

住房土地使用权到期了怎么办?

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。“新华视点”记者调查发现,温州并非孤例,全国有多地出现类似现象。

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19日就此采访了相关部门。

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。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,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使用年限。其中,补交地价额度为一次性支付相应基准地价的35%。

青岛市部分区域一些住宅用地使用权期限,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权年限已到期。重庆市民张先生告诉记者,在重庆购买的房屋土地证上,使用年限只有50年,“这种情况非常普遍”。

二问:说好的70年权限为何“缩水”?

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。

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。

——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,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。

广东省房地产研究会会长黄远华认为,此外,还有部分住宅用地因囤地等原因导致使用年限“缩水”。

三问:住宅用地使用权到期该怎么办?

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”。

中国人民大学民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

江苏一小学多名学生流鼻血 海安宣布附近化工厂全停产

本报讯 据澎湃新闻报道,4月19日,江苏海安县城南实验学校多名家长向记者反映,他们的孩子近日不同程度地出现流鼻血、身体瘙痒等症状,极个别孩子身上脱皮。

这些家长称,在学校能闻到一些刺激性气味,怀疑是从周边化工厂传过来的异味。4月19日,海安官方对记者表示,会在网上公布相关检测数据。今日凌晨,海安县委宣传部主办的“海安发布”公布消息称,自本月20日起,对海安化工园区所有化工企业全部停产整顿。



孩子洗漱时突然流鼻血 家长提供

凸显打造体育城市的全产业链优势 晋江鞋博会升格开幕

本报讯 (记者 陆常青 罗震光)第十八届中国(晋江)国际鞋业(体育产业)博览会前天在福建省晋江市美旗城1号馆举行。

今年鞋博会升格为体博会,“体育元素”成为贯穿整个展会的一大特色,凸显晋江市打造体育城市的全产业链优势。中国·晋江鞋业发展指数同时也正式对外发布,这是国内首个针对鞋业和鞋产品的综合指数。

本届展会设立鞋机、鞋材、鞋类(体育用品)成品馆等三大展区及科技馆、招商馆、品牌产品馆、中小企业鞋类精装区、工业设计及户外用品馆、电子商务馆、媒体展示区和台湾鞋机馆。展馆面积50000平方米,共设置1800个国际标准展位。

2015年,晋江体育产业总产值

超1100亿元,占全市总产值的29.7%,拥有国家级体育用品品牌42个,体育用品上市公司21家,外向型体育健身娱乐企业1家,1家企业成为里约奥运会官方赞助商,2家企业成为中国奥委会赞助商。

据权威机构预测,未来10年我国体育产业总规模将达5万亿-7万亿元,潜力巨大。晋江正在通过加快发展体育服务业,推动体育和文化、旅游、金融、互联网融合发展,全力打造“体育之城”。

这次晋江“体博会”汇集来自中国香港、台湾地区和德国、意大利、法国、奥地利、古巴、韩国、越南、菲律宾等国家的协会、企业、专家、学者,以及法国、澳大利亚、印度、哥伦比亚、南非等国家的跨国采购商团。

人社部发布关于降低社会保险费率的通知 生育保险将与医疗保险合并

本报讯 人社部官网今天发布《关于阶段性降低社会保险费率的通知》(以下简称《通知》)。通知明确,生育保险和基本医疗保险将合并实施,具体待国务院制定出台相关规定后统一组织实施。

《通知》表示,为降低企业成本,增强企业活力,从2016年5月1日起,企业职工基本养老保险单

位缴费比例超过20%的省(区、市),将单位缴费比例降至20%;单位缴费比例为20%且2015年底企业职工基本养老保险基金累计结余可支付月数高于9个月的省(区、市),可以阶段性将单位缴费比例降低至19%,降低费率的期限暂按两年执行。具体方案由各省(区、市)确定。

从2016年5月1日起,失业保

险总费率在2015年已降低1个百分点基础上可以阶段性降至1%-1.5%,其中个人费率不超过0.5%,降低费率的期限暂按两年执行。具体方案由各省(区、市)确定。

此外,各地要继续贯彻落实国务院关于降低工伤保险平均费率0.25个百分点和生育保险费率0.5个百分点的决定和有关政策规定。

发改委谈推进新型城镇化 落户不该有本地外地歧视

权威新发布

本报北京今日电 (驻京见习记者 潘子璇)在昨天举行的新闻发布会上,国家发改委发展规划司司长徐林表示,今年我国在推进新型城镇化工作中,将拓宽落户通道,督促各个地区特别是外来人口聚集地区的主要城市实施更加积极、更加宽松的户口迁移政策。在农业转移人口落户方面,不应有本地人和外地人的歧视。

拓宽农民工落户渠道

徐林介绍,“十三五”规划纲要提出到2020年,户籍人口城镇化率达到45%,而目前户籍人口城镇化率39.9%,未来还要提高5个百分点,相当于要有1亿人在城镇落

发改委谈推进新型城镇化

户。推动农民工融入城镇是今年发改委的重要工作之一,为做好该项工作,第一步就是要推动非户籍人口在城市落户。“现在我们了解到很多城市只放开对本地人的落户政策,比如广东对本省的农民工进城落户条件放得更宽,但是对其他外地人,放得就不那么宽。”徐林表示,在户籍人口落户方面不应该有本地人和外地人的歧视。

全面落实居住证制度

徐林透露,目前全国已有28个省市自治区出台了户籍制度改革的具体方案,今年首要任务是所有地方都能够出台具体落实国务院户籍制度改革的做法和政策。“即便到2020年户籍人口城镇化率达到45%,按照我们测算那时仍然有2亿左右的农业转移人

全面实施“三挂钩”政策

为加快实施1亿非户籍人口在城市落户方案,发改委在今年将出台一系列的激励措施,全面实施财政资金、建设资金、用地指标与农业转移人口落户数量挂钩的“三挂钩”政策。哪个地方农民市民化工作推进得更快、落户得更多、提供的基本公共服务更好,财政转移支付就对这个地方的规模更大。

发改委还设定了全年培训农民工2100万人的计划。