

我国土地出让将向年租制倾斜 PDF转换可能丢失图片或格式
，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/84/2021_2022__E6_88_91_E5_9B_BD_E5_9C_9F_E5_c51_84715.htm “这次物权法草案在审议过程中取消了住宅土地使用权满70年后需要支付相关费用的条文，表明国家正在调整目前的出让制度，将来可能将会采取批租制和年租制相结合的方式。”昨天，中国社会科学院城市发展与环境研究中心主任牛凤瑞在接受记者采访时表示。十届全国人大常委会第二十四次会议日前对物权法草案进行第六次审议，这是全国人大立法史上第一部进入六审的法律草案，也是审议次数最多的法律草案。据悉，由于宅土地使用权70年到期是否需要支付相关费用的问题，关系到广大居民切身利益。六次审议稿取消了以前草案中的有关需要支付费用的规定。牛凤瑞介绍说，目前我国实行的是一种土地批租制，国家享有土地的所有权，政府一次性出让若干年的土地使用权后，并一次收取出让期内各个年度地租的贴现值总和（土地出让金）。批租制的好处在于地方政府可以一次性收齐土地出让金，投入到城市的基础建设中去。但是也存在一定弊端，一次收齐地租在一定程度上导致了土地的价格过高，从而助长了房价的上涨，此外，还容易造成地方财税收入的不平衡，比如上任官员出售的土地获得较多的财政收入，这样将会导致其继任者在土地方面的财政收入匮乏。而土地年租制与土地批租制相比较，主要区别体现在以下两个方面：一是按年收租，土地年租制不是在土地出让初期一次性收取出让期限内的全部土地租金，而是按年度分别收取土地租金。二是每年调租，土地年租制按年收取的租金不

是固定不变的，而是每年调整土地的租值，这样政府还可以享受土地增值带来的一部分收益，也利于租赁者随时调整投资方案，避免出现闲弃土地。同样持此观点还有中国土地学会理事长、原国家土地管理局局长邹玉川，他在接受记者采访时表示，一直以来土地年租制就是国家土地改革方向的主要参考依据，随着目前房地产市场的发展，这样的改革势必将要加速。

业内观点 宅地自动续约无碍住宅市场

正源地产总经理陈选良认为，住宅用地满70年后自动续约，对房地产市场特别是住宅市场的影响并不大，开发商从中也不会获得任何好处，主要是购房者将会得到更大利益，并且他希望在70年满期后，可以象征性地收取一定费用。宅地自动续约将刺激二手房交易

信一天地产市场部经理罗煜认为：住宅用地满70年后自动续约将会刺激二手房的交易量，目前二手房有一部分是公房和央产权房，这部分房屋的建成年代时间比较长，这样在出售过程中影响到了房屋价格。此外，还利于新房的上市交易，特别是一些豪宅由于售价比较高，购买者非常在意房屋的使用年限。

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