



# 温州部分住房土地证到期 不到100万的房子需花数十万“续地”

浙江省温州市市民王女士3年前买了套二手房，近期打算卖房时却意外发现，房子的土地证使用年限竟然过期了。为了土地证续期的事，王女士多方奔走，始终没有一个结果。

王女士随后联系全媒体维权联盟，记者陪同她来到温州市国土资源局鹿城分局、温州市土地登记交易中心，得到的答复依然是，目前国家尚未出台土地证续期具体实施细则，在温州如果要续期，得按照基准地价花费近20万元重新购买土地使用权。

记者在采访中还了解到，人们通常认为的“房产土地使用年限70年”其实存在误区，温州市区部分建于上世纪80、90年代的商品房小区，普遍存在土地使用年限低于70年的现象，有的甚至仅为20年。

据《温州日报》



王女士向记者展示过期土地证

## 才住3年多的房子，土地证竟过期了

王女士是安徽人，2012年10月，在温州打拼多年的她和丈夫花了近百万元，在市区横河北新村买了一套75平方米的二手房。今年3月底，王女士想卖掉这套房，置换一套更大点的房子，无意中竟发现这套房子土地证上登载的使用期限已于今年3月4日到期。

房子才买3年多，土地证怎么过期了？是不是发证机构搞错了？王女士立即联系国土部门，得到的答复是：没有搞错，她名下这套房产，土地证有效期是20年，确实已经过期。

更让王女士百思不得其解的是，她询问了邻居，邻居的土地证，有的使用期限是到2070

年，有的“使用期限”一栏竟是空白。

位于同一地块的商品房，土地证使用期限为什么差别这么大？到期了怎么办？有没有办法续？带着诸多疑问，记者陪同王女士分别来到了温州市土地登记交易中心以及温州市国土资源局鹿城分局。

## 年限满了自动续期？

温州做法：续期必须提前，过期只能全额重新购买土地使用权

温州市土地登记交易中心副主任林钧说，王女士的房子土地证现在到期了，只能重新审批新证，得按照现在的基准地价乘以用地面积，缴纳相应的土地出让金，重新购买土地使用权。

温州市国土资源局鹿城分局副局长陶建武说，如果王女士的土地证还没过期，可以在转让时续期，按照优惠价（土地市场评估

价的40%）缴纳土地出让金，重新取得70年土地使用权。现在这种情况已不能续期，只能重新审批。

王女士表示，《物权法》第149条明确规定：“住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。”她的理解是，现在土地证到期了，国土部门应当予以自动续期。

陶建武说，《物权法》只规定了使用权届满可以自动续期，但

自动续期怎么个自动续法，怎么收费，对于这些问题，国土资源部和住建部都没有出台补充性文件，所以如何操作也不知道。目前温州的做法是，全额收取土地出让金。具体到王女士这套房，土地证上的土地使用面积为14.28平方米，横河北新村2016年基准地价为13230元/平方米，她要支付188924.4元。

## 土地使用年限70年？

低于70年的很多

为什么和王女士同一幢楼的邻居，有人却是70年使用期限？陶建武说，这是因为业主在土地使用期限内进行了续期，而国土部门现行做法是，续期一律为70年，前述王女士那位邻居，是2000年续期，因此使用期限到2070年。而使用期限为空白的，应该是划拨土地，划拨土地是没

有期限的。陶建武说，“住宅的土地使用年限为70年”一说并不准确，应是≤70年。在上世纪80、90年代，国家向开发公司收取土地出让金的做法还是刚刚开始，开发商为了缓解资金压力，普遍没有交足70年年限，各地有交15年、20年、30年、40年不等的，最少的

有交2年的，而温州规定最低交20年。

温州市土地登记交易中心副主任林钧解释说，横河北新村的开发商当初与国土部门签的是20年的土地出让合同，国土部门按照当时的价格和出让年限，收取了20年的出让金，因此这个小区的土地使用年限为20年。

