

# 房子70年产权到期怎么办?

## 住宅建设用地使用权期满将自动续期



徐骏作

民法典物权编第三百五十九条:住宅建设用地使用权期限届满的,自动续期。续期费用的缴纳或者减免,依照法律、行政法规的规定办理。

中国人对住房有着特殊的情结,有了房子才有了固定的居所,心就安静下来,可谓安居才能乐业。房子对一个人、一个家庭来说可能是最大的一笔资产,也是一个人或者一个家庭财富的象征。众所周知,在我国,大部分城市住宅的产权是70年,那么70年产权到期了怎么办?

对此,笔者采访了陕西省律师协会民事专业委员会主任、陕西连邦律师事务所副主任杨硕律师。

### 1 70年产权续期问题终于一锤定音

杨硕说,居民买一套房子,等于买了两个财产权,一个是房屋的所有权,另一个是房屋所占范围内相应土地的使用权,法律上称之为住宅建设用地使用权。房屋所有权是没有期限的,随着房屋的灭失而灭失,在灭失之前你永远拥有房屋的所有权,但是建设用地使用权是有期限的,根据我国土地管理法规的规定,住宅建设用地使用权的年限为70年。那么70年之后怎么办?其中涉及两个问题:一个是续期的问题,一个是续期的费用。根据我国民法典物权编第三百五十九条的规定:住宅建设用地

使用权期限届满的,自动续期。续期费用的缴纳或者减免,依照法律、行政法规的规定办理。

“这意味着,备受关注的70年产权续期问题,终于一锤定音——住宅的土地使用权届满70年之后,可以自动续期,不必担心被收回。”杨硕说,用全国人大代表、中华全国律师协会会长王俊峰的话说,民法典是民众生活中的一件大事,房屋70年自动续期的规定,解决了很多买房人的“心结”,使存在了多年的问题有了明确的解决方案,人们买房更放心、更踏实了。

### 2 “自动续期”并不意味着免费

杨硕话锋一转说:“自动续期不是问题,问题是‘自动续期’之时,到底是免费续期,还是要补缴土地出让金?”他说,对于这个问题,温州曾出现这样一件事:2016年,该市一部分市民正常买卖二手房后却无法完成交易中的过户手续问题,原因是土地使用权到期了。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。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。

当时,这一消息不仅震惊了整个温州房地产市场,甚至全国人民都开始检查自己购买房子的土地使用权。对此,民法典是这样规定的:续期费用的缴纳或者减免,依照法律、行政法规的规定办理。

也就是说,民法典并未明确规定,住宅土地使用权期限届满后是免费续期、补缴一定货币,不过是全免还是部分减免,具体落地执行将会交由其他法律根据以后的情况灵活处理。

大家要树立这样一种意识:自动续期不需要再行办理续期申请手续,但不等同于无偿续期。因此,有两点是确定的:自动续期,以及续期是要交钱的。既然是自动续期,那么续期周期为多少年意义就不是特别重要了。

问题的重点是:续期费用该怎么算,会不会又要交上一大笔钱?相关法律法规还没有出台,民法典为此留出了立法空间。

### 3 国家会考虑绝大多数人的承受能力

有关专家也表示,建设用地使用权即使是续期收费,续期缴纳的费用也不应该等同于建设用地使用权出让金,前者应该远低于后者。综合2016年温州的事例,原国土资源部给出的处置意见是“两不一正常”的方案——“不需要提出续期申请”“不收取费用”“正常办理交易和登记手续”。也就是说,温州这批用地是无偿续期。对此,相关人士还表示,住宅用地70年使用权到期后以温州为先行,不收取费用,也不无可能。当然,具体如何规定?未来将会出台详细的法律法规,大家不必担心无法可依,更要相信国家会考虑绝大多数人的承受能力。

另外,民法典还规定,建设用地使用权期限届满前,因公共利益需要提前收回该土地的,应当依法对土地上的房屋及其他不动产给予补偿,并退还

相应的出让金。

杨硕坦言,由于房产是居民一生中最重要的财产,所以自动续期体现了国家对公民财产权的保护,其意义不仅在于明确权益,更在于稳定长远预期。有句法律谚语叫“有恒产者有恒心”,就是说人们只有在人身和财产方面无后顾之忧,才会积极主动地去关怀他人、关心社会,积极热情地投入到经济、社会、文化建设和创新发展之中,从而推动社会全面进步。(成全勃)

