

不須申請 不收費用 正常交易 房產土地到期將自動續期

【大公報訊】在內地置業，土地有使用年限，年限到期後將如何處置，此前始終沒有一個官方定論。今年4月，部分溫州市民發現房產土地使用權即將到期，引發廣泛關注。23日，國土資源部副部長王廣華在《自然資源統一確權登記辦法（試行）》新聞發布會上表示，年限到期後居民不需要提出續期申請，相關部門不收取續期費用，房屋亦可正常辦理交易和登記手續。

綜合記者馬琳、新華網、鳳凰網報道：國務院於1990年發布的《城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》訂明，中國的土地使用權出讓最高年限按用途分為40年、50年、70年不等，其中居住用地出讓的最高年限為70年。但對於70年土地使用權到期後的處理，政府此前未出具有體規定，除了《物權法》第149條規定「住宅建設用地使用權期間屆滿的，自動續期。」但具體如何續期、是否需要交費及收費標準，仍未明確。

「兩不一正常」屬過渡性辦法

今年4月，溫州部分市民發現他們正常買賣二手房後卻無法完成交易。不少市民發現，他們持有的土地證上寫着土地年限20年到期，明年土地就要到期了。如果要續期，根據當地國土部門的繳費政策，須繳納估房價總額約三分之一的土地出讓金。此事引發了社會廣泛關注。浙江省國土資源廳為此向國土資源部遞交了《關於如何處理少數住宅用地使用權到期問題的請示》（浙土資〔2016〕64號）。

為解決這些群眾當前面臨的實際問題，維護其應有權益，國土資源部商住房和城鄉建設部同意後，復函並抄送各地國土資源管

理部門，地方在相關「法律安排」明確之前，可以採用「兩不一正常」的過渡性辦法處理，即：一，不需要提出續期申請。少數住宅建設用地使用權期間屆滿的，權利人不需要專門提出續期申請。二，不收取費用。市、縣國土資源主管部門不收取相關費用。三，正常辦理交易和登記手續。此類住房發生交易時，正常辦理房地產交易和不動產登記手續，涉及「土地使用期限」仍填寫該住宅建設用地使用權的原起始日期和到期日期，並註明：「根據《國土資源部辦公廳關於妥善處理少數住宅建設用地使用權到期問題的復函》（國土資廳函〔2016〕1712號）辦理相關手續」。

今年11月出台的《中共中央國務院關於完善產權保護制度依法保護產權的意見》（中發〔2016〕28號）（以下簡稱《意見》）提出：「研究住宅建設用地等土地使用權到期後續期的法律安排，推動形成社會對公民財產長久受保護的良好和穩定預期」。

住宅用地或均可免費續期

國土資源部提出「兩不一正常」的過渡性辦法，是貫徹《意見》的要求。之所以是過渡性辦法，一方面是溫州這次出現的問題

，牽扯面小，只涉及少量住房，屬於改革初期先行先試造成的個別情況，有其特殊性，另一方面是相關法律安排尚未出台，地方行政管理部門先按此辦法操作，待相關法律安排出台後，再與之做好銜接。對帶有普遍性的70年住宅土地使用權期間屆滿的續期問題，國土資源部將繼續加強調查研究。

中國人民大學民商法律科學研究中心主任楊立新認為，國土資源部此次表態，是回應《意見》裏提出的「要研究住宅建設用地等土地使用權到期後續期的法律安排，推動形成社會對公民財產長久受保護的良好和穩定預期」。雖然僅針對溫州等20年期限的住宅建設用地使用權的續期，也是過渡性舉措，但既然20年的都不收費，30年、40年、50年的住宅土地使用權也將大概率免費續期到70年。



王廣華表示，土地年限到期後居民不需要提出續期申請。網絡圖片



市民在南京房地產交易中心進行房產交易

資料圖片

「兩不一正常」

- 1 不需要提出續期申請。少數住宅建設用地使用權期間屆滿的，權利人不需要專門提出續期申請。
- 2 不收取費用。市、縣國土資源主管部門不收取相關費用。
- 3 可正常辦理交易和登記手續。

住宅用地產權到期非個案

【大公報訊】據21世紀經濟導報報道：根據溫州市國土資源局初步摸排，僅僅在溫州市區，土地使用年限在2017年12月31日前就將過期的房產就有600多套。到2019年底到期有1700多宗，主要集中在鹿城區、龍灣區、甌海區等特定區域、特殊時期的特定房屋。

