

不管买不买房，大家都知道现在的商品住宅房都有土地使用期限。根据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。从全国范围内来看，大部分住宅的土地使用权年限都是70年。你有没有想过，不论是最高年限70年，还是低于这个年限，土地使用到期了该如何续期呢？今天上午，国家出台了《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》中，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、细化规范征收征用法定权限和程序、赋予农民更多财产权利等。

简单的来看，关于这条《意见》，我们主要了解道：

一、宅地70年使用权到期了怎么办？

答：国家正在研究关于宅地使用续期相关法律安排；

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。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规定，“住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期”。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。虽然这次《意见》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。二、

有效遏制征地拆迁导致的社会矛盾 其实大家都知道，有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。jie'g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。为遏制上述乱象，国土部近年来多次挂牌督办地方政府的违法征地问题，并问责有关负责人。所以这次出台的《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。三、农民宅基地权益如何得到保障？在过去，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以实现。需要在发挥宅基地的社会保障作用的基础上，有序赋予宅基地的财产性权利。本次《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”。

总得来看，这次出台的相关政策对我们来说，是关乎切身利益的好事儿。