

浅议70年后，住宅用地使用权自动续期 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/613/2021_2022__E6_B5_85_E8_AE_AE70_E5_B9_c57_613208.htm

《中华人民共和国物权法》是确认财产、利用财产和保护财产的基本法律，是调整财产关系的重要法律。一些法律专家评价说，中国制定物权法，一个主要目的就是“构建完善的私有财产保护法律制度，依法保护私有财产，最终促使一切创造社会财富的源泉充分涌流”。 “私产入宪”被认为是物权法制定过程中重要事件。笔者拟就住宅土地使用权期限届满后有关问题就《物权法》的有关问题谈谈看法，希望能够达到抛砖引玉的作用。

一、物权法明确：住宅用地使用权期间届满后自动续期

《物权法》第一百四十九条规定：“住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。”“非住宅建设用地使用权期间届满后的续期，依照法律规定办理。该土地上的房屋及其他不动产的归属，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，依照法律、行政法规的规定办理。”

二、解读：住宅用地使用权期间届满后自动续期

买商品房的人都要领两个证：房产证和土地证，土地证有效期是70年。许多人关心，70年后房屋占用的土地还是我的吗，是否需要重新掏钱买地？《物权法》明文规定国家允许续期，但要交一笔土地使用权出让金，至于交多少钱，目前尚无定论。根据《物权法》规定，国家允许房主续期拥有土地使用权。那么如房主不愿续期，国家将收回土地，但上面房屋归谁所有目前尚有争议，也很值得我们关注。国外惯例是建筑物归土地所有者。那么我国呢？对于土地使用权期限的规定，最早出现在物权法草案二审稿中。

二审稿规定：“建设用地使用权期满，建设用地使用权消灭；登记机构应当回收建设用地使用权证书；建设用地使用权期满，建设用地使用权人需要继续使用土地的，应当在期满前一年申请续期；续期应当支付土地出让金。”直到四审稿，将建设用地使用权续期问题区分为住宅用地和非住宅用地两类，提出住宅建设用地使用权期满自动续期，但仍保留了支付土地使用费的规定。到六审时，草案取消了续期支付费用的规定，直到最后草案审议通过。在我国，土地的所有权是属于国家的，其他单位和个人只能获得土地使用权，区别只是期限长短不一而已。建设用地的开发商获得的土地使用权是有期限的，而业主取得的房产所有权则是永久的。我国现行法律规定了建设用地使用权的最高期限：居住用地70年；工业用地50年；商业用地40年；综合用地50年。事实上，我国从上世纪70年代末开始改革开放，当时出让的一些土地使用期限较短，一些只有30年左右，很快就要到期。特别是目前绝大多数城市居民都拥有了自己的住房，使土地使用权期满的问题更加引人关注。到期后的土地怎么办？土地上的建筑归谁所有？按照现行规定，期满后土地使用权及其地上建筑物、其它附属物的所有权，无偿收归国有。市民可以申请续期，续期须经批准，重签合同、支付土地使用权出让金。而一旦不批准，市民就有可能失去住房。土地大限有如定时炸弹，令房地产投资者忧心忡忡。因此，《物权法》规定住宅用地使用权期间届满后自动续期，无疑给老百姓吃了一颗定心丸。所谓“自动续期”，即只要房屋所处建筑物健康，没有报废，那么土地使用权的续期不会有任何的限制，在任何情况下都可以续，老百姓完全不必担心房子被破坏掉、

老无所居。但是，《物权法》并为就如何续、续期的程序、费用等做出明确的规定，那么我们“中国老百姓从改革开放到今天，好不容易有了房子可以传下去，如果到了孙子那一代，房子的情况还说不清，多让人不放心！”因此，笔者建议，国家有关职能部门在制定相关的规定时，一定要慎之又慎、反复斟酌，对这一问题认真推敲，不要留后遗症。