溫州土地使用權續期並非是孤立個案，也不是首次出現的土地使用權到期的事件，據了解，青島、濟南、深圳都遇到此情況，且都在市級層面提供了解決方案。

實際上，深圳早在2006年就已出實例。

1980年開始建設的國商大廈是全國第一棟商用寫字樓，土地使用權只有20年，到2001年12月31日截止。

2004年，深圳市頒發了《深圳到期房產續期若干規定》，對這一「歷史遺留問題」作了詳細規定，補交地價數額為相應用途公告基準地價的35%，補交地價一次性交付，到期不辦理續期或申請未獲准，則原有土地使用權消滅，其土地使用權無償收回。

山東青島擬以區域過去1年的平均地價為計算標準，以基準地價的60%補交土地出讓金。



福州房地產開發商購買的一處即將開發的土地。資料圖片

內地實行「房地分離」制度



內地實行「房地分離」制度，土地所有權歸國家和集體所有，房屋所有權屬於個人產權。房屋所有權作為私有財產權的一種，得到《中華人民共和國憲法》的保護。

根據《中華人民共和國物權法》（自2007年10月1日起施行）第六十四條，私人對其合法的收入、房屋、生活用

品、生產工具、原材料等不動產和動產享有所有權，其年限是永久的。

不過，房屋所有權是永久的，但土地使用權是有期限的。根據《中華人民共和國憲法》，土地使用權在土地出讓時根據開發類型分為不同的使用期限，民用住宅用地出讓年限最高為70年，工業用地、科教文衛體、綜合類用地最高為50年，商用、旅遊、娛樂用地最高為40年。（大公報記者 馬琳）

商務部：關注非理性對外投資

【大公報訊】記者周琳北京報道：近期福耀玻璃董事長曹德旺有關計劃投資在美建廠的言論引發關注。有媒體將此舉解讀為目前資本加劇外流，外管局數據也顯示中國今年對外投資增速過快。對此，商務部23日回應稱，中國對外投資的大趨勢不會改變，但也會密切關注近期在房地產、酒店、影城、娛樂業、體育俱樂部等領域出現的一些非理性對外投資的傾向。

明年對外投資料繼續增長

商務部發言人沈丹陽表示，中國對外投資的大趨勢不會改變，所以明年的對外投資應該還是一個增長的趨勢。

中國對外投資的方針、政策和管理原則一直是明確的，中國會繼續支持國內有

能力、有條件的企業開展真實合規的對外投資活動，參與「一帶一路」共同建設的國際產能合作，促進國內經濟轉型升級，深化中國與世界各國的互利合作。

沈丹陽強調，最近監管部門在密切關注近期在房地產、酒店、影城、娛樂業、體育俱樂部等領域出現的一些非理性對外投資的傾向，以及大額非主業投資、有限合夥企業對外投資等類型對外投資中存在風險隱患，所以建議有關企業在這方面審慎決策。

關於曹德旺事件，沈丹陽不予置評。但他也承認確實有一部分製造業企業面臨成本持續上升，發展面臨困境的問題。但是要看到，中國現在隨着結構調整、環境改善，有更多領域適合越來越多的國外企業和中國企業的發展。

養老服務市場全面放開

【大公報訊】據新華社消息：國務院辦公廳日前印發《關於全面放開養老服務市場提升養老服務品質的若干意見》（以下簡稱《意見》），對促進養老服務業更好更快發展作出部署。

《意見》指出，養老服務業既是涉及億萬群眾福祉的民生事業，也是具有巨大



河北邢台市醫專老年養護中心的康復師為老人做康復訓練。新華社

發展潛力的朝陽產業。全面放開養老服務市場，提升養老服務品質，要堅持「深化改革、放開市場，改善結構、突出重點，鼓勵創新、提質增效，強化監管、優化環境」的原則，持續深化簡政放權、放管結合、優化服務改革，積極應對人口老化，培育健康養老意識，加快推進養老服務供給側結構性改革，保障基本需求，繁榮養老市場，提升服務品質，讓廣大老年群體享受優質養老服務，切實增強人民群眾獲得感。

《意見》提出，到2020年，養老服務市場全面放開，養老服務和產品有效供給能力大幅提升，供給結構更加合理，養老服務政策法規體系、行業品質標準體系進一步完善，信用體系基本建立，市場監管機制有效運行，服務品質明顯改善，群眾

