

《物权法》规定,住宅建设用地使用权期满自动续期

# 住满70年,房子产权还是您的

常常有朋友咨询房屋产权问题:“70年以后,这房子还是咱自己的吗?”

最近,笔者咨询了律师和相关专家了解到,我国现行的法律规定了建设用地使用权的期限,居住用地是70年,工业用地50年,商业用地40年,综合用地50年。而房屋的使用寿命通常长于这个年限。这个问题对于私人购房尤其显得重要,不少业主在购房时不禁产生疑问:当使用期限到了之后,房子还属于自己吗?

《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。

住宅建设用地使用权期间届满,自动续期,这使得住宅业主感到安心。自动续期解决了土地使用权和房屋所有权在期限上的冲突问题,消除了二手房购买者对土地使用权年限的后顾之忧,将促进二手房的流转,有



利于提高房屋和土地的利用效率。虽然《物权法》没有提及续期后的费用及相关问题,对商业和综合建设用地如何处理,能否自动续期也没有具体规定,不过,随着后续法律法规的完善,配套法律、法规将对《物权法》相关部门进行补充。

#### 产权和使用权都不是永久的

房屋自身的价值是随时间的推移而递减的,而土地是不可再生资源,所以房地产增值指的是土地的增值。土地永远是国家

的,因此增值不是个人房产的增值,而是国家拥有的土地的增值。产权人只有在短期内在适当时机将因经济发展而价格上涨的房屋出售,才能兑现增值。这种投资的风险是比较大的,也是不容易把握的。

事实上,根据现行法律法规,房屋所占有的土地的使用权,是国家出售给房地产开发商的。开发商建好房子后,再将房屋及土地使用权专卖给客户。国家规定土地产权绝对不出让,而土地的使用权是有一定出让

年限的,最高只有70年。房地产开发商的使用权也是有一定出让年限的,最高只有50年。但是,在现实生活中,没有一家开发商会向客户说明他出售的只是50年的房产,50年后国家将无偿收回土地及土地上的所有建筑物。届时,如客户或开发商依然想拥有房产,则需再补交以后若干年限的土地使用费,当然那时土地已经增值了。从这一点看,产权和使用权都不是永久的。

另外,“土地使用权”与“房屋产权”是两个不同的概念,土地使用权出让的最高年限是居住用地70年,购房人取得的商品房产权必须也只能建立在70年土地使用权的基础上。而房屋开发商从土地管理部门获得土地批租权后,土地使用权进入市场流通。商品住宅从开发到销售的周期一般在1—3年,房产产权的“实际寿命”也就随着开发商开发住宅时间的长短而缩短。如果土地使用权的出让日期与开发商出售房产的日期有较长的时间间隔,尤其是烂尾楼改造的项目,购房者必然面临“房产产权期限缩水”的问题。

据大河报

#### 精品推荐

## 走进御汤山 家家庭院 户户温泉

随着社会压力的增加与养生理念的升级,品位都市人群越来越苛求一种真正健康养生的生活模式。而随着雾霾天气的污染加剧以及泰山温泉城的成功运营,全泰安城市精英已经开始向南看,逐渐关注一种全新的温泉度假养生模式。

位于泰山温泉城景区的御汤山别墅绝对成为购房者关注的焦点!项目依托不可复制的温泉、森林两大自然资源,引领全新的度假养生文化潮流,打造高性价比全享型度假养生模式。

绝版私汤温泉浴,引领温泉养生新潮流

御汤山别墅将稀缺温泉资

源私有化、家庭化,每个产品都引入温泉,打造专属上流人群的私家温泉SPA别墅。每户设计独立私家温泉大浴池、私家庭院,营造一种“家家庭院 户户温泉”的居住意境。别墅引入温泉水源为徂徕山天然地下温泉,出水温度50℃左右,富含氟、溴、钠等30多种对人体有益的微量元素和矿物质,是难得的高温温泉,对改善体质、增强抵抗力、治疗心脑血管疾病等拥有显著疗效。

家门口的富氧森林浴,开创健康生活新模式

御汤山别墅零距离独享徂徕山国家森林公园,可以享受家门口漫步富氧森林的体验,森

林的隔声效果会使人感到一种远离都市喧闹嘈杂特有的宁静,绿色的环境和优美的风景能给人以安谧舒适的感觉。森林中的空气清洁、湿润,氧气充裕,树木散发出的挥发性物质,具有刺激大脑皮层、消除神经紧张等诸多妙处,对人体健康极为有益。

#### 高性价比、全享型度假养生生活

不可复制的温泉、森林两大天然资源有目共睹,御汤山别墅在构筑过程中的考量可谓面面俱到,度假养生配套设施也一应俱全。御汤山项目位于徂徕山西麓泰山温泉城景区内,景区是国家4A旅游景区,景区内星级酒

