

瓜友们，周五快乐。

今天，本来想写寒门子弟“拱白菜”的，结果跳出来这样一条新闻。

06-04 17:22

7×24 小时快讯 >

财政部：国有土地使用权出让
收入等划转税务部门征收

财政部：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。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，探索完善征缴流程、职责分工等，为全面推开划转工作积累经验。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。

这个新闻，看似平平无奇，但却是平地一声雷。

首先，什么是国有土地使用权出让收入？

不太精准但大白话的说，就是地方卖地的收入。

这笔收入，是一直给地方专用的。

“2007年之前，土地出让收入先纳入预算外专户管理，再将扣除征地补偿和拆迁费用以及土地开发支出等成本性支出后的余额缴入地方国库，纳入地方政府性基金预算管理。

2007年，国家对土地出让收入管理制度进行了改革，将全部土地出让收入缴入地方国库，纳入地方政府性基金预算，实行“收支两条线”管理，与一般预算分开核算，专款专用。”

07年的财政改革，奠定了地方卖地的驱动机制。

也导致了后续十多年楼市和土地财政的纠缠不清。

直到2020年，卖地收入一直是地方财政的大头。

2020年地方财政收入中，55%来自房屋与土地。

地方一半收入来源卖地，地方怎么有动力去搞稳楼价？



21年的一季度，因疫情地方收入枯竭，而楼市又一轮涨价，吃相更是难看。

“4月21日，财政部发布2021年一季度财政收支情况。

地方政府性基金预算本级收入17679亿元，同比增长48.8%，其中，国有土地使用权出让收入16467亿元，同比增长48.1%。”

今年一季度，卖地收入占总收入的93%！

93%是什么概念？

21年的前三个月，地方财政全靠卖地续命！

93%这个占比，是中国历史最高。

空了前，也绝了后。

以后，不会再有这样的情况了。

因为这条新闻。

06-04 17:22

7×24 小时快讯 >

财政部：国有土地使用权出让 收入等划转税务部门征收

税务部门已经经过改革，国地税改革，现在是中央直管的。

卖地的钱，不由地方收，而是由税务部门收，看似轻描淡写，实际上性质大变。

地方卖地的钱，不归地方小金库了，归中央了。

将土地财政收归中央，会导致后续什么变化？

一、有利于地方配合楼市调控

因为楼市捆绑了土地财政，所以楼市调控涉及央地博弈，是十分吃力，再多的调侃放到下面，都被“因城施策**”的地方化解了。**

这个税收机制一改，地方没有足够动力顶风涨价了，中央的楼市调控打破了最大的阻力。

不过目前似乎还有一个bug，部委没有填上，那就是旧城改造。旧城改造一项没被纳入此次改革中，赚的钱依然是地方的，不用上交，这个属于bug，看后续是否会填上。

可能也有考虑，就是转移支付是全国一盘棋，需要中央硬啃，有待时日，先故意留着这个后门，

给穷苦地方先续续命。

二、全国转移支付

原穷省本来就没钱，就靠卖地续命，这卖地钱都上交了，岂不是连公务员工资都发不出来？

国家得兜底。

国家就要将富裕省份卖地的钱，转移支付给不富裕省份。

所以，不要觉得，国家搞这招是想楼市大降价。

房子和其他东西不同，人们追涨不追跌，大降价是去不了库存的，反而会踏空，国家还指望富裕省份多些卖地的钱给穷苦地方呢，所以不会往这方面调控。

至于不发达地方的楼价，则相当于去掉了部分地方兜底的助力。

所以，这招一出，全国房价只会进一步分化。

看这轮试点的区域，就很有意思。

务部门征收。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，探索完善征缴流

试点河北内蒙上海浙江安徽青岛云南，为什么试点这几个？

不试点深圳，不试点广东重庆？

这个试点，大有学问，岱岱给你一语道破天机。

1、7个试点，有富有穷。

安徽云南河北穷，上海浙江富。

上海内蒙的钱收上来，给安徽云南河北，怎么个给法，按比例给多少，富裕省份又留多少，这都是试点要解决的问题。

以后推广到其他省份，其他有钱的省交多少留多少，都要看上海浙江的做法了。

广东：“点解要我交咁多？”

