

房子70年产权到期咋办

温州出现实例 网友炸锅

我的天呐!“住宅土地使用权到期续期”,要交房价三成!全国人民都开始检查自己买的房子的土地使用权啦!

据温州网报道,温州最近出现一部分市民,他们正常买卖二手房后却无法完成交易,原因是土地到期了。如果要续期,必须缴纳占房价总额约三分之一的土地出让金。其中,不少市民发现,他们持有的土地证上写着土地年限20年到期。这次市区一批上世纪90年代初期住

宅用地使用权到期面临续期的问题,在国内也属于先例。

举个例子:
按照温州现在的做法,等你房子产权到那一天,这套房子评估下来值180万,如果你要续期,那就得交60万……

全国网友都炸开了锅!
这篇新闻具有一定风向标意义。这一消息不仅震惊整个温州房地产市场,甚至全国人民都开始检查自己买的房子的土地使用权。

100万买个房,住没多久,就要交几十万续费……

花了几辈子的积蓄,贷款刚还掉,土地使用权又到期了!

房屋产权事关每一位业主,为何会出现上述问题?

那么,我们最关心的问题来了:
出让年限到期后,应当如何续期?
不续费还能住吗?
相关负责人及专家对此进行了解答:

为何会出现上述问题

很多人可能有点纳闷,房屋的土地使用权不是七十年吗?怎么变成了二十年?的确,我国民用住宅土地的使用权期限通常是七十年,在1990年代初通过立法全国推行,温州的二十年产权是地方政府灵活施行政策的产物。

温州市国土资源局土地利用管理处处长张少清在接受采访时表示,1990年5月19日,国务院颁布了55号令

《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》(以下简称《条例》),开始对城镇国有土地使用权实行出让制度。

当时,为了顺利推进国有土地使用权出让工作,在不超过居住用地最高年限70年的前提下,按20年到70年分档,由受让方自行选择办理出让手续,并交纳相应的土地出让金额。

100万买的房 土地证要续期 为什么土地出让金要30万左右

张少清表示,国有建设用地使用权有偿有限期使用,是我国国有建设用地管理的基本制度。一般讲,不同用途、区位、土地利用条件,以及不同使用年限的土地,其土地使用权价值是不同的。土地使用权评估也不是我们做的,是由第三方评估机构做出来的。

举个简单例子:
有个王阿姨就是买了这类房中一二手房,面临同样续费而不解,国土局的领导耐心细致地对地做工作说:买剩两三年使用权的房子,好比开了10多年的二手车。所以,您当初买高价买了辆快报废的二手车……

以普遍70年产权为准,到时继承你这笔遗产的人将是你的子女或孙子孙女,他(她)为继承这堆已经70年的

水泥砖瓦,将按那时房价的三分之一续费……当他(她)的子女或孙子孙女又继承时,再续费……

在国有建设用地使用权出让中,出让年限不同,土地使用者需要缴纳的出让金也是不同的。所以在相关政策明确前,建议在住房的买卖过程中提前关注土地使用权年期的问题,不要让自己买亏了。

“现在让受让人承担,确实有点不公平。我们也在研究这个问题。一是积极向上面反映,这个制度需要顶层设计,我们突破不了。到目前为止还没有收到很明确的答复;二是我们也在研究作为温州地方的普惠性政策及解决方案,目前已着手起草政策建议初稿,近期会组织相关人员进行讨论后提交给上级,妥善化解这类问题。”张少清说。

房屋产权年限如何划分?

房屋产权 = 房屋所有权 + 土地使用权

房屋所有权: 永久性

土地使用权: 有期限

从该地块取得之日起算

居住用地: 70年

工业用地: 50年

商业用地: 40年

70年房屋产权怎么算?

2009年 开发商获得土地批租权

2013年 商品房建完进行销售

2014年 小明买房搬进新家

提问: 小明的房屋产权到哪年?

2009+70=2079

土地使用权期限从开发商购地就开始啦!

房子70年产权到期后该咋办?

当使用到期之后,房子还属于自己吗?

答案是肯定的!

我国《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。

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。

出让年限到期后应当如何续期

土地使用权到期后该怎么办?2007年3月通过的《物权法》第一百四十九条明确写到“住宅建设用地使用权期间届满的,自动续期”(并非像很多人所认为的那样是无偿续期)。

从这个角度讲,法律上存在模糊空间,物权法规定可以自动续期,但该如何续期、需不需要交纳土地出让金以及交纳标准是多少都没有明确。截至目前,国家层面尚未出台关于出让土地续期的实施细则,更没有对出让土地

使用权续期出让金收取标准作出规定。

张少清表示,在国家没有具体实施细则的情况下,目前基层国土部门只能参照国有土地出让的做法,先由第三方评估机构评估土地价格,根据单位地价或折算出楼面地价,算出总的土地出让金,重新签订国有土地使用权出让合同。

其实,这个“产权”并不是从你买房之日计算,而是土地被拍卖后开始计算。

不续费的话还可以继续居住吗

从温州现在的问题来看,受影响的市民一般是在买卖房屋的时候发现产权到期需要续费才知道相关情况。那么如果不买卖,到期后还能继续居住吗?对此,专家表示,物权法规定土地使用权可以“自动续期”,政府不能无偿、强制收回这块土地。如果居民不缴纳土地出让金,房产所有人相当于是在无偿使用这块土地。比较类似的就是在无偿划拨的土地上盖房子,也就是所谓的公房,公房可以居住,但转让时却要补缴土地出让金。因此,

专家认为这种性质的土地使用权会限制房产所有人在房地产转让、抵押等方面的权利,需要补缴土地出让金等才可重新拥有这些权利。

所以,理论上讲,出让性质的土地使用权到期的市民,如果仅仅是居住需求,可以不用缴纳土地出让金而继续住在房子里。但若要考虑未来有转让、抵押房产的可能,那么缴纳土地出让金获得出让性质的土地使用权证是必要前提,或者在转让不动产时补交土地出让金。

说好的70年到期免费续期哪去了

政府从来没说过免费续期。

《物权法》只说到期后“自动续期”,没说这个自动是免费给的。而《土地法》则说土地使用权必须由土地使用者支付使用

出让金。

结语写到这里,您大概也明白了我们大概能做的就是相关政策明确前买房时提前关注土地使用权年期的问题不要让自己买亏了……(据新华网)