

70年产权到期 你的房子还是你的吗?

本报记者 黄海波

想象这么一个场景:今日你花40万买下了一套房,到第二天却被告知房屋产权已经到期,需要再缴纳20万的土地出让金续期后,才能继续居住,那你的心情会不会是崩溃的呢?

去年,温州市民王先生买的二手房20年土地使用权到期、花几十万续费事件,就引发了广泛的热议。那么,对于,房屋产权年限如何界定,如今一些市民依旧很迷茫,为此,记者进行了走访。



资料图片。

【市民】

很少关注土地使用年限

“买房的时候就没关注过土地使用年限这事。”近日,在眉山城区一售楼处刚看完房的市民刘女士说,“不是说买新房子只需要看看五证全不全吗,还要关注开发商提供的《国有土地使用证》上的年限?”

不仅是没买房的刘女士有

这样的情况,买过房子的市民赵先生也表示没太在意过土地使用年限。“买房最关心的就是五证是否齐全,主要担心办不到产权证。”赵先生如是说。“土地使用年限跟房屋70年产权不一样吗?”采访中,赵先生表示很迷惑。

随后记者随机采访20多位有过买房经历的市民发现,大部分人表示没有关注土地使用年限,甚至有部分人根本不知道土地有使用年限一说,认为自己花钱买房就应该是长久的。

【释疑】

70年房屋产权到底该怎样算?

在讨论房产到期怎么办之前,我们先了解一下,房屋产权和土地使用权的区别。记者了解到,房屋所有权(即房产证)是永久的,没有期限限制,只要房产没有完全毁损灭失就能一直享有,“房产证里是没有期限登记栏的”;土地使用权是有期限的。

业内人士介绍,国家通过土地有期出让方式,授予用地人40

年、50年、70年不等的使用权。土地是租的,房子不是租的。在不动产登记开始前,房子和地是分离的,土地的所有权是国家。国家把土地使用权分给房地产开发商,有了土地使用权,开发商便可以合法地实际使用这块土地。通过开发商“拿地”“建房”“卖房”这一系列的过程,土地使用权便从国家手上转移到了开发商处,再转移到了城里买

房的老百姓手上。

记者了解到,而“70年产权”实际是指土地使用权,并不是我们大家认为的房屋使用权。“从土地拍下再到规划建好,一般需要两到三年时间。”该业内人士表示,即使是购买的新房,拿到房子的时候已并不是完全意义上的70年的产权,扣除规划、建设时间,实际产权缩水1-2年甚至3-5年均属正常。

【未来】

或将采取“有偿续期”

实际上,对于住宅土地到期后怎么处理的问题,我国现行法律和政策仍然存在空白,就目前来看,实行“无偿续期”是不适应国情的,因为无偿续期就意味着不用补交土地价款,也不用办理任何手续,如果是这样,那么土地成了无限期使用,城镇土地国有制的红线将会被打破,这是绝对不会被允许出现的情况。

针对这一问题,业内有专家建议,未来可以借鉴国外其它地方的做法,采用适当有偿的方式,甚至与房地产税改革结合起来统筹进行,但这个过程一定要考虑到老百姓特别是中低收入人群的承受能力。

记者了解到,虽然针对房屋产权问题的相关法律还没有正式出台,但2016年11月27日,

《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》出台,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。相信在不久的将来,关于房屋产权到期之后如何解决会有一个准确的答案,或许免不了需要缴纳一些土地费用,但大家完全没必要过于担心70年后自己的房子会被收走了。

眉山市房地产管理局 房屋交易情况公告

(2017年4期34户)

