

“70年”背后的来龙去脉

姚丽萍

新民眼

所有的事,都有来龙去脉,备受关注的“70年”,也不例外。

2007年3月,十届全国人大五次次会议通过物权法。

今年4月,温州20年产权房土地使用权到期,这让原本对物权没什么感觉的广大业主们一下子觉得有必要搞清楚一些事。

今年6月,民法总则草案提交十二届全国人大常委会第21次会议审议。

两天前,《中共中央国务院关于完善产权保护制度依法保护产权的意见》发布。

几件事,跨越近10年,若要在其中找出一个公众“最关注”,非“70年”莫属。从物权法说——住宅建设用地使用权期间届满的,自动续期;到如今“意见”的最新说法——研究住宅建设用地等土地使用权到期后续期的法律安排,推动形成全社会对公民财产长久受保护的良好和稳定预期。“70年”背后,是法治中国对公民财产权利保护制度的路径探寻。

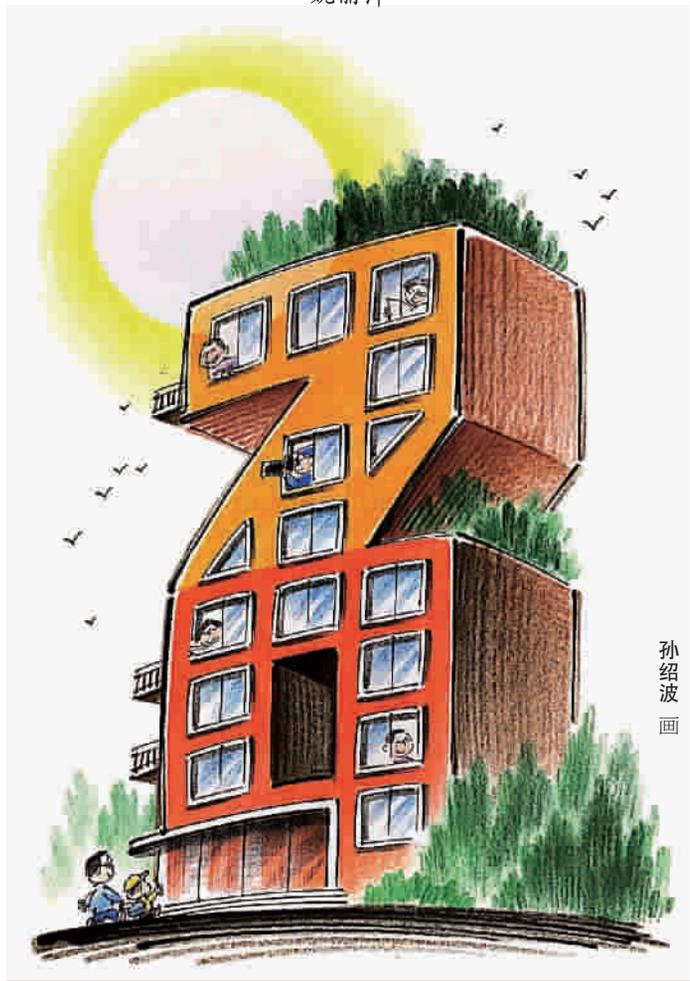
2007年,在酝酿了13年之后,物权法出台了。伴随住房制度改革,住宅小区越来越多,广大业主最为关心的物权问题,恐怕要属住宅建筑用地使用期限满70年后,是否要申请续期?

物权法第一百四十九条给出答案:住宅建设用地使用权期间届满的,自动续期。

有这个说法,业主心上的石头好落地了。不过,另一块石头还悬着呢——住宅建设用地续期后,是否支付土地使用费?

