

近两年,青岛、深圳等地相继出现土地使用权到期案例。2009年爆出的“全国第一例”青岛阿里山小区土地使用权到期案例,至今仍悬而未决。今年6月底,深圳金桃园大厦爆出土地产权到期后,一度被认为将连同土地上的建筑强制无偿收回,后虽经有关部门澄清,但仍然掀起社会各界对相关问题的热切关注。在南京,2028年前后,将有大批商办物业土地使用权到期。那么,有关部门有没有开始考虑如何续期呢?

□快报记者 周映余

# 土地不存,房产焉附

## 2028年前后,众多商办物业土地使用权到期

### 事件

#### 金桃园虚惊事件余音袅袅

6月底,深圳市南山区金桃园大厦的业主收到当地政府部门通知,该小区使用年限到期后,将被政府无偿收回该大厦土地使用权和地上建筑及其他附着物。

据了解,金桃园大厦一期土地使用权自1998年开始,在近期动工的金桃园大厦二期开发过程中,所涉拆迁户以及一期的业主们才知道,到2068年他们的房子将被政府“无偿收回”,异常震惊。

7月底,深圳规划国土委出面澄清,个别媒体“全国首次无偿收回土地到期房产”的说法是没有依据的。并申明:“住宅部分的土地使用权到期将自动续期,非住宅部分的土地使用权到期后依照届时执行的法律规定办理。”

金桃园大厦之前,全国已经发生过土地产权到期先例。

2004年,深圳国际商业大厦部分住宅土地使用权到期事件曾引发各界关注,尽管是同一幢楼,却有20、30、40、50年等四种年限不一的土地使用期,最早的在2001年就已经到期。

此外,深圳寰宇大酒店土地于2002年2月3日到期,鸿图大酒店2001年2月25日到期。

2009年,青岛阿里山小区20年的土地产权也“撞限”。

据了解,深圳、青岛等城市之所以会出现20、30年土地使用期的物业。主要是因为,在1990年国务院公布《国有土地使用权出让和转让暂行条例》之前,各地分头试点土地管理改革,定下的土地使用年限各有不同,当时青岛开发区对住宅规定的年限为20年,深圳商用建筑土地使用年限规定也为20年。

### 调查

#### 2028年,华荣大厦到期

那么,南京最早到期的土地在哪里呢?为此,记者走访南京市国土资源局、南京市住建委和南京市规划局,有关部门均表示档案归类没有以时间为序,海量的档案信息中,一时难以找出到底谁是最早到期的住宅。不过可以肯定的是,南京商业地产开发,是在上世纪80年代中后期才陆续出现。

“我曾在南京市城市规划档案馆查询过,大约在2028年之后,南京市才陆续会有土地使用权到期的情况。因为南京商业地产开发起步较晚,上世纪90年代中期才出现大批商业写字楼。”较早介入商业写字楼二手市场的南京天居房产总经理阮余山肯定地说道。

据他回忆,南京较早的商业性质大楼有管家桥87号的华荣大



制图 张冰洁

厦、长江路长江贸易大厦和洪武路上的金贸大厦等。“其中,长江贸易大厦存在历史遗留问题,虽然是商业写字楼性质,但产权为70年,和住宅一样。”

记者通过南京市城市规划档案馆的数据

查询,证实了阮余山的说法:华荣大厦登记的性质是“综合楼”,大厦于1992年7月开工,1994年10月竣工,但用地许可证号是“宁建1988年155号”。这意味着,在1988年开发商“南京华荣实业有限公司”就获得了该项目的土地使用权。如果从1988年开始计算,该大厦土地使用期将会在2028年“撞限”。

根据1996年出版的《南京房地产志》记载,南京高层商业楼首次崛起是在1980-1990年之间。截至1990年,包括早期的瑞金路10号等写字楼,南京的高层商业大楼不下百余家,其中大多以政府或单位筹建为主,银行则是盖楼的主力单位。

