

虽是新楼盘 产权却剩38年

置业顾问称,土地闲置10年,交房时12年产权蒸发

本报济南7月27日讯(记者 孟敏 实习生 冯雨乔 孙景涛)“产权50年的房子,怎么只剩38年了?”27日,几位准备在省城堤口路附近一处楼盘购房的市民发现,等到该楼盘交房时,将只剩38年产权。

27日中午,在济南市天桥区堤口路和无影山东路交叉口一处名为圣泽方正园的情况,两位购房者正在咨询楼盘情况。“小区有3个楼盘待售,均为11层平板房。今年7月21日3号楼开始认筹,7月31日正式开盘,其余的于9月开盘。”一位置业顾问介绍说。一位销售主管表示,现已有80位购房者参与认筹,提前认筹可享受交3万元抵5万元的优惠。开盘当天,一次性付款可打9.9折,按

认筹顺序选房。目前起价为每平米7980元,均价每平米8400元。

该销售主管多次推荐说,房子价格低、周围配套设施完备,却对房屋的产权年限问题避而不谈。经再三询问,购房者才获知,该楼盘所在土地早在1999年年底就被济南一家房地产开发公司拍得。在接下来的10年,这里一直没有开发,直到土地转手给省外的福建圣泽置业有限公司。

直到2010年前后,这里才开始动工建设。截至目前,11层的楼盘已建成7层,将于2012年12月31日前交房。一位马姓销售主管介绍说,该土地属住宅用地,五证俱全,开发商拿地时使用年限为50年。照此说来,购房者拿到房子

时,实际使用年限将仅剩38年。

此说法得到周边楼盘和房产中介相关工作人员确定。据堤口路和无影山路交叉口的另一处楼盘的工作人员介绍,因为产权问题,虽然俩楼盘相距很近,但那个楼盘价格相对低些。

当一位购房者对此表示担忧时,圣泽方正园的工作人员称,按有关规定,土地到期后可自动续期,续期时无需缴纳任何费用。



7月27日,在省城堤口路和无影山东路交叉口的圣泽方正园,两位购房者正在咨询楼盘情况。 本报记者 孟敏 摄

居民住宅如何不成“空中楼阁”

法律人士建议：物权法实施细则应尽早出台

本报记者 张璐

一则关于土地使用期限到期后，物业将被无偿收回的传闻，让土地使用年限再度成为舆论关注焦点。27日，我省法律人士表示，国家层面关于物权法的具体实施细则应尽早出台，实施细则更应侧重民生考虑，尽早消除坊间关于土地使用期限到期后，房子成为“空中楼阁”的担忧。

青岛已有小区土地使用期限即将到期

7月26日,有消息披露,深圳一栋20层的商住楼,被告知土地出让年限期满后,将被无偿收回。27日,深圳规划国土委立即回应,称说法“没有依据”。

土地使用期限已经或即将到期的情况在我省也有案例,2008年记者在青岛开发区采访时了解到,建成于上世纪90年代

初的青岛开发区阿里山小区中,有不少居民购买的商品房,土地使用期限已经到期或即将到期。

当时接受采访的小区物业公司的张女士介绍,阿里山小区是青岛开发区较早一批对社会公开出售的商品房小区,小区一期建成于1992年前后,土地使用年限为20年,2008年前后到期集中在一期的

12栋居民楼,涉及居民数百户,还有不少居民的商品房,土地使用期限到2011年年底。张女士当时对记者称,小区里的不少居民都是通过中介购买的二手房,而在办理过户的时候并没有办理土地证,不少居民并不知道他们买下的房子土地使用期限即将到期,也不知道土地使用期限到期后他们的房子该如何

地上建筑物处理依旧没有明确说法

对于住宅土地使用年限为20年而非70年的问题,黄岛有关部门工作人员当时接受采访时作出的解释为,该小区开发时,国有土地使用权最高年限没有明确的法律规定,黄岛在土地使用权出让上作出尝试,设定了20

年的土地使用期限。

采访中,有消息称该小区土地使用年限到期后,业主如要续期需要提前一年申请,然后按照房产证上的土地面积来交钱,土地使用权的定价按照一年前的地价评估,大概是每平方米土地

面积1000元,另外土地面积和房产面积也不一样,就阿里山小区来讲,大概是建筑面积的60%,一套100平方米的住房续期的话约需要6万元费用。

但黄岛国土部门有关工作人员却称,上述说法并不属实,就土

何处理。

165号楼2单元的一户居民曾对记者出示了他们家的土地证,土地证标明,这户居民的房子土地出让截止日期为2011年12月30日。而采访时记者了解到,不光阿里山小区,青岛开发区的东小区也面临着土地期限即将到期的问题。

