

上海商办土地续期须补缴“7折地价”

40年公寓或迎“冲击”,专家建议“4折”更合理

今年8月初,针对商业、办公、教育等非住宅项目土地使用权到期如何续期的问题,上海正式发布《上海市工商业项目土地使用权续期工作指导意见(试行)》,成为继广州之后第二个落地工商业用地续期政策的一线城市。值得关注的是,该指导意见并未涉及住宅用地到期如何续期,续期时会不会收费?此外,商住公寓、商铺等物业又将面临怎样的冲击?围绕上述话题,记者8月19日采访了相关专业人士。

《民法典》“护航”住宅续期

对于广大普通老百姓最关心的住宅用地续期问题,戴德梁行南京及合肥公司总经理王飞强认为,住宅续期“没有问题”,他指出,目前国内70年产权的住宅用地距离大规模到期时间尚早,相关讨论并不迫切。更为重要的是,这在法律层面已有清晰界定,《中华人民共和国民法典》中明确规定:“住宅建设用地使用权期限届满的,自动续期。”

王飞强强调,这种“自动续期”是法律赋予的权利,不需要老百姓自己去办理申请手续。他还特别提到,此前温州曾出现过针对部分产权住宅要按一定比例补交土地出让金的情况,随后国土资源部在2016年明确表示,以“两不一正常”(不需要提出续期申请、不收取费用、正常办理交易和登记手续)的过渡性办法处理。记者也查询了解到,目前多地主管部门如成都市已明确,住宅建设用地使用权期间届满的,不需要提出续期申请,可正常办理交易。

住宅续期收费或有两种模式

至于未来住宅续期是否会收费,王飞强表示,目前业界存在两种主流观点:第一种是免费续期,即“两不一正常”,不需要百姓提出申请、不收取费用、正常办理登记手续;第二种是参考香港的“差饷”模式,结合房产税进行征收。所谓香港“差饷”模式,是指土地契约续期时无须补缴地价,但须每年缴纳相当于有关土地应课差饷租值3%的地租。不过王飞强指出,这种征收可能并非每年强制缴纳,而是在房屋出售时一次性征收。“截至目前,还没有相关机构对此进行讨论”,他说,在《民法典》中也有

“续期费用的缴纳或者减免,依照法律、行政法规的规定办理”的条文,这在短期内并无定论,更无明确的执行方案。

40年产权公寓面临补缴“大考”

与住宅续期形成鲜明对比的是,此次上海新政对商住公寓、酒店式公寓、商铺等非住宅物业构成了较大压力。王飞强向记者表示,商住公寓、酒店式公寓等物业本质上属于办公或商业性质,产权年限通常为40年或50年。根据上海新政,这类非住宅用地使用权到期后,如果不补交土地出让金,按照政策规定土地将被回收。

“对这一批物业来说,绝对是一个非常大的打击。”王飞强直言。

那么,补交的标准是什么?记者了解到,补交的土地出让金依据土地评估价来确定,通常由政府组织专业评估机构进行评估。根据上海此次出台的方案,续期土地价格不得低于其所在级别基准地价的70%,也就是说,上海设定的底线是“基准地价的7折”。

作为参与非住宅续期政策研究的专家,王飞强对此有不同的看法,他认为7折的标准“有点高了,我们建议能够把它再放低一点,放到4折。”王飞强说。

他进一步解释说,首先应该结合物业的实际情况实行差异化收费,对于那些长期合法经营、为城市经济发展作出持续贡献的物业,政府应当给予奖励和优惠。相反,对于低效用地或长期闲置的物业,则可以提高续费标准甚至不予续期、直接收回。

