

土地估价师：土地无偿续期不宜取消土地估价师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/553/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_553896.htm 据3月23日报道，《土地管理法》修订案将在年内出台。据悉，《草案》对现行《土地管理法》做了大幅修改，由过去的八章86条增至十三章131条。其中，最受人关注的商品住宅使用70年大限到期后的处理办法，《草案》的表述是“按照国家有关规定自动续期”，替换了原修改意见表述明确的“无偿自动续期”。虽然为政府预留了操作空间，但此用意对国有土地最终市场化运行明显制造了不确定因素。保守谨慎的字眼并不总能带来稳定预期，法规制定者应当三思而后行。70年使用权的商品住宅，从开发商拿到土地开始建设到交给住户，这中间少则两年，长的甚至5年10年。一个70年的使用期其实是不能保证最终消费者的70年权益的，这对购房者显然不公平。不足70年的使用期的房产还要进入二手房市场交易，那么第69年的二手房，怎么可能卖得出去？所有没有明确所有权的土地，都无法从本质上保证土地使用的长期和稳定。无论是国有土地挂牌招投标出让，还是私人的房子出租，没有所有权明确的归属，就不可能有使用权的确定。如果《土地管理法》最终没有将70年期限后无偿续期的条款包括进来，则我们的房地产市场势将因为信心问题受到打击，二手房市场更可能受到致命的影响。对于基本生活资料归属的问题，任何语焉不详的表述都将严重损害产业的长远发展。相比之下，无偿续期条款的存在本身就要比目前已经出台的任何一项房市救市措施可靠。与此相关的一个新闻是，3月20日报道，根据北京

市土地储备中心公开资料统计，截至3月18日，北京今年总共通过招拍挂的方式成交土地39宗，交易金额约17.7亿元。而去年1至2月份，上述数据分别为38宗和约254亿元。从254亿元下降到不足18亿元，北京前2月卖地同比收入暴减9成。从北京的情况分析，2008年北京通过招拍挂方式获得土地出让价款约503亿元，其中不包括通过协议出让方式获得的土地收入。同年北京全市地方财政收入1837.3亿元，据此计算，当年北京卖地收入超过了财政收入的27%。卖地一项收入接近北京这样一个经济发达城市财政收入的三分之一，距离财政收入结构合理的要求，似乎太远。土地收入暴跌本身是对不合理经济结构的一个修正，是在全球经济下滑大背景下，推动各城市产业升级换代的强大动力。而无偿续期条款的消失，却仍然将收入来源瞄准了原始土地的收益，这无疑是一种对现状的妥协和倒退。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