



新闻热线:0571-87054420 13857101115

平安浙江网:www.pazjw.gov.cn 浙江法治在线:www.zjfzol.com.cn

房屋土地使用权续期到底要不要交钱?

采访多方人士,本报想给你一个“总结性发言”

Z 本报记者 张倩 王索妮

房屋的土地使用权到期怎么办?这个长期受社会关注的问题如今有了实例。

近日,有媒体报道称,温州市一批20年产权的房屋土地使用权到期,有户主需要缴纳几十万元的土地出让金,约为房价的三分之一。这一消息不仅震惊整个温州房产市场,也吓坏了全国网友。很多人开始检查自家房子的土地使用证,掐指一算,不禁忧心忡忡。

尽管随后温州市国土局表示,“收取几十万元出让金才能续期”的说法是对信息的误读,但这条新闻还是在持续发酵,引发广泛讨论。

65万元的房子续费30万元?

温州当地媒体报道称,2012年10月,安徽人王女士花费近百万在温州市区横河北新村买了一套75平方米的二手房。今年3月底,她想卖掉这套房,却无意间发现土地证上的使用年限在今年3月4日到期。

王女士跑去当地国土部门一问,证实房子的土地证有效期是20年,确实过期了。根据物权法第149条规定:“住宅建设用地使用权期间届满的,自动续期。”但相关工作人员说,物权法只规定使用权届满可以自动续期,但怎么续、是否收费,国土资源部和住建部都没有出台补充性的文件,所以如何操作也不知道。

怎么办?在国家没有出台细则的情况下,温州的做法是全额收取土地出让金。

温州市土地登记交易中心的工作人员说,如果还没过期,可以在转让时按照优惠价(土地市场评估价的40%)缴纳土地出让金,重新取得70年土地使用权。一旦过期,就只能全额缴纳土地出让金。

王女士的土地证的使用面积为14.28平方米,横河北小区2016年基准地价为13230元/平米,两者相乘,需要支付的土地出让金为188924.4元。

而温州水心榆组团的一套二手房,房产证上的建筑面积为50多平方米,楼面评估价大约6000元/平方米,土地出让金超过30万元,而这套房子的市售价格才65万元。

据媒体报道,温州当地初步排查,仅鹿城区就有600余宗(套)房屋土地使用权过期。有市民提议能否按照20年前的土地价格缴纳费用,国土部门回应称这么做会触及国有土地流失的红线。

杭州暂无这样的情况

“温州20年住宅用地使用权年限到期”的新闻报道出来后,杭州楼市是否有类似情况出现?

昨天下午,记者致电我爱我家品牌经理宋文杰。宋经理表示,目前杭州尚无出现房子土地使用权到期的情况:“登记在我爱我家下二手市场上流通的房子,房龄最老的在保俶路、松木场附近,也不过是上世纪70年代。”

宋文杰告诉记者,对于一些上世纪90年代以前的老房子,比如翠苑、朝晖等部分的房改房,它们的土地一般都是划拨的,房子在第一次进入二手房市场交易时,只需交一笔土地出让金就可拥有70年土地使用权。而且,变成出让土地后,再次交易时,不必再缴纳土地出让金。“所以这部分老房子,其实土地使用年限都还很长。”

华邦地产杭州区域的周姓经纪人也称,目前杭州市场上暂时没有出现温州那样的情况,房子土地使用权基本都是70年。“二手市场上,以前有出让过的房屋再交易过户的

中国银行 BANK OF CHINA

手机银行转账全免费

腾讯微博地址: <http://t.qq.com/zjlawyers>

新浪微博地址: <http://weibo.com/zjlawyers>

跨越新浪腾讯的



浙江法治在线

明镜

WEEKLY

如何续期?

使用权到期!



话,土地年限到期也还有几十年。”这位经纪人说。

不过,“高额的土地出让金”还是引起了不少业主和买房人的忧心。“以往房产交易的时候,客户对土地使用权的关注度没有这么高,大多都是我们解释解释就安心了,最近却有很多客户专门为了这个来问,问题都相当专业。”盛世管家一位经纪人说。

据悉,我国土地使用权的有偿、有期限使用,始于1988年,早先的使用年限从20年到70年不等。1990年,国务院出台《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》,规定居住用地最高使用年限为70年。

温州20年到期土地,就是上世纪90年代在土地出让政策开始执行时,当地将土地使用权按20年到70年分档,由受让方自行选择,年限越长价钱越高。此外,也包括了改革开放先行先试、开发商节省成本等一些其它的特殊情况。

2007年颁布的《中华人民共和国物权法》,是这一领域最为重要的立法。根据物权法第149条规定,住宅建设用地使用权期间届满的,自动续期。不少学者认为,物权法只规定了“自动续期”,该如何续期,需不需要交纳土地出让金以及交纳标准都没有明确。且截至目前,国家层面尚未出台关于出让土地续期的实施细则,更没有对出让土地使用权续期出让金收取标准作出规定。立法滞后使得基层国土部门在实际操作过程中无法可依、规章可循,不能办理相关续期手续。

事实上,这一困境在国内并非个案。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%。

就在4月19日,深圳市规划和国土资源委员会官方微博发文,就深圳土地使用权续期有关规定进行详细说明,决定1995年9月18日前已签订《土地使用权出让合同书》的土

地,顺延至国家法定最高年期,不用补交地价。1995年9月18日后已签订《土地使用权出让合同书》,土地使用权到期后如何续期、是否需要交纳地价等问题,正在研究制定相关政策。

多数法律专家赞成“免费续期”

有专家提出,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。

但很多专家学者持不同看法,认为“补差价”的做法不妥,因为无论怎么补,这几十年土地出让的差价都很大,且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。

那么,对于70年土地使用权到期的房产又该如何续期,应有偿还还是无偿?

杭州师范大学法学院教授罗思荣表示,他十分赞成当年参与物权法立法的中国社会科学院法学专家孙宪忠的观点,在我国,土地使用权、房屋使用权是公民依照宪法、物权法规定享有的基本权利,地方政府部门无权裁量,只能按照立法的规定严格执行。“按照当前物权法的规定,当地政府部门应该无条件为到期房产‘自动续期’,因为他们不能也没有权限为到期房产续期设置法律规定外的任何附加条件,包括重新签订合同、重新收费,除非全国人大立法明确给‘自动续期’设置附加条件。”罗思荣说。

温州大学法学院教授方益权也表示,物权法的“自动续期”,其实就包含了免费的意思。否则,哪怕像有些学者所说的“可以是较低的费用”,如果原土地使用权人拒绝缴纳,那又该如何实现自动续期?另外,土地房屋权证实现了房屋所有权证与土地使用权证的二合一,又如何分割出独立的土地使用权的年限?

昨天,温州市国土资源局回应称,目前,国土资源部已与浙江省国土资源厅组成联合调研组,赴温州调研指导住宅土地使用权20年到期延长问题,预计类似房屋的分布数量、具体情况和新的处置办法将很快出来。