三、学者点评《物权法》起草人之一、全国人大常委会法律工作委员会委员王利明教授在接受媒体采访时表示：“房子存在多久，土地的使用期限就存在多久，关于续期年限、续期费用问题，在物权法中并没有更为明确的规定，\具体操作细节比较复杂，分歧和争论也比较大，因此在制定物权法时特意略过或者说回避了具体操作办法，只规定了基本原则。现在土地使用权到期的情况还比较少，估计在十年后将出现房屋土地使用权到期的第一高峰问题，因此有关部门正在制定物权法的实施细则。”根据《物权法》的规定，这一牵涉千家万户利益的立法重任将落在国务院的肩上。

关于续期的费用，目前有三种主流意见。第一种意见认为，如果没有约定或者约定不明确，续期时出让金的数额应当按照市场价格支付；第二种意见认为，应当按照申请续期当年县级政府确定的土地基准价减去初次获得土地使用权时缴纳的土地出让金；第三种意见认为，续期应该免交出让金，或者只支付换证工本费。

从操作层面看，这一自动续租条款在我国改革开放的前沿阵地深圳很早就实行，深圳目前的做法是：到期的房屋在续证时要比照地皮的市场价，缴纳一笔不菲的土地出让金，所以操作起来几乎不可能。苏州目前的房改房上市，村民宅基地到期都是同样的状况。不过所有的限制都在交易环节

产生，如果业主产权到期后房屋不上市交易，可以不交纳这笔费用。四、“住宅用地使用权期间届满后自动续期”符合立法本意“住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。非住宅建设用地使用权期间届满后的续期，依照法律规定办理”。

“物权法的上述规定，消除了群众对住宅建设用地使用权70年期满后住宅命运的担忧。对外经济贸易大学法学院民商法学系主任苏号朋教授在接受记者采访时说，与现行的土地管理法、城市房地产管理法相比，《物权法》在建设土地使用权部分的规定有了如下变化和进步：第一，以“建设土地使用权”取代《中华人民共和国城市房地产管理法》中的“国有土地使用权”的概念。第二，明确规定了设立建设使用权的范围，“可以在土地的地表、地上或者地下分别设立”。第三，明确规定工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地以及同一土地有两个以上意向用地者时，应当采取招标、拍卖等公开竞价的方式出让，改变了《中华人民共和国城市房地产管理法》允许以双方协议的方式出让此类用地的做法。第四，明确了建设使用权人建造的建筑物、构筑物及其附属设施的所有权属于建设使用权人。第五，明确规定了建设使用权期间届满前，国家因公共利益需要提前收回土地时的补偿问题，并要求退还相应的出让金。苏号朋教授还说，物权法对建设使用权的上述新规定大大扩展了该权利的设立范围，不仅地表，而且地上和地下均可设立建设使用权，体现了对物的效用的充分发挥，使资源在市场经济的环境下得到尽可能的优化配置。尤其在资源短缺、寸土寸金的城市建设中，这一条具有极为重大的意义。此外，苏号朋教授认为，《物权法》对建设使用权的

规定对百姓和企业的生产生活都带来一系列积极影响。首先，进一步规范了这一权利的设立方式，避免了国有资产流失或不正当交易；其次，对这一权利设立范围作出的全面规定，为天桥、地铁、地下车库等的建设及权利归属提供了充分的法律依据；第三，允许住宅建设用地使用权自动续期，确保了群众安居乐业。事实上，在我们中国人的观念中，房屋不仅是安身立命之所，更是家庭中重要的不动产，因此《物权法》确立：“住宅建设用地使用权期间届满后自动续期”，无疑也使到期后的土地使用权和房屋所有权由分离变为合一，切实有效的保护了老百姓的私人财产，即符合《物权法》所明确的：公私财产平等的受法律保护立法本意。

五、续期交纳土地出让金对房价的影响

续期交纳土地出让金虽然没有在《物权法》中明确的规定，但在现行体制下，续期交纳土地出让金的规定是不会被取消的。而且续交的土地费也不会与周边市场价相差太多，否则就会有套利和寻租的空间。因此，从目前的法律规定来看，该规定唯一的利好就是可能会降低房价。因为，《物权法》一旦做了明确的规定，房屋需求者在购房时就要考虑70年后的负担，需求受到一定影响，因此有可能降低名义房价。但是，房价最终不是由购买者说了算，因此这个“唯一”利好也不一定会实现。