“续期应免费或远低于当时市场价格”

对于这一问题,山东常春藤律师事务所资深律师宋洪昌称,2007年颁布的物权法中明确规定,“住宅建设用地使用权期间届满的,自动续期。”

但宋洪昌同时认为,这个人大通过的法律仅做出的是一个方向性的描述,缺乏细节支持,比如“谁来续期,续期有偿还是无偿,续期是备案制度还是审批制度”等等。而正是由于缺乏实施细则,宋洪昌认为坊间因此会产生一种法律预期不明确

的担忧,深圳物业将被无偿收回也因此广受关注。而此外,今年年初上海一块建设土地在招、拍、挂时明确限制,70年土地使用到期后,地上建筑物将被无条件收回。宋洪昌认为,这种明显与上位法冲突的地方规定,其出台背景也是因为物权法之下的具体实施细则缺口。

据业内人士介绍,自1998年房改后,20余年间,货币购房、个人产权房屋已经成为普通居民解决住房问题的主要途径,而根据土地

法,与普通购房市民密切相关的城市商品房用地,属国家所有,购房市民获得的是70年或50年的使用权。即便按照50年计算,1998年建成对外销售的商品房,土地使用权限尚有30余年,因此无论是深圳还是青岛,地上建筑物因土地使用年限而面临去留问题,目前仅为个例。但业内人士称,20年后,此类问题将普遍爆发,而出于前瞻性考虑,物权法之下的实施法规也应尽快进入细节设计日程。

宋洪昌认为,作为物权法的配套,实施细则内容至少应包括房产所有人可以个人提出续期申请,续期应采用备案制而非审批制,续期应免费或是远低于当时土地市场价格,同时辅以高额物业税、遗产税等手段来实行楼市调控。“如果续期费用过高,相当于一套房子花两次的钱,不仅仅抬高购房成本,也不利于社会公平,而且还有与民争利之嫌。”宋洪昌称,“政策设计应有民生倾向。”

	创医学本科名校 施优教服务人民 山东万杰医学院	2011年山东省招生代码 A825
●山东万杰医学院始建于1995年，是经教育部批准成立的民办全日制普通本科院校，后升格为大学。现隶属于16个政府直属的国有大型企业和1家上市公司，是一所社会力量办学中的“中国医药名校”。自建校以来学校不断提高教育教学质量和办学水平，赢得了社会各界的广泛认可。 ●专业设置： 医学类本科专业：临床医学（英语及加试）※临床检验技术、护理学（英语及加试）※放射卫生与防护、医学影像学（英语及加试）※药学、药物制剂； 非医学类专业：工商管理、财务管理、国际经济与贸易、建筑环境与设备工程、食品科学与工程、信息管理与信息系统、电子商务等。我校还有专科的牛士学位。 医学类专科专业：临床医学（英语及加试）※临床检验技术、护理（英语及加试）※放射卫生与防护、医学影像学（英语及加试）※口腔医学（英语及加试）※药学、三年制、五年制检验技术、三年影像医学与核医学与药学、三年影像技术、五年医学影像、五年预防； 以上专业前三年在日照校区、青州市校区、东营招生计划为200人，其中本科计划100人、专科计划100人。 ●国家计划内本科非医学类招收新生：为充分整合社会资源，适应商家对财经类文科类应用型人才的急需，同时为今后现代服务业培养人才支持，山东万杰大学成立“山东万杰经济学院”，采取“教授治学”、“校企合作”的模式，培养本科商科类人才。市场营销、财务管理、电子商务、会计学等工商管理等十多个商科专业由该学院负责。学生毕业后，可优先到各商厦下属单位实习合作企业就业。 ●资助政策：本校设有奖助学金，为家庭经济困难生，3000元；特困国家奖学金，5000元；特困国家助学金，6000元；特困困难生，学生可申请国家助学贷款（1000元至3000元），生源地信用助学贷款和校园贷专项助学金等。 ●联系方式： 学校本部地址：山东省潍坊市博山路新开发×内计境内316号，邮编：263200 联系电话：0530-6266666、40-66886、46-5397 山东万杰学院青州市校区：青州市陵阳路43-6号，邮编：261003 联系电话：0531-86203553 0530-4650677 学校网址：http://www.wjedu.net QQ在线咨询：42018898		

