

# 以房养老引发70年使用权担心,政策真空引多重猜想 70年后我们的房子怎么办

商品房70年土地使用权到期之后,我们的房子该怎么办?是自动续约再延长几十年的使用权,还是根据当时的地价补缴土地出让金,或是还有其他新办法?在“以房养老”政策开始在一些地区试点时,“房子70年后怎么办”的问题再次变得迫切和现实起来。

新华社北京10月4日电  
(记者 罗宇凡 华晔迪)



## A 有关70年的担心

刚刚在北京买下一套商品房的陈卓原本并没有去想70年之后的事情,直到她无意中看到《北京市国有建设用地供应办法(试行)》,在这部2005年颁布的地方法规中明确规定,“土地有使用期限届满,土地使用者需继续使用土地的,应当至迟于有使用期限前一年向土地行政主管部门提出申请,未申请或者申请未获批准的,期满后的土地使用权由政府无偿收回。”

“届满”“未获批准”“无偿收回”这些字眼让陈卓开始担心自己房子未来的命运。一想到有一天自己倾全家之财买下的房子可能会不属于自己,陈卓心有惴惴。“70年后,我的房子还是我的吗?或者说,要怎样它才能继续属于我呢?”

这是每一个商品房拥有者都要面对的问题。

在我国,土地使用权出让的最高年限是:居住用地70年。70年土地使用权期满后,土地收归国有,地上建筑物仍然属于业主所有。然

而,“皮之不存,毛将焉附”,土地使用权的到期事实上也就意味着房屋整体所有权的到期,这也正是人们会担心“70年后”的根源所在。

根据《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。

根据《城市房地产管理法》第二十二条规定:土地使用权出让合同约定的年限届满,土地使用者需要继续使用的,应当至迟于届满前一年申请续期,除根据社会公共利益需要收回该幅土地的,应当予以批准。续期的,应重新签订土地使用权出让合同,依照规定支付土地使用权出让金。

显而易见,从法律层面讲,购房者有权利在土地使用权到期后申请并获得延期的资格,但具体的法律条文却并没有对续期的土地使用费支付标准和办法作出明确规定。这个政策真空无疑给人们留下了想象的空间,“70年后的续期,还要付出多大的代价?”

## B 土地使用权到期后的几重猜想

2011年上海的一场土地拍卖会上,预申请须知中一条“出让人收回并补偿相应残余价值”的规定,曾在社会上掀起了继《物权法》之后新一轮关于土地使用权到期后该如何处置的争论。

再次申请土地需要使用需要补缴土地出让金,不过补缴多少,以什么为标准,拥有房屋产权的业主是否愿意缴,能否缴得起,一旦有房屋业主不愿意缴纳,土地上的房屋该怎么处理?这一系列的问题暂时还没有任何政策能够回答。

有些人悲观地认为,70年土地使用权到期后可能会出现“房随地走、国家补偿”的情况。毕竟房屋

价值随着时间的推移会减少,而土地的价值则刚好相反。不过,这种做法带来的社会成本和经济成本都过于巨大,在上海易居房地产研究院副院长杨红旭看来,这不太可能成为一种普遍的方式。

杨红旭认为,根据《物权法》“自动续期”的法律精神,保障房屋产权所有者对物业的合法权利应当是立法的基本出发点,直接收回土地,或是根据当时的市场价格补缴巨额土地差价的可能性微乎其微。“国家会适时地进行政策调整,在商品住宅土地使用权集中到期前肯定会出台相对完善和公平的法律、法规。”

## C 一场未完成的土地制度改革

1990年,《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》发布并施行,该条例第十二条规定:土地使用权出让最高年限按下列用途确定:居住用地70年。国家规定,城镇建设用地土地实行国有、个人和企业可以有偿使用以及交易使用权。尽管现在“70年土地使用权”的问题饱受争议,但回顾我国改革开放的历史不难发现,从禁止土地租赁、买卖,到允许土地使用权的出让、买卖,这无疑是市场经济发展过程中的一个里程碑式的进步。“住宅用地70年土地使用权”也正是土地制度改革重要的成果之一。

事实上,对土地使用权转让进行时间限制也并非独创,在其制度设计之初就受到了当时香港土地使用和交易制度的影响。而在马来西亚、新

加坡等国家,这种转让土地使用权而不转让土地所有权的方式也普遍存在,区别不过是具体年限的不同而已。根据这些国家和地区的经验,在相关法规和政策健全的基础上,本着对公民私有财产的尊重,土地使用权的续期并不会造成严重的社会问题、侵害业主的合法权益。

不过,从我国相关法律制定之初到现在,20多年过去了,由于当时的法律法规并没有过多涉及70年之后的问题,而随着很多商品住宅“年龄”的增高,这个问题开始变得十分迫切起来,这场始于二十多年前的土地制度改革也急需新的注脚和更加完善的体系。“70年后土地使用权怎么办”,不仅是购房者关心的个人问题,同样也是中国土地制度改革继续发展完善所必须回答的问题。

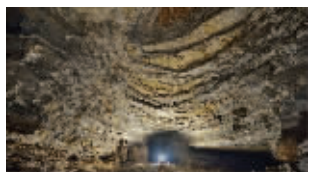
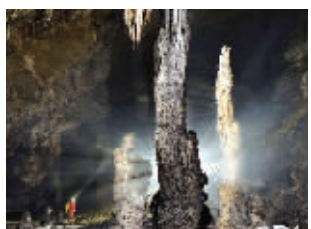
## 西沙沉船事故后续

