

三问住房土地使用权到期:说好的 70 年为何缩水

■ 陈尚营 王立彬 李劲峰 吕昂 李建国

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?有关部门该如何缓解公众对于房产续期的焦虑?

记者近日通过对相关部门采访获悉,从城市到乡村,从城市建设到土地管理,各部门参与、集中全民智慧形成的物权法,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。“房地地权不一致”问题,城市与农村都有。住房所有权与其土地使用权,就像农房所有权与农村宅基地使用权一样,都将在坚持土地的社会主义公有制基础上,不断明晰。

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?

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。

记者调查发现,房屋土地实际使用年限低于相应土地最高年限标准的现象,温州并非个案。目前,深圳、青岛、重庆等地均出现类似土地使用年限不一的情况。

事实上,本世纪初,深圳市内国际商业大厦等多栋楼宇的部分物业土地使用权,已经达到 20 年期限,成为国内首批土地使用权年限到期的案例。深圳市后来出台方案,明确土地使用权年限到期的房地产,可以通过补交地价或支付土地租金方式延长土地使用年限。其中,补交地价额度为一次性支付相应用途公告基准地价的 35%。

青岛市部分区域一些住宅用地使用年限,也只有 20 年或 30 年。公开资料显示,青岛经济技术开发区自上世纪 80 年代成立以来,出让 20 年、30 年使用年限的住宅用地共计 41 宗,总用地面积 667.5 亩,其中部分小区土地使用年限已到期。

重庆市民张先生告诉记者,在其他城市购置商品住宅,土地证上使用年限都是 70 年,但在重庆购买的房屋土地证上,使用年限都只有 50 年,“这种情况非常普遍”。据当地业内人士介绍,重庆市规划确定的土地用途不少为综合用地,因此从 1994 年起,在土地出让签订合同中,包括居住在内的综合用地

使用年限均为 50 年。

全国范围内,此类房屋物业土地使用权年限不一的情况到底有多少?据有关部门介绍,土地出让大都是各地自行组织实施,具有一定灵活性,因此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。

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。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:

第一类是在政策范围内调整。温州市国土局称,上世纪 90 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。

地方国土部门称,土地使用年限降低,可减少缴纳相应的土地出让金,在一定程度上可降低房价,让利给终端消费者。

第二类是方便管理和处置。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。

第三类是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。

深圳市相关部门称,深圳作为国有土地使用权有偿使用制度的先试先行者,于 1982 年出台了《深圳经济特区土地管理暂行规定》。该规定首次规定通过行政划拨方式供应经营性用地,并且规定了相应用途的土地使用年限,如工业用地 30 年,商业用地 20 年,商品住宅用地 50 年等。深圳市最早一批通过行政划拨方式取得的经营性用地——20 年使用权陆续到期,集中出现了国有土地使用权期满的问题。

广东省房地产研究会会长黄远华认为,除此之外,还有部分住宅用地因开发商囤地等原因导致使用年限“缩水”。土地使用时间是从土地出让之时开始计算,正常的房产规划、开发和销售等过程,一般需要两到三年时间,但有的地方存在开发商捂地、层层转手等情况,一拖就是好多年;还有一些房地产项目规模较大,分多期建设,持续开发十多年,导致消费者购房时,土地使用年限“缩水”严重。

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。“土地使用权期限规定 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)

PPP 停车模式“叫好不叫座” 有待新模式与新技术结合

■ 姜辰蓉 李华

在全国许多城市,机动车不断激增,造成的停车难问题日益加剧。去年 8 月,国家发改委、财政部等八部委联合下发《关于加强城市停车设施建设的指导意见》,其中鼓励采取 PPP 模式建设停车设施。

但在探索 PPP 停车模式的陕西省西安市,记者调查发现,业内人士对行业前景十分看好,认为停车刚性需求的背后潜藏着巨大市场,前景十分看好。但在实际中,市场很“美”难掩 PPP 停车模式“叫好不叫座”的尴尬。相关部门和业内人士反映,由于城市现有规划滞后,土地供给“等米下锅”、建设验收手续繁琐等原因,现实中遭遇推广难,深入推进仍需破除多重阻碍。

刚性需求潜藏巨大市场

据西安市机动车管理部门统计,目前西安的机动车保有量已超过 230 万辆,近 3 年增长达 100 万辆,仅 2015 年就新增了 35 万辆机动车。西安市 90%的机动车都集中在主城区,城区车辆密度达每平方公里 3400 余辆。机动车的快速增长带来的拥堵问题亟待解决。

去年 10 月,为缓解繁华路段的交通拥堵,西安市城区多处停车费价格上涨至 6 元一小时。但许多市民表示,涨价并没有缓解交通压力,闹市区停车还是“一位难求”。“开车就得找车位停,这个需求是刚性的,停车费多了只是增加了额外的负担。”市民赵女士说。

记者在西安西郊的一个小区里看到,道路两旁被车辆停的满满当当,单元与单元之间,只要有空隙,就有车主见缝插针,有人甚至搬出椅子“占领”车位。小区物业工作人员表示,目前他们小区有私家车 200 多辆,但停车位却只有 100 多个。

