

“规划用途为商品房开发,土地使用年限自2001年5月17日至2071年5月17日。”看到购房合同上的规定,王女士心里踏实了,毫不犹豫地签了名,支付了近120万元的房款。但没想到,一年后,当土地证拿到手上时,王女士却发现,土地使用年限已经成了40年,缩水近一半。

这个问题,可让王女士坐不住了。多次协商无果,王女士最终选择了诉讼,将开发商江苏新城房产股份有限公司(以下简称“新城房产公司”)告上了常州武进区人民法院,要求解除合同、退房!

快报记者 田雪亭

合同载明70年土地年限,土地证上却只有40年 土地年限缩水 业主要退房

业主:我的房子一下子“缩水”30年

“好不容易盼来了土地证,打开一看,我就蒙了!”2008年11月8日,左盼右盼的王女士终于拿到了常州武宣路商业小区W-15商品房的土地使用权证书,原本心情舒畅的她,当翻开内页,发现使用年限只有40年时,她跳了起来。

为了武宣路商业小区的这套房子,王女士花了一个多月的时间,到处看房子比较,原本还一直犹豫的她,最终因为70年的土地年限,让她下定了决心。

“这块地的期限是70年吧?不会有问题吧?”王女士告诉记者,当初她曾经数次询问售楼处工作人员,工作人员回答得很干脆,“怎么可能不是?到时合同上会写好的。”

果然,2007年1月28日,王女士以女儿的名义与新城房产公司签订购房合同时,合同约定原告以人民

币1228750元(打折后实际支付房价人民币1194725元)购买新城房产公司开发的“武宣路商业”小区W-15商品房一套。在这份格式合同的第一条“项目建设依据”中,明确约定,该土地规划用途为商品房开发,土地使用年限自2001年5月17日至2071年5月17日,整整70年。

房子是门面房,使用年限又是70年,尽管价格相对高了点,但综合计算了一下,王女士还是觉得有投资价值。于是,她当即和开发商签订了购房合同,按照约定支付了房款。

2008年6月30日,王女士拿到了房子的钥匙;2008年9月27日,拿到了房屋产权证书;接下来,11月8日,当期盼已久的土地证到手时,王女士蒙了:该房屋的土地使用年限自

2001年5月17日至2041年5月17日。原本70年使用期限的房子,一下子缩到了40年。

王女士很快找到了售楼处工作人员,质问所购房屋土地使用年限问题,但没有得到满意的答复。王女士随后来到开发商新城房产公司,希望公司能够对期限问题给出满意的答复。

但工作人员表示,购房合同中有关土地使用年限的70年的规定“是针对整片土地的一个总的使用年限”。但王女士所购房屋,其使用性质为商业用房,国家对于商业用房有明确规定,其土地使用年限,就是40年。

这样的答复,王女士根本没法接受。王女士认为,购房时,工作人员告知土地使用年限为70年,这一规定还写在了购房合同中,“白纸黑字的70年,怎么说变就变了?一个是70年,

一个是40年,这差距太大了!”王女士希望新城房产公司按照合同的约定,对已经下发给她的40年使用年限的土地证进行变更。

这一要求遭到拒绝,新城房产公司认为,土地使用年限的规定权在政府相关部门,作为一个企业,他们没有权力满足王女士的要求。

“年限缩短了近一半,我最大的担心,就是当土地使用年限达到40年时,我究竟还需要支付多少续期的使用费?这笔至今还没有明确的费用,直接影响到我购置的房屋的价值!”王女士在多方权衡后,决定以新城房产公司违约为由解除购房合同。

在诉状中,王女士提出了三项诉讼请求:被告应返还购房款;被告应支付合同约定的付款额5%的违约金6万多元;诉讼费由被告承担。

律师说法

年限“缩水” 业主损失巨大

“土地使用权年限是影响房屋评估价值的一个重要因素,40年和70年,有着很大的区别!”江苏钟山明镜律师事务所雷云律师表示,业主购买房屋的价格中,其中有一部分或者是土地出让金的成本,如果将来实行无偿续期的政策,这对业主来说可能没有太大影响。但是从现行法律和将来可能的政策倾向来看,有偿续期的规定将会给土地使用权年限缩水的业主带来巨大的损失。

据悉,目前关于土地使用权到期后的法律规定只有《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》和2007年8月30日修正的《中华人民共和国城市房地产管理法》,均规定国有土地使用权到期后,应当进行续期,重新签订合同,缴纳土地使用权出让金,并办理登记。

而《中华人民共和国物权法》第一百四十九条规定:“住宅建设用地使用权期间届满的,自动续期。非住宅建设用地使用权期间届满后的续期,依照法律规定办理。该土地上的房屋及其他不动产的归属,有约定的,按照约定;没有约定或者约定不明确的,依照法律、行政法规的规定办理。”

也就是说,关于建设用地使用权续期到底是有偿还是无偿该法并没有作出明确的规定,需要法律法规的进一步明确。但是在目前正在审议的《土地管理法》的征求意见稿中,最受人关注的住宅70年期限到期后“按照国家有关规定自动续期”替换了原来表述明确的“无偿自动续期”。

“这就给今后有偿续期留下了空间!”雷云认为,种种规定,对土地使用权年限缩水的业主来说,无疑是雪上加霜。

专家评析

“我看到了欺诈的影子”

“看起来开发商是无辜的,但这个背后反映出了很多问题!”江苏圣典律师事务所王宏律师是房地产法律研究领域的专家,他说,类似这种变更土地使用性质的行为,在很多中小城市比较普遍,“南京前些年也有,但随着市场规范,现已基本消失了”。