## 土地证过期怎么办？

建议国家尽早出细则

陶建武告诉记者，王女士遭遇的“土地证过期”他们并不是第一次碰到。鹿城分局已经就此向市局报告，市局可能也已经向市政府报告这个问题，希望更高层面能出台相应细则。

王女士房子的土地证过期，会不会影响到她房产的交易，记者采访了业内人士。

一名房产中介表示，许多业主还不清楚自己的土地证已经过期或即将过期。土地证过期，会影响到二手房交易，如果重新办证需要缴纳这么大的费用，那许多人肯定会选择不交。国家有关部门应及早出台相关规定，让续期收费工作有据可依。

温州大学行管与社工系主任

徐旭东表示，王女士的遭遇暴露出国家在立法方面的滞后，从公平性和比例原则来说，王女士房产20年土地使用权不是她造成的，现在要续，要么按照当时的土地出让金补交剩余50年；要么按照比较优惠的价格收取，按照现行基准地价全额收取，对她和其他相同情况的公民来说，显失公平。

## 不到100万的房子，“续地”要花几十万？ 温州国土局官员：花新车钱买快报废的二手车肯定亏

对于土地续期的问题，温州部分业主了解到，续期要缴纳的土地出让金动辄就是几十万，而他们房产交易价也才不超过100万，也就是说，如果要续期，缴纳的土地出让金要占到房产交易价1/3到一半左右，4月14日上午，记者来到温州市国土资源局，就此问题采访了该局土地利用管理处处长张少清。

记：国土部门去年关注到这批20年期限土地证到期的情况后，有没有通过公告或其他形式告知社会公众，尽到必要的宣传和提醒的义务？比如说对于土地证到期，要续期，目前就要缴纳高额土地出让金的情况？

张：国家每一部与土地有关的法律法规出台，都会对国家土地政策进行大量宣传，国有土地有偿有限期使用的原则，我们认为是深入人心的，社会公众应当知晓。目前房地产市场透明度不足，很多买房人可能没有意识到土地使用权年限对房产价值的意义，房子本身说白了就是砖块水泥，房产的价值很大一部分是来自于土地的价值。房地产市场信息不对称，导致土地使用权价值被低估，续期价与群众的心理预期还是存在差距的。

记：有关土地出让年限到期后，应当如何续期？

张：《中华人民共和国物权法》（以下简称《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。但《物权法》只规定了“自动续期”，对该如何续期，需不需要交纳土地出让金以及交纳标准都没有明确。到目前，国家也尚未出台关于出让土地续期的实施细则，更没有对出让土地使用权续期出让金收取标准作出规定。立法的滞后，使得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，给群众带来不便。

在国家没有具体实施细则的情况下，目前我们基层国土部

门只能参照国有土地出让的做法，先由第三方评估机构评估土地价格，根据单位地价或折算出楼面地价，算出总的土地出让金，重新签订国有土地使用权出让合同。

记：面临20年期限到期或即将到期的市民，很多都是工薪阶层，甚至是收入偏低群体，对于这些群体，国土部门有没有考虑减免等优惠政策？

张：我们采取了三个做法，一是积极向上面反映，这个制度需要顶层设计，我们突破不了。到目前为止还没有收到很明确的答复；二是我们也在研究作为温州地方的普惠性政策及解决方案，目前已着手起草政策建议的初稿，近期会组织相关人员进行讨论后提交给上级，妥善化解这类问题。但这个普惠性政策，也要在法律框架范围内制订；三是对于现在想要续期的市民，我们随时欢迎，并给予优先办理。

记：之前业主了解到，续期要缴纳的土地出让金动辄就是几十万，而他们房产交易价也才不超过100万，为什么要这么贵？

张：不同用途、区位、土地利用条件，以及不同使用年限的土地，其土地使用权价值是不同的。土地使用权评估是由第三方评估机构做出来的。

报道中的王女士找我咨询过，当时我给她打了个可能不太贴切的比方，土地使用权70年的房子，好比4S店里的新车，而只剩三年使用权的房子，好比开了10多年的二手车，这两者的价值哪个高哪个低，大家一看就知道。所以王女士当初买房的时候，就好比她用高价买了辆快报废的二手车。

在国有建设用地使用权出让中，出让年限不同，土地使用权人需要缴纳的出让金也是不同的。所以在相关政策明确前，建议市民在住房的买卖过程中提前关注土地使用权年期的问题，不要让自己吃亏了。