

# “楼市百问”第十四期答案揭晓

# 70年以后,这房子还是自己的吗?

■记者 陈艳

常常有市民向“瑞安日报微地产”后台咨询房屋产权问题:“70年以后,这房子还是自己的吗?”

据了解,我国现行的法律规定的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?



## 70年后,房子还是自己的

《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,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。虽然《物权法》没有提及续期后的费用,对商业和综合建设用地如何处理,能否自动续期等相关问题,不过,随着后续法律法规的完善,配套法律、法规将对《物权法》相关部分进行补充。

## “土地使用权”≠“房屋产权”

事实上,“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,尤其是一些烂尾楼改造的项目,购房者必然面临“房产产权期限缩水”的问题。

## 如果您想参与提问?

在购房的过程中,如果您也遇到了相关疑问,可以加《瑞安日报微地产》(微信号:rarbwdc)的微信好友并留言,在微信上向我们提问(记住一定要留下手机号码哦),把要求说得越清楚,瑞报购房专家团成员将为您提供最准确的答案。

## 五洲国际商贸城盛大开业



1月10日上午,瑞安五洲国际商贸城内锣鼓喧天、彩旗飘扬,相关领导、各大主流媒体、品牌商家代表及业主等齐聚一堂,共同见证了商贸城开业这一历史性的时刻。

而在一年前,五洲国际商贸城还停留在一叠图纸上。

2013年3月21日瑞安五洲国际商贸城顺利拿地;2013年6月28日项目开工;2013年9月份,项目完成年度投资的45%;2014年3月23日,项目启动招商;2015年1月10日,五洲国际商贸城正式开业……这样神速的项目在瑞安并

不多见。

此次五洲国际商贸城盛大开业,成功掀开了瑞安五金建材中心巨型航母的面纱,向着区域内专业市场建设迈进的关键一步。

据了解,五洲国际商贸城位居瑞安江南物流园区核心,项目一期建筑面积23.5万平方米,涵盖五金机电、高档家居、品牌建材、品牌服装、商务办公等多元业态。据悉,二期项目建筑总面积达16.5万平方米,将集展馆式专业市场和高层商业楼于一体,计划于年内结顶,年底开业。此外,五洲金寓也即将开盘。

## 之茂阳光酒店产品说明会启幕



日前,塘下之茂阳光酒店投资说明会盛大举行,约1500组客户到场,火爆人气,令塘下为之沸腾。

据了解,之茂阳光酒店折合单价约7500元/平方米起,且该售价已包含装修费用。此外,项目启动存1千抵1万活动,有意向的市民可前往之茂阳光酒店展厅咨询。

作为不动产投资新模式,之茂阳光酒店的销售策略充分借鉴了上海、杭州、尤其是温州万和豪生和国贸大酒店等产权式酒店的操作方式,“从产权式酒店的定位和思路以及前景来

看,对瑞安市场的吸引力还是蛮大的。”温州港瑞房产销售总监李勇表示,“产权式酒店作为一种长期投资,这与目前银行利率相比,是一种不错的投资选择。但也正因为是一种长期的投资,所以最终还是要看酒店的经营管理是否成熟。”

据了解,该酒店由国有上市公司尊茂酒店集团旗下瑞安辰茂阳光酒店进行10年的统一运营管理,作为瑞安本土明星企业,此次执掌之茂阳光酒店运营,无疑将为塘下打造酒店业市场新标杆。

## 新中式风尚

项目名称:绿城玉园

设计师:张瑞南

地点:塘下

面积:155平方米

材料提供:爱的漆、多彩多姿、建余玻璃、尚兰格地暖地板、欧诺橱柜、左右门行、新众电器、博德精工玉石、乐勤洁具等

在同个小区里,相同的户型,几乎所有装饰公司设计的平面布局都是大同小异的。装饰风格也都出奇的一致,这难道是一种潮流?其实这是一种盲目跟风现象。不同的业主的需求和装饰风格都是不相同的。本期案例中的业主,就比较喜欢新中式风格,设计师便根据业主的爱好进行了风格设计。

原户型呈“7”字型,门口进去看到的墙便是客厅的电视背景,起居室自带一个阳台。客厅电视软包背景采

用水墨画墙,搭配布艺沙发实木座椅,增加古朴书香门第的氛围。柚木色墙板镶嵌浅色壁纸把空间衬托得很有层次感。同时弧形的餐厅背景,马赛克图案使日常饮食成为一种乐趣,抽象的马赛克图案让空间变得联动活泼,浮想联翩。

穿过餐厅和客厅就是业主休息的私密空间。私人空间与起居室完全隔断互不干扰。主卧空间也是亮点:圆形的大浴缸,没有实体墙封闭视线,而是用透明的玻璃做浴缸的隔断。宽敞的主卧空间,开放式内卫,让阳光充满房间,显得更温馨,更具有人文关怀。

张华设计机构已完成绿城玉园所有户型方案,与众不同的平面设计方案,真诚希望为您打造最具舒适度和文化品位的家居氛围!特邀您百忙之中抽空来交流咨询。 (徐向左)

