

# 土地使用权到期之后,我们的房子该如何续期?

新华社“中国网事”记者 强勇



70年住宅土地使用权到期后,我们的房子怎么办?

《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》近日正式对外公布,提出着手研究住宅建设用地等土地使用权到期后续期的法律安排,引起社会广泛关注。意见的发布,如何缓解人们对地权续期的焦虑?

## 土地使用权到期后房子怎么办?

今年年初,在哈尔滨工作了5年的杨国光通过公积金贷款买了一套50平方米的商品房。当时,他还没有考虑过70年以后房子的命运。

4月,温州住宅建设用地使用权年限到期一事引起了全国关注,杨国光也不例外。温州一位市民购买了一套二手房,办理房产证时发现,所购买的房产因土地使用权已经过期无法过户。资料显示,这套房子的土地使用期限只有20年,且土地使用证已经过期。一时,房子土地使用权到期后如何续期、要不要补缴地价款等,成为人们讨论的焦点。

“不管20年还是70年,一旦到期,买下的房子会如何,又该做点啥?”杨国光向律师请教后了解到,我国土地使用权出让最高年限是居住用地70年,待期满后土地收归国有,地上建筑物仍属于业主。

温州的情况并非个例,在国内,深圳、青岛、重庆等地都存在类似问题。在青岛,一些住宅用地使用权期限也只有20年或30年,其中部分土地使用年限已到期。

## 研究续期法律细则,是给群众的“定心丸”

对多数人来说,房子是家庭最重要的财产。但土地在使用期满后该如何续期,却一直是法律上的一个“模糊点”。

黑龙江省闻明律师事务所律师王文明说,早在物权法立法的时候,对土地70年大限后的处理就引发过广泛争论。最终物权法第149条规定,“住宅建设用地使用权期间届满的,自动续期”。但由于法律条文缺乏细则,对续期方式、补缴标准等未明确,公众对永久拥有住宅的

预期存在不确定性。

针对土地使用权到期,部分城市进行了地方政府层面的探索,但缺乏顶层设计。

不少专家和网民对此次保护产权的意见持正面看法,认为是对民意的尊重和回应。作为我国首次以中央名义出台的产权保护顶层设计,意见中明确提出,“研究住宅建设用地等土地使用权到期后续期的法律安排,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。”

## 制定细则还需“以民为本”

业内专家建议,土地使用权续期问题无法回避,需慎重对待。一方面,借助保护产权的意见出台契机,对续期的细则解释尽早提上日程,给出具体的法律注解,消除“模糊空间”。另一方面,以“以民为本”为基本原则做好顶层设计,增强公众对国家相关制度的信心。

中国人民大学民商事法律科学研究中心主任杨立新说,土地使用权续期的关键是缴费问题。如何续期?有偿还是无偿?有两个办法:一是免费,让利给业主;二是费改税,不再收取出让金,而是由取得永久性住宅建设用地使用权的权利人向国家缴纳税金。

“应把利益免费让给业主。”黑龙江大学政府管理学院教授曲文勇认为,购房者买房时房款已包含为取得土地使用权而付出的合理部分,即获得了相当于永久性使用权。从这个角度看,应让利于民,也符合意见“对公民财产长久受保护的良好和稳定预期”要求。

网友呼吁,立法部门应该尽快就土地使用权到期后如何续期做出详细司法解释,建议原则是自动免费续期,如果一定要收费,也应合理。

多位专家表示,把一次性缴纳土地使用权费用改为定期缴纳低额税收模式,也是自动续期的一种探索方式。

**装修首选**  
**随寓居® 装饰**  
中国装饰品牌二十强  
电话: 5158787 地址: 邵阳市火车站锦绣天源大酒店旁

## 打击投机炒房

## 长沙将严控“双外”购房

长沙市政府11月24日发布7条楼市调控措施,包括加大市场供应、严控“双外”购房等。这意味着长沙正式加入了全国楼市调控行列,展示了坚决维护房地产市场健康发展的决心。

