

70年后我们的房子怎么办？

法律规定自动续期 但具体操作并不明确

商品房70年土地使用权到期之后，我们的房子该怎么办？是自动续约再延长几十年的使用权，还是根据当时的地价补缴土地出让金，或是还有其他新办法？

自动续期

在我国，土地使用权出让的最高年限是：居住用地70年。70年期满后，土地收归国有，地上建筑物仍然属于业主所有。然而，“皮之不存，毛将焉附”，土地使用权到期事实上也就意味着房屋整体所有权到期，这正是人们担心的根源所在。

根据《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。

根据《城市房地产管理法》第二十二条规定：土地使用权出让合同

约定的年限届满，土地使用者需要继续使用的，应当至迟于届满前一年申请续期，除根据社会公共利益需要收回该幅土地的，应当予以批准。续期的，应重新签订土地使用权出让合同，依照规定支付土地使用权出让金。

从法律层面讲，购房者有权在土地使用权到期后申请并获得延期资格，但具体法律条文却并没有对续期的土地使用费支付标准和办法作出明确规定。这个政策真空无疑给人们留下了想象的空间，“70年后的续期，还要付出多大的代价？”

几重猜想

再次申请土地使用需要补缴土地出让金，不过补缴多少，以什么为标准，拥有房屋产权的业主是否愿

意缴，能否缴得起，一旦有房屋业主不愿意缴纳，土地上的房屋该怎么处理？这一问题暂时还没有任何政策能够回答。

有些人悲观地认为，70年土地使用权到期后可能会出现“房随地走、国家补偿”的情况。毕竟房屋的价值随着时间的推移会减少，而土地的价值则刚好相反。不过，这种做法带来的社会成本和经济成本都过于巨大，在上海易居房地产研究院副院长杨红旭看来，这不太可能成为一种普遍的方式。

亟待解答

事实上，对土地使用权转让进行时间限制并非独创，在其制度设计之初就受到了当时香港土地使用和交易制度的影响。而在马来西亚、

新加坡等国家，这种转让土地使用权而不转让土地所有权的方式也普遍存在，区别不过是具体年限的不同而已。根据这些国家和地区的经验，在相关法规和政策健全的基础上，土地使用权续期并不会造成严重社会问题、侵害业主的合法权益。

不过，从我国相关法律制定之初到现在，二十多年过去了，由于当时的法律、法规并没有过多涉及70年之后的问题，而随着很多商品住宅“年龄”的增高，原本要留给未来解决的问题开始变得十分迫切。“70年后土地使用权怎么办”，不仅是购房者个人问题，同样也是中国土地制度改革继续发展完善所必须回答的问题。

新华社记者 罗宇凡 华晔迪
(据新华社北京10月4日专电)

本报讯 成都消息：昨天上午，四川海螺沟景区管理局通报了“10·2”道路塌陷救援处置等情况，此次意外事故导致一名3岁的男孩死亡。

通报中称，2日14时49分，景区接报，海螺沟景区老观景台到冰川道路路面突发塌陷，形成直径约2.5米、深约2米的漏沙坑，导致途经此处的彭姓女士和其小孩陈某（3岁）落陷。

14时53分左右，十余人赶到现场展开施救。事发现场漏沙坑处有一位大人颈部以上露在沙石表面，小孩完全被掩埋。因漏沙坑持续不断出现塌陷，加上施救工作面极小，又怕伤人无法使用工具，导致施救难度很大，进展较为缓慢。

17时许，彭姓女士和其小孩陈某被成功救出。其中，3岁的陈某经现场抢救无效死亡，其母彭姓女士被立即送至景区医院治疗观察，目前无危险。

“虽然是天灾，但也是一件很痛心的事情。”景区管理局表示即使是天灾，但是发生在景区内，应尽全力按照有责任方式处理，已经同家属在商谈善后事宜。

(宗新 华西)

四川海螺沟道路塌陷致一男童死亡

景区称是天灾，将尽全力按照有责任方式处理

西沙沉船事故昨日发现5具渔民遗体 已制定事故理赔方案

本报讯 海口消息：海南省委宣传部昨晚向媒体通报海南省海上搜救中心西沙遇险渔民搜救情况，截至昨晚10时30分，已搜寻发现5具遇难者遗体。

经与海南省海上搜救中心核实，昨天由海军866舰打捞捞起2具遗体，遗体身份正在核实当中，至此，一共发现5具遇难者遗体。昨日上午10时25分左右，海警船只在羚羊礁附近搜寻发现一具遇难者遗体；“椰香公主号”邮轮在西沙海域发现两具遇难者遗体，已由就近的搜救舰船打捞，善后工作正在处理中。