非但如此，现任经济观察研究院院长，中国国情与发展研究所经济学研究员，曾任《新财富》学术顾问、《中国证券期货》杂志执行社长、CCTV“中国证券”栏目上市公司年报财务顾问的清议先生还撰文《70年后自动续期的五点瑕疵》，清议先生认为：1、对私权的过度保护。公权与私权是物权当中一对最基本同时也是最复杂的概念。其中的关键在于，公权既是对私权的限

制，也是对私权的保护。住宅的私权总是与土地的私权联系在一起。虽然国内尚不承认住宅用地的私权或私有制，但就私权的相对性和有限性来说，在一定期限内拥有的土地私人使用权与名义上永久的土地私有制之间并不存在本质的区别，或者说二者之间的差距在当今世界已变得越来越小。

2、为长期经济增长设置障碍。亚当·斯密的“土地是财富之母，劳动是财富之父”学说最准确地揭示了人类生产活动的奥秘。土地作为最基本的生产资料，在一切劳动成果当中都包含着其必要的价值含量，因此提高土地的利用效率可以创造更多的社会财富。国内将住宅用地使用权期间规定为70年，而不是与建筑设计寿命相等的60年，是一种忽视土地价值的表现，本身就是在降低土地利用效率。至于期满后的自动续期，无异于在降低土地利用效率的道路上走得更远。

3、变相鼓励房价上涨。70年住宅用地使用权以及期满后的自动续期，意味着住宅用地在不可预知的期间内无法形成二次供给。由此势必加剧土地资源的供给短缺，以至于在供不应求的情况下导致住宅价格的上涨。

4、缺乏环保意识。住宅用地使用权70年后自动续期的法律规定，有着鼓励不恰当延长住宅寿命和继续大量使用水泥等不可循环再生建筑材料的倾向，因此与提高建筑材料复用率以及建造工厂化住宅的努力是背道而驰的。相反，如果适当缩短住宅用地的使用年限，在不影响住宅设计寿命的前提下尽可能多地使用可以循环再生的建筑材料，并提高工厂化住宅的比例，可以有效减轻建筑垃圾对环境的破坏作用。

5、误导政府责任。清议先生的分析是否正确，我们拭目以待。但是，我们也不得不承认，70年后住宅的使用者支出的地租费用不仅取决于今后的房价，还

取决于今后政府的态度。目前助推地价、房价上涨的最大动力来自于地方政府自身利益。在当前大的制度框架，尤其是1994年确立的中央和地方财政分税制度没有改变的情况下，地价和房价还是很难降下来的。因此，不用说到70年后，其实用不了50年，购买者就要开始面临是否继续支付、支付多少地租地决策问题。其实，目前高房价的局面并非完全没有解决之道，只要有合理制度安排，地方政府就不必靠卖地也可以像西方一些国家地方政府一样有财力，地方税收增长和房价平稳完全可以并存。经济学家杨小凯曾说过，澳洲和美国都有一半左右的地方政府所有的土地，用作公园和公共设施，皆由于其它土地是私有的，所以私有地的地价依赖公共设施的质量，而地方政府的财政收入（财产税）又依赖私有地的地价。加上自由迁居，使得地价和政府所有公地经营效果之间形成回馈机制，公地经营效果越好，私有地地价越高，地方政府收入也就越高，地方政府越有钱修高质的公共设施，因而公地经营效果越好，人们越愿意移居此地。这就形成地方政府改善公共服务的良性竞争。因此，换一个角度考虑解决地租续交问题，让利于民与地方财力增长是可以并行的。虽然，《物权法》颁布后，或褒或贬的声音很多，但不管怎样《物权法》还是关于财产归属和利用的法律规则，它的功能都在于明确财产所有、充分发挥财产的效用。

《物权法》中规定的所有权制度、用益物权制度和担保物权制度，都是实行社会主义市场经济体制的基本制度。因此可以说，《物权法》毫无疑问地是社会主义市场经济的基本法律之一。《物权法》的制定和实施，对于激发全社会的创造活力，全面建设小康社会，构建社会主义和谐社会，具有重

大的现实意义和深远的历史意义。1 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