

# 住房土地使用权到期了该怎么办

## 相关部门人士表示物权保护将不断完善

近日,温州房屋20年土地使用权到期事件引发社会高度关注。记者调查发现,温州并非孤例,全国有多地出现类似现象。

国家规定的居住用地最高年限70年,为何部分地区出现20年、30年就到期的现象?无论房屋土地使用年限是多少,未来到期之后怎么办?有关部门该如何缓解公众对于房产续期的焦虑?

记者4月19日通过对相关部门采访获悉,从城市到乡村,从城市建设到土地管理,各部门参与、集中全民智慧形成的物权法,本身就是为保障包括不动产权利在内的物权而产生的,也将在物权保护的进程中不断完善。“房权地权不一致”问题,城市与农村都有。住房所有权与其土地使用权,就像农房所有权与农村宅基地使用权一样,都将在坚持土地的社会主义公有制基础上,不断明晰。

## 一问:全国有多少地方面临“温州困境”

近日,有媒体报道,温州出现了20年住宅用地使用权年限到期,又要花几十万元“延期”的新闻。温州市国土局表示,媒体报道“收取几十万元出让金才能续期”是对信息的误读。物权法规定住宅建设用地使用权届满自动续期,但“自动续期”该如何续,目前国家尚未出台相关实施细则。基层国土部门在实际操作过程中无法可依、无章可循,不能办理相关续期手续。温州市国土局已着手研究相关方案,近期将报上级研究决定,妥善化解这类问题。

那么,全国到底有多少地方正面临与温州类似的情况?

国务院1990年发布的《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》中明确,土地使用权出让最高年限按用途确定,其中居住用地70年、工业用地50年、商业旅游娱乐用地40年、其他或综合用地50年。

中国社会科学院经济所研究员汪丽娜说,目前,绝大部分地区住宅小区用地使用年限都是70年。但一些地方因为各种原因,确实存在低于70年的情况。

记者调查发现,房屋土地实际使用年限低于相应土地最高年限标准的现象,温州并非个案。目前,深圳、青岛、重庆等地均出现类似土地使用权年限不一的情况。

事实上,本世纪初,深圳市内国际商业

大厦等多栋楼宇的部分物业土地使用权,已经达到20年期限,成为国内首批土地使用权年限到期的案例。深圳市后来出台方案,明确土地使用权年限到期的房地产,可以通过补交地价或支付土地租金方式延长土地使用年限。其中,补交地价额度为一次性支付相应用途公告基准地价的35%。

青岛市部分区域一些住宅土地使用权期限,也只有20年或30年。公开资料显示,青岛经济技术开发区自上世纪80年代成立以来,出让20年、30年使用年限的住宅用地共计41宗,总用地面积667.5亩,其中部分小区土地使用年限已到期。

重庆市民张先生告诉记者,在其他城市购置商品住宅,土地证上使用年限都是70年,但在重庆购买的房屋土地证上,使用年限都只有50年,“这种情况非常普遍”。据当地业内人士介绍,重庆市规划确定的土地用途不少为综合用地,因此从1994年起,在土地出让签订合同中,包括居住在内的综合用地使用年限均为50年。

全国范围内,此类房屋物业土地使用权年限不一的情况到底有多少?据有关部门介绍,土地出让大都是各地自行组织实施,具有一定灵活性,因此全国到底有多少住宅用地使用年限低于70年,目前没有详细数据,不过这种情况在全国并不少见。

## 二问:说好的70年期限为何“缩水”

在不少公众的印象中,购置房屋的“产权”多数都是70年,怎么会年限“缩水”呢?