“9·29”应急救援总指挥部总指挥、海南省副省长陈志荣介绍，为进一步搜救58名失踪渔民，总指挥部对西沙海域的搜救行动进行调整，在保持原搜救力量基础上，重点加强无人岛礁区域搜救，进一步扩大搜救范围，其中，飞机的搜救区域进一步扩大到2.8万平方公里，船舶

的搜救区域则扩大到3.7万平方公里。同时，搜救行动还首次增加了水下搜寻，以加强立体式搜救效果。

昨天傍晚6时25分，在西沙遇险的江门台山55名渔民抵达台山。生死劫难后重逢，渔民与等候多时的亲人相拥嚎啕大哭。目前仍有6名船员留在三亚就医。

保险机构已制定西沙沉船事故理赔初步方案。三艘沉没渔船将分别按81万元、90万元、85万元的保险金额全额赔付，遇难、失踪的渔民中，已投保的每人将获得限额为40万元全额赔付；没有投保的死亡、失踪渔民将得到人道救援，救援总金额为100万元。（辛华 宗新）

国美

2013 上海购物节

SHANGHAI SHOPPING FESTIVAL

被信任是一种快乐

信

惠

返

赠

送

国美·银联双重优惠

刷卡单当钱花 (有国美信息的POS签购单)

1 满额刷卡再降100元 2 刷卡赢取888元免单

实价返券 满千返百

购大家电单品满千返百，购手机、电脑、数码单品满1500返100-300元。(个别品牌除外)

国庆豪礼大派送

iPhone5等你拿

套购满额赠真空保鲜盒、电水壶、豆浆机、电压锅、LED液晶、iPhone5等共50000件大派送。

套购折上折

送2000元积分

购家电套餐，可立减500-3000元，满额最高送2000元积分(1积分=1元)。

三星NOTE 3

5.68英寸屏 1310万像素 四核 Android OS 4.3

送16GB内存卡

¥5399

夏普32英寸超炫LED

超薄窄边 时尚外观

¥1899

三洋46英寸窄边LED

超薄窄边 时尚外观

¥2999

上菱冰箱

BCD-301DHN 咖啡金多门 300立升

¥2499

联想笔记本

i3-3217U/2G/ 银联补贴100元

¥2999

三洋32英寸窄边LED

超薄设计 时尚外观

1399元 特惠

京东方46英寸智能网络LED

超薄设计 智能网络

2799元 特惠

索尼50英寸3D智能LED

3D智能 时尚外观

6999元 特惠

小天鹅洗衣机

TB72-5168G 7.2公斤 大容量高洗净比

1488元 特惠

伊莱克斯冰箱

EMM2320GTA 232立升 拉丝面板

1988元 特惠

海尔冰箱

BCD-308W 大冷藏双门冰箱 308立升

3999元 特惠

伊莱克斯空调

正1匹冷暖挂机 EAW25FD13BA1

999元 特惠

海信1.5P变频挂机

变频 节能省电

2399元 特惠

能率欧式烟灶套餐

1351系列

1888元 特惠

松下空气净化器

F-POF35C 除甲醛 净烟 超静音

899元 特惠

三星8268

单卡双模 4.3英寸 500万像素

1499元 特惠

HTC 603e

1178MHz 双核

1699元 特惠

索尼L39h(Z1)

5英寸 电容触摸屏 四核处理器 单卡双模

4999元 特惠

华硕 S200

ULV987/2G 320G/11.6英寸 Windows 8

2499元 特惠

宏碁E1-451G

AMD 四核 A8-4500M 4GB/500GB独显/2G

3249元 特惠

惠普超极本

Pay 14-b071TX i5-3317/14 4G/500G/win8

3499元 特惠

佳能 IXUS132

1600万像素 8倍光学变焦

1099元 特惠

索尼DSC-TX300

1820万像素 全景扫描拍摄

2199元 特惠

佳能EOS 70D

(18-135)套机 2000万像素 高清短片拍摄

8999元 特惠

真机·体验 尽在·门店

低价 明码实价，更便宜、更实惠，19天差价退还。

贴心 体验式购物，39天质量问题可退货，提供更省钱的购物方案。

保障 99天质量问题可换货，提供长期售后服务，20万专业服务人员。

国美在线: www.gome.com.cn

全国服务热线: 400-811-3333

单位采购电话: 021-60826485