

## 中華人民共和國國土資源部による

### 「全国工業用地最低讓渡價格基準」の解説

新華通信社北京 12 月 27 日電（何雨欣 陳莉）

國土資源部が 27 日に「全国工業用地最低讓渡價格基準」（以下は基準と称す）を發布し、2007 年 1 月 1 日より実施されることになった。「基準」の規定では工業用地は必ず入札・競売・看板公開方式で讓渡しなければならず、その讓渡底値と取引價格は土地所在地の等級に相應の最低價格基準より低くしてはならない。

「最低價格基準はコストより低くない原則で確定している。各地の工業用地の現行實際讓渡價格に比べて大幅な値上がりがあると予測」と國土資源部の幹部が言っている。

#### 過去の各地の最低價格基準設定は低さの競いで、土地調整効果に悪影響

近年以来、コストよりも低い價格で工業用地を讓渡することは土地管理と調整に存在していた際立った問題である。一部の地方では企業誘致のために、競って土地價格を引き下げ、甚だしきに至ってはゼロ地価で土地を讓渡することもあり、危害は甚大なものである。これは工業用地の低コストの過度な拡張を齎すばかりではなく、大量の低水準重複建設を助長し、公開・公平・秩序のある市場競争環境を破壊し、国有土地資産の大量流失に繋がり、農民の土地財産權益をも侵害した。

國務院は 2004 年に関連規定を發布し、各地に地方の基準地価を根拠に最低價格基準を制定するように要求した。但し、地方はこの政策を実行する時に、土地價格のアップによる自分の地域の企業誘致競争への悪影響を心配して、最低價格基準制定時お互いに低さを競うような現象が起こり、またなかなか基準を公表しない地方もあった。土地管理調整政策の実行効果に悪影響を与えた。

「長期的に悩まされてきた土地管理に存在するこの問題を根本から解決するためには、工業用地の價格形成体制を整理再建しなければならない。工業用地價格を市場需給状況と資源希少程度を十分反映させ、工業用地の合理的な最低讓渡價格基準を制定することは工業用地市場化の重要な基礎である」と國土資源部の幹部がコメントしている。

#### 最高等級基準は最低等級の 14 倍 区域土地利用政策を明確に

土地等級は最低價格基準を制定するための核心と基礎である。当該等級は全

国各県・市（区）級行政地域の社会経済発展水準・土地資源状況・基準地価水準などの要素を根拠に、総合評価法により確定されたもので、15等級に分けられる。

「当該土地等級の区分は基本的に各地の社会経済発展の状況を反映させており、我が国の東・中・西部地域の土地利用差異の実情に符合する。現行土地等級区分は新增建設用地土地有償使用費（訳者注：地方政府が中央政府と省政府に納める国有土地使用費のこと）の徴収においても既に重要な働きを果たし、各地で普遍的に受入れられている。」と国土資源部幹部が紹介している。

国土資源部が最低価格基準を制定する時に最低価格を土地等級とリンクする政策を明確にした。土地等級を基礎に作った最低価格基準は、土地等級と比例して等級が低くなるにつれて、基準単価が下がり、一等地方の最低価格基準（840元/平米）は十五等地方（60元/平米）の14倍にもなり、区域土地利用政策もこれにより明確にされた。

「この他に、計算によると現在各地の工業用地にかかるコストは新增建設用地の有償使用費の5～8倍にもなる。各地の意見を聴取した上、最終的に6倍で最低価格基準を確定した。当該基準は各地の実況に符合し、アップ幅も受入れ可能範囲である」と国土資源部幹部が強調する。

### **住宅用地価格の安定化にも有利 区域強調発展を促進**

紹介によると、「基準」実施後、各地工業用地の実際譲渡価格は大幅なアップが予測される。これは工業用地の過度な拡張の抑制及び工業用地集約利用の促進にも有効である。

「土地供給総量が変わらないことを前提に、地方政府が土地供給構造の調整を通じて適度に住宅用地の供給量を増やし、住宅用地価格の安定化を促進できる。同時に地方政府の工業用地譲渡収益が増え、地方政府の工業用地コストへの財政補填行為を抑制できる。」国土資源部幹部が言っている。

「基準」は各地の土地等級と区域土地利用政策に従って制定したもので基本的に我が国の東・中・西部各地域の社会発展状況と土地利用差異を反映し、区域産業政策と土地利用政策の方向を示した。これは東・中・西部間の格差の縮小に有利であり、区域間産業構造の調整及び産業の段階的移転と区域間協調発展にも役立つ。

「工業用地譲渡価格のアップは、土地の低価格譲渡のために行っていた土地徴収低補償行為も抑制できる。土地が徴収された農民の基本的な権益保護にも有利で、社会の安定発展を促進できる。」と国土資源部幹部が言っている。

「基準」によると、全国各県・市（区）級の行政区域では規定された土地等級により統一的な最低価格基準を遵守しなければならない。即ち、同一行政区

域内においては国有地を工業プロジェクト用地として譲渡する場合、必ず同一の最低価格基準を執行しなければならない。

「工業プロジェクトの同一区域への進出条件（土地価格）が同じであることは、工業プロジェクトが立地・投資環境・インフラ条件の整った区域へ集中することにも促進効果があり、工業用地の零細分布を防ぐことができる。」と国土資源部幹部が紹介する。

「基準」によると、どうしても土地利用全体計画で確定した都市建設用地範囲外の土地を使用する必要がある少数のケースで、且つ当該土地の初期開発も土地使用者自ら完成した工業プロジェクト用地の場合は、土地の譲渡価格を確定するに際して当該土地の所在地の土地等級の最低価格基準の60%より低いレベルで執行して良い。

耕地予備資源に組み入れておらず、且つ土地使用者（或いは土地請負経営者）も未確定な国有砂地・剥き出し土地・岩石剥き出しの砂礫地を使用する工業プロジェクト用地について、地の譲渡価格を確定するに際して当該土地の所在地の土地等級の最低価格基準の30%より低くならないレベルで執行して良い。

法定最高譲渡年数（50年）より短い期間で工業用地を譲渡する時、又はリース方式で工業用地を提供する場合、確定される譲渡価格又は年間リース代は一定の還元利率で法定最高譲渡年数に換算した場合、「基準」より低くならない、と「基準」で強調されている。

「これらの厳格な規定は地方の抜け穴を防止でき、土地調整管理政策の執行効果を保証できる」と国土資源部幹部が言っている。

本記事の出処：中華人民共和国中央人民政府ホームページ