序号	取得方	出让方	代理方	房屋坐落	建筑面积 (m ²)	房屋用途	备注
1	何艳红	吕建军 秦俊英	刘玉梅	眉山市东坡区蜀山街188号华新苑14-1-3-3	75.3	住宅	
2	万娴 叶科超	祝宇	杜利林	大雅路北一段107号天为峰阁6-1-5-1	89.03	住宅	
3	熊雨露	彭文君 熊金芳		东陵四路72号22-1-5-2	92.48	住宅	农安
4	宋加明	李绿军 邵茂琼	郭学梅	金山中路56号2-3-6-2	134.75	住宅	
5	王国美 卢全锋	张炬 贺培珍	杨德洪	三苏大道中段44号1-2-3-2	124.28	住宅	
6	柴秀蓉	肖秀梅	余钢	眉州大道西三段235号现代城E区7-3-502	78.96	住宅	
7	罗钰波	何冬华	邓明群	大雅路燕语林森2-1-1403	84.05	住宅	
8	刘大军 万成燕	夏鑫鹏	邹炳建	文忠街88号阳光新城1号F1-2-16-3	83.86	住宅	
9	曾红丹 慎旭	宋小彬 李鸿仪	李地强	东坡大道三段376号东坡国际花园2-3-3-3	120.04	住宅	
10	石玉伟	杨有利 刘晶	李瑞刚	眉州大道东三段119号一品台B区6-1-2-1	89.38	住宅	
11	石槟琦	余慧中 彭进	王艳君	文忠街999号金象国际5-1-1-1	128.84	住宅	
12	陈福全 夏丽君	管秀兰	潘丽英	岷江大道西段99号威尼斯10-1-26-6	84.52	住宅	
13	周文娟	陶红英	叶晓红	徐州路112号	27.63	商业	
14	刘源 黄群英	张俊英 邓淑君	李文华	金鑫东街二段59、61号	91.13	商业	农安
15	闵琪	李志英		紫竹西街52号1-4-501	96.47	住宅	农安
16	万冬	刘科元		紫竹西街52号1-4-601	96.47	住宅	农安
17	李波 赵利	明丽红 周静		紫竹西街52号1-4-602	96.39	住宅	农安
18	邹云辉 黄桂香	赵培娥 周天金		桃园东街212号1-1-4-2	79.56	住宅	农安
19	李云红 周丽红	万松 王学明	张滔	裴城路268号玫瑰园十三区21-3-3-2	107.03	住宅	
20	张奎 汪明芳	袁显中	李健	凌云街32号4-3-5-3	69.71	住宅	
21	黎治伟	万国芳 张秋华		颍州南路32号6-1-4-5	85.83	住宅	
22	秦幸运	魏志勇 张建英	伍利芬	眉州大道西三段235号10-4-6-2	113.42	住宅	
23	吴加林	方静 杨晓忠	岳艳	明星北路150号1-3-4-2	130.74	住宅	
24	王娇 万林松	王伟 石本秀	夏佳	文安路西一段9号红顶世家二期3-1-201	125.95	住宅	
25	张建华 罗成其	李小梅 李良军	伍利兰	文忠街88号阳光新城1号G1-1-9-3	83.37	住宅	
26	王国平	李桂容 詹永忠		东陵二路5号12-2-4-1	94.73	住宅	
27	魏虹 沈军强	周学君	赵成平	学士街299号金辰花园14-1-202	88.67	住宅	
28	谢天会 王安明	虎军明		紫竹西街52号7-3-2-2	96.45	住宅	
29	唐柯钦	唐永泽	柏梅	彭寿街100号旭光小区北区23-1-7-2	130.75	住宅	
30	王锐	刘建伟	刘元甫	文忠路340号锦地上城5-3-1-1	97.88	住宅	
31	朱嘉豪	黄勇 肖碧芳	郭玉峰	裴城路239号玫瑰园十二区10-1-6-2	126.63	住宅	
32	曾文亮 叶琳娅	蔡小琴 毛建强	商青明	岷江大道西段98号维多利亚B2-2-2-4	69.45	住宅	
33	雷祥和 代玉芳	刘小洪	郭晓明	一环西路188号3栋-1层12号	38.04	车库	
34	李强 黄琴	周淑芳 罗保安		大雅路南段26号10-1-3-1	129.2	住宅	农安

发布之日起5个工作日内向眉山市房管局房地产交易科提出书面异议。如公告期内无异议,我局将依法办理存量房网签合同备

案事项。
联系单位:眉山市房地产管理局交易科
联系电话:37356962
二〇一七年二月十七日

眉山市房地产管理局购房温馨提示

购新房“六看”:一看国有土地使用证;二看建设工程规划许可证;三看建设工程施工许可证;四看商品房预售许可证;五看购房合同网上签约和房管局备案;六看是否有陷阱,即商业地

产委托经营、高额回报等。

购二手房“四看”:一看房屋产权证;二看房屋现状;三看房屋是否有查封、冻结、抵押;四看房管局交易过户手续是否齐全。