

70年产权，到期怎么办？

姚丽萍



一本房产证，故事真不少，面积不变，增值不断，是不是让作为业主的你，满心欢喜？

只不过，有件事，似乎总让你隐隐地不放心——那70年产权，到期了可怎么办呢？

到期怎么办？这个问题，对温州20年产权的那批业主来说，已不是隐忧，而是火烧眉毛的棘手难题。

通常，我国民用住宅土地的使用权期限是70年，为哈温州有20年产权？原来，上世纪90年代初期，伴随住房制度改革，为了推进国有土地使用权出让，一些地方就以住宅建设用地最高年限70年“封顶”，从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。于是，就有了20年产权的商品房。

如今，“20年”相继到期。这“20年”，当初不过是地方政府因地制宜的产物，恐怕怎么也想不到，20年后能闹出这么大动静，不但温州业主着急，全国人民也要跟着动脑子思考问题——无论是20年，还是70年，房子产权到期了，怎么办？

房子，十有八九，是你我这辈子能拥有的最大的不动产。哪部国家大法说到了你我的房子？物权法。

物权法第一百四十九条说：住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。

怎么续期呢？这个物权法可没说。2007年3月，物权法由十届全国人大五次会议通过。那个时候，众多商品住宅距离70年的产权限期，还相当遥远。留下些立法空间，到时候再说，是不是更符合“将来的实际”呢。

可是，就好像早产的孩子——这20年的产权房，一下子就把“四五十年后的问题”提前到了今天。

既来之，则安之。一个迟早要面对的“重大问题”，现在讨论起来，也是好事。



孙绍波 画

讨论物权这件事，法学家、全国人大代表孙宪忠，很上心。如今，他有一个梦想，国家尽早拿出一部民法典，把与公民权利密切相关的物权问题，也在民法典里说说清楚。

当年，作为物权法建议稿课题组起草人之一，他参与了立法。在他看

来，物权法的制定是改革开放以来的一次思想大解放。物权法明确国有资产、集体资产和私人财产“平等保护”的原则，解决了财产是谁的、财产受到侵犯如何保护等基本法律问题，这给中国社会带来了深远影响，国家由此获得源源不断的发展动力。

而同所有的法律一样，物权法，一样需要修订。今年，十二届全国人大四次会议，孙宪忠建议，全国人大应注重民商法领域的修法。想想也是，近年来刑法修订频繁，差不多两年一修，但民商法却鲜有“小修小补”。那些是事关民生的大法，合同法也好，物权法也好，其中社会争议大的，特别需要法律解释、法律引导的事项，立法者也该考虑考虑了。

作为民法专家，孙宪忠更宏大的愿景是：民法典早日诞生。民法素有“万法之母”之称，建设法治国家，民法的重要意义不亚于宪法。宪法解决的是公权力的范围问题，民法解决的是私权利的范围问题，对于公民的人身权、财产权、基本政治权利等各项权利而言，民法典让这些权利真正做到有法可依。十八届四中全会关于“全面推进依法治国的决议”之中，做出了编纂民法典的重大决定。目前，全国人大常委会法工委担负编纂起草民法典任务的总责，最高法、最高检、国务院法制办、中国社科院、中国法学会参加编纂起草。紧锣密鼓，民法典面世之日，不会太远。

至于温州的20年产权房，到底该怎么办？先说说产权是怎么回事。房屋产权有两层意思，一层是房屋所有权，永久属于你，只要房子不塌，就一直是你的；另一层是土地使用权，这个是有期限的，最高年限就是70年。那么，这土地使用权到期了，要是产权人一时半会儿没有续期，会怎么样呢？依据物权法，政府不能无偿、强制收回这块土地。所以，人可以先住着，但要是想转让、过户、抵押，土地使用权的问题不解决，恐怕就不成了。

的确，在20年或70年产权到期后，无论是要“以房养老”，还是让儿孙继承，一定得按“法定办法”续期。法定办法，终归会出来，少安毋躁。

可以肯定的，70年产权课题关乎公民权利，公民权利的充分保障，一定会体现在民法典中。

声音·八方

“热点信息发布别搞‘半夜鸡叫’。”

——新华社刊文批评一些部门和地方为避免公众视线，把公众关注度高的信息发布时间拖到凌晨。难道拖到半夜就能躲过公众关注吗？

“土地不会免费续期。不可能。”

——自温州土地使用年限到期的事件迅速发酵以来，多名学者认为《物权法》第149条第一款规定的“住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期”，即不需要补交费用。对此，温州市国土局的相关工作人员近日明确表示“不可能”，并声称“此举会造成国有资产的流失”。

“为宣传中医挨网友骂也值。”

