

浙江惊现永久产权房被疯抢 “老私房”无土地使用年限走俏

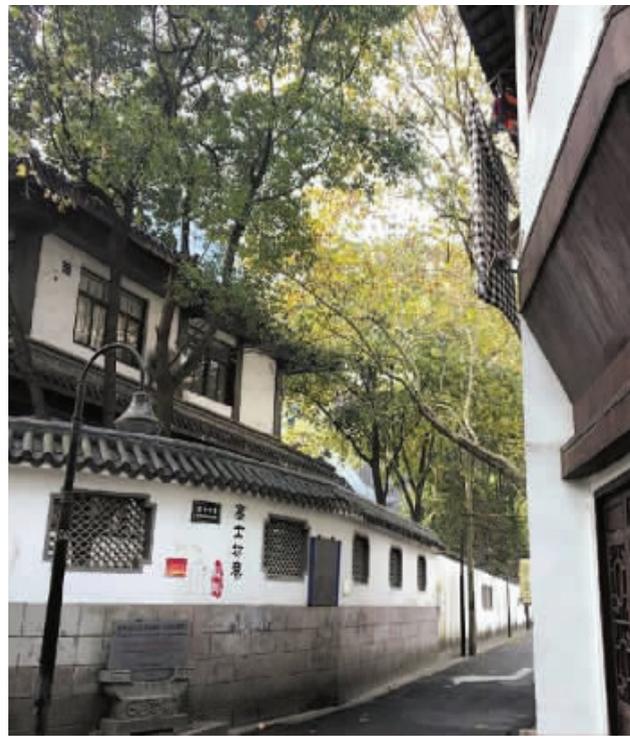
“皇城根下，104平方米，上下两层，挂牌价310万元。”上周，杭州城南一带这套房源刚一挂牌，立马有好几拨经纪人领着客户去看房，且买家纷纷表示不还价，一次性全款付清。一位资深经纪人透露，一来是因为房子地段绝佳，为南宋三省六部旧址；二来，则是因为房东表示，这套房子是永久产权房。

B 这套房子的“永久产权”是怎么回事？

根据现有规定，房屋产权是由房屋所有权和土地使用权两部分组成，房屋所有权期限是永久的。但土地使用权期限根据1990年《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，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。那么，高士坊巷这套房子所谓的永久产权是否仅指房屋所有权？这一疑问被房东阿姨否认：这块地是我们私人花钱买的，连房子带地都是永久产权的。

房东阿姨回房间捧出房产证给我们看。这本房产证外观与现在大多数人的房产证一样，但翻开来就发现里面的格式是不一样的，而且在“产别”一栏写着：私有。这本房产证的填发日期是1998年11月26日。

因为这“私有”二字，房东阿姨表示，当初决定卖房时还特地去产权交易中心问过，办证的工作人员表示，即便以后交易后换房产证，产权还是私有的，跟普通商品房不一样的。所以我们在挂牌时才说是永久产权。



高士坊巷私有产权房。

A 房产证上写着“私有”，提价多次仍抢手

挂牌的这套房子，位于中山南路和高士坊巷交界处，对面就是杭州市第六批历史建筑之一的高士坊巷4.5.6.8号建筑群，不远处是刚开业不久的大型主题商业综合体。

听闻记者想买房，房东阿姨急忙摆手：这房子不卖了，上午刚刚通知中介那边把房源撤下来了。

房东阿姨介绍，自从房子挂出来后，来看房的人太多了，一拨又一拨的，把她老两口都给吓到了。房子最早挂牌价是310万元，结果房子上午刚挂出来，中午就有人过来看房，还来了好几拨，一堆人挤在楼梯口。她们把价格提到350万元，没想到看房的人还是很多，都急着要立刻买下来。因为我们周边没有类似房源出售，也没个参考，所以后来提价到380万、400万，仍然有人说要一次性付款买下。房东阿姨表示，一看情形不对，加上家里内部也有反对意见，因此还是决定先不卖了。

说起这套房子的由来，房东阿姨告诉记者，这套房子是她公公留给两个子女的。上世纪50年代，她公公实打实花了金子买的这块地。虽然房源挂牌时对外称面积是104平方米，但其实那是土地面积，我们是上下两层楼的结构，实际使用面积更大。

C 专家：不能简单界定为“永久产权”

在大众的印象中，以前听说的私有房产多为西湖边老别墅，如马岭山房、玉泉路2号、北山路97号、润庐等，通常为民国名人们的居所。解放初期，杭州曾对西湖边的私宅进行过一次产权登记，当时这些老房子中的一部分划归国有，还有一部分归属军队，而北山路、植物园一带由于大多是艺术家私宅，保留了完整产权，可由后人继承。像高士坊巷这样的普通私有产权民居，确实很少听说。

杭州历史学会专家丁云川说，在1955年至1956年期间，当时还处于公私合营时期，杭州市曾对所有房源进行过盘查，面积段超过150平方米以上的私人房源，国家会统一征收；面积段不到150平方米的，当时并未征收。高士坊巷这套房子建于上世纪50年代，面积100平方米出头一点，确实有可能是私有的。丁云川表示，类似这样的私有产权老房子，在杭州还有一些，主要集中在南宋御街两侧，湖滨一带的湖边邨、思鑫坊等。

杭州老房子专家仲向平则认为，不能简单地说这房子是永久产权，因为没有严格界定。在仲向平看来，上世纪50年代初的时候，国家房产政策不明，因而延续了民国时期个人买地建房的习惯，所以大众将它理解为永久产权，而房子产权70年期限也是在改革开放后才确定的。

D 老私房上市交易后，没有土地使用年限限制

那么，像高士坊巷这样的私有产权房子是否真的是“永久产权房”？在市场上出售，需要缴纳的税费是怎样的？接手的买家拿到的不动产证，上面的期限会变成70年吗？

这个问题难倒了好几个资深业内人士。杭州经纪人陈建说，第一回碰到私有产权的房子，但房东又撤了房源，所以还没有实战经验；浙江中原地产首席分析师荆海燕说，从业十多年，还没碰到过这种房子。

杭州市国土资源局不动产登记局的工作人员说，不能单纯地把高士坊巷等私有房产称为“永久产权房”，准确地说，是这类房源的土地使用年限没有70年限制。私有房产就是我们常说的老私房，这些私房的土地性质为划拨，划拨土地是没有土地使用年限限制的。

而这类私房需具备产证方能上市交易，上市交易后，土地性质仍然保留划拨土地性质，这意味着接手买家拿到的不动产证，依然没有土地使用年限限制。工作人员说，上市交易的私房，首先需要确定权属范围，对土地进行测绘，确定土地面积，一般土地面积是不会超出的，也就不需要再缴纳土地出让金。老私房交易，只需要交纳契税跟交易手续费等常规税费即可。

■来源：钱江晚报



关注三湘都市报微信
看E报。