在增加有效供应方面,长沙市提出严格落实供地计划,适度加大住宅用地供应,适当提高经营性用地挂牌出让起始价,适度提高竞买保证金比例,加强对竞买保证金来源审查,缩短土地价款交付时间,强化土地供后监管;同时,调整供应结构,对已批商业用途性质的项目引导调整为住宅用途;对已进窗的住宅项目加快行政审批进度,形成有效供应。

在打击投机炒房方面,严控“双外”(外省户籍,外省工作)在长购房,引导提高“双外”购房者首付比例和贷款利率,引导金融机构提高对本省市外购房者在长购买第二套普通住房的首付比例及贷款利率,严查一次性购买多套住房且有囤房炒房行为的发生。

“长沙版”楼市调控新政还包括:严格房价审查,严控预售网签,开展重点稽查,强化资金监管,曝光不良企业等。

今年以来,被称为“房价洼地”的长沙楼市上演火爆行情,量价齐升,一些热点板块甚至“一房难求”。10月份,长沙市新房均价涨至历史新高,为每平方米7034元,环比上涨4.08%,涨幅在全国城市中居第二位。(据新华网)

## 「悦」聚中心 聚财共赢

戴进 唐明业



11月25日晚,邵阳大汉·悦中心以“悦聚中心,盛世繁华”为主题的品牌签约仪式成功举行。

万达影院、星巴克、百胜集团、胜道体育、周大生、周大福、贝贝熊、麦咭乐园、当当书店、TRENDY101等30余家

国内外知名品牌代表与邵阳本地50余家商家代表齐聚大汉·悦中心,共同参与并见证此次签约仪式的盛况,正式开启邵阳东风核心商业圈新时代。

大汉·悦中心是大汉集团深耕湖湘23年后,倾力打造的邵阳首个第五代情景式购物公园,总建筑面积16.8万㎡,位于邵阳城市的正中心及成熟商业的核心地——东风路商圈,是名副其实的东风路商业巅峰之作。

项目自身规划有4.3万㎡商业体量,集顶级娱乐殿堂、万国美食都会、一站式亲子互动乐园、国际时尚聚集地四大体验式购物主题为一体,将为邵阳市民带来国内外最流行、最时尚的商业展示和体验,弥补邵阳体验式消费的空白。

正因大汉·悦中心产品稀缺性、发展潜力大及品牌实力强的多重利好,才使它集聚了如此多商家和客户。当天,哈根达斯、当当书店、麦咭乐园、TRENDY101等品牌商家代表纷纷上台,与大汉·悦中心总经理芮红斌签订了战略合作协议,坚定了商家与邵阳大汉·悦中心改变邵阳商业格局、实现共赢共荣的决心。

## 武汉土地拍卖首推“熔断机制”

### 多宗地竞拍超限价

11月22日,武汉“11.15”限购新政后的首场土拍圆满落幕。与以往土拍不同,本次土拍运用了“多重保险”:引入限价机制、提高竞买保证金比例、10日内必须缴清款项等,且为不同的地块量身定制了差别化的出让要求。

### 最高限价:“熔断”后拼规划

本次拍卖的17宗地块均为住宅地块或商住混合地块,其中有11宗地块限定了最高出让价格。业内借用“熔断”来形容这场限价土拍。这里所谓“熔断”并不是指超过限价,地块就不出让了。出让文件显示,设置了最高限价的地块,如果最高报价未达到限定价格,提出最高有效报价者即为竞得人。最高有效报价达到出让最高价的,进入规划方案评比程序,规划方案评比得分最高者为竞得人。