国家：“你看看上海浙江交的多少，你好意思吗？”

而是广东转移支付压力很大



省内贫富差距大



广东的钱扶自己省内的贫都捉襟见肘，再去扶贫中西部，很抗拒的



广州要负担除了珠三角之外的所有地级市

深圳一分钱不给广东

深圳还不加钱

试点有富有穷，就是在给转移支付推广全国，做准备。

2、试点涵盖省份，自治区，直辖市，计划单列市，涵盖全国行政级别。

这个就是部委的经典操作了。

试点好了，推广全国，怎么推？

你是省，你看安徽河北怎么搞的。

你是自治区，你看内蒙是怎么搞的。

你是直辖市，你看上海是怎么搞的。

你不是省不是自治区，也不是直辖市，是计划单列市，不知道看谁？

这位少侠是深圳，还是厦门？

哦哦，原来是战斗力十万起步的鹏城少侠，失敬失敬。

青岛是计划单列市，少侠看看青岛是怎么搞的吧。

骚吧。

咋看起来，青岛是不是很突兀，试点中唯一一个市。

看起来突兀，实际上一点都不突兀。

涵盖省份，自治区，直辖市，计划单列市的这批试点，就是为了全国更好的抄作业，更好的推

广。

再多说一个魔鬼细节，大连青岛宁波深圳厦门，五大计划单列市，为什么独独选青岛？

搞深圳厦门的试点，当然最过瘾，因为深圳厦门房价你懂的。

但阻力也大，试点要的就是打开缺口，所以我们搞先易后难。

选择一个一把手缺席几个月的青岛搞。

青岛一把手都没来呢。

不出意外的话，快来了。

就像鹏城年轻的二把手来，带有解决深房理问题的任务，青岛这位一把手来，带有搞好试点工作的任务。

综上所述：

1、选青岛，是国家给五大计划单列市树立的样本。

2、选青岛，是国家对深圳厦门，搞先易后难

就是两句话：

国家对试点选择，是精心考虑的。

国家对全国推广，是势在必行的。

三、重头戏来了，房地产税

虽然有卖地收入的全国一盘棋转移支付，但不要指望靠这个就能填补地方财政窟窿。

富裕地方要有动力，国家就得和其分成，七三分还是六四分不管，地方总要有留成，不然没积极性，推广不了。

所以，这笔钱是折扣了的。

也就是说，不能指望单靠富裕地方的卖地收入，就养活广大中西部地区。

真的这样指望，那北上深岂不是百万一平米起步了？

所以，地方被抽走了这个钱，国家就要给地方补充另一个财源。

卖地收入，是地方的增量收入。

现在，增量的蛋糕没了，怎么办？

很简单，做存量。

存量的蛋糕是啥子？

很明显，房地产税！

之前房地产税的阻力，很大来自地方和炒房客。

现在，这个改革在全国推广开来后，国家将地方增量拿走分配后，就要开始给地方留下存量蛋糕了。

大家一直喊着要来，又一直没来的房地产税，真的要来了。

对于房地产税，岱岱写了很多很多，**房地产税，是能调节社会贫富的。**

大家对这个税，也是一种怀春少女等男朋友约会的心态：

“怕他不来，又怕他乱来。”

今天这条新闻，就是男朋友到来之前的那通电话：

**“喂，我路上堵车了，快到酒店了，等等我
啊！”**

国家对房地产税，是寄予厚望的。

不仅仅是“试点选择，精心考虑，全国推广，势在必行”。

更体现在日期的选择上。

财政部：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。**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，探索完善征缴流
准备工作，自**2022年1月1日**起全面实施征管划转工作。

2021年7月1日，正式试点。2022年，全国推广。

什么意思？

2021年7月1日，正是我们的百年建党日！



这个政党，在他一百年极具纪念意义的时刻，选择给他的人民，郑重交出这样一份献礼。

这就是——



留言区

建党一百年的献礼——房地产税！



长按小程序码查看留言



吃瓜群众2021

见字如晤

公众号