



房屋产权到期怎么办

温州规定 如果交易要重新缴纳土地出让金

一套300万元房子 得交100万元

这真的把全国人民吓了一跳

最新进展是 国土部昨天给出过渡性解决办法
可以免费交易 但仍填写原到期日期

记者 甘凌峰

本报讯 房屋产权到期怎么办? 很多人可能觉得太遥远,没去想过。但随着温州一批20年产权住宅的土地使用权到期,把这个问题提前引爆了。

温州的做法是,重新缴纳全额土地出让金,这个数额约占总房价的三分之一。这着实把全国人民吓了一跳。

昨天上午,国土资源部召开《自然资源统一确权登记办法(试行)》新闻发布会。针对温州住宅土地使用权到期问题,国土资源部给出了过渡性办法,可以免费交易,但仍填写原起始日期和到期日期。

买来不久的房子土地使用权到期了

前不久,温州部分市民正常买卖二手房,却遭遇了无法交易的尴尬。

王女士比较典型。她在温州市区有套75平方米的房子,买来才两年多,今年4月她准备把房子卖了。但她一查,房子的土地使用权已经在3月4日到期了。

国土部门说,这套房子的土地使用权只有20年。在国家没有具体实施细则的情况下,如果要卖,只能参照国有土地出让的做法,按照现在的地价重新缴纳土地出让金。

这个数额,约占房价总额的三分之一。也就是说,一套300万元的房子,得交100万元左右土地出让金。

据国土部门调查,温州有一批20年土地使用权的房子,其中在2017年底到期的就有600多宗(套)。

住宅土地使用权最高年限为70年。温州20年产权的诞生是特殊时代的产物。当时,为了顺利推进国有土地使用权出让工作,温州按20年到70年分档,由受让方自行选择办理出让手续,并交纳相应的土地出让金额。

产权到期仍可正常交易

王女士等人面临的问题,一是产权到期如何正常交易,二是如何续期。

针对温州20年住房土地使用权到期问题,国土资源部和住建部进行了会商。昨天上午,国土资源部副部长王广华表示,在法律安排明确之前,可以采用“两不一正常”的过渡性办法处理。

第一,不需要提出续期申请。少数住宅建设用地使用期间届满的权利人不需要专门提出续期申请。**第二,不收取费用。**就是国家法律没有规定之前,不收取相关的有偿使用费用。**第三,正常办理交易和登记手续。**此类住房发生交易时,正常办理房地产交易和不动产登记手续。涉及的“土地使用期限”仍填写该住宅建设用地使用权的原起始日期和到期日期,并注明:“根据《国土资源部办公厅关于妥善处理少数住宅建设用地使用权到期问题的复函》(国土资源厅函[2016]1712号)办理相关手续”。

如何续期将继续调查研究

过渡性办法解决了产权到期正常交易的问题。

但温州一些拥有20年产权住宅的市民仍有些担心,虽然可以正常交易,但如果土地使用权已经到期了,谁敢花这么多钱去买“过期”的房子呢? 比如你2018年买房子,新办的土地证上写的到期日期却是2016年,买来心里也不踏实。

王广华在新闻发布会上指出,“两不一正常”仅仅是现阶段的过渡性办法:“之所以是过渡性办法,一方面是温州出现的问题牵扯面小,只涉及少量住房,属于改革初期先行先试造成的个别情况,有其特殊性;另一方面,相关法律安排尚未出台,地方行政管理部门先按此办法操作,待相关法律安排出台后再与之做好衔接。”

公众更为关心的,是70年住宅土地使用权期间届满的续期问题。11月27日,《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》发布。《意见》明确提出:要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。

国土部表示,这一问题关系到人民群众的切身利益,将继续加强调查研究,在相关工作中积极建言献策。

全国首条民资控股高铁昨天开工
4年后杭州一个小时到台州

记者 胡剑 制图 沈浩

本报讯 现在从杭州火车东站到台州,最快的一趟高铁是1小时45分钟,最慢的一趟,则需要2小时25分。而4年后,最快只需1小时。

昨天一早,这条全新的“杭绍台高铁”正式在台州、绍兴交界的天台县九龙山隧道开工建设,到2020年底前建成通车,将实现台州市区与杭州的高铁“一小时交通圈”。

线路全长269公里,总投资449亿元,设计时速350公里,起自杭州东站,终于温岭站,沿线设绍兴北、东关、嵊州、新昌、天台、临海、台州中心等站点。

杭绍台铁路是国家8条社会资本投资铁路示范项目之一,也是全国首条民营资本控股的高铁,民营资本占比51%,其余股份由浙江省交通集团、台州市、绍兴市与铁路总公司出资。

而正是因为钱的问题,这条从2010年就开始规划的高铁线路几次修改规划方案,最终以吸引民间资本的方式,才得以最终实现。

“440多亿,这么多钱从哪里来的? 能不能解决钱的问题,是我们这个项目能不能动工建设最重要

的一个环节。”台州市发改委主任张锐敏说,这个项目投资巨大,在项目开始时,就确定要吸引民营资本占控股地位。

据统计,国内高铁长期亏损严重,目前仅京沪等少数高铁实现盈利。虽然杭绍台铁路位于人口密集、经济发达的沿海地区,但盈利前景不容乐观。

当政府确定这条线路的建设采用PPP(政府和社会资本合作)模式后,以复星集团、吉利控股、万丰奥特控股组成的民资联合体最终中标这个项目。

根据企业自己的测算,剔除运营成本以外,杭绍台铁路全部收回投资需要30年的时间。而杭绍台的特许经营期限也为30年,其中建设期为4年,运营期为26年。

同时,这条高铁除了运营收入外,政府也会提供一定补贴,保证投资人获得稳定的收益。“政府将会保证民营资本收益,并且在土地、补贴等方面给予企业优惠。”省发改委副主任焦旭祥说,以台州市为例,政府承诺给企业的保底收益为5%左右。

早在2005年,国务院就明确提出,要鼓励非公有资本进入包括铁路在内的垄断行业。但在随后的10多年的时间中,一直缺乏足够成功的案例。



以浙江第一条民资入股的铁路项目——衢常铁路为例,2005年,衢常铁路确定由民营企业常山水泥公司与原铁道部和常山县政府三方共同投资兴建,常山水泥公司占股32.5%。2006年,浙江铁路集团入股,常山水泥的股份被稀释为18.8%。2007年,铁路通车前两个月,常山水泥的股份被转让给中国建材集团,至此衢常铁路中的民资股份全部退出。

也就是说,民资入铁的难点不在于民资如何进入,而在于后续如何运营,如何盈利以及如何退出。

为了破解这个难题,杭绍台铁路建成后,将由民资联合体、地方政府以及中国铁路总公司共同成立一个由民资控股的管理公司,探索自主运营加中铁总公司统筹运营的复合性运营机制。