店、山地温泉养生区、室内游泳馆、SPA水疗馆等一系列康体休闲娱乐设施已投入使用。

泰山温泉城项目总占地600余亩,二期御汤山养生别墅占地98亩,容积率0.5,绿化率达到45%,建筑密度25%。项目在规划之初就定位于打造中产阶级买的起的好别墅,主要户型有133、167m<sup>2</sup>联排和320m<sup>2</sup>双拼,产品赠送率高达60%,轻松圆市民别墅梦。

目前,项目建设工作正在有序进行中,部分楼座已经封顶。项目“温泉会”vip会员全城招募中,希望广大有意向的市民朋友能够把握机会。(李丽)

#### 房源推荐

本报特地推出“有房吗”栏目,刊登市民的房屋买卖信息。有需求的读者可以将自己的购房需求编辑短信发送至记者手机15265385688。格式如下:姓名、期望居住区域、求购房屋面积、总价上限、楼层、车库、储藏室、装修、水电暖气及电梯的要求、其他要求等。

有房源急于出售的读者,也可以通过本栏目发布房源信息,详细情况可拨打记者电话15265385688咨询,房源信息及照片可发送邮箱2435161632@qq.com。

#### 文化路泰建花园小高层

3室2厅2卫1厨

位置:泰山中学对面

距离泰山中学、农业大学、中心医院、银座超市极近,教育、医疗、购物方便。4层(共12层)中户,三室朝阳,一梯三户,带地下储藏室,精装修,有电梯、地暖、外墙保温,无物业费,小区有红外监控探头,可视对讲门禁系统,2007年

建成,154平方米,拟售180万,可商议。

#### 南上高小区

2室1厅1卫

位置:灵山大街南邻

紧邻南上高中学,公交直达,教育、出行非常方便,户型合理,水电齐全,小区内有保安,停车方便无物业费。平房,使用面积60平方米,简装修,拟售15万,价格可商议。

#### 市委党校东校区

位置:岱道庵路,东岳中学北邻

学区房,5楼顶层,面积92平方米,配套齐全,精装修,拟售90万,价格可商议。

#### 徐家楼灵芝小区

位置:徐家楼社区卫生院北临

门头房,上下两层共104平方米,一楼门头房,二楼2室1厅1卫,水电齐全。拟售85万。

#### 鑫源花园

3室2厅1卫

位置:天平高铁片区

超大阳台,送储藏室,水电气宽带齐全,毛坯房,126平方米,拟售31万,可商议。

#### 北新街小区

2室1厅1卫

学区房,3层48平方米,水电气暖齐全,拟售51万。

#### 志高国际(东)

3室2厅2卫

13号楼,有露台,带一个车位。19层(共21层)127平方米,拟售110万。

#### 开元小区

3室2厅1卫

位置:岱岳区公安局宿舍5层114平方米,储藏室16平方米,3室朝阳,精装修,水电气暖及家具家电齐全,拎包即住。拟售60万。

#### 麓秀佳苑

3室2厅2卫

位置:岱岳区政府东侧

5层144.18平方米,车库18.4平方米,精装修,水电气暖太阳能厨具等齐全,有大市证。拟售88万。

#### 丽景花园

1层复式

位置:东岳中学西邻

水电气暖齐全,精装修,带中央空调,已铺地面有地暖。2013年新房,240平方米,拟售320万。

#### 丽景花园一期

17层(共18层)复式

位置:东岳中学西邻

水电气暖齐全,244平方米,有车位,拟售220万。

#### 恒基·东尚

2室2厅1卫

位置:小井汽车站东南200米17层(顶层)84.77平方米,配6平方米储藏室,拟售46万。

#### 容郡国际

4室2厅2卫

6层(顶层带阁楼)136平方米,带96平方米阁楼,拟售120万。

#### 奥林匹克花园

3室2厅2卫

带储藏室和阳光房,不算在房屋面积内,有地暖,空调,家具家电,可拎包入住,周边有2、26、28路公交车,空间大,客厅明亮。7层,135平方米,拟售80万,可商议。

#### 科技大学东宿舍

3室2厅1卫

6层(共7层),142平方米,含集体供暖,免税。拟售130万。

#### 龙泽花苑

3室2厅2卫

位置:市政府西临复式174平方米,2-3楼。含壁挂炉取暖,拟售200万。

#### 国华经典

3室3厅3卫

1-3层联排别墅350平方米,拟售520万。

#### 灵山小区

3室1厅1卫

5层(共6层),带集暖,免税。80平方米,拟售54万。

#### 岱庙西邻独院别墅(出租)

4室2厅2卫

位置:岱西社区学区房,距离北实小,一中等学校5分钟路程,150平方米,全套家具家电,租金面议,长租优惠。

#### 乐园小区附近(出租)

2室1厅1卫

简装修,朝向南,交通、购物、教育、医疗等生活配套一应俱全。3层60平方米,900元/月,半年付。

#### 书香苑商住办公楼

#### (泰山文化发展中心)

3室2厅2卫1厨

位置:岱岳区政府正对面,交通便捷,地标性建筑。商住两用楼,4层(共17层)西户,全新精装修,层高3米,有电梯、地暖、外墙保温,小区有红外监控探头,2013年建成。155平方米,可租可售,价格面议。

(张双)