

深圳市不动产估价协会

工作简报

2025 年第 2 期

(总第 199 期)

深圳市不动产估价协会秘书处编印

二〇二五年一月八日

“土地使用权临期困境及解决方式的探讨” 主题沙龙圆满结束

2024 年 12 月 30 日，由深圳市不动产估价协会主办，国众联资产评估土地房地产估价有限公司（以下简称国众联公司）承办的第六期“土地使用权临期困境及解决方式的探讨”主题沙龙活动在国众联公司如期举行，协会 15 名个人会员参加。

本期沙龙由国众联公司项目经理王铁良担任主讲嘉宾，围绕房地产估价实务中土地使用权的临期困境作主题发言。

国众联公司项目经理王铁良以我国土地使用权制度中有关土地使用权的期限限制，到期、续期和处置的相关规定为切入点，引出近年来，随着部分特殊情况的土地临近到期，评估实务面临着续期政策不明确、续期费用及年限难以确定等困境。



本次沙龙聚焦这一热点问题而开展，主讲嘉宾结合相对应的延期政策进行比较分析，与参会人员深入探讨了部分城市关于临期土地的延期处理方式及实例，概括归纳各地在土地续期方面不同做法的异同点，并对我国当前已施行的土地延期政策相关地方法规细则进行分析讲解。



随后，王铁良经理分别介绍了部分私有制国家及公有制国家的土地政策，结合经济、政治、文化、历史和法律等因素对不同国家的土地制度进行比较分析，开拓了与会人员在土地使用权延期趋势等方面的思路。

最后，王铁良经理讲解了部分城市土地到期的延期处理方式及实例，阐述分析续期费用及年限确定中存在的多种观点及相关行业专家的热点建议。他指出，其中一个备受关注的观点是：“续期费用应与房地产税等税收政策协同考量”，即续期费用作为土地使用权续期成本之一，应与房地产税等税收政策相互衔接，共同构成房地产市场的调控体系。通过协同考量，可以更持续有效地调节土地资源利用和房地产市场的供需关系，促进房地产市场的健康发展。

本期沙龙主题引发了与会人员的热烈讨论，进一步强化了大家对土地到期续期问题的理解认识，提高了众人对土地延期相关政策及地方法规的关注度，同时对提升全体人员在估价业务中的风险把控意识起到了积极作用。

供稿：国众联/王铁良

2025年1月8日