

中国住宅土地使用权续期难题待解土地估价师考试 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__E4_B8_AD_E5_9B_BD_E4_BD_8F_E5_c51_553901.htm 尚属于中国官方的一份内部文件《土地管理法(修订草案征求意见稿)》近日被媒体曝光，其中关于住宅建设用地七十年使用权到期之后的表述，被各界普遍解读为住宅满七十年后将“有偿”续期，并引起轩然大波。中国相关法律规定，居民商品住宅只有七十年的土地使用权。而百姓最为关心的七十年土地使用权到期后如何续期，官方至今没有给出明确说法。据披露，正在国土资源厅局系统内“征求意见”的《土地管理法(修订草案征求意见稿)》中，第一〇三条表示，“住宅建设用地使用权期限届满的，按照国家有关规定自动续期。”由于去年夏天，国土资源部内部讨论的“草案”中曾明确住宅土地使用权可“无偿自动续期”。因此，此次“征求意见稿”中删除“无偿”表述后，被外界普遍解读为，住宅满七十年可能“有偿续期”，即房屋所有者必须缴纳续期的土地出让金。更有传言称，北京市已划定有偿续期的标准为每平米一千三百元人民币。由于当前土地成本已是房价的重要组成部分。业内公认的是，商品房价格中土地成本约占三分之一左右。把土地估价师站点加入收藏夹 北京师范大学房地产研究中心副主任王宏新二十四日在接受采访时表示，居民在购买商品房的过程中，同时购买了七十年土地使用权，相当于已经支付了土地成本，也就是说购房者就不曾无偿使用过土地。按照现行的法律和体制，根本得不出七十年后居民可以无偿使用土地的结论。因此，除非进行重大的体制改革，否则七十年后

商品房屋的拥有者不会无偿使用土地。王宏新明确表示，土地使用权到期后续期不该收费。因为土地使用权本来就不应收钱。在市场经济体制下，百姓与政府应该是税收关系，而不应是买卖关系。地方政府不应变成“土地财政”，不应把土地变为获利的主要途径。这位专家表示，“征求意见稿”中的相关表述，对七十年后住宅有偿续期预留了政策空间，因为《物权法》中没有明确使用权到期是否收费，而“征求意见稿”中，也没有明确是否收费，只是表述为“按照国家有关规定”，但是按照哪一部法律和规定，没有给出具体说明。国土资源部一位官员私下表示，这份“征求意见稿”严格来说还只是一份内部文件，这些“意见”在没有审议公布之前尚且不足为据，被媒体如此“超前”反复解读颇感无奈。这位不愿披露姓名的官员表示，住宅土地使用权到期后如何续期还是几十年后的事情，届时是“无偿”还是“有偿”续期，不会在近期确定。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