



## 土地出让收入转由税务部门征收，对房地产的影响有多大？

6月4日，财政部、自然资源部、税务总局、人民银行发布《关于将国有土地使用权出让收入、矿产资源专项收入、海域使用金、无居民海岛使用金四项政府非税收入划转税务部门征收有关问题的通知》（以下简称《通知》），主要内容如下：

- 将由自然资源部门负责征收的**国有土地使用权出让收入**、矿产资源专项收入、海域使用金、无居民海岛使用金四项政府非税收入（以下简称四项政府非税收入），全部划转给税务部门负责征收。
- **先试点后推开**。自2021年7月1日起，选择在河北、内蒙古、上海、浙江、安徽、青岛、云南省（自治区、直辖市、计划单列市）以省（区、市）为单位开展征管职责划转试点。暂未开展征管划转试点地区要积极做好四项政府非税收入征收划转准备工作，自2022年1月1日起全面实施征管划转工作。
- 税务部门征收四项政府非税收入应当使用财政部统一监（印）制的非税收入票据，按照税务部门全国统一信息化方式规范管理。
- 除本通知规定外，四项政府非税收入的**征收范围、对象、标准、减免、分成、使用、管理**等政策，继续按照现行规定执行。

### 【中指观点】

#### 1、规范管理，有利于提高征管效率

国有土地使用权出让收入的征收由自然资源部门划转给税务部门，从全国统一管理的角度看，有利于提高土地出让收入的征管效率，降低征收成本。同时，有利于土地出让收入的使用更加规范化，一定程度上将约束地方政府对资金的使用范围。但《通知》明确提出四项政府非税收入的征收范围、对象、标准、减免、分成、使用、管理等政策，继续按照现行规定执行，现阶段对于地方政府整体影响不大。

#### 2、土地出让收入未来将向支持乡村振兴方向倾斜

2020年9月，《关于调整完善土地出让收入使用范围优先支持乡村振兴的意见》（以下简称《意见》）印发，明确提出要确保土地出让收入用于支持乡村振兴的力度不断增强，为实施乡村振兴战略建立稳定可靠的资金来源，目标到“十四五”期末，以省（自治区、直辖市）为单位核算，**土地出让收益**（土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支出等成本性支出后的收益）用于农业农村比例达到**50%以上**。在去年9月国新办发布会，农业农



村部副部长韩俊指出，2013年至2018年我国土地出让收入累计达28万亿元，扣除成本性支出后，土地出让收益是5.4万亿元，占土地出让收入的19.2%。土地出让支出用于农业农村资金1.85万亿元，仅占土地出让收益的34.4%，占土地出让收入的6.6%，过去土地出让收入用于农业农村的资金占比明显偏低。

同时，《意见》指出，各省市结合本地实际提高土地出让收入用于农业农村的比例，一种是按照当年土地出让收益用于农业农村的资金占比逐步达到50%以上计提，若计提数小于土地出让收入8%的，则按不低于土地出让收入8%计提；另一种是按照当年土地出让收入用于农业农村的资金占比逐步达到10%以上计提。

本次由税务部门征收国有土地使用权出让收入，是中央强化土地出让收入支持乡村振兴的重要一步，统一管理更有利于推动各地积极落地实施，“十四五”时期，乡村振兴战略的实施将在资金的支撑下取得实质性进展。

### 3、税制改革稳步推进，房地产税试点预期增强

土地出让收入是地方政府重要的财政来源，2020年，地方政府性基金预算本级收入89927亿元，同比增长11.7%，其中，国有土地使用权出让收入84142亿元，同比增长15.9%，国有土地使用权出让收入的增长对地方财政收入提供了强大支撑。对比来看，国有土地出让收入与地方一般公共预算本级收入的比值超0.84，地方政府对土地出让收入的依赖度偏高。

国有土地使用权出让收入由税务部门统一征收后，进一步强化了中央对资金使用范围的监管，一定程度上将推动地方政府摆脱对土地财政的依赖，未来健全地方税、直接税体系，适当提高直接税比重的相关举措将继续落实，而房地产税作为直接税的一种，相关工作预计将有新的进展，接下来重点城市房地产税试点的预期增强。

近几年中央不断推进相关制度改革，具体政策和措施逐步到位，同时兼顾长短期结合，重要政策均有合理的过渡期安排。本次土地出让收入划归税务部门征收在部分省市先行试点，也说明中央在政策出台过程中做了更多的考量。另外，土地出让收入向乡村振兴方面倾斜，在一定程度上将改变地方财政支出结构，中央允许地方分5年改革到位；同时在严格防范地方政府债务风险方面，中央短期亦允许地方政府延续以往的相关做法。