民法典  
在您身边



## 宝鸡退休职工骑行西藏「圆梦」

西藏在很多人心中是一个既神秘又令人向往的地方。65岁的胡宝全,年轻时就有个进藏梦。前不久,他骑着自行车,历时58天,行程5838公里,往返西藏。“虽然此次骑行历经风雨,但让我终生难忘。”7月5日,才从青藏线返回宝鸡市的胡宝全激动地说。

### 退休之后加强训练只为圆梦

胡宝全是宝鸡市某企业退休职工,年轻时就有走进西藏的梦想,但由于工作繁忙,一直没有时间和机会。退休以后,胡宝全有了充足的时间,更想实现梦想。去西藏,首先身体素质要过硬。为了将身体锻炼好,胡宝全从去年3月开始,每天坚持爬山、跑步、骑行。功夫不负有心人,经过一年多的努力锻炼,他的身体素质得到了很大的提升。在今年三、四月份,他便和骑友们探讨骑行路线及日程安排,并制订出完备的骑行计划,为“圆梦”做好一切准备。

### 一路骑行历经风雨不言放弃

“我是和一位骑友出发去西藏的,但由于对方体力不支在途中退出,因此只有我独自前往。”胡宝全告诉笔者,5月8日他出发,骑行到成都后,沿318国道进藏,回来时沿109国道出藏。由于自己从未到过高原海拔地区,进藏途中,在他骑行到海拔将近5100余米的东达山时,有了轻微的高原反应,呼吸困难,浑身疼痛且使不上劲,腿很难迈开,自行车都是推上去的,晚上要张大嘴巴喘着粗气睡觉。

不仅身体上饱受“摧残”,就连天气也来“添乱”。胡宝全回忆说,最恶劣的天气是返回时途经沱沱河保护区,当天连着遇到三次风雪冰雹天气,那里全是戈壁滩,路上行驶的基本都是大车,连个遮风挡雨的地方都没有,大风几乎要把人刮跑,黄豆大的冰雹砸得人疼,没有办法,他只好在路基下躲避。虽然天气非常恶劣,但他从未想过放弃,因为一路骑行,不仅有骑友的关爱,更有家人的牵挂,每次想到这些,他就会鼓足力气,继续前行。

### 西藏之行既是经历也是财富

“历经风雨方能见彩虹,尤其是当站在‘万山之祖’——昆仑山上的那一刻,我浑身充满了力量,此次西藏之行,不仅是挑战自我的一次旅程,更是圆了我年轻时的一个梦。”说话间,胡宝全激动的泪水浸湿了眼眶。他说,途中偶遇的互帮互助的骑友、沿途所看到的绝美风景,以及遭遇的恶劣天气,这些点点滴滴都让他刻骨铭心,也将作为宝贵财富,不断激励自己前行。(王菁)

## 西安国际港务区大力发展临港产业

本报讯(记者 王何军)7月9日,西安市国际港务区党工委副书记苗吉在西安市招商引资引智工作新闻发布会上介绍,延伸现代物流产业链,大力发展临港产业。

做强汽车整车进出口和粮食、油脂、木材、石化等大宗商品贸易,推广“长安号·票运通”物流金融服务模式,加快建设互联网产业聚集地,鼓励企业投资设立物流科技创新研发测试中心。同时,围绕产业链布局人才链,重点引进供应链管理、物流规划、物流实务、口岸运营、关务管理等紧缺人才。与中远海运等龙头企业不定期组织人才交流活动,建立人才资源共享机制,为“西安港”建设运营提供智力支撑。

7月4日,渭南市体育中心游泳馆,学员跟着教练学习防溺水知识。

暑假来临,渭南史纪游泳俱乐部开展“防溺水 珍爱生命”安全培训,通过水上情景模拟演练的形式,提高孩子的安全意识和急救能力,让孩子认识到溺水事故的严重后果,珍惜生命。 崔正博 摄