对此,西安市停车场建设管理办公室主任黎文安表示,车辆数量在不停增长,停车设施的建设却跟不上步伐。“西安市停车设施建设起步较晚,根据统计,西安市已经建成车位仅有约 50 万个,其中配建车位仅有 43.5 万个,路内临时停车位 2.9 万个,公共停车位 3.6 万个。主城区停车位与机动车之比仅为 0.25:1,相当于近四个车在争一个停车位,远低于国家相关规范 1.15:1 的标准。”

黎文安说,自 2002 年实施建筑工程机动车配建停车位制度以来,13 年间,西安市已建成配件车位仅有 43.5 万左右,这个数字与西安城市规模和城市开发总量相比,存在明显的差距,配建实际建成使用投入数量严重不足。记者了解到,目前全国城市停车设施缺口普遍超过 50%,未来建设任务十分繁重。

西安市停车产业协会数据显示,西安市

目前的机动车停车状况,整体机动车的车辆数是 240 万台左右,固定注册停车位在 50 万台,每年的违章停车在 50 至 60 万台之间(包括占道停车)。“这意味着我们的停车缺口将近百万,以汽车来讲,每 3 至 4 台车才有一个泊车位。”西安市停车产业协会会长冯小隆说。

PPP 模式遭遇“三掣肘”

2015 年 8 月,国家发改委、交通运输部、财政部等八部委发布《关于加强城市停车设施建设的指导意见》。其中指出,将通过各种形式广泛吸引社会资本投资建设城市停车设施,大力推广政府和社会资本合作(PPP)模式。

PPP 模式是指政府与私人组织之间,为了提供某种公共物品和服务,以特许权协议为基础,彼此之间形成一种伙伴式的合作关系。由政府提供土地和车位补贴,企业通过 20 年到 30 年的收费年限和服务来收回投资成本。一旦企业收回成本并实现盈利 8%至 12%,则将管理权交还给政府。停车场收费标准由企业按照市场标准定价,政府实施监管。

在政策鼓励下,2016 年 1 月 6 日,全国首家采用 PPP 模式建设的立体停车场在陕西省杨凌农业高新技术示范区开始试运营,可供 248 辆汽车同时停放。“过去停车位配备一直政府的事,PPP 模式打破了这个传统,政府划拨土地,民间资本建设,政府许可经营,社会大众受益,是一种多赢格局。”冯小隆说,“与传统相比,PPP 模式减轻了政府投资压力,免除了政府后期管理、运营的成本,与停车产业结合大有可为。”

“我认为停车是个很大的市场,是万万级的。目前我们需要整合投资商、制造商和运营商、维护管控商,一起把市场做大,通过模式的颠覆,给予停车行业注入新风。”冯小隆说,“这个市场太大,一家企业是做不完的。PPP 模式也是对政府服务的一种补充。”

记者调查发现,在停车位需求最迫切的西安市,新兴模式的推广也遭遇“三掣肘”。据黎文安介绍,西安市目前执行的是 2004 年做的城市规划,这一规划年限持续到 2020 年。“当时城市很多地方根本就没有预留停车场用地,现在经济发展、车辆激增,远远超过原来编制的程度。”黎文安说。

PPP 模式建设停车场,首先需要政府划拨土地,但在寸土寸金的西安主城区,政府也是“等米下锅”,面临无地可拨的局面。“停车场建设需要两大资源,一是地,二是钱。能否顺利实施,在于政府是否能够给予土地资源对接。我们也给规划部门反映过,希望把停车场用地预留出来。但最新的城市规划还没有完成,我们也不知道哪里有可用的土地。”黎文

安说,“即使规划出台,很多地也不是立即可以用的,需要中长期慢慢收回,对土地性质进行控制。”

业内人士表示,西安和周边的城市不同,西安的土地稀缺。但是在小城市和县城地区就有可能,而社会资本因为这些地方停车费相对较低,收回成本周期较长,而不愿意进行投资。

另外,审批、验收手续繁杂,也使得一些投资商望而却步。“办手续的时候实在太过繁琐,审批手续报起来就非常困难,涉及规划、建设、市容园林、特检所、消防,都需要过一遍,建一个停车场和一个大楼是一样的,甚至还要多。”一位投资人表示。

有待新模式与新技术结合

黎文安表示,停车场建设涉及多个相关部门,“单个部门的力量太微弱了,部门相互协作也很难。实际上有很多投资商愿意和我们对接,但是合作却难实现。我最大的愿望就是土地和规划部门给我们充足的土地,希望各个部门能够通力合作。”

一位投资建设商建议,停车场建设可采取“备案制”,以减少手续,简化程序。“政府划拨土地后,建设方在监管部门备案,工程完成后进行严格验收,不合格不能够投入使用,损失由建设企业自己承担。”这位投资商说,“现在办手续比建设还麻烦,这不利于社会资本进入,解决停车位供需矛盾。”

