

住宅土地无偿续期易致土地私有化 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\\_\\_E4\\_BD\\_8F\\_E5\\_AE\\_85\\_E5\\_9C\\_9F\\_E5\\_c51\\_84718.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/84/2021_2022__E4_BD_8F_E5_AE_85_E5_9C_9F_E5_c51_84718.htm) 十届全国人大常委会第24次会议对物权法草案进行了第六次审议，常委会组成人员认为住宅建设用地使用权期限届满后，应当自动续期。但是对原草案所规定的支付土地使用费、续期的期限、土地使用费支付的标准和方法，则有不同的看法。有的委员认为，住宅建设用地自动续期以后，住户还要支付土地使用费，这样的规定是否合适。全国人大法律委员会研究认为，对这一问题须慎重对待，目前以不作规定为宜。如果说此前的物权法草案还授权国务院作出规定，给公民以可期待的空间，那么，删除这一规定，就意味着公民的住宅所有权将处于不稳定状态。当前社会上流传着这样一种观点：按照现行的法律规定，住宅土地使用70年后，政府机关会自动续期，所以，所有权人不用担心。之所以没有明确是否应当缴纳土地使用金，是因为其中涉及到国有土地所有权问题。在我国宪法没有作出实质性修改的情况下，我国物权法不便将问题明晰化。如果土地使用权到期之后，不需要缴纳土地使用费，自动续期，那么，中国的房地产将会出现新一轮的涨价热潮。道理非常简单，投资土地，一次缴纳土地出让金，将会使子子孙孙从中受益。购买了商品房，就意味着永远占有其下的土地，土地的国有制在物权法中被解体为实实在在的土地私有制。由于目前尚未找到土地使用权与房屋所有权制度之间有效对接的基本法律制度，或者，部分决策者认为目前我们没有必要考虑土地使用权的时间性，所以，在物权法草案讨论

过程中，各种问题纷至沓来。要想走出这个历史的法律困境，需要我们寻求恰当的理论依据。传统的破窗理论认为，当供需之间处于相对停滞状态的时候，整个社会资源的流转速度就会减缓，财富增长的可能性就会降低。如何打破这种平衡呢？一些学者认为，就像启动汽车需要电瓶一样，启动经济发展必须打破窗子。按照破窗理论，当土地使用权期限届满，住宅所有权人可以自动续期，永续利用土地，土地的国家所有制就会化为乌有，而且房地产的发展也将失去内在的动力。规定土地使用权期限，并且按照法律规定要求土地使用权人必须缴纳土地使用费，是一种典型的破窗理论制度设计。这样的规定可以加速土地的流转，并且带动相关产业的发展。所以，立法机关千万不能误解土地使用权有偿出让制度，将宪法中所规定的土地国有制改为土地私有制。如果像有些委员所建议的那样，住宅用户不需要支付土地使用费，那么不仅与现行的宪法不合，而且与发展经济的目标也不相一致。当土地使用权到期之后，通过新一轮的利益调整，不但可以确保土地得到有效利用，而且可在整个社会实现财富的再分配。还有一种观点认为，住宅用户只需象征性地缴纳土地使用费，继续获得土地使用权。这样的观点同样荒谬。如果只是缴纳手续费，或者，微不足道的补偿费，那么，中国的土地使用权制度毫无价值，土地的国家所有制也没有存在的必要。我国宪法之所以设计土地使用权制度，就是希望在不改变土地国有制基础之上，通过国有土地的可有偿转让，提高国有土地的利用效率。如果土地使用权转让不能给国家带来收益，或者，人们通过购买商品房的可以永久取得土地使用权，那么，土地的国家所有制也就彻底落空了。土地是中国最

大的国有资产。物权法在土地使用权问题上稍有不慎，就可能导致土地这一国有资产出现永久性的流失。当前我国住房分配极不平衡，如果允许少数商品房所有权人依据物权法永久无偿占用土地，那么在中国将会爆发土地革命。在没有解决房地产领域分配不公的问题之前，必须坚持宪法中所规定的土地国有制和土地使用权的有偿出让制度，决不允许物权法草案中出现任何导致土地私有化的行为规范。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](http://www.100test.com)