

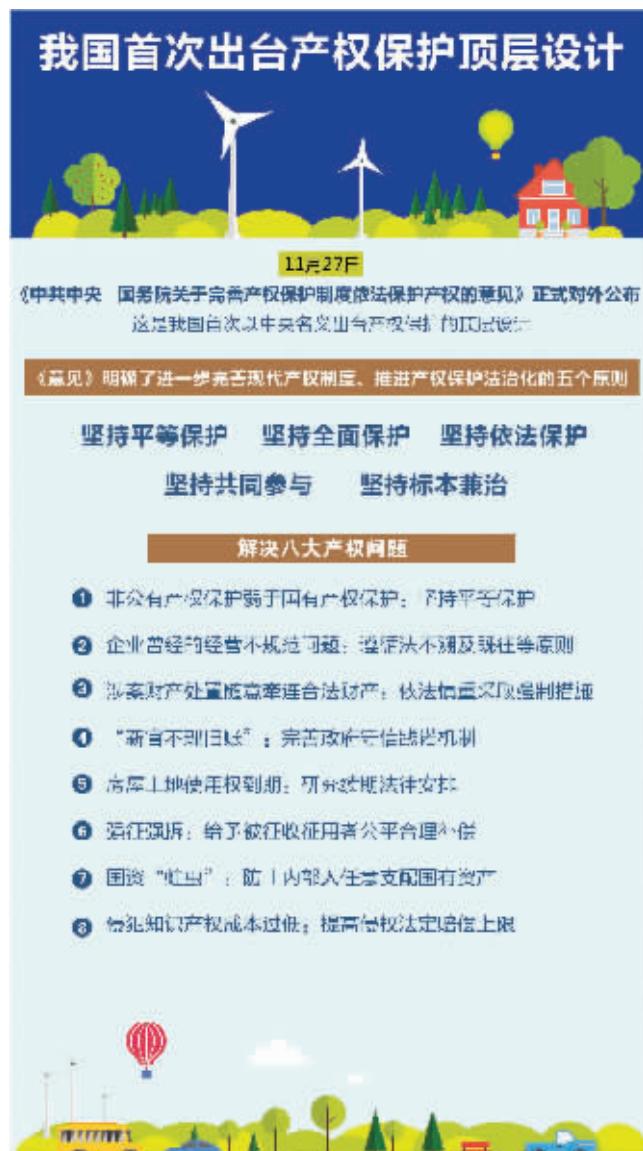
我国首次出台产权保护顶层设计，着重解决8大产权问题

住宅地到期咋办？将研究续期法律安排

《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日正式对外公布。这是我国首次以中央名义出台产权保护的顶层设计。引人瞩目的是，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、细化规范征收用法定权限和程序、赋予农民更多财产权利等。

意见的发布，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。

据新华社



图片来源：新华社

焦点解读·土地与房屋权益

● ● ● 焦点1

70年住宅土地使用权到期后怎么办？

关键点：研究续期法律安排

■文件精神

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。

■专家解读

北京大学法学院教授常鹏翱认为，意见尊重并回应民意传递了一个重要信号：研究的是续期的法律安排，强调形成受保护的良好和稳定预期，这就意味着，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。

全国大部分住宅的土地使

用权年限都是70年。公众关注的焦点是到期了该如何续期？中国人民大学民商事法律科学研究中心主任杨立新说，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成为城镇居民重要财产权的现实。对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。

● ● ● 焦点2

如何遏制征地与拆迁导致的矛盾？

关键点：不将公共利益扩大化

■文件精神

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

■专家解读

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。

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。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。

意见提到细化规范征收用的法定权限和程序，这是最根本的法律约束。而遵循及时合理补偿原则，关键是及时。到底是事前、事中还是事后？补偿费用是多少？都要在征收之前就应该谈好。

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过程中，应引入价格评估程序，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。

● ● ● 焦点3

农民宅基地权益如何保障？

关键点：落实用益物权

■文件精神

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。

■专家解读

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实现。记者了解到，去年2月，全国人大授权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。

据了解，经过一年多试点，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”。

即日起“放心行动”升级，贴心优惠等你拿

12月1日，江苏联通产业链峰会正式召开



从事新闻报道12年，高龄宝妈，家有萌宝1岁，出得了厅堂入不了厨房，能卖萌会高冷爱逗逼，可专业八卦也可实力吐槽。
联系邮箱:23951295@qq.com

从今天开始，2016年正式进入倒计时，33天后，我们将会跨上7字头的时光列车。小卡恐慌于自己的人生即将上演《失恋33天》，忍不住倾诉他的困惑：“女朋友老是无视我，总是说她没信号，怎么

知道她有没有手机信号？”在各路大神给出分析之后，有大神语重心长：建议换一个手机有信号的女朋友。对此，久妈建议，请先给女朋友换一部联通4G手机。信号好，不掉线，随时随地保持联系。

因为，即日起，“沃4G+匠心网络放心行动”正式升级，不但号召全民对信号盲点说不，还面向社会开通了新活动——号召全民为4G+匠心网络的网速加油，为联通4G+信号点赞，领取滴滴出行折扣礼包，在寒冷的冬日里温暖出行。

放心活动升级贴心优惠等你来

“找信号‘盲点’难度系数太高了，联通是不是可以降低参与难度呢？”自从11月6日起，沃

4G+匠心网络放心行动正式推出至今已经3周，对打不通电话、刷不开网页、发不了朋友圈、看不了视频这类4G信号缺失的地方，都可以视为“盲点”，找出来截图上传就可以领取百兆流量。

然而，面对联通4G+匠心网络在江苏省内99%人群的高覆盖率，读者满怀热情地参与，却常常在努力几天后低落反馈：“臣妾找不到啊”。一向注重用户感受的江苏联通快速反应，从今天开始，对“放心行动”作出升级——为联通4G+匠心网络信号点赞同样能够赢得贴心优惠。

这就意味着，只要你在地铁、学校、商场、高铁、景点、医院和宾馆这七大场景中，发现联通信号满格，就能参与活动，扫描二维码，打开相应页面，在点赞后，留

下手机与姓名，即可领取滴滴出行折扣礼包一份。

江苏联通对放心行动“重磅”升级，在寒冷冬日里，显得尤为贴心。“无门槛，让所有人都能够享受到江苏联通送出的‘福利’，这就是我们升级‘放心行动’的初衷。”江苏联通市场部有关人士说。

匠心网络吸引产业链齐聚金陵

12月1日起，来自国内的知名手机厂商、江苏省内各地区的代理商与渠道商将齐聚金陵，共同参与“江苏联通沃4G+放心行动启动仪式暨2016年度产业链峰会”。

自去年至今江苏联通斥巨资集中资源全面投向4G+网络建

设，仅8个月就完成了过去8年的网络建设投资总额，新增4G基站5万余座，基站总数翻一番，全省人口覆盖率达99%以上，全面建成信号好、网速快的沃4G+匠心网络。

“联通4G+匠心网络信号满格，购买沃4G+手机卡的用户是越来越多了。”来自南京的代理商曾健说，希望在这次会议上能够了解江苏联通未来发展的更多资讯，让用户第一时间共享江苏联通成长发展带来的“福利”。

现代快报/ZAKER南京记者 何明顾



动手扫码
在寒冷冬日
温暖出行