冯小隆指出,在实际中还应加大违章停车的处罚力度,推行强制入库,减少乱停乱放。同时,可逐步参考香港、新加坡等地的经验,推行“购车先购车位”,提供固定车位使用证明方可挂牌,减少对公用资源的占用。

中国市政工程协会城市停车分会会长刘举曾公开表示,在新一轮停车设施建设中,还要防止城市停车建设过快,一个城市或一个区域停车设施并不会越多越好,应该有合理的规划,其目的是让运营效率更高、运营成本更低。

他还表示,公共停车设施是城市居民出行服务的一个体现,未来停车场的设计应具备新能源汽车充电、汽车分时租赁服务、物流末端服务等功能,因此,停车场的设计等,应该站在城市交通出行服务的角度来考虑。

专家表示,在推进 PPP 模式过程中,还应引导其与新技术、大数据等相结合,使得城市建设更有效率、更合理化。这不仅增加停车场的数量供给,也使得停车场的分布更加合理化,停车场建设也应该是建设智慧城市的一个重要部分。通过引导,可以使得充裕的社会资本去开发一些拥有高技术的停车场,如类似于国外的旋转停车场等等,这些含有高科技的停车场。这让城市有限的资源能够得到集约利用,并为大众提供更便利的服务。



疯狂的写字楼租金:香港全球最高 上海第十

■ 祁月

中国楼市如果用“火爆”来形容,那么香港和上海的写字楼市场大概可以用“疯狂”来形容了。

彭博社称,根据国际房地产咨询公司莱坊(Knight Frank)对全球 21 个城市的调研数据,在全球写字楼租赁市场中,雄踞全球第一的正是香港,每平方英尺年均租金超过 260 美元,排名第二的纽约还不到 160 美元。

除了香港,入围前十的中国城市还有上海,排名第十,每平方英尺年均租金在 70 美元左右。北京紧随其后。

如果换个角度,2015 年涨幅最猛的城市是伦敦,目前接近每年每平方英尺 130 美元。莱坊量行表示,伦敦高端写字楼租金去年下半年一飞冲天,大涨近 10%。这主要是受到市场对高级办公空间的需求增长拉动,而且由于供应短缺,伦敦市中心的顶级写字楼空缺程度已经降到了十五年最低水平。预计伦敦写字楼租金仍将继续上涨。

香港写字楼市场的发展方向与该地区整体房地产市场走向略显背离。受全球经济复苏疲软拖累,香港经济也陷入挣扎。香港楼市自 2008 年以来连续上涨的势头在 2015 年 10 月止住了脚步。交银国际分析师刘雅瀚与谢祺聪曾预计,2015 年只是香港房价下跌的开始,2016 年前三个月,香港房价还将再下探 15%。

华尔街见闻曾提及,在截至今年 1 月的一年间,香港中环写字楼的租金跳涨了 11.5%。在这背后,是越来越多的大陆买家身影。路透社文章称,大陆金融企业正以近年来最快的速度布局香港黄金商业区。最近几个月的大额办公大楼交易,几乎全部由中资机构特别是金融机构包办,而非由以往的香港企业接手。由于中国大陆公司对顶级办

公楼的强劲需求,香港写字楼的空置率去年底已降至 1%,创七年新低。

仲量联行上周预计,香港中环高档写字楼租金今年可能上涨 5-10%。巴克莱此前预计,2016 年香港的办公楼租金预计将上涨 7%。

上海的情况与香港迥然不同,写字楼租赁市场和住宅市场的需求均非常强劲。除了写字楼租金上扬之外,上海的整体房地产市场异常活跃。去年,上海一、二手房总成交额超过 1.4 万亿元,成为全球第一。上海市统计局和国家统计局上海调查总队近日表示,今年一季度,上海新建商品住宅销售面积同比增长 19.7%,比去年全年提高 6.9 个百分点。新建商品房销售金额同比增长 96.8%,比去年全年提高 51.3 个百分点。其中,新建商品住宅销售额增长 97.0%,比去年全年提高 49.2 个百分点。

上海房地产交易惊人的表现引发全国瞩目,市政府甚至在 3 月 25 日推出了“史上最严”楼市新政,以给房地产市场降温。

今年一季度,上海写字楼租金继续环比上涨 2.3%。莱坊曾在去年 11 月表示,预计 2015-2018 年年底,上海和北京的租金增长率将分别达到 6.1%和 1.8%。

尽管香港写字楼市场贵为全球之冠,但也有人提醒,房地产市场过于火爆并不是一个值得庆幸的事。

复星固收首席投资官韩同利在接受华尔街见闻采访时表示:从长期来看,房地产对经济来讲是一剂慢性毒药,会使经济体越来越没有竞争力。房价和房租的上涨,实际上和加税是一个作用。这是一个重要的生产资料。香港就是有这么个问题,所以香港为什么是全球税率最低的地区,因为它没法加税。高房价已经相当于收了很高的税,如果再加税公司就都跑了。