



温州房屋20年土地使用权到期事件引关注 住房土地使用权到期了该怎么办？

近日，温州房屋20年土地使用权到期事件引发社会高度关注。“新华视点”记者调查发现，温州并非孤例，全国有多地出现类似现象。

国家规定的居住用地最高年限70年，为何部分地区出现20年、30年就到期的现象？无论房屋土地使用年限是多少，未来到期之后怎么办？记者19日通过对相关部门采访获悉，物权法本身就是为保障包括不动产权利在内的物权而产生的，也将在物权保护的进程中不断完善。



一问：全国有多少地方面临“温州困境”？

近日，有媒体报道，温州出现了20年住宅用地使用权年限到期，又要花几十万元“延期”的新闻。温州市国土局表示，媒体报道“收取几十万元出让金才能续期”是对信息的误读。物权法规定住宅建设用地使用权届满自动续期，但“自动续期”该如何续，目前国家尚未出台相关实施细则。基层国土部门在实际操作过程中无法可依、无章可循，不能办理相关续期手续。温州市国土局已着手研究相关方案，近期将报上级研究决定，妥善化解这类问题。

那么，全国到底有多少地方正面临与温州类似的情况？

二问：说好的70年权限为何“缩水”？

在不少公众的印象中，购置房屋的“产权”多数都是70年，怎么会年限“缩水”呢？

参与物权法起草的一些人士表示，公众首先要明确，房屋所有权和土地使用权不同。房屋所有权即房产权，是私有财产权的一种，受宪法和物权法保护，没有期限限制。而土地使用权是有期限的，目前规定的住宅用地最高使用年限是70年。

我国的绝大部分住宅用地使用年限都是70年，距离到期还有四五十年的。之所以目前一些地方出现20年、30年、50年等不同使用年限，地方政府提出的理由主要有三类：

在政策范围内调整。温州市国土局称，上世纪90

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。

中国社会科学院经济所研究员汪丽娜说，目前，绝大部分地区住宅小区用地使用年限都是70年。但一些地方因为各种原因，确实存在低于70年的情况。

全国到底有多少住宅用地使用年限低于70年，目前没有详细数据，不过这种情况在全国并不少见。

年代，在土地出让政策开始执行时，该市在不超过居住用地最高年限70年的前提下，按20年到70年分档，由受让方自行选择给予办理出让手续。

方便管理和处置。重庆市国土局在解释为何土地使用权期限是50年时称，因为重庆市多数房地产开发以商业与住宅混合类型为主，一个项目中若按商业、住宅最高出让年限确定不同出让年限，势必会出现一栋建筑中，商业、住宅出让终止时间不一致的情况，带来处置困难。

先试先行地区历史遗留问题。深圳、青岛等地由于在国务院发布土地使用权最高年限之前，已在国有土地使用权出让上先试先行，出现了部分遗留问题。

三问：住宅用地使用权到期该怎么办？

虽然对于大多数人来说，住宅的用地使用年限还有数十年，但人们普遍追问：房产的土地使用权到期了该如何续期？

专家介绍，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”。

中国人民大学民商事法律科学研究中心主任杨立新说，在物权法之前，城市房地产管理法曾规定，“经批准准予续期的，应当重新签订土地使用权出让合同，依照规定支付土地使用权出让金”。但城市房地产管理法对于物权法而言，是旧法，按照新法优于旧法的原则，目前还是应该遵循物权法的相关规定。

汪丽娜等认为，虽然物权法明确提出“自动续期”，但是由于缺乏细则，如何“自动续期”存在不确定性，目前来说难以操作。“土地使用期限规定20年和70年，其出让金是不一样的。政府出让20年土地使用权，续期如果不补交出让金，政府的利益会受损，而且对其他已经缴纳70年出让金的业主也是不公平的。”

有专家指出，约定20年以及没有达到最

高限70年的，首先应当自动续期至70年，同时补交约定年限与70年土地使用权期间的出让金差价。

但也有部分学者持不同看法，认为“补差价”的做法没太必要。因为无论怎么补，这几十年土地出让的差价都很大。“土地出让年限的利益落差是由地方政府当年决策造成的，如果让现在的住户来承担成本，既不公平也很难实施。”浙江大学房地产研究中心专家田传浩表示。

那么，对于70年土地使用权到期的房产又该如何续期？应有偿还是无偿？杨立新认为，有两个办法可供选择：一是免费，让利给业主；二是费改税，不再收取出让金，而是由取得永久性住宅建设用地使用权的权利人向国家缴纳税金。