王宏认为,按照王女士当初签署的购房合同的规定,其第一条已经明确规定了诉争房屋所在土地的使用性质为商品房开发,使用年限为70年。

“这一条规定,足以说明,开发商在拿地的时候,就是以商品房开发,更准确地说,是以住宅用地的名义拿地的,否则不可能取得70年使用年限的规定。”王宏说,住宅用地和商业用地的出让金,有着重大差别,一般来说,住宅用地的出让金比商业用地要

低得多。之后,开发商在开发的过程中,又将部分房屋所在土地的使用性质申请变更,“直接的目的,就是为了获取更高利润”。王宏说,商业用房特别是门面房的售价,和住宅用房的售价会有很大差别。一旦政府部门审批通过,开发商便会给购房者办理只有40年使用年限的商业用地土地证。

王宏表示,购房合同有关土地使用年限的规定,首先误导了购房者;而之后开发商变更土地性质的申请获得批准后,最终让购房者不得不面对一个尴尬的结局,“整个过程,都有欺诈的影子!”

王宏说,目前南京的购房合同已经规避了不利于购房者的误导条款,明确规定了商品房的土地用途选项,直接约定了房屋所在土地的使用年限。

开发商:70年是地块总年限,业主在混淆概念

对于年限由70年缩至40年的异议,新城房产公司则认为,这纯粹是个误解。

“是购房者混淆了两者之间的概念。”新城房产公司在诉讼答辩状中表示,有关土地使用年限的规定,是在《商品房买卖合同》第一条中规定的,第一条的标题为“项目建设依据”,该条规定,实际上是向购房人说明该地块的规划用途以及使用年限。

“70年是总的使用年限。而规划用途分为商业、住宅、办公用地,用途不同,则使用年限不同。”因此,该公司认为,该条有关期限的规定“应当是该项目建设依据的介绍,并非诉争房屋使用权年限的承诺条款”。

新城房产公司认为,购房合同的第三条曾有明确规定,该商品房的用途为“商业”,“按照法律规定,商业用地国有土地使用权出让的最高年限不得超过40年”。而这些规定属于公

开事项,在签订商品房买卖合同时,作为购房人,应该知道这些基本规定。

对于这一解释,王女士仍无法接受。“简直是在玩文字游戏!”王女士说,作为买房人,她和其他业主都不是专业人士,并不清楚商业用地的土地使用年限最高为40年的规定,“但房产公司肯定知道,可是他们还是在合同中承诺了土地的使用期限是自2001年5月17日至2071年5月17日的70年”。王女士认为,如果房产公司明知道该房的土地使用年限是40年,却依然要按照70年来签订合同,“这不是明显的欺诈吗?”

而对于房产公司提出的使用年限仅仅是“介绍”而非“承诺”的说法,王女士更无法接受,“介绍的东西,干吗要写在购房合同中?是不是就是为了误导购房

者呢?如果这样,房产公司还是涉嫌欺诈!”

据悉,新城房产公司在2008年前,曾经向常州市武进区政府递交了一份《关于将御城土地用途由住宅变更为商住的申请》,申请将包括诉争房屋在内的土地使用性质由住宅变更为商业用地。按照新城房产公司的说法,2008年10月10日,武进区政府给予了答复,同意其申请,明确在2005年12月30日前以住宅用地性质出让的土地配套设施商业,均按照商业性质登记发证。

而王女士所购房屋就在这一批中,“因此,王女士所购房屋取得的土地证的使用年限只能是40年”。

新城房产公司在答辩状中表示,诉争房屋所在的项目土地是2001年取得,当时的出让合同和土地证上关于土地使用年限都是70年。直至2008年

10月10日,区政府的批复意见下发后,公司才按照相关规定,为王女士办理了土地证。按照区政府批复意见的规定,土地管理部门为王女士核发的,就是40年使用年限的土地证。

但王女士认为,新城房产公司递交变更申请的行为,发生在其签订购房合同后。对于这样的变更,公司理应征求其意见,“如果以协商的态度,我们愿意接受变更后的条件,那是我们自己的事情。如果不接受,也有不接受的说法”。

但事实上,在整个过程中,王女士都不知道变更事宜,直到诉至法院,才知道这个事情。同时,让王女士更不能理解的是,区政府的批复是在2008年10月10日,而她取得土地证的时间为2008年9月27日,“他们还没有批复,我已经拿到了批复后的土地证,这也太荒唐了!”

我是一名公司职员,每天有送不完的文件,做不完的报表,重复的工作压得我透不过气来。累了,倦了,但自从有了佳通CMMB电视手机,我的生活不再沉闷。午休时,看看娱乐节目,我的娱乐在这里;班车上,看看电视连续剧,我的休闲在这里。

南京地产手机 电视手机专家 超实惠的价格

打开手机看电视

数字移动电视手机 高清

GT Z908 GT K908 MD 988

零售点销售点:
苏宁电器:
1: 新街口店 (淮海路)
2: 迈皋桥店 (地铁站对面)
3: 桥北店 (红太阳装饰城一楼)
4: 六合店 (苏宁电器一楼)
5: 浦口店 (奥体广场一楼)
6: 江浦店 (金浦广场一楼)
世纪新城新街口店

直销点地址:
南京市经济技术开发区(新港)
恒达路1号 高德科技实业有限公司
联系人: 洪小姐 13814080777
方小姐 15950570187
赵先生 13276642723
李小姐 13913931104
王先生 13913932840