南京市国土资源局地籍管理处一位工作人员回忆道,1998年国务院颁布《城市房地产开发经营管理条例》后,才开始大规模的商业地产开发。上世纪80年代之前建设的大楼和住宅,不存在土地产权70年、50年之说,那时候建设用地均是政府划拨的形式。“约20年后,南京才会出现大量商品房土地使用权到期的现象。”

(下转B34版)

# 抄底主城地铁房

## 主城+双地铁+48万起,邀您抢占幸福

幸福在哪里?这个问题对于大多数中国家庭来说,至少要在“居者有其屋”的基础上,但不是每个人都能买得起一套房。而有限的48万元在南京又能买到什么样的房子?是河西一套房的首付,还是江北一套不足80平米的小房?错了!是七彩·幸福里一套使用面积达80平米的现房!

主城、现房、低总价、双地铁——这样的幸福就在“幸福里”。记者获悉,9月底,七彩·幸福里最后一栋65年产权酒店式公寓就要推出,仅320套,想要寻找幸福的南京购房者赶紧行动吧!

### 幸福价:48万,80平米,现房

在当前的楼市背景下,48万元还能在哪里买到房子?不用说主城或河西新城,目前江宁的房价也一直在万元每平方米大关徘徊,算起来最多能买套50多平方米的房子。即使是在南京价格洼地江北板块,48万元也最多买套70平米的房子。但是在位于主城区的七彩·幸福里,48万元就能够

买到一套使用面积达到80平米的现房。

不仅如此,七彩·幸福里本身还位于主城,坐落于城南新兴高尚居住区,距河西CBD仅有两站路,坐拥南京国际博览中心、明基医院、艺兰斋美术馆、金陵图书馆等优越配套,紧邻地铁二号线、一号线两条地铁线。这就意味着,

只要花48万元就可以在主城拥有一套80平方米的地铁物业,这绝对算得上是主城的谷底价,性价比超高。不管是从位置还是从价位上来说,这样的房源都堪称楼市“稀缺品”。

此外,由于是现房销售,购房人也可以到实地现场感受居住环境和氛围,所见即所得。

### 幸福房:买一层送一层,客厅开间4.2米

此次七彩·幸福里主推的是40多平米到50平米左右的挑高户型,65年产权。由于是买一层送一层,在现场,我们看到一套42平米左右的户型,其开间程度令人吃惊:这套户型可以改造成一个宽敞的两房设计,一楼可以做会客厅和厨房空间,二楼则是卧室与卫生间一体化设计,全然是

私属的居住空间。由于是挑高设计,购房人在户型改造上也有更多的自由和发挥空间,也可以根据自己需求将其改成紧凑三房,实际使用面积可达到80平米左右。

“虽然是挑高户型,但是采光面比较大,也没有想象中的压抑感”,有购房人这样感慨道。事实

上,七彩·幸福里几乎对所有户型都做到了动静分区、采光通风,以及动线流畅等好户型的设计标准。4.2米的客厅开间更是宽敞舒适,丝毫不会产生居住的局促感。值得一提的是,虽然是挑高小户型,但是七彩·幸福里即使是40平米的户型也通天然气,能够满足家庭生活的日常所需。

### 幸福配套:双地铁,20分钟即达新街口

无论是自住还是投资,购房人往往会非常关心一个小区的未来自保值和增值潜力。这在七彩·幸福里也完全可以预见。

经实地考察不难发现,七彩·幸福里无论是社区内配套还是周边配套都可圈可点。小区内的双语幼儿园已经开学。此外,苏果便利店、花神家具港、明基医院、中

国电信、建设银行、洗衣房等与日常生活息息相关的配套也是一应俱全。

而在交通方面,七彩·幸福里相比主城一般楼盘更是略胜一筹,距离一号线小行站2站路,距离地铁二号线油坊桥站只有600多米远,是名副其实的双地铁物业,踏上地铁,抵达新街口仅仅需

要20分钟,对于业主来说,节约了大量时间成本。加上62、96、153、158、169、186、宁井线等多条公交线,日常出行已经十分便利。而未来8号线轻轨、12号线也将经过油坊桥站,利好七彩·幸福里,使其成为罕见的四地铁物业,价值得到进一步提升,幸福不断升级中。



七彩·幸福里实景