汪丽娜说，在我国，房屋是很多老百姓最大的财富。一些人拿出大部分的积蓄买房，房屋的增值不是因为房屋本身而是土地。从这个意义上来说，70年之后再交一大笔出让金显然不太合理，可以象征性交一点。

汪丽娜、杨立新等认为，在强调法治社会的今天，首先需要明确的是，要坚持有法必依，严格落实物权领域的立法成果，增强人民群众对国家物权制度的信心；另一方面，针对物权法规定并不详尽的现实，通过充分吸取民意及规范的程序，尽早出台关于土地出让续期的实施细则，缓解公众焦虑。

据新华社电

澳报告称 莫桑比克发现的残片 极可能来自马航370

新华社电 澳大利亚运输安全局实验室19日发布报告称，此前在莫桑比克发现的两块飞机残片经鉴定，极有可能来自马航370航班。

报告认为，两块残片可能来自马航370航班客机的襟翼滑轨整流罩和水平稳定器面板部分。

2015年年底，一名南非少年在莫桑比克度假时发现一块飞机残片。今年2月底，一名美国游客在莫桑比克海岸发现了另一块残片。这两块残片被怀疑属于失事的马航370航班。

此外，澳运输安全局发言人还表示，今年3月在南非和毛里求斯发现的飞机残片，已在上周运达澳大利亚进行鉴定。实验室将对新的残片进行核实，确定其是否来自马航370航班客机。

2014年3月8日，原定从马来西亚吉隆坡飞往中国北京的马航370航班客机失踪，机上载有239人。2015年1月29日，马来西亚民航局宣布该航班客机失事，并推定机上所有人员遇难。

美宣布将向伊拉克增兵

新华社电 美国国防部长卡特18日在伊拉克首都巴格达宣布，美国将向伊拉克增派200多人的部队以及若干架“阿帕奇”武装直升机。卡特此前表示，美国将加强打击伊拉克和叙利亚境内的“伊斯兰国”极端组织。

卡特18日在巴格达宣布的增兵计划是美军近一年内首次较大规模向伊增派部队，也是美国首次在打击“伊斯兰国”的军事行动中向伊部署“阿帕奇”直升机。

根据上述计划，驻伊美军人数将从现在的3870增加至4087人。与以往派驻伊拉克的美军人员基本部署在后方不同，此次增派的美军人员绝大多数将“嵌入”在前线的伊拉克部队中，指导和协助伊拉克人打击“伊斯兰国”。

不过对于美方上述表态，叙利亚分析师哈立德·马特鲁德表示，美国消灭“伊斯兰国”的诚意值得怀疑。他说，美国已不止一次嘴上说“下决心”消灭“伊斯兰国”，但作出的贡献几乎可以忽略不计。他认为，美国上述表态只是为了顺应眼下叙利亚政治进程开启大势而塑造自身正面形象，而且也不排除美国有牵制叙利亚和俄罗斯反恐力量，为自己支持的武装组织赢得喘息机会的目的。

悉尼大学华人助教 就辱华言论道歉并辞职

新华社电 澳大利亚悉尼大学18日确认，曾多次在社交网站发布辱华言论的该校澳籍华人助教吴维（音译），就此前的行为表示道歉，并已辞去该校助教一职。

悉尼大学金融博士生、该校高级助教吴维，近日被指在社交媒体多次发布辱华言论、诋毁中国留学生并焚烧中国护照，此事引起当地及中国国内舆论关注，也遭到了当地中国留学生及华人的抗议。事件一经报道，校方高度关注，并表示将于19日公布调查结果。18日下午，悉尼大学向外界表示，涉事助教已向大学提交辞职信，并就其不当言论表示道歉。

吴维在信中称：“我为自己在网络上发布的不恰当且无礼的言论郑重道歉，今后会避免此类言论，我已辞去悉尼大学助教的职务。那些因我网络言论受到冒犯和伤害的人，我希望得到他们的原谅。”

悉尼大学校方19日对新华社记者表示，大学今后会加强对教职员工的培训，令其遵守大学行为准则，对所有学生一视同仁，争取今后不再发生类似事件。

讣告

宁波职业技术学院原继续教育学院院长林胜国同志因病医治无效，不幸于2016年4月18日晚8点58分逝世。定于2016年4月21日下午2时在宁波市江北区大庆北路564弄7-1号永逸公司举行遗体告别仪式。

特此讣告。

家属哀告