在当天的土拍中,位于东西湖和黄陂区的5宗商住地块超过最高限价,触发“熔断”机制。这5宗地块需要根据规划评比的方式确定竞得人,11月24日公布结果。

### 提高门槛:竞买保证金=起拍价

除了规定最高限价,本次土拍对参与竞拍者的要求提高了不少。除了部分商服地块的竞买保证金依然为起拍价的30%左右,本次所有住宅地块的竞买保证金至少为起拍价的60%,来自汉阳、江岸、新洲区的4宗地的竞买保证金等同于起拍价。

如本次土拍的最大焦点,P(2016)118号汉阳区杨泗港地区新港长江城启动片地块,起拍价65.144亿元,竞买保证金同样是65.144亿元。重要的是,出让文件规定,竞买保证金不属于银行贷款、转贷和募集资金的承诺及商业金融机构的资信证明。而且,自成交之日起10个工作日内,竞得人还需向武汉市土地储备整理中心付清土地出让价款溢价部分。

此举提高了土拍“入场券”的门槛,竞拍者必须是实力雄厚的房企。(据《武汉晚报》)

## 爸妈家有隐患? 速速改造!

“世上最美好的事莫过于我已经长大,您还未老;我有能力报答,您仍然健康。”这句近期热传于网络的话,温暖着这个冬天。

在陪伴或远离父母的日子里,安全、无碍、健康的家居环境将给他们的晚年生活带来更多便利和快乐。家中一个小小的障碍,很可能给老人带来致命危险!现在找找问题,立即改造还不晚。

### 原则1:地面必须无障碍

设计师杨永刚认为,老人居住的居室和庭院,室内外一定要进行无障碍设计,减少地面层的高度差,以方便老年人行走。

不同材质交接时禁止使用常规扣条,应使用倒U形或实心方形收口条保证平整;不同房间地板之间不需要使用收口条(实木地板除外);厨卫与其他房间的落差不得超过15mm,不可使用斜坡。卫生间不得使用挡水条;如果不可避免有较大落差,应改为斜坡,角度不得大于5%。

老年人室内活动路线必须畅通无阻,以减少

摔跤的危险。老人的家具,不仅要保证储物功能,还宜少不宜多,必须留出宽敞的行动路线。

### 原则2:家居环境要安全

老人房室内的所有地面应采用防滑材料,例如:防滑瓷砖、木地板。卫生间的洁具不宜用蹲坑,可选用具有老人久坐起身方便功能的能升降的马桶盖。

对老人来说最好不要使用浴缸,非常容易摔跤。淋浴处不要使用玻璃隔断,尽可能减少危险。淋浴区地面一定要有防滑设施。

在马桶、浴缸、淋浴的一侧,安装扶手,方便老人起身时抓扶。热水器或龙头选择恒温功能,水温设定不超过45±3℃。

老人房桌子、柜子类家具的深度不超过450mm,窗子前方避免放超过200mm厚的家具,避免老人探身造成摔倒;成品家具必须使用紧固件固定,避免家具倾倒发生意外;家具避免尖角或突起。

### 原则3:坐卧软硬要适当

杨永刚特别提出,入门处一定要有方便老人换鞋的座椅,以保安全;沙发不宜过软、过深和过矮,以免老人坐下站不起来。最好给腿脚不好的老人购买老人专用的功能性沙发,通过电动遥控可坐可卧,还可以帮助老人起身站立。

老人的双人床不要挤在墙边上,要两面都留出通道,两面都可以上下。通道处或床边最好安装扶手;床垫一定不要过软,也不能过矮,否则老人起身会非常费劲。

### 原则4:细节设计人性化

在设计方案中,老人房的常用插座距离地面1000mm为佳,无需弯腰即可使用。

为了防止老人在睡觉期间发生什么意外,可考虑在老人卧室与子女卧室之间设置一个警铃,并把报警开关位置移动到伸手可及的地方。

为了方便老人起夜,可在墙面安装感应式的或者开关式的夜灯,灯光不宜过亮,以免灯光刺激兴奋,影响回床入睡时间。(据《信报》)