参与物权法起草的一些人士表示,公众首先要明确,房屋所有权和土地使用权不同。房屋所有权即房产权,是私有财产权的一种,受宪法和物权法保护,没有期限限制。而土地使用权是有期限的,目前规定的住宅用地最高使用年限是70年。

我国的绝大部分住宅用地使用年限都是70年,距离到期还有四五十年。之所以目前一些地方出现20年、30年、50年等不同使用年限,地方政府提出的理由主要有三类:

在政策范围内调整。温州市国土局称,上世纪90年代,在土地出让政策开始执行时,该市在不超过居住用地最高年限70年的前提下,按20年到70年分档,由受让方自行选择给予办理出让手续。

地方国土部门称,土地使用年限降低,可减少缴纳相应的土地出让金,在一定程度上可降低房价,让利给终端消费者。

方便管理和处置。重庆市国土局在解释为何土地使用权期限是50年时称,因为重庆市多数房地产开发以商业与住宅混合类型为主,一个项目中若按商业、住宅最高出让年限确定不同出让年限,势必会出现一栋

建筑中,商业、住宅出让终止时间不一致的情况,带来处置困难。

先试先行地区历史遗留问题。深圳、青岛等地由于在国务院发布土地使用权最高年限之前,已在国有土地使用权出让上先试先行,出现了部分遗留问题。

深圳市相关部门称,深圳作为国有土地使用权有偿使用制度的先试先行者,于1982年出台了《深圳经济特区土地管理暂行规定》。该规定首次规定通过行政划拨方式供应经营性用地,并且规定了相应用途的土地使用年限,如工业用地30年,商业用地20年,商品住宅用地50年等。深圳市最早一批通过行政划拨方式取得的经营性用地——20年使用权陆续到期,集中出现了国有土地使用权期满的问题。

广东省房地产研究会会长黄远华认为,除此之外,还有部分住宅用地因开发商囤地等原因导致使用年限“缩水”。土地使用时间是从土地出让之时开始计算,正常的房产规划、开发和销售等过程,一般需要两到三年时间,但有的地方存在开发商捂地、层层转手等情况,一拖就是好多年;还有一些房地产项目规模较大,分多期建设,持续开发十多年,导致消费者购房时,土地使用年限“缩水”严重。



疑虑

新华社发 徐骏 作

## 三问:住宅用地使用权到期该怎么办

虽然对于大多数人来说,住宅的用地使用年限还有数十年,但人们普遍追问:房产的土地使用权到期了该如何续期?

专家介绍,目前,关于住宅用地使用年限续期的法律依据主要是物权法第一百四十九条规定,“住宅建设用地使用权期间届满的,自动续期”。

中国人民大学商事法律科学研究中心主任杨立新说,在物权法之前,城市房地产管理法曾规定,“经批准准予续期的,应当重新签订土地使用权出让合同,依照规定支付土地使用权出让金”。但城市房地产管理法对于物权法而言,是旧法,按照新法优于旧法的原则,目前还是应该遵循物权法的相关规定。

汪丽娜等认为,虽然物权法明确提出“自动续期”,但是由于缺乏细则,如何“自动续期”存在不确定性,目前来说难以操作。“土地使用期限规定20年和70年,其出让金是不一样的。政府出让20年土地使用权,续期如果不补交出让金,政府的利益会受损,而且对其他已经缴纳70年出让金的业主也是不公平的。”

有专家指出,约定20年以及没有达到最高限70年的,首先应当自动续期至70年,同时补交约定年限与70年土地使用权期间的出让金差价。

但也有部分学者持不同看法,认为“补差价”的做法没太必要。因为无论怎么补,这几十年的土地出让的差价都很大。“土地出让年限的利益落差是由地方政府当年决策造成的,如果让现在的住户来承担成本,既不公平也很难实施。”浙江大学房地产研究中心专家田传浩表示。

那么,对于70年土地使用权到期的房产又该如何续期?应有偿还是无偿?杨立新认为,有两个办法可供选择:一是免费,让利给业主;二是费改税,不再收取出让金,而是由取得永久性住宅建设用地使用权的权利人向国家缴纳税金。

汪丽娜说,在我国,房屋是很多老百姓最大的财富。一些人拿出大部分的积蓄买房,房屋的增值不是因为房屋本身而是土地。从这个意义上来说,70年之后再交一大笔出让金显然不太合理,可以象征性交一点。

汪丽娜、杨立新等认为,在强调法治社会的今天,首先需要明确的是,要坚持有法必依,严格落实物权领域的立法成果,增强人民群众对国家物权制度的信心;另一方面,针对物权法规定并不详尽的现实,通过充分吸取民意及规范的程序,尽早出台关于土地出让续期的实施细则,缓解公众焦虑。(据新华社电)