

房子“撞限”后能卖但难贷款

青岛部分小区交易时需写土地到期知情书,多地续期标准不一

“同地段的其他房子均价近万,这个小区还在7000元左右。”19日,青岛阿里山小区业主孙先生告诉记者。连日来,关于房屋土地使用权到期的争议不断,受小区太老和土地到期影响,孙先生的房子挂了近一个月,仍然没有卖出。

据悉,青岛开发区20-30年期限的住宅出让用地共计41宗,涉及5071户。青岛市黄岛不动产登记中心工作人员表示,现在只能让居民写一份土地到期知情书,具体该怎么续期,因为国家没有明确政策,目前只能搁置。



尽管受“撞限”困扰,但阿里山小区的居民居住并未受影响。

孙先生挂出的房子78平56万,近一个月没卖出。

房子挂了快一个月 还没卖掉

这两天,关于房屋土地使用权到期的新闻不断,青岛开发区阿里山小区的业主孙先生很着急。他正在卖自己手里那套房子,但出售信息挂出近一个月了,依然没有成交。“78平方米的房子还是二楼,售价56万元,每平也就7000元出头,在这个位置算是很便宜的了。”孙先生说。

阿里山,这个一期建成于1994年的小区,是青岛开发区最早建设的一批商品房。小区距离区政府所在地仅几百米,又是香江路第一小学的学区房,在这样的地段,周边的房价早已接近或者超过万元,但这个老小区的均价还是7000多元。“一方面因为小区太老,还有一个原因是土地使用权只有20年,已经到期了,买房可能无法抵押贷款。”

据小区一期业主王先生回忆,自己的公司于1995年以每平米1000多元的价格买下,土地使用权于2011年到期,“当时土地已经到期了,但当地房管所仍可过户、交易,只有去银行贷款时,可能会贷不了款。”

“在2002年前后,很多邻居都以不错的价钱将房子售出,但到了2007年就不太好卖了。”居民李先生说,2000年之前买房时,他的父母都知道20年期限的事,但当时都没有太当回事,“那时个人买房刚刚开始,这方面的知识肯定欠缺,况且整个小区都是这样,也就没多想。”

与阿里山小区情况类似,青岛市黄岛区紫金山路上的紫金山小区也出现了这一问题。当地一房产中介工作人员周女士告诉记者,紫金山小区的土地使用权大多数已到期,但小区内的很多业主仍继续住着,也没有遇到要求拆除的情况。“物权法规定,地面上的物品还是属于你的,只是土地是国家的。”她称,房子肯定能交易,主要是没有土地使用证贷款不好贷,“可能需要找关系。”

周女士介绍,“确实对房屋买卖造成影响。可能什么时候有开发商看上了这块地,就会拆迁,到时候会赔偿你。因为房子是你的,只是地是国家的。”

土地期限20-30年 共计41宗

据了解,青岛开发区自成立以来,包括阿里山小区在内的出让20年、30年使用期限的住宅出让用地共计41宗,总用地面积667.5亩,业主总数为5071户。其中,土地使用年限为20年的共33宗,年限为30年的8宗。除了上述阿里山小区和紫金山小区,隆基花园小区、张宝湾小区、老官厅小区、长江新村等部分房子的土地使用权也已经到期或即将到期。

为何会有这么多小区土地年限这么短?青岛市一房地产行业负责人告诉记者,青岛作为我国最早的14个经济开发区之一,在上个世纪80年代即开始了对土地使用权出让的先行先试,在当时,国有土地使用年限尚未出台明确规定,于是出现了20年土地使用权的情况。

直到1990年5月19日,国务院发布

《国有土地使用权出让和转让暂行条例》,对土地使用权的70年最高年限作出规定。

5年前,黄岛国土资源分局负责人与网民在线交流时表示,物权法中未对土地使用权续期应有偿还是无偿作进一步说明,国家也尚未出台相应的实施细则作为参考依据,造成了“撞限”小区目前的“困局”。当时,黄岛国土资源分局已就此类问题请示上级部门,希望能尽快寻求到妥善的解决方案,待上级部门明确办理意见后,将抓紧时间为用户办理延期手续。

18日下午,青岛市黄岛区不动产登记中心一位工作人员介绍,确实阿里山小区有出现土地使用权到期的情况,但因为遵循以前的《土地法》,目前还没有相关政策处理这一问题。“当时的《土地法》写着土地到期就要续,但怎么续,钱给哪个部门,按什么比例续,都没有细则。”该工作人员称,阿里山小区是住宅小区,目前小区内房子的交易和抵押都没有问题,只需在交易和做抵押时,写一份知道土地到期的知情书。

该工作人员表示,因为没有具体的条文指出该怎么续期,目前阿里山小区的问题只能搁置,小区房屋能正常买卖。

深圳克拉玛依 都按各自标准续期

在尚无政策可依的情况下,对住宅用地使用权设定20年的期限,青岛并不是独一份。在连日来的新闻报道中,深圳和克拉玛依也面临着相似问题,但因为没有国家统一的政策依据,所以采用了不同的续费标准。

据深圳当地媒体报道,日前,深圳市规土委第一直属管理局收到了福田区长城大厦6栋一套80.6平方米业主的一份关于补交土地延期费用的申请。相关资料显示,该房产用途为住宅,土地使用年限为50年,从1985年5月28日起至2035年5月27日止。

报道称,该业主今年3月9日付清上述房地产续期款44940元,经过规土委第一直属管理局批准,该房地产的土地使用年期延至70年,即从1985年5月28日起至2055年5月27日止,性质仍为市场商品房。