## “快递进村”试点在西安等地启动

本报讯(李心萍)日前,国家邮政局办公室印发《关于开展“快递进村”试点工作的通知》(以下简称《通知》),决定在6个省(区)和15个市(州)组织开展“快递进村”试点工作。

6个省级试点为河北、内蒙古、黑龙江、江苏、安徽、青海。15个市级试点为太原、吉林、济宁、驻马店、黄冈、郴州、防城港、海口、资阳、黔南、玉溪、西安、延安、银川、哈密。

据介绍,开展此项工作的目的是在试点地区形成可落地、可复制、可推广的农村快递发展经验,推动快递服务直投到村,力争到2022年底,符合条件的建制村基本实现“村村通快递”。《通知》明确,统筹推进县、乡、村三级快递物流体系建设,畅通城乡双向流通渠道,重点推进快递服务直投到村。推动农村快递末端基础设施地方事权有效落地,加大政府在农村快递发展上的投入。推动农村快递与邮政、交通、电商、供销合作等领域资源共享、设施共建。提升农村快递网点生存能力,保障农村快递网络稳定。

## 爱动脑子的法治宣传“潮人”

### ——记延安市公安局交警支队直属一大队警官李钢锋

能有意义。”李钢锋说。他总是想办法、出点子,把枯燥乏味的交通安全知识、条款,转化为群众喜闻乐见、通俗易懂的内容和形式,积极去“迎合”大众口味,让宣传效果达到最大化。

2017年“122”全国交通安全日期间,为了创新宣传形式,李钢锋组织大队民警排练了大型交警“快闪”节目,在当地及交警队伍中引起强烈反响,这段视频在抖音的播放量超过300万次。

2019年上半年,李钢锋和同事们还策划拍摄了一部交通安全情景剧《一次记11分是什么体验》,诙谐幽默的情景剧还原了六大交通违法行为,让群众真切感受到交通违法行为对自身、他人以及社会的危害。该情景剧在抖音的播放量更是超过千万次,评论近万条。

今年6月,“地摊经济”兴起,李钢锋立即组织民警在辖区人流量较大的广场也去“摆地摊”。他设计了“交通安全飞行棋”,将交通安全知识融入游戏当中,群众参与度极高。这一创新做法得到了省交警总队、省公安厅的赞许。

“我希望将交通安全知识宣传到老百姓的耳中、眼中、脑中,让老百姓的切身利益和生命安全得到保障。”李钢锋如是说。

在延安市“创建全国文明城市”“创建国家5A级景区”期间,李钢锋与同事们结合“三个不发生”创建活动及大队工作实际,利用大队官方微博、微信公众平台“平安延安”,大力宣传安全、文明交通理念。在他们的努力下,“平安延安”的影响力长期居于全省地

级市政微信公众号前列,宣传力度在全市遥遥领先。

为了更好地打开工作新局面,他积极探索,开发新的宣传阵地和宣传模式。记者了解到,一大队现在有微信订阅号、服务号,新浪政务微博号,今日头条号,美篇号等自媒体平台。同时,微信服务号还可以举报交通违法行为,为老百姓提供监督平台。

李钢锋深知,公安工作面对群众,既需要自身素质过硬、严格执法,更需要融入人性关怀、理性平和。他不断提高自己的文明执法、热情服务的能力和水平,努力创建“圣地交警第一名片”。

“他心里总是装着群众,无私无畏,做事细致入微。”同事和老百姓对他这样评价。 本报记者 车影影

## 两景区 为考生教师送福利

本报讯 考试结束后,考生和老师们是否有出游计划?据悉,西安纺织城客运站和关山草原景区为你们送福利了。

7月8日至8月31日,2020年应届中考、高考生持本人准考证、高考证,教师持本人教师资格证,在纺织城客运站人工售票窗口持有效证件及身份证,可享受金丝峡往返直通车半价优惠,即46.5元即可往返西安和金丝峡景区。返程请提前两小时电话预约,返程票7日内有效。

7月10日至9月1日,凡参加2020年高考的考生凭本人身份证及准考证来关山草原景区旅游观光,享受门票优惠。

