

权威专家解读公民土地与房屋权益焦点问题

住宅土地使用权到期了怎么办?

《中共中央 国务院关于完善产权保护制度依法保护产权的意见》27日正式对外发布。这是我国首次以中央名义出台产权保护的顶层设计。引人注目的是,意见在多处对于公众关心的土地与房屋财产问题,作了说明和安排,明确提出:研究住宅建设用地等土地使用权到期后续期的法律安排、细化规范征收征用法定权限和程序、赋予农民更多财产权利等。

意见的发布,将对公民的土地与房屋权益保护释放哪些新信号?记者采访了权威专家进行深入解读。



焦点 1

70年住宅土地使用权 该如何续期?

文件:研究住宅建设用地等土地使用权到期后续期的法律安排,推动形成全社会对公民财产长久受保护的良好和稳定预期。

解读:北京大学法学院教授常鹏翱认为,意见尊重并回应了民意,传递了一个重要信号:既然研究的是续期的法律安排,并强调形成受保护的良好和稳定预期,那么就意味着,对于个人住宅土地使用权到期后政府会收回的担心是不必要的。

今年4月,温州房屋20年土地使用权到期事件引发社会高度关注。国务院1990年发布的《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》中明确,土地使用权出让最高年限按用途确定,其中居住用地70年、工业用地50年、商业旅游娱乐用地40年、其他或综合用地50年。从全国范围内来看,大部分住宅的土地使用权年限都是70年。公众关注,不论是最高年限70年,还是低于这个年限,到期了该如何续期呢?

中国人民大学民商事法律科学研究中心主任杨立新说,目前,关于住宅用地使用年限续期的法律依据主要是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”。目前的法律条文由于缺乏细则,如何“自动续期”存在不确定性,难以操作。

杨立新认为,续期问题可以从三个方面来考虑:一是不够70年的,到期后必须都续期到70年;二是70年到期后自动续期,相当于住宅建设用地使用权是一个无期限的物权,即一次取得永久使用,国家不必每次续期每次都收费;三是到期后经过自动续期变成永久性建设用地使用权之后,应当确定使用权人与国家所有权人之间的关系,可以考虑收取必要而不过高的税金,但应当经过立法机关立法决定。

中国(海南)改革发展研究院院长迟福林认为,意见提出财产权利保护问题,实质是承认并尊重房产已经成为城镇居民重要财产权的现实。对于70年土地使用权到期后的处理,要拿出妥善的办法。意见尽管没有出台具体的内容,但特别重要的是,指明了要向有利于财产保护的方向进行制度设计。

专家认为,意见也是强化物权法的表现,回应了凡是重大改革都要于法有据。应当按照民主、科学、透明立法的原则,通过法律手段来细化相关规定。

焦点 2

如何遏制征地与拆迁导致的矛盾?

文件:完善土地、房屋等财产征收征用法律制度,合理界定征收征用适用的公共利益范围,不将公共利益扩大化,细化规范征收征用法定权限和程序。遵循及时合理补偿原则,完善国家补偿制度,进一步明确补偿的范围、形式和标准,给予被征收征用者公平合理补偿。

解读:宪法规定,国家为了公共利益的需要,可以依照法律规定对土地和公民私有财产实行征收或者征用并给予补偿。迟福林等专家表示,随着各地城镇化进程加快,土地矛盾日益凸显。目前,个别地方政府打着公共利益的旗号,占用和征收土地,只付出低价进行补偿,转手进行房地产开发。最终,政府和开发商攫取高额利益,而部分被征收人的合法权益没有得到保障,引发一系列群体性事件、刑事案件等尖锐矛

盾,并造成失地农民等长远社会问题。

记者采访发现,为遏制上述乱象,国土部近年来每年多次挂牌督办地方政府的违法征地问题,并问责有关负责人。迟福林认为,意见的一个重点,就是要科学界定公共利益的范畴,防止将公共利益随意扩大化。接下来,有关部门应该根据这个精神进行科学研究,确定好公共利益的边界。

中国社科院法学研究所民法室主任孙宪忠表示,建议规定公共利益的认定引入听证程序。除了政府,利益受损代表和独立的相关专家代表也应该参加。政府部门或者其他强势的受益主体如果主张某一项目的建设是为了社会公共利益的需要,应当承担举证责任。

近期,四川查处多起基层干部套取征地拆迁补偿款案件。四

川省人民检察院反贪局统计数据 displays,今年上半年,四川共查办涉农农村土地资源开发利用领域的职务犯罪108人,占上半年查办涉农扶贫领域总人数的23%。

杨立新、常鹏翱等表示,受人关注的贾敬龙案,起因就与征地拆迁有关。意见提到细化规范征收征用的法定权限和程序,这是最根本的法律约束,关键是及时。到底是事前、事中还是事后?补偿费用是多少?都要在征收之前就谈好。

中国人民大学法学院教授刘俊海建议,在适用实际损失赔偿原则的过程中,应当引入价格评估程序,且评估机构应当是利益受损当事人和政府共同指定的机构。如果双方不能形成一致意见,应由法院指定评估机构。如果评估有误,评估机构要承担损害赔偿

焦点 3

农民宅基地权益如何保障?

文件:深化农村土地制度改革,坚持土地公有制性质不改变、耕地红线不突破、粮食生产能力不减弱、农民利益不受损的底线,从实际出发,因地制宜,落实承包地、宅基地、集体经营性建设用地的用益物权,赋予农民更多财产权利,增加农民财产收益。

解读:“这项涉及数亿农民切身利益的规定要求,是对正在实施的宅基地制度改革的衔接与明确。”刘俊海等专家说,过去,农民对农房宅基地只拥有使用权,造成抵押贷款受阻,农民进城后宅基地使用权退出不畅,带来一系列问题导致农民财产权利难以实现。

记者采访了解到,去年2月,

全国人大授权北京市大兴区等33个试点县(市、区)行政区域,暂时调整实施土地管理法等相关规定,深化农村土地制度改革。其中15个试点县市承担宅基地制度改革试点任务。试点主要针对农户宅基地取得困难、利用粗放、退出

不畅等问题,要完善宅基地权益保障和取得方式,探索农民住房保障在不同区域户有所居的多种实现形式;探索进城落户农民在本集体经济组织内部自愿有偿退出或转让宅基地。

突出。”孙宪忠说,在这种情况下,需要在发挥宅基地的社会保障作用的基础上,有序赋予宅基地的财产性权利。

据了解,经过一年多的试点,不少宅基地试点县市已取得实质性进展。湖北省宜城市对当地宅基地完成测量确权后,首批5户已获得共46万元的农房抵押贷款,8个试点村共有112户村民选择有偿退出宅基地。

刘俊海、常鹏翱等专家认为,意见回应了农村“三块地”的改革,提出落实宅基地的用益物权,赋予农民更多财产权利,增加农民财产收益,能够使宅基地等原来的“死资产”在一定范围内流动,最后变成“活资源”。(据新华网)