

宅地使用权自动续期来历 物权法草案提续期付费

近日,就《物权法》第一百四十九条规定的城市住宅用地使用权期限届满后的续期问题,我国著名民法学家梁慧星撰文,回顾了《物权法》起草中关于“自动续期”规定的立法讨论过程,并强调了解决问题的路径。

梁慧星,是中国社会科学院学部委员,中国社会科学院法学研究所研究员。曾任第十一届全国人大代表,第十一届全国人大法律委员会委员,《合同法》起草组组长,《物权法》、《侵权责任法》、《民法典》起草组核心成员,中共中央政治局集体学习《物权法》专题讲座主讲人。

梁慧星回顾介绍,城市住宅用地使用权期限届满后的续期问题,在当时立法过程中经历了几步变化,从三次审议稿“期满申请续期,续期付费”,到四议稿“自动续期,续期付费由国务院规定”,再到最终“自动续期,付费留待将来慎重研究”。他特别指出,“慎重研究”的研究主体,是指立法机关即全国人大常委会自身,而不是国务院或者别的机关。

三议稿: 土地续期要申请并付费

梁慧星在文中回顾介绍,物权法草案第一、二、三次审议稿,均无关于住宅用地使用权期满“自动续期”的规定。此项规定,是四次审议稿所创设,至六次审议稿确定。

当时,三次审议稿第一百五十五条:“建设用地使用权的期间届满,建设用地使用权消灭。”第一百五十六条:“建设用地使用权的期间届满,建设用地使用权人需要继续使用土地的,应当在期间届满前一年申请续期,除因公共利益需要收回该土地的外,出让人应当同意。建设用地使用权续期后,建设用地使用权人应当按照约定支付出让金;没有约定或者约定不明确的,按照国家规定确定。”

在三次审议中,常委会组成人员针对此规定进行了讨论。贺铿委员提出,“土地使用权消灭后怎么办?”吴清辉(代表)提出,“在香港,有补地价制度。如果期限过了,使用者仍想继续使用这块土地,那就需要补地价。物权法应该引进补地价的概念。”郑功成委员认为,“住房、宅基地是私人真正的恒产。城镇居民只有70年的使用期,买住房实际上买的是一个空间,和土地没有关系,那么70年以后是自动消灭还是自动续期?如何保证城乡居民这一部分私有财产,草案还有继续完善的空间。”

四议稿:自动续期,付费由国务院规定

梁慧星介绍道,三次审议后,委员长会议决定向社会公开征求意见。共收到通过网络、信件提交的意见11543件,另有26个省(市、区)和15个较大市人大常委会、47个中央部门、16家大公司、22个法学院所专家,提出了意见。

社会各界针对上述规定的主要意见是:一、用地期限。有的提出,现行的

住宅用地使用权期限太短。有的建议延长为100年或者150年。有的建议取消使用年限的规定。二、续期申请人。有的提出,一栋公寓多户居住,建设用地使用权期间届满,是由住户个人申请续期还是业主委员会统一申请续期,意见不一致时怎么办?三、续期后的土地使用费。有的认为,住户买房已经支付了土地出让金,续期后不应再交费。有的认为,续期的应交少量的使用费。

对上述常委会组成人员和社会各界的意见,法律委员会研究认为:“建设用地使用权续期的问题,宜区分住宅用地和非住宅用地,要着眼于保障老百姓安居乐业。”据此,法律委员会建议将这一条修改为:“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,建设用地使用权人需要继续使用土地的,应当在期间届满前一年申请续期,出让人应当同意。”“建设用地使用权续期后,建设用地使用权人应当支付土地使用费。续期的期限、土地使用费支付的标准和办法,由国务院规定。”(四次审议稿第一百五十五条、五次审议稿第一百四十九条相同)

最终确定:自动续期,付费留待将来慎重研究

在五次审议稿中,则有一个第一百四十九条:“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,建设用地使用权人需要继续使用土地的,应当在期间届满前一年申请续期,出让人应当同意。”(第1款)“建设用地使用权续期后,建设用地使用权人应当支付土地使用费。续期的期限、土地使用费支付标准和办法,由国务院规定。”(第3款)

2006年10月27日,法律委员会向十届全国人大常委会第二十四次会议提交《关于物权法(草案)修改情况的汇报》,其中提到:五次审议中“常委会组成人员对自动续期的规定,普遍表示赞成。同时,有的委员提出,续期付费是



否合适,建议进一步研究。法律委员会研究认为,续期后是否支付土地使用费问题,关系广大群众切身利益,需要慎重对待,目前本法以不作规定为宜。届时,可以根据实际情况再作慎重研究。因此,建议删去这一条中关于土地使用费的规定。”

国务院或地方政府不得决定是否收费

梁慧星谈到,《物权法》第一百四十九条关于住宅用地期满自动续期的规定,由此确定。可见,本条立法机关的意思是:鉴于住宅用地使用权续期后是否支付土地使用费问题,关系广大群众切身利益,需要慎重对待,目前本法不作规定,留待将来根据实际情况再作慎重研究。

梁慧星提出,应该特别注意,从原条文中删去“续期的期限、土地使用费支付标准和办法,由国务院规定”一句,可知所谓“届时,可以根据实际情况再作慎重研究”的研究主体,是指立法机关(全国人大常委会)自身,而不是国务院或者别的机关。质言之,在将来由立法机关(全国人大常委会),就住宅用地使用权续期后是否支付土地使用费问题,“根据实际情况再作慎重研究”(并作出决定)。在这之前,无论是国务院或者地方政府,均不得擅自决定住宅用地使用权续期后是否支付土地使用费。