滿意度顯著提高，養老服務業成為促進經濟社會發展的新動能。

《意見》提出了四方面的主要任務。一是全面放開養老服務市場。降低准入門檻，放寬外資准入，精簡行政審批環節，進一步改進政府服務，完善價格形成機制，加快公辦養老機構改革，加強行業信用建設。二是大力提升居家社區養老生活品質。推進居家社區養老服務全覆蓋，提升農村養老服務能力和水準，提高老年人生活便捷化水準。三是全力建設優質養老服務供給體系。推進「互聯網+」養老服務創新，建立醫養結合綠色通道，促進老年產品用品升級，發展適老金融服務。四是切實增強政策保障能力。加強統籌規劃，完善土地支持政策，提升養老服務人才素質，完善財政支持和投融資政策。

經濟學家對本季經濟向好預期增

【大公報訊】據新華社報道：中國社科院工業經濟研究所23日發布2016年四季度「中國經濟學人熱點調研」顯示，49.6%的受訪經濟學家認為四季度經濟增速會同比上升或持平，比三季度調查高3.1個百分點；45.1%判斷下降，比三季度低近5個百分點，顯示經濟學家們對經濟形勢的向好預期增加。

料全年經濟增速超6.5%

據介紹，此項調查由社科院工經所針對國內133位經濟學家所作，這些經濟學家來自各大高校、科研院所、金融機構以及諮詢公司。

調查顯示，經濟學家對經濟增長的信心進一步增強。根據調查所作的中國經濟學家經濟景氣指數呈現上升態勢，本期為

68，比三季度上升5個百分點。在全年經濟增速方面，72.18%的經濟學家判斷今年經濟增速能超過6.5%，較上季度調查高出37.4個百分點。

外貿景氣指數略有下降

在出口形勢方面，經濟學家預期出現分化。調查顯示，41.36%的受訪者認為四季度出口同比上升或持平，47.4%認為下降。同時，根據調查所作的外貿景氣指數為68，比三季度有所下降。

此外，在物價水準方面，經濟學家判斷價格水準將打開上升空間。63.9%的受訪者認為四季度價格水準會同比上升。根據調查所作的物價指數為146，比三季度調查反降了24個點，顯示四季度社會物價水準上漲預期強烈。

粵媒：解決好人民普遍關心問題

【大公報訊】12月21日，中共中央總書記、國家主席、中央軍委主席、中央財經領導小組組長習近平主持召開中央財經領導小組第十四次會議，研究「十三五」規劃綱要確定的165項重大工程項目進展和解決好人民群眾普遍關心的突出問題等工作。習近平總書記發表重要講話強調，從解決好人民群眾普遍關心的突出問題出發，推進全面小康社會建設，符合推進供給側結構性改革的要求，有利於創造新的增長點、提高長期增長潛力，而新的增長點就蘊含在解決好人民群眾普遍關心的突出問題當中。南方日報23日發表了題為《解決好人民群眾普遍關心的突出問題》的評論文章，指出要首先把老百姓最關心、最直接、最現實的問題解決好，這些問題解決好了，還能釋放社會活力，創造新的增長

點，推動經濟可持續發展。

文章說，中共十八屆五中全會提出了全面建成小康社會新的目標要求。這些目標要求有助於正確認識全面建成小康社會的全面特徵，準確把握全面建成小康社會的豐富內涵。顯然，全面小康不能只盯着經濟增長，還必須遵循堅持人民主體地位這一基本原則，落實以人民為中心的發展思想。

文章指出，堅持以人民為中心的發展思想，是馬克思主義政治經濟學的根本立場，是以習近平總書記為核心的中共中央治國理政的基本遵循。習近平這一系列重要講話和重要論述，深刻闡明了堅持以人民為中心的發展思想的重要意義，為落實這一發展思想、做好改革發展各項工作、實現全面建成小康社會奮鬥目標指明了前

進方向。

文章表示，落實以人民為中心的發展思想，要把人民對美好生活的嚮往作為奮鬥目標，從解決好人民群眾普遍關心的突出問題出發。根本還是要不斷解決好人民群眾普遍關心的突出問題，讓人民群眾有更好的教育、更穩定的工作、更滿意的收入、更可靠的社會保障、更高水平的醫療衛生服務、更舒適的居住條件、更優美的環境。另一方面，從解決好人民群眾普遍關心的突出問題出發推進全面小康社會建設，也是供給側結構性改革中「補短板」的重要內容。補短板必須從滿足人民群眾需求出發，首先把老百姓最關心、最直接、最現實的問題解決好。一旦這些問題解決好了，還能釋放社會活力，創造新的增長點，推動經濟可持續發展。