立法者当时的考虑是:这个问题关系到广大群众的切身利益,需要慎重对待,目前不宜作出规定;届时,可以根据实际情况再作慎重研究。

想想也是,在2007年,商品住宅走进我们的生活,也不过10多年,而住宅小区的土地使用期限是70



孙绍波画

年。所以,当初最为普遍的立法观点是:再经过半个世纪,我国的经济、社会发展水平会更高;那时,悬而未决的问题会有明朗的说法。因此,留下一些立法空间,未尝不是明智的选择。

就这样,立法者为“70年”留下了立法空间。不过,今年4月冒出的温州“20年问题”,一下子又把“落地的石头”拎了起来,舆论炸开了锅。

通常,我国民用住宅土地的使用权期限是70年,为啥温州有20年产权?原来,上世纪90年代初期,伴随住房制度改革,为了推进国有土地使用权出让,一些地方就以住

宅建设用地最高年限70年“封顶”,从20年到70年分档,由受让方自行选择办理出让手续,并交纳相应的土地出让金。于是,就有了20年产权的商品房。

有问题,就解决问题。其实,有物权法在,“20年问题”并非一筹莫展。房屋产权有两层意思,一层是房屋所有权,永久属于你,只要房子不塌,就一直是你的;另一层是土地使用权,这个是有期限的,最高年限就是70年。那么,这土地使用权到期了,要是产权人一时半会儿没有续期,会怎么样呢?依据物权法,政府

不能无偿、强制收回这块土地。所以,人可以先住着,但要是想转让、过户、抵押,土地使用权的问题不解决,恐怕就不成了。

那么,“先住着”之外的那些问题,如何解决?民法典,可以指望,保护自然人、法人等民事主体的财产权利正是民法典的使命担当。

其实,十八届四中全会关于“全面推进依法治国若干重大问题的决定”之中,已做出编纂民法典的重大决定。此后,全国人大常委会法工委提出了“两步走”的编纂思路——先制定民法典总则,再整合物权法、合同法、侵权责任法等其他民商法律为民法典。

一种预期是,民法典面世之日,不会太远。今年6月,民法总则草案已提交全国人大常委会审议。总则草案提出:民事主体依法享有的收入、储蓄、房屋、生活用品、生产工具、投资及其他财产权利受法律保护;民事主体依法享有物权。

对此,来自舆论的普遍预期是,70年产权课题关乎公民权利,公民权利的充分保障,一定会体现在民法典中。

两天前,“意见”来了,明确提出要研究住宅建设用地等土地使用权到期后续期的法律安排,推动形成全社会对公民财产长久受保护的良好和稳定预期。

专家解读表明,对“70年”到期后政府会收回的担心,不必了;“70年”到期后怎么办,“意见”虽无具体内容,但指明要向着有利于财产保护的方向进行制度设计,当然是依法设计。

如何依法?有物权法在先,还有民法典呼之欲出。有恒产者,有恒心。对公民财产权利的保护,是长治久安的要求,更是依法治国的理念和追求。从物权法诞生,保护公民财产权利的法治探索一路绵延,时至今日,“意见”的出台,是法治政府对现实问题和公众关切的回应,更是对物权法立法精神的重申,对民法典立法价值取向的呼应。

声音·八方

“骗光你钱还取你命,却自称积德,还有比这更不负责任的说辞吗?管英东死于催眠式的洗脑,恐怕也与亲情缺失、医学常识匮乏,以及对未来人生充满恐慌有关。不少推销保健品的,一靠情感牌,二靠可治百病,行为与非法传销无异,早该被严厉打击了。”

——《人民日报》评论。

浙江一老太3年把全家积蓄花在保健品上,药不吃,年都没钱过,最终不幸在保健品公司组织的活动上去世。去世后家里还会收到推销电话,推销员说号码是“国家卫生部”给的。

“你说哪个鱼塘不用药?不用的话,还有活鱼吗?”