“土地续期,既不能只算政府的财政账,也不能只算企业的经营账,归根到底,算的是一座城里千千万万市场主体与普通百姓的民生账。”王飞强说道。

取送分离,让外卖骑手省时间

“骑手友好中转站”在新街口启用

8月19日恰逢传统节日“七夕”。南京新街口金鹰国际购物中心门前,没有浪漫的告白墙,却多了一处让外卖小哥们心头一暖的“歇脚地”。当天上午,南京市公安局交通管理局联合淘宝闪购平台,正式在新街口商圈启动“骑手友好中转站”。这不是一次简单的挂牌,而是全国首个由公安交管部门主导、以源头疏导为核心的骑手治理模式——把治理端口从马路挪进商圈,把管理思维从“管”转向“帮”。

新街口,素有“中华第一商圈”之称。16座大型商业综合体、2600余家大小商铺,年均服务顾客1亿人次。这里是外卖骑手最“头疼”的地方。记者了解到,每天,近1600名骑手穿梭于此,日均送出3.2万份外卖。订单体量大、取餐点分散、跑腿耗时久,配送实效与道路秩序形成突出矛盾,不少骑手小哥把电动二轮车往非机动车道一扔便奔走于楼宇商铺之间,寻找店铺、等候电梯、拿取商品一刻不停。即便有经验丰富的“老手”早已对各条路线烂熟于心,仍不可避免在街头巷尾的着急穿梭中疏忽自身交通安全。

“取餐磨蹭了,送餐就得拼命。”上午11点,来金鹰取餐的骑手小宋直白说道,每一单的取餐和送餐时间是揉在一

起分配的,取餐耗时长了则剩下的送餐时间就短,“倒计时狂奔”就不得不争分夺秒。与其在路面“堵”,不如在源头“疏”。为打造“骑手友好城市”,南京公安交管部门联合市有关部门与淘宝闪购、金鹰国际集团共同推进外卖“接力送单”模式,启用了“骑手友好中转站”,用源头疏导代替末端管理,力争让外卖骑手平安、高效地完成每一单。

记者现场看到,在金鹰工商银行旁的便捷通道处,一处约十平方米的空间被改造成了中转站。三组货架、一张长条桌、两个外卖箱、三辆露营车——装备简单,却解决了大问题。淘宝闪购专职工作人员在商场内完成取餐、集中转运至中转站;骑手到达后直接取走。

南京市公安局交管支队相关负责人介绍,民警专门结合新街口地区交通特点进行配套保障。汉中路金鹰国际购物中心中转站从今年6月开始在8楼餐饮层试运行,随后覆盖全部餐厅、轻食楼层,两个月以来单日订单总量上涨12.5%,平均送餐时长缩短近5分钟。

通讯员 宁官新 王思超 郎伟超 实习生 李姗姗
扬子晚报/紫牛新闻记者 曹卢杰

公告

国家金融监督管理总局徐州监管分局批准建信人寿保险股份有限公司江苏分公司沛县支公司终止营业,注销以下《中华人民共和国保险许可证》,该机构的原业务由建信人寿保险股份有限公司徐州中心支公司接收,机构地址:江苏省徐州市沛县正阳路东侧建行沛县支行北部二楼部分房产,联系方式:0516-85619595/0516-85619577,特此公告。