——近日，甘肃省卫生计生委主任刘维忠在国家卫生计生委举行的新闻发布会上，因“黄芩菜治疗抑郁症”言论，被再次推上舆论的风口浪尖。此前他曾因推广“食疗”吃猪蹄治尘肺病、真气运行打通任督二脉、西医学中医等频惹争议。回应此次网络争议时刘维忠说。

“我在家摔倒了，你来陪我聊聊天。”

——安徽马鞍山市某小区居民李大爷在家意外摔倒，因子女不在身边，李大爷便报警，民警迅速赶到。此后，老人常在夜里拨打110，称自己在家摔倒，并备好茶水要民警陪他聊聊天。社区民警了解到这一情况，决定定期上门看望老人。

“家长别再做低头族，多些交流陪伴。”

——近日，华西第二医院儿科教授钱幼琼呼吁，她透露案例，4岁孩子不会叫“爸爸”，家长沉迷手机，疏于与孩子交流，孩子缺乏语言刺激而导致语言发育障碍，类似的病患每天都能接触到三四个。

“每两个月才能带领一个大陆旅行团。”

——近日，香港3个旅游业工会发表业内调查结果，内地访港旅游团数量持续“断崖式下跌”。部分领队和导游抱怨道。

“未来将实现无人仓储和无人机送货。”

——刘强东昨天表示，京东电商对社会最大的价值是大幅降低了交易成本、提升了交易效率。而低成本高效率的背后靠的是技术，绝不是降低员工薪酬。未来将实现无人仓储、无人快递和无人机送货，这会极大降低整个供应链成本，使全流程无缝对接。



关注时事热点，聆听八方声音，敬请关注本报微信“新民眼”。

声音·热点

非法鉴定胎儿性别最高罚3万

“二胎妈妈，老大是男孩，这胎很想要个闺女。有经验的妈妈来给看看，我怀的是儿子还是闺女？”

——在很多育儿论坛上，晒出自己的大肚照，请网友们帮忙看男女的帖子数不胜数，很多怀孕的准妈妈都急切地想知道腹中孩子的性别。其中有不少都是二胎妈妈，都想凑个“好”字，于是到网上寻求预测胎儿性别的方法。

“肚子尖尖的生男孩，肚子圆圆的女生女孩；妊娠纹一条直线的是男孩，线条不直的是女孩；怀女孩的妈会变得更漂亮，怀男孩的妈妈则会变丑；宝宝胎心在140以下的是男孩，140以上的是女孩。”

——网上，鉴别胎儿性别的“怪招”五花八门。

“目前在我国多地都不断衍生和发展进化着为了提前知道腹中胎儿性别而形成并生存的各种所

新修订的《禁止非医学需要的胎儿性别鉴定和选择性别人工终止妊娠的规定》已正式出台，将于今年5月1日起施行。新规明确对介绍、组织孕妇实施非医学需要的胎儿性别鉴定和选择性别人工终止妊娠的，由县级以上卫生计生行政部门责令改正，给予警告；情节严重的，没收违法所得，并处5000元以上3万元以下罚款。

谓产业链，采血鉴定就是其中一种：通过一些私人诊所抽取孕妇10毫升左右的静脉血，将其冷藏后托运到深圳，再通过中介转运至香港，最后由香港的医疗机构进行胎儿性别检测的“寄血验子”灰色产业链条。除此之外，在各地，不同程度存在着各种形式的非医学需要胎儿鉴定的渠道。”

——国家卫计委副主任王培安

“在河南郑州，记者佯装怀有2

月身孕孕妇，走访调查隐匿于都市村庄的诊所发现，三分之二的诊所都经营有鉴别胎儿性别业务。除此之外，一些诊所更是大胆开展人流手术，价格比正规医院便宜一半。”

——中央人民广播电台记者报道。

“刚一走进深幽、喧嚣的小巷，就看到路南外挂着一个白色的大牌子，上面写着诊所二字，这家诊所规模类似于社区诊所，大概有200平方米左右。询问了几家诊所，

有大夫告诉记者如果鉴定出来是个女孩不想要的话，他们这里还可以帮助孕妇做人流手术。”

——此前，河南媒体报道商丘市非法鉴定胎儿性别的情况。

“男性人口为70356万人，占51.22%；女性人口为66993万人，占48.78%。总人口性别比(以女性为100，男性对女性的比例)由2010年第六次全国人口普查的105.20下降为105.02。”

——4月20日，国家统计局发布的2015年中国1%人口抽样调查公报显示，全国总人口性别比下降。此前有专家表示，非法鉴定胎儿性别，与我国男女人口性别比多年来始终处于失衡状态密切相关。目前，我国是世界上出生人口性别结构失衡最严重、持续时间最长、波及人口最多的国家。

本栏编辑 程绩