——天津一水产养殖户说。

11月26日,媒体调查天津周边鱼塘养殖安全,发现投药严重,据称从鱼苗放进去那一刻就要撒药,中间还要投放消毒药、抗生素,隔两个月还得增加改善水质的药。一年七八次投放鱼药,一次得撒下30多箱。养殖户表示,不吃自己养鱼。

“目前校园里有很多虚假兼职信息,前段时间交了198元就打了水漂,而且对方涉嫌传销,交了会员费却不断鼓动拉人入会赚取佣金。”

——广东一大学生说。

广州市反电信网络诈骗中心民警表示,大学生电信诈骗主要集中在网购和兼职领域,切忌轻易相信网上兼职信息。

“我有手艺,能自顾自的,就不麻烦别人。”

——山东“自强奶奶”宋学蓝说。

92岁高龄的她,每天早上7点摆摊卖粽子,已经坚持了20年。

“6岁以下的儿童不应该接受正式学校教育,过早的入学可能会使儿童无法有效学习,且学习上遇到的挫败将对孩子造成伤害。”

——英国教育专家指出。

现代社会竞争压力日益增大,澳大利亚和英国等国家的家长们也愈来愈早地送孩子早教或高薪请起家教,年幼的孩子们如今已经被称为“没有童年的一代”。

“抱歉,特朗普,iPhone还是应该在中国制造。”

——国外媒体称。

特朗普今年3月表示他将“让苹果开始在我们的国土而非中国制造iPhone”时,几乎没人当真。但他的胜选似乎引发苹果“变心”。据报道,苹果已要求为其组装手机的两家亚洲企业评估将生产搬回美国的可能性。但苹果及其制造伙伴都心知肚明,这绝不可能成真。



声音·热点

中国人口红利期有没有消失?

“一直到2030年,我国的总抚养比低于50%,仍处于人口红利期。”

——国家卫计委副主任王培安

“‘人口红利’是指劳动力人口占总人口比例在50%到60%。”

——基于对劳动年龄人口起算点的区别,中国人口学会会长翟振武认为。

“基于对东南亚几个高速发展国家的研究,我认为1/3的发展可以归结于人口红利。”

——美国学者戴维斯

“但在劳动力成本上升的情况下,我们再怎么谈人口红利,它都是个负效应。并且所有人都看到了劳动力上升,但没有看到农村户均耕地水平的变化。”

——中国城市和小城镇改革发展中心首席经济学家李铁表示。

与上世纪50年代户均耕地14.26亩、

当前,我国正处于人口大国向人力资源强国转变的关键时期。中国劳动年龄人口近年来虽有下降,但经济活动人口和就业人口的数量仍然持续增长,劳动力供给并未减少。在日前召开的人口与发展高级资讯会上,中国的“人口红利期”有没有过去,再次成为热门话题,如何看待人口红利,也成为争论的焦点。

人均耕地3.27亩相比,现在的户均耕地面积不到9亩,人均耕地面积2.31亩。除了人均耕地面积萎缩,45岁以上农民工返乡以后,距离国际劳工组织规定的25-54岁的黄金劳动期间还有10年左右的闲置期,这加剧了农村劳动力过剩问题。

“可以看出劳动力的需求大幅下降,这个下降的前提却是农村闲置劳动力大幅度增加。”

——李铁说。与劳动力过剩伴生的另一个突出问题是农村劳动力转移速度的大幅下降。2015年,

中国农民工外出人数零增长。

“郭台铭曾说他要生产100万只机械手,安排在手机生产线上,目前他在国内的雇佣工人数是150万人,这是什么概念?”

——全国政协副主席罗富和说。机器人代人的大趋势是劳动力需求大幅减少的原因之一。郭台铭近期就在乌镇世界互联网大会上表示,富士康的手机工厂目前已经可以关灯生产。李铁团队的调查显示,目前全国已有3000多家机器人工厂,越发达的地方机器人代人的情况越突

出。其中浙江省通过机器人换人,3年减少普通劳动用工194.7万人。

“在劳动力素质、劳动生产率仍然低下的阶段,应更多关注劳动生产率的提升,避免低水平人口增长。即便从2010年的数据来看,在金砖五国里,中国的劳动生产率比不上俄罗斯、南非等,仅高于印度。提高劳动生产率的关键在于大力推进‘中国制造2025’计划,促进制造业升级换代。”

——罗富和强调,中国不断提高的是劳动力的成本,而美国提高的是自动化程度,而其资源、原材料价格及用工成本均在下降。

“劳动生产率低下的同时,中国面临的另一重问题是粮食的供给和能源的消耗。”

——李铁表示。

本栏编辑 姜燕