机构名称:建信人寿保险股份有限公司江苏分公司沛县支公司
机构编码:000029320322
撤销日期:2026年8月18日

中都国际拍卖有限公司拍卖公告

受委托人委托,我公司定于2026年9月3日9:00举办资产专场拍卖会,对以下标的进行公开拍卖:标的1、无锡市锡山区东北塘街道锡港路69号原人保东北塘服务所营业用房,建筑面积约185.5平方米,土地面积约184平方米。
预展时间:公告之日起至9月1日;预展地点:标的所在地;拍卖方式:网络竞价;保证金:10万元(保证金只接受线下缴纳)。有意竞买者须于2026年9月1日16时前将保证金付至指定账户(保证金以到账时间为准;汇款时请注明“无锡拍卖保证金”。
竞买登记截止时间:2026年9月2日16时前,办理竞买登记手续需提供的相关文件请电话咨询。
竞买人需按时交纳保证金并办理竞买登记手续,签署拍卖文件,填写《竞买人登记表》以获取竞买资格。办理完竞买登记等相关手续后方可参加对应标的拍卖。未办理上述手续者,无权参与竞买,竞买人应充分考虑办理竞买登记手续所需时间,以免无法获取竞买资格,不能参与拍卖,由此造成的风险及损失全部由竞买人承担。付款期限:买受人须于上述标的拍卖成交后10个工作日内付清全部拍卖款项。瑕疵声明:标的存在瑕疵,拍卖标的不以产权过户为交易的主要目的,详见拍卖文件或来电咨询。竞买人须对拍卖标的进行尽职调查,了解相关瑕疵和可能存在的风险。当竞买人参加竞拍应价或加价时,即表明竞买人已完全了解标的物情况,接受标的物现状和所有已知、未知瑕疵,并愿意承担标的物的一切风险。
咨询电话:13366199590 拍卖网址:www.zd168.com
公司地址:北京市东城区和平里东街民旺园31号楼中都拍卖中都国际拍卖有限公司 2026年8月20日

上接 A7版

附件五催要公告暨债权转让通知公告:根据江苏江都农村商业银行股份有限公司(转让方)与中国中信金融资产管理股份有限公司江苏分公司(受让方)2024年8月9日在《江南时报》刊登457户债权转让暨债务催收联合公告清单,2025年8月27日中国中信金融资产管理股份有限公司江苏分公司(转让方)包括上述项目在内的3499户债权在《江南时报》进行单独催收公告,鉴于2025年9月1日中国中信金融资产管理股份有限公司江苏分公司(转让方)与苏州胡同十八商业运营管理有限公司(受让方)签订《债权转让协议》将上述457户资产清单中部分债权项目已经转让,并且双方在2026年1月14日《江南时报》刊登联合催要公告和联合通知债权转让公告;现将上述报纸公告清单中部分债权催要公告暨债权转让通知公告见附件五。

序号	债务人	保证人/ 其他责任主体	债权本金 (元)	利息、罚息等及 代垫费用(元)
392	扬州瑞锋工具有限公司	江都市科诺五金制造厂、扬州市顺东纺机配件厂、陈道俊、吴恒庆、仇兆峰、仇必园	1,899,900.00	87,078.75
396	扬州市江都区腾飞五金热镀锌厂	徐春柳、徐锦勇、顾传芹	999,400.00	45,805.83
399	扬州市江都区兴中塑料制品厂	陶惠中、吴秀芹、江苏飞龙泵业有限公司、江苏泰一环境工程有限公司	2,990,000.00	137,041.67
405	扬州市市永拓液压机械设备有限公司	江都市市航建筑材料厂、申军富	162,000.00	7,425.00
422	扬州市江都区鸿强羽绒制品厂(曾用名:江都市羽绒制品厂)		298,000.00	13,658.33

附件八催要公告暨债权转让通知公告:根据江苏镇江农村商业银行股份有限公司(转让方)与中国华融资产管理股份有限公司江苏分公司(受让方)2022年10月10日在《国际商报》刊登15户债权转让暨债务催收联合公告清单,2025年8月27日中国中信金融资产管理股份有限公司江苏分公司(转让方)包括上述项目在内的3499户债权在《江南时报》进行单独催收公告,鉴于2025年9月1日中国中信金融资产管理股份有限公司江苏分公司(转让方)与苏州胡同十八商业运营管理有限公司(受让方)签订《债权转让协议》将上述15户资产清单中部分债权项目已经转让,并且双方在2026年1月14日《江南时报》刊登联合催要公告和联合通知债权转让公告;现将上述报纸公告清单中部分债权催要公告暨债权转让通知公告见附件八。