### 已有10名渔民遇难 已制定沉船理赔方案

10月4日,西沙沉船搜救进入第六天,搜救人员又发现了6具遇难渔民的遗体,善后工作已经展开。截至10月4日21点,西沙沉船事故已造成10人遇难,尚有52人失踪。

记者另从有关部门获悉,保险机构已制定西沙沉船事故理赔初步方案。其中三艘沉没渔船将分别按81万元、90万元、85万元的保险金额全额赔付,遇难、失踪的渔民中,已投保的每人将获得限额为40万元全额赔付,没有投保的将给予总金额100万元的人道救援。 据新华社

## 重庆发现巨大洞穴 如同平行的第二世界



近期,美国一支15人的探险队在重庆市附近发现了一个巨大的洞穴,可视度极低,烟雾缭绕如同云层一般。岩洞是如此巨大以至于它内部能够生成一套完整的气候系统,如另外一个平行的第二世界,令人着迷。综合

**弘阳·旭日爱上城** **教育篇**

### 享一站式名校教育

弘阳·旭日爱上城配有三所中英文双语幼儿园,中小学一体的南京市浦口外国语学校。其中,中英文德美双语幼儿园更是美国Barrie school在中国的教育教材培训基地。而近日,旭日爱上城不惜重金引入南京市浦口外国语学校这所中小学一体的9年制学校,以一流名校教育资源全面提升本区域内的教育配套体系,对整个浦口区域的教育起到了良好的推动作用。

■项目动态: 预计10月还有新房源加推。目前优惠: 全款优惠300元/平方米,按揭无优惠。

详询电话: 58492299 58493399

## 国家新能效助推苏宁国庆旺销

今年的十一黄金周,除了彩电、冰箱、洗衣机、空调等大家电表现突出外,通讯、电脑、数码也新品频推,再创新高,在众多热点机型中,iPhone5S备受追捧,苏宁提前备货,国庆期间货源充足,成为众多时尚人士采购的首选地。记者在走访中发现,10月1日起执行的国家新能效标准也为苏宁带来一波新的销售行情。随着平板电视、变频空调、洗衣机、吸油烟机、热泵热水机5类家电产品开始执行新的能效标准,节能门槛大幅提高。家电产品的单价均有所提升,苏宁通过优惠返利和大资源反馈的方式主动降低消费压力。

面对苏宁全场6折起的促销力度,消费者明显有些“淡定”。面对记者的采访,杨先生说他在9月28日时就抢购过一批商品,通过朋友圈分享,不少已经出游的朋友也纷纷点赞,还留言让他帮忙询价。昨日朋友出游回来,就拉着杨先生一起到苏宁来进行采购,要趁国庆假期结束之前将“优惠”占足。苏宁相关人士介绍说,苏宁的国庆促销活动会持续到10月8日,在各品类商品会保持优惠的价格,还有消费补贴,凡在苏宁门店、乐购仕门店购买彩电、冰洗、空调、厨卫、生活电器品类满1000元即可获赠100元双线通用券,购买手机、数码、电脑、OA产品满1000元即可获赠50元双线通用券。成套购买彩电、空调、冰洗、厨卫等传统大家电满额还可获赠大闸蟹礼盒、32英寸液晶、三星S4手机等礼品。

各大银行也鼎力助阵苏宁的国庆销售旺季,招行、建行、工行、中行、农行、广发、光大等七家银行推出“三零分期”活动,从今日至本月14日前,消费者在苏宁购买单笔满额即可刷卡办理6或12期分期,享受“0利息、0首付、0手续费”的优惠。

**GIANT 捷安特自行车**

## 震撼重礼

- 购售价1000-1999元自行车送2件礼品 价值68元
- 购售价2000-2999元自行车送2件礼品 价值176元
- 购售价3000-3999元自行车送3件礼品 价值234元
- 购售价4000-4999元自行车送5件礼品 价值370元
- 购售价5000-7999元自行车送6件礼品 价值768元
- 购售价8000-9999元自行车送6件礼品 价值838元
- 购售价10000元以上自行车送7件礼品 价值1046元

● 2013款 ATX750 原价2398元 **特惠价2198元**

● 2013款 ATX770 原价2598元 **特惠价2398元**

● 2013款 ATX777 原价2798元 **特惠价2598元**

特惠车另加赠捷安特头盔 链条油

27.5新品 最适合亚洲人骑行

杨公井专卖店 山西路专卖店 GCW龙江店 江宁专卖店 水西门专卖店

大牌来了! 周杰伦助阵九溪诚园!

## 80-119m<sup>2</sup>精装3房 火爆认筹中

十一黄金周,中国第3座诚园万方样板示范区盛大公开! 翠屏·九溪诚园携手周杰伦,敬献南京城市精英80后,80-119平精装3房火爆认筹中,认筹更有机会赢取周杰伦演唱会门票。

2013年最值得期待的精英社区! 限量版“湿地盘”,4万市大湿地仅百米之遥,最便捷“地铁盘”,3号线综路直达社区商业街,双地铁“学区盘”,区域国际新幼儿园已落地,社区小学将引入名校,最牛的“前景盘”,比肩河湾的国际规划已雏形初现。

据悉,该项目将于10月首次推出11栋,13栋诚苑新品,主力产品80m<sup>2</sup>、85m<sup>2</sup>精致三房,85m<sup>2</sup>舒适两房,89m<sup>2</sup>舒适三房、119m<sup>2</sup>宽奢三房,精装修交付。

十一期间更有世界湿地3D画展活动,3位青年画师挥洒世界湿地恢弘气派;现场更有联名竞拍活动,百分百中奖率HIGH翻十一!

咨询热线: 025-52120555