沪股(500991-501999)				
代码	名称	收盘价	涨跌幅	备注
500991	浦发银行	24.62	0.00	
500992	浦发银行	24.62	0.00	
500993	浦发银行	24.62	0.00	
500994	浦发银行	24.62	0.00	
500995	浦发银行	24.62	0.00	
500996	浦发银行	24.62	0.00	
500997	浦发银行	24.62	0.00	
500998	浦发银行	24.62	0.00	
500999	浦发银行	24.62	0.00	
501000	浦发银行	24.62	0.00	
501001	浦发银行	24.62	0.00	
501002	浦发银行	24.62	0.00	
501003	浦发银行	24.62	0.00	
501004	浦发银行	24.62	0.00	
501005	浦发银行	24.62	0.00	
501006	浦发银行	24.62	0.00	
501007	浦发银行	24.62	0.00	
501008	浦发银行	24.62	0.00	
501009	浦发银行	24.62	0.00	
501010	浦发银行	24.62	0.00	
501011	浦发银行	24.62	0.00	
501012	浦发银行	24.62	0.00	
501013	浦发银行	24.62	0.00	
501014	浦发银行	24.62	0.00	
501015	浦发银行	24.62	0.00	
501016	浦发银行	24.62	0.00	
501017	浦发银行	24.62	0.00	
501018	浦发银行	24.62	0.00	
501019	浦发银行	24.62	0.00	
501020	浦发银行	24.62	0.00	
501021	浦发银行	24.62	0.00	
501022	浦发银行	24.62	0.00	
501023	浦发银行	24.62	0.00	
501024	浦发银行	24.62	0.00	
501025	浦发银行	24.62	0.00	
501026	浦发银行	24.62	0.00	
501027	浦发银行	24.62	0.00	
501028	浦发银行	24.62	0.00	
501029	浦发银行	24.62	0.00	
501030	浦发银行	24.62	0.00	
501031	浦发银行	24.62	0.00	
501032	浦发银行	24.62	0.00	
501033	浦发银行	24.62	0.00	
501034	浦发银行	24.62	0.00	
501035	浦发银行	24.62	0.00	
501036	浦发银行	24.62	0.00	
501037	浦发银行	24.62	0.00	
501038	浦发银行	24.62	0.00	
501039	浦发银行	24.62	0.00	
501040	浦发银行	24.62	0.00	
501041	浦发银行	24.62	0.00	
501042	浦发银行	24.62	0.00	
501043	浦发银行	24.62	0.00	
501044	浦发银行	24.62	0.00	
501045	浦发银行	24.62	0.00	
501046	浦发银行	24.62	0.00	
501047	浦发银行	24.62	0.00	
501048	浦发银行	24.62	0.00	
501049	浦发银行	24.62	0.00	
501050	浦发银行	24.62	0.00	
501051	浦发银行	24.62	0.00	
501052	浦发银行	24.62	0.00	
501053	浦发银行	24.62	0.00	
501054	浦发银行	24.62	0.00	
501055	浦发银行	24.62	0.00	
501056	浦发银行	24.62	0.00	
501057	浦发银行	24.62	0.00	
501058	浦发银行	24.62	0.00	
501059	浦发银行	24.62	0.00	
501060	浦发银行	24.62	0.00	
501061	浦发银行	24.62	0.00	
501062	浦发银行	24.62	0.00	
501063	浦发银行	24.62	0.00	
501064	浦发银行	24.62	0.00	
501065	浦发银行	24.62	0.00	
501066	浦发银行	24.62	0.00	
501067	浦发银行	24.62	0.00	
501068	浦发银行	24.62	0.00	
501069	浦发银行	24.62	0.00	
501070	浦发银行	24.62	0.00	
501071	浦发银行	24.62	0.00	
501072	浦发银行	24.62	0.00	
501073	浦发银行	24.62	0.00	
501074	浦发银行	24.62	0.00	
501075	浦发银行	24.62	0.00	
501076	浦发银行	24.62	0.00	
501077	浦发银行	24.62	0.00	
501078	浦发银行	24.62	0.00	
501079	浦发银行	24.62	0.00	
501080	浦发银行	24.62	0.00	
501081	浦发银行	24.62	0.00	
501082	浦发银行	24.62	0.00	
501083	浦发银行	24.62	0.00	
501084	浦发银行	24.62	0.00	
501085	浦发银行	24.62	0.00	
501086	浦发银行	24.62	0.00	
501087	浦发银行	24.62	0.00	
501088	浦发银行	24.62	0.00	
501089	浦发银行	24.62	0.00	
501090	浦发银行	24.62	0.00	
501091	浦发银行	24.62	0.00	
501092	浦发银行	24.62	0.00	
501093	浦发银行	24.62	0.00	
501094	浦发银行	24.62	0.00	
501095	浦发银行	24.62	0.00	
501096	浦发银行	24.62	0.00	
501097	浦发银行	24.62	0.00	
501098	浦发银行	24.62	0.00	
501099	浦发银行	24.62	0.00	
501100	浦发银行	24.62	0.00	

[illegible]