深圳作为国有土地使用权有偿使用制度的先试先行者,于1982年出台土地年限相关规定,比如工业用地30年,商业用地20年,商品住宅用地50年等。2004年4月,《深圳市到期房地产续期若干规定》发布施行,明确上述用地在不改变用途的情况下,按有偿使用土地的原则延长使用年限,其中一种延长方式就是补交地价数额,为相应用途公告基准地价的35%。

而在克拉玛依,去年下半年,当地国土资源局开展了国有建设用地使用权出让到期情况清查,当时共有二十余宗商业用地使用权已到期。当地国土资源局建设用地科负责人介绍,近期已到期和即将到期的土地使用权宗地均为商业用地,土地出让金按照克拉玛依市2015年7月1日起施行的《城镇土地基准地价》标准收取,按照不同的土地级别、不同用途土地确定基准价格,最高为1507元/平方米。

本报综合新京报、新华社报道

专家观点

地方政府当年的决策 不应让现在的住户买单

对于土地使用到期的居民而言,之所以拥有房屋所有权而没有土地使用权,就在于房权与地权不一致。物权法要保障包括不动产权利在内的公民物权,必须不断明晰完善。有专家认为,很多人拿出大部分的积蓄买房,70年到期之后再交一大笔出让金,显然不太合理。

全国人大才有权对此立法

为何多地出现土地到期现象?“主要是由于国家一开始在顶层设计上就没有对土地使用权续期有一个规范的标准和一个相应的法律法规,地方政府就自己根据实际情况制定,让原本应该一次性明细的问题被拖延。”青岛市工商联房地产行业联盟副理事长龙江说。

中国社会科学院法学研究所研究员、法学教授孙宪忠当年曾参与了物权法的制定,他认为,物权法规定“自动续期”,至少说明法律上并没有规定到期后收费,住宅建设用地使用权期间届满的,应该无条件顺延。

“建设用地使用权、房屋所有权是公民依照宪法、物权法所享有的基本权利。任何扩大、减少或限缩公民基本权利或者对公民基本权利附加条件的规范性文件的规定,都属于立法权的运用。”孙宪忠说,根据立法法对于立法权限的规定,这种涉及公民基本权利的法律,必须由全国人大制定,国务院和地方人大都无权就此立法,更遑论地方政府及其部门。

广东省房地产业协会会长蔡穗声则持不同看法。他表示,现行的土地所有权属于国家,土地使用权有偿有期出让给集体或个人使用,土地出让金是有期限的,期限过了可以续,续期再付钱也是合理的。

不能高价买房再交大笔出让金

虽然对于大多数人来说,住宅的用地使用年限还有数十年,但人们普遍追问:房产的土地使用权到期了该如何续期?

有专家指出,约定20年以及没有达到最高限70年的,首先应当自动续期至70年,同时补交约定年限与70年土地使用权期间的出让金差价。但也有部分学者持不同看法,认为“补差价”的做法没有必要。因为无论怎么补,这几十年的土地出让的差价都很大。“土地出让年限的利益落差是由地方政府当年决策造成的,如果让现在的住户来承担成本,既不公平也很难实施。”浙江大学房地产研究中心专家田传浩表示。

那么,对于70年土地使用权到期的房产又该如何续期?应有偿还是无偿?中国人民大学民商事法律科学研究中心主任杨立新认为,有两个办法可供选择:一是免费,让利给业主;二是费改税,不再收取出让金,而是由取得永久性住宅建设用地使用权的权利人向国家缴纳税金。

中国社科院经济所研究员汪丽娜说,在我国,房屋是很多老百姓最大的财富。一些人拿出大部分的积蓄买房,房屋的增值不是因为房屋本身而是土地。从这个意义上来说,70年之后再交一大笔出让金显然不太合理,可以象征性交一点。 据新华社、新京报

咳、喘、痰、憋、闷有问题,一本好书,教您咳喘相关知识

《孙思邈与咳喘防治》免费申领

老咳喘患者咳的难受,喘的厉害,身心备受疾病的折磨和煎熬,还让照顾自己的家人整日受累,真是苦不堪言。尽管每位患者都在摸索咳喘的防治方法,许多患者不知道打了多少吊瓶,中西药也不知道吃了多少,但病情却总是反复发作。

生活中有很多有关食疗、药补、中药调方的方子,特别简单,也很有效,可你为什么不知道呢?就是大家不了解一个人,他就是千古名医——孙思邈,是世界上最长寿的名医之一,也是中国乃至世界史上伟大的医学家。据传,古代几朝皇帝宗亲都找他看病,被后人誉为“药王”,奉之为“医神”。

一本好书,教你认知咳喘病

如果您和您的家人正在经受老咳喘病的折磨,请快来电申领一本《孙思邈与咳喘防治》,这是一本值得您信赖的好书,让您对咳喘病有一个全新的了解,让您受益匪浅。本书针对当今的方法进行了科学剖析,提出了具体的解决方案,图文并茂,通俗易懂,融知识性、科学性、实用性为一体,堪称是咳、喘、痰、憋、闷读者的活字典,不仅汇集了孙思邈的观点,还收录了大量的真实案例,便于读者学习。

通过阅读《孙思邈与咳喘防治》,很多疑问您都可以从书中找到答案。在书中,您可以了解到很多以前不知道的方法,而且一看就懂,简单易学;在书中,您可以从众多真实病例中吸取经验,少走弯路。读懂这本书,教你一个不一样的妙招,从原来的恐惧,害怕,束手无策,到最终在书里面找到了办法,越活越健康。

免费申领热线:4000-388-117