短期看，本次政策的出台对房地产市场以及对地方政府收入上的影响并不会太大，但需要关注中长期税制改革方面的新举措，地方政府摆脱土地财政依赖是大势所趋。



中指研究院  
中国房地产指数系统



房地产数据和报告  
中国指数研究院官方微信

## 联系方式

地址：北京市丰台区郭公庄中街20号院A座  
邮编：100070  
电话：010-56319100 传真：010-56319191

**北京** 地址：北京市丰台区郭公庄中街20号院A座  
邮编：100070  
电话：010-56319100 传真：010-56319191

**上海** 地址：上海市浦东新区东方路800号宝安大厦2楼  
邮编：200122  
电话：021-80136789 传真：021-80136696

**广州** 地址：广州市海珠区琶洲大道79号宝地广场605-606  
邮编：510308  
电话：020-85025888 传真：020-85025999

**深圳** 地址：深圳市南山区文化中心区海德二路茂业时代广场19A  
邮编：518040  
电话：0755-86607799 传真：0755-86607966

**天津** 地址：天津市和平区赤峰道136号国际金融中心大厦15层  
邮编：300041  
电话：022-89268866 传真：022-89268998

**杭州** 地址：杭州市滨江区长河街道越达巷82号房天下大厦16层  
邮编：310000  
电话：0571-56269401 传真：0571-56269001

**重庆** 地址：重庆市江北区江北嘴力帆中心2号楼25层  
邮编：400020  
电话：023-88952599 传真：023-88952138

**南京** 地址：南京市秦淮区太平南路305号江苏饭店5楼  
邮编：210001  
电话：025-86910268 传真：025-86910200

**成都** 地址：成都市高新区天府二街368号房天下大厦23楼  
邮编：610017  
电话：028-86053600 传真：028-86053000

**武汉** 地址：武汉市江阳区金家墩特1号武汉天街6号楼20层  
邮编：430013  
电话：027-59600194 传真：027-59600145

**苏州** 地址：苏州工业园区苏州大道西205号尼盛广场16楼  
邮编：215021  
电话：0512-67905729 传真：0512-67627290

**宁波** 地址：宁波鄞州区天童北路933号和邦大厦A座6F  
邮编：315100  
电话：0574-28838666 传真：010-56319191

**合肥** 地址：安徽省合肥市蜀山区望江西路与合作化路交口五彩国际25楼2510室  
邮编：230031  
电话：13866753967 传真：010-56319191

**长沙** 地址：长沙市开福区芙蓉中路一段88号天健壹平方英里H栋7楼  
邮编：410000  
电话：0731-89946366 传真：0731-89946299

**南昌** 地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道1368号鼎峰中央BC座24层  
邮编：330000  
电话：0791-88611602 传真：0791-88611391

**郑州** 地址：郑州市郑东新区金水东路心怡路楷林IFC-A座20层  
邮编：450000  
电话：0371 8656 0312 传真：010-56319191

**石家庄** 地址：河北省石家庄市桥西区建设南大街6号西美大厦1513室  
邮编：050000  
电话：18822172927 传真：0311-66765201

**沈阳** 地址：沈阳市沈河区友好街10号新地中心一号楼905室  
邮编：110000  
电话：024-22559187 传真：024-22559187

**西安** 地址：西安市高新区沣惠南路34号摩尔中心A座2502室  
邮编：710000  
电话：029-87237100 传真：010-56319191

**济南** 地址：济南市市中区中海广场1107  
邮编：250000  
电话：15265299051 传真：010-56319191

**青岛** 地址：青岛市市北区龙城路31号卓越世纪中心2号楼909  
邮编：266100  
电话：0532-58555291 传真：0532-58555302

**昆明** 地址：昆明市盘龙区穿金路金尚俊园A座17楼1702  
邮编：650000  
电话：15922775153 传真：023-88952138

**南宁** 地址：南宁市良庆区万象航洋城2号写字楼3901  
邮编：530000  
电话：18680700997 传真：023-88952138

**太原** 地址：山西省太原市迎泽区双塔西街38号金广大厦627  
邮编：030012  
电话：0351-5289965 传真：010-56319191

**海口** 地址：海南省海口市龙华区金龙路19号兴业银行大厦8C  
邮编：570125  
电话：0898-68525080 传真：0898-68570510

**佛山** 地址：佛山市禅城区季华四路创意产业园1号楼  
邮编：528000  
电话：18825126009 传真：020-85025999

**东莞** 地址：广东省东莞市南城街道东莞大道南城段430号浙商大厦1栋1907室  
邮编：523076  
电话：15014106196 传真：010-56319191

**珠海** 地址：广东省珠海市香洲区前山明珠南路翠珠四街51号蓝海金融中心1104室  
邮编：510900  
电话：0756-6317477 传真：010-56319191