

1992年,县人民政府发布2号令,规定从1990年起,凡通过有偿划拨取得的国有土地使用权,应缴纳土地使用金。缴纳标准:年每平方米百官镇商业用地0.50元,工业用地0.30元,住宅用地0.40元;各建制镇商业用地0.40元,工业用地0.25元,住宅用地0.30元。土地使用制度改革以后,通过出让方式取得的使用权,按照省人民政府19号令规定,年每平方米土地使用金为0.25~0.50元。至1995年底,上虞尚未收取。

(三)外商投资企业土地使用费

1989年12月,省财政厅和省土管局联合通知,规定对外商投资企业开收土地使用费。土地使用费按土地等级、用途确定。商业、金融和旅游用地年平方米3~70元,办公和住宅用地2~40元,工业、仓储用地1~30元,教育科研和卫生用地0.5~15元,农林牧业用地0.5~10元。1992年4月,省土管局、物价局、财政厅重新公布《浙江省外商投资企业土地使用费征管暂行办法》,规定以出让、转让方式取得的国有土地使用权的外商投资企业,不再缴纳土地使用费。对行政划拨的土地,使用费标准作了调整。(附浙江省外商投资企业土地使用费标准)

(四)个体工商户和私营企业临时用地使用费

1992年8月,县人民政府发出《上虞县个体工商户和私营企业用地暂行规定》,对个体工商户和私营企业经批准临时使用土地,按年收取土地使用费。个体工商户在集镇规划区内及公路两侧用地,每平方米10元,其他地区为5元;私营企业、私营联合企业,在集镇规划区内及公路两侧每平方米5元,其他地区3元;种植、养殖专业户临时用地每平方米1元。此项规定仅在谢塘镇试点时实施。

三、土地使用权转让、出租中的税费

(一)土地增值税

以转让国有土地使用权,地面建筑物、附属物(简称转让房地产)所取得的增值额,应按国务院1993年11月颁布的《中华人民共和国土地增值税暂行条例》的规定缴纳土地增值税。土地增值税实行四级超率累进税率,增值额在扣除项目金额50%以内的,税率30%;超过50%~100%的,税率40%;超过100~200%的,税率50%;超过200%的,税率60%。增值额未超过20%的以及因国家建设需要依法征用、收回的房地产,免征土地增值税。扣除项目包括:取得土地使用权所支付的金额;开发土地的成本、费用;新建房屋及配套设施的成本、费用,或者旧房及建筑物的评估价格;与转让房地产有关的税金;财政部规定的其他扣除项

目。至 1995 年底,上虞转让土地使用权,因转让地价与出让地价持平,或稍高于出让金,故未收取土地增值税。

(二)土地收益金

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》规定,以划拨方式取得使用权的国有土地上建成的房屋出租的,应当将租金中所含土地收益上缴国家。1995 年 12 月,市人民政府发出《上虞市房地产租赁管理实施细则》,规定对房地产租赁和擅自改变房地产用途者,征收土地收益金。市区土地收益金按用途、地区级别分段设定,其中铁路留用地出租的,按租赁协议中商定的租金 30%收取。(附上虞市区房地产租赁、改变土地用途土地收益金计收标准)

四、土地管理规费

(一)土地管理费

根据国家、省关于用地单位应按征地费用总额的一定比例向土地管理部门缴纳土地管理费的规定,上虞从 1985 年 7 月 1 日起,凡经批准征(使)用的建设用地,均应缴纳土地管理费。其收费标准为:1987 年国家建设和城镇集体建设征用土地,为征地费用总额的 1%;行政划拨的国有土地每亩 50 元;乡镇、村集体建设和经济联合体非农业生产用地,耕地每亩 200 元,非耕地 100 元;农村私人建房用地,按批准面积耕地每平方米 0.30 元,非耕地 0.20 元;临时借用土地,耕地每平方米 0.20 元,非耕地 0.10 元。1988 年 8 月 15 日起调整为:经批准征用、使用、划拨的各项建设用地,每平方米 0.80 元;国家、省、市重点建设项目征地,按征地费用总额的 4%。1992 年 4 月 15 日起调整为:国家建设用地每平方米 0.80 元;乡镇、村集体建设和私人建房用地 0.50 元;统一征地为征地费用总额的 4%。

土地管理费主要用于:征地、拆迁、打桩放样的办公、资料、会议费;借用、聘用人员的工资、旅差、福利费;业务培训、宣传教育、经验交流和其他必要的费用。

(二)抛荒费

1987 年 1 月,上虞根据省人大常委会颁布《浙江省土地管理实施办法》规定,对撂荒的土地收取抛荒费。凡建设单位经批准征(使)用的耕地、园地和其他有收益的土地,满 6 个月未动工而荒芜的,由县土管部门收取,抛荒费收取标准不得低于同类土地年产值的 3 倍。抛荒费用于农田基本建设和发展粮食生产。1991 年至 1995 年底,对 36 宗撂荒土地,计面积 112.8 亩,收取抛荒费。

(三)权属调查和登记发证费