住建部:“十三五”重点做好 建档立卡贫困户危房改造

目前全国居住在危房中的1600多万贫困农户,都已建档并录入信息系统。关于建档立卡贫困户的危房改造户数,住建部正和国务院扶贫办进行信息对接和核准,争取5月底前全部完成。

农村危房改造实施8年来,我国累计解决了2000万贫困户的住房安全问题,取得了显著成效。据住建部总经济师赵晖介绍,在启动农村危房改造之初,就明确了“三最”原则,重点帮助住房最危险、经济最贫困农户解决最基本的安全住房。建立了农村危房改造管理信息系统,实行一户一档,确保信息监管到户。

“十三五”期间,农村危房改造有了新的任务和要求,重点是要完成现有农村危房改造,重点做好建档立卡贫困户危房改造,大幅提升农村危房改造成效。

为做好建档立卡贫困户危房改造,住建部要求各地编制“十三五”建档立卡贫困户危房改造规划,加大差异化补助,推广用加固方法解决贫困户住房安全问题,开发推广低造价、功能好的农房建设技术,严控特困户建设标准,积极推行农村集体公租房、幸福大院建设等新方式等。

“十三五”时期的重点工作是抓紧编制农村危房改造“十三五”规划,进一步完善政策。下大力气提升农村危房改造成效,改进和加强监督检查,重点做好建档立卡贫困户住房安全保障。

近日《关于支持贫困县开展统筹整合使用财政涉农资金试点的意见》出台,农村危房改造资金列入了整合范畴。文件明确要求“确保完成‘两不愁、三保障’(不愁吃、不愁穿,义务教育、基本医疗和住房安全有保障)的脱贫目标任务”,完成住房安全有保障的目标和任务是基本要求。

未来新建商品房、二手房 买卖合同网签全覆盖

近日,在银监会召开防范和处置非法集资法律政策宣传座谈会,包括最高法、最高检、公安部、工信部、商务部、住建部等14个联席会议成员单位参加。法制记者从会上获悉,住建部相关负责人则表示,要求各地加强商品房预售许可和楼盘表管理,实时更新房源交易状态,并将相关信息向社会公示。指导各地积极推行商品房买卖合同网签备案制度,严格退房管理,坚决查处“一房多卖”骗取购房款、以及随意更换房屋买受人进行虚假销售等行为。

未来,将落实新建商品房、二手房买卖合同网签备案制度,实现网签业务系统全覆盖,防止“一房多卖”积极推动《房地产交易管理条例》制定,完善商品房预售许可、交易资金监管买卖合同网签备案、购房实名等制度;修改完善房地产开发管理相关规定,推进开发企业兼并重组,依法守信经营。

建立包括房地产开发企业、中介机构在内的企业信用信息共享交换平台,强化日常监管和联合执法,对企业违法违规行为实行联合惩戒。

营改增试点全面推开 两部门连发“补丁”文件



5月1日起营改增试点全面推开。改革启动前夕,财政部、国家税务总局分别于4月29日和30日对外发布了两份补充文件,这两份被业界称为“打补丁”的文件可谓来得及时,通过一个个细节兑现政府承诺。针对劳务派遣企业,文件在保留差额征收的同时,增加可抵扣模式,这样一来,企业就可以算算哪种方式最划算。

4月29日,财政部、国家税务总局发布《关于进一步明确全面推开营

改增试点金融业有关政策的通知》,对前期政策及时做出调整。

针对市场担心影响债券利率,文件明确指出,质押式买入返售金融商品、持有政策性金融债券属于金融同业往来利息收入,这意味着二者将不在增值税征收范围内,此举无疑使债市如释重负,有助于稳定债券利率水平,降低机构融资成本。

而令中国人寿保险公司财务总监赵立军高兴的是,他此前担心的“企业年金类产品要征增值税”问题此次也得到解决。新文件明确,享受免征增值税的一年期及以上返还本利的人身保险包括其他年金保险,其他年金保险是指养老金以外的年金保险。

“营改增相关政策公告下发后,不同行业的纳税人结合自身情况提出了一些新的问题,财税部门从确保行业税负只减不增的角度考虑,进行了及时回应,这是非常必要的。”安徽省国税局总经济师胡立文说,补充文件的出台,对如何切实保障企业分享改革红利提供了可操作

性的指导规范。

另一份补充文件《关于进一步明确全面推开营改增试点有关劳务派遣服务、收费公路通行费抵扣等政策的通知》,也在5月1日零点改革启动前顺利发出,给劳务派遣公司和常年走高速的企业带来福音。

增值税时代,原先营业税对劳务派遣实行差额征收政策被平移过来,但差额征收是不能抵扣的。为照顾一些企业需求,文件在保留差额征收的同时,增加可抵扣模式,即以取得的全部价款和价外费用为销售额,按照一般计税方法计算缴纳增值税。选择多了更政策贴心,企业就可以算算哪种方式最划算。

高速公路费抵扣的焦点主要是抵扣凭证问题。由于改革刚启动增值税发票与高速路收费系统还未完全对接,为让更多交通物流企业获得减税红利,补充文件提出了过渡性举措,明确一般纳税人支付的道路、桥、闸通行费,暂凭取得的通行费发票计算可抵扣的进项税额。

购房咨询
物业服务
问题投诉
新闻爆料



有事就找《楼市周刊》

0632-3127930
13562215024