

随着政府保护合法收入，创造条件让更多民众拥有财产性收入，特别是保护私有产权的法律规定和民间意识不断明晰，再加上城镇居民住房自有率已达90%，70年产权问题的坎儿再也绕不过去了。26日，人民日报刊文释疑，70年产权到期后，房子到底该归谁？

房屋70年产权到期后归谁



房屋产权年限如何划分？

房屋产权由房屋所有权和土地使用权两部分组成。房屋所有权的期限为永久，而土地使用权期限根据1990年的《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》规定，分为40年、50年或70年不等。居住用地土地使用权出让的最高年限是70年，到期后可重新缴纳土地出让金，获得土地继续使用权。

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。

1、为什么房屋产权有40年、50年和70年之分？

购房者容易混淆房屋产权和土地使用权问题。房屋产权由房屋所有权和土地使用权两部分组成，房屋所有权的期限为永久，而土地使用权期限根据1990年的《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》规定，分为40年、50年或70年不等。居住用地土地使用权出让的最高年限是70年，到期后可重新缴纳土地出让金，获得土地继续使用权。

2、土地使用权和房屋所有权有啥区别？

土地使用权是国家向组织、机构及个人出让的土地使用权利，根据《中华人民共和国宪法》，土地的所有权归国家和集体所有。土地使用权在出让时根据开发类型分为不同的使用期限，民用住宅用地权属年限最高为70年，工业用建筑用地和综合类用地最高为50年，商用建筑用地最高为40年。

房屋所有权属于个人产权，是私有财产权的一种，是得到《中华人民共和国宪法》保护的。根据《中华人民共和国物权法》(自2007年10月1日起施行)第六十四条，私人对其合法的收入、房屋、生活用品、生产工具、原材料等不动产和动产享有所有权。其年限是永久的。

土地使用权和房屋所有权的区别在于：房屋所有权(即房产权)是永久的，没有期限限制，只要房产没有完全毁损灭失就能一直享有，“房产证里是没有期限登记栏的”；土地使用权是有期限的。国家通过土地有期出让方式，授予用地人40年、50年、70年不等的使用权。

也就是说，房子的所有权是永久的，只要房子不塌，这房子就一直是产权人的。但我们是社会主义国家，土地是国家的。根据项目的立项不同，租用国家土地的周期也不同，住宅70年，工业/科教文卫体/综合类50年，商业/旅游/娱乐40年。

3、土地使用年限到期怎么办？

1、延长土地使用权期限。可以由房屋业主联名提出，补交土地出让金，这个价格应该低于同类的土地出让金的价格，类似于成本价和市场价的差额。

2、根据规划需要，国家收回土地和地上建筑物的，对业主进行相应补偿，用类似拆迁安置的办法解决。

通过调查了解，第一种方法得到大家的普遍认可，也有一部分人认为房子根本住不到70年就会拆迁。

不管是40年、50年还是70年，都有到期的时候，土地使用年限到期后，只要房子还能住，就都得续签土地。这就是关键了，怎么续签？续签金额怎么计算？根据国家现行的相关规定，土地到期后按照当时的楼面毛地指导价格，依一定比例缴费。

■来源：人民日报微信公众号

目前舆论场中对于房子70年到期后的几种分析

重签合同，续缴出让金

土地使用期限届满后，国家如果需要收回土地，产权人重新办理土地使用权出让手续，签订合同，并向国家缴纳土地出让金。

国家收回土地和地上建筑物，对业主进行补偿

国家收回土地和地上建筑物，对业主进行补偿。一次性经济补偿，房子土地都收走。产权人可以在其他地方重新购买房屋居住。

国家收回土地，用类似拆迁安置的办法解决

国家收回土地，用类似拆迁安置的办法解决。房子土地都收走，产权人可以在其他地方另建安置房。