序号	债务人	保证人/ 其他责任主体	债权本金 (元)	利息、罚息等及代垫费用(元)
1643	镇江龙恩木屋旅游度假区山庄有限公司	王志祥	756,008.06	104,329.97
1644	镇江鑫茂关节轴承有限公司	-	1,765,556.85	744,072.15
1645	镇江市丹徒区中宏轴承厂	-	3,370,000.00	1,936,704.68

附件六催要公告暨债权转让通知公告:根据江苏姜堰农村商业银行股份有限公司(转让方)与中国华融资产管理股份有限公司江苏分公司(受让方)2024年11月11日在《江南时报》刊登542户债权转让暨债务催收联合公告清单,2025年8月27日中国中信金融资产管理股份有限公司江苏分公司(转让方)包括上述项目在内的3499户债权在《江南时报》进行单独催收公告,鉴于2025年9月1日中国中信金融资产管理股份有限公司江苏分公司(转让方)与苏州胡同十八商业运营管理有限公司(受让方)签订《债权转让协议》将上述542户资产清单中部分债权项目已经转让,并且双方在2026年1月14日《江南时报》刊登联合催要公告和联合通知债权转让公告;现将上述报纸公告清单中部分债权催要公告暨债权转让通知公告见附件六。

序号	债务人	保证人/ 其他责任主体	债权本金 (元)	利息、罚息等及代垫费用(元)
644	泰州市荣庆精细化工厂(曾用名:扬州市邦盛精细化工厂)	-	200,000.00	14,222.22
940	姜堰市正大不锈钢制品有限公司	陈红、卫友军、黄明富、孙银、刁杰、彭顺	1,211,200.00	86,129.78

以上附件所列债权均已经由各方主体盖章确认债权转让,特此公告。

附件一补正债权公告信息:江苏靖江农村商业银行股份有限公司(转让方)与中国华融资产管理股份有限公司江苏分公司(受让方)、中国中信金融资产管理股份有限公司江苏分公司(转让方)与苏州胡同十八商业运营管理有限公司(受让方)
附件二补正债权公告信息:江南农村商业银行股份有限公司(转让方)与中国中信金融资产管理股份有限公司江苏分公司(受让方)、中国中信金融资产管理股份有限公司江苏分公司(转让方)与苏州胡同十八商业运营管理有限公司(受让方)

附件三催要公告暨债权转让通知公告:如东农村商业银行(转让方)与中国华融资产管理股份有限公司江苏分公司(受让方)、中国中信金融资产管理股份有限公司江苏分公司(转让方)与苏州胡同十八商业运营管理有限公司(受让方)

附件四催要公告暨债权转让通知公告:连云港东方农村商业银行股份有限公司(转让方)与中国中信金融资产管理股份有限公司江苏分公司(受让方)、中国中信金融资产管理股份有限公司江苏分公司(转让方)与苏州胡同十八商业运营管理有限公司(受让方)

附件五催要公告暨债权转让通知公告:江苏江都农村商业银行股份有限公司(转让方)与中国中信金融资产管理股份有限公司江苏分公司(受让方)、中国中信金融资产管理股份有限公司江苏分公司(转让方)与苏州胡同十八商业运营管理有限公司(受让方)

附件六催要公告暨债权转让通知公告:江苏姜堰农村商业银行股份有限公司(转让方)与中国华融资产管理股份有限公司江苏分公司(受让方)、中国中信金融资产管理股份有限公司江苏分公司(转让方)与苏州胡同十八商业运营管理有限公司(受让方)

附件七催要公告暨债权转让通知公告:江苏泰州农村商业银行股份有限公司(转让方)与中国华融资产管理股份有限公司江苏分公司(受让方)、中国中信金融资产管理股份有限公司江苏分公司(转让方)与苏州胡同十八商业运营管理有限公司(受让方)

附件八催要公告暨债权转让通知公告:江苏镇江农村商业银行股份有限公司(转让方)与中国华融资产管理股份有限公司江苏分公司(受让方)、中国中信金融资产管理股份有限公司江苏分公司(转让方)与苏州胡同十八商业运营管理有限公司(受让方)