

住宅用地使用权续期试点将展开使用年限成焦点 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/475/2021_2022__E4_BD_8F_E5_AE_85_E7_94_A8_E5_c67_475713.htm 《物权法》出台后的有偿续期试点，使得住宅使用年限问题，成为购房时无法一笔带过的要素。日前，闸北区顶级住宅卓悦居的业主论坛上，便爆出意向购房者对其使用年限的忧虑。国土资源部近日就贯彻实施《物权法》下发通知，要求各级国土资源部门研究落实《物权法》提出的新要求，对于住宅建设用地使用权期满如何续期等问题，积极开展试点工作。今年三月刚通过人大审议的《物权法》第一百四十九条明确规定，住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。然而，《物权法》并没有对续期的土地使用费支付标准和办法作出明确规定。倘若70年使用期满后采取有偿续期的方式，那么，目前房地产市场中出现的使用年限缩水问题将被放大。很多市民会发现，和别人同一年买的房子，可能自己得提前为住房多缴很多年续期费用。续期是否有偿惹争议 由于住宅用地使用权期满后续期标准未定，业界关于其中标准也存在很多猜测。其中，关于期满后是有偿续期还是无偿续期问题成为最有争议的焦点。上海联业律师事务所主任律师王展认为，目前国有土地使用权的最初获得是有偿的，而且是有期限的。如无相反规定，有偿使用的标准同最初的标准应是一致的。王展表示，如果使用期满后采用无偿续期的方式，实际上就变更了使用的性质，“建设用地使用权”将成为“建设用地所有权”，而这，显然和《物权法》相悖。和王展持相同观点的还有世联地产分析师王新颖。王新颖表示，《物权法》依然强调

土地是国家和集体所有，个人是没有土地所有权的。王新颖认为，“住宅建设用地70年使用权期间届满自动续期”如果采用无偿续期的方式，就等于国家承认土地的私有性质，这将严重违背我国社会主义国家的性质，使国家的利益受到侵害。王新颖表示，采用有偿方式也可以在很大程度上增加国家的财政收入。因此，当住宅建设用地70年使用权期期满后，有偿续期的可能性很大。而君悦律师事务所律师许海波则认为，有偿续期和无偿续期两种可能都存在，但无偿续期的可能性更高一些。许海波表示，土地使用权续期，既要考虑可行性，又要放在整个房地产政策体系和住房保障体系的背景中来思考。在刚出台的《物权法》中，对于续期是否需要付费的问题，采取了模糊态度。“自动续期”的提法显然和无偿续期的字面意义比较接近，但也存在争议。使用年限成焦点 如果有偿续期最终落地成真，那么住房使用年限的多少将成为关注老百姓切身利益的事情。由于囤积土地利润可观，很多开发商取得土地后并没有马上投入开发，而是让土地闲置多年后才进入开发环节，使这类土地上的住房使用年限随之缩水。年初，闸北区豪宅卓悦居就出现了业主担心的使用年限问题。当时一个名为“zhang_tibet”的网友发帖，首度爆出卓悦居土地使用年限不是通常的70年，而只有43年。该帖引起轩然大波，网友纷纷跟帖，表示对该楼盘问题的担忧。《东方置业》本周致电卓悦居的开发商嘉里建设时，嘉里建设负责卓悦居项目的营销经理表示，卓悦居土地使用年限确实不是通常的70年，而是50年。当再次致电该营销经理时，她否认了50年期的说法，并表示卓悦居的使用权限是70年。据介绍，嘉里建设于1998年取得卓悦居所在地块。《东方置

业》随即查阅了“网上房地产”。“网上房地产”数据显示，卓悦居房屋使用年限确实是从1998年9月18日至2068年9月14日，使用年限是70年。但由于现在距离1998年已近10年，事实上卓悦居房产证上的70年年限严重缩水，只有约60年。换言之，在使用了60年后，业主就得为自己的房屋“买单”续期。中原地产研究咨询部经理马冀对《东方置业》表示，除由于取得土地早而造成的70年使用年限缩水问题外，一些楼盘土地的使用年限根本就不足70年，40年，50年使用年限的情况都有存在。王展也指出，土地使用年限少本来是购房者和开发商“砍价”的一大优势，但很多购房者并不知道这方面的问题，而开发商也不会告诉购房者这些情况。影响主要在二手房市场许海波认为，如果有偿续期，土地使用权期限就是影响房价的一个重要因素。而马冀表示，使用年限的多少对二手房市场影响更为明显。马冀分析，由于使用年限本就不足70年或使用年限缩水造成的期满提前缴费问题，将在二手房估价中导致房屋贬值。王新颖也认为，如果采用有偿续期，那么房屋的实际使用年限将成为购房者在购买时另一个重点考虑的因素，使用权限较长将会变成二手房另一个显著的卖点优势。王新颖表示，置业者为了规避以上风险，购房者可以选择购买新近出让土地上开发的房屋或是在购房时仔细察看开发商的“五证”。许海波也为购房者支招：如果置业者购买的是现房，可以查看产权证明或到交易中心进行产权调查，了解土地使用权的期限。如果购买期房，可以查看大产证(地证)或查验建设用地规划许可证，了解土地使用年限。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com