

## 理财杂谈

## 房子70年后怎么办？

70年产权即将到期 房子还属于我们吗？



不久前,网上疯传“70年产权取消”的新闻,尤其是在微信朋友圈里,关于房地产税加快进入立法、中央取消房产证70年期限的帖子被转发转去。虽然有关部门和专家学者已经出来辟谣,但对于大多数人来说,房子这最重要的财产可不容一点马虎!70年后,我们的房子还属于我们吗?到期后,我们又该做点啥?

70年产权到期怎么办?70年产权到期,房子难道就不是我的了吗?这大概是购房者心里最大的疑问。不仅如此,还有40年、50年产权的房子,这些项目到期后产权会不会延长、续期如何续,有没有法律规定,对买了房的、打算买房的都是关乎切身利益的大事。在“以房养老”政策开始在一些地区试点时,“房子70年后怎么办”的问题再次变得迫切和现实。

## 房屋产权年限如何划分？

房屋产权是指房产的所有者按照国家法律规定所享有的权利,也就是房屋各项权益的总和,即房屋所有者对该房屋财产的占有、使用、收益和处分的权利。房屋产权由两部分组成:房屋所有权和土地使用权,其中,房屋所有权的期限为永久,而土地使用权根据有关法规使用年限不等,分为30、40、50、70年。而我们最常遇到的70年产权到期问题说的就是居住用地使用权70年。

## 70年产权如何计算？

弄清楚了什么是房屋产权,我们是如何计算这70年房屋产权的呢?产权纠纷近年来高居不下也是因为大家对房屋产权计算一头雾水。所以对于新手购房者来说,怎么不做亏本买卖,怎样计算房屋的产权年限尤为重要。

简单来说,土地使用权的时间是从开发商拿地时(即土地使用权证上标示的时间)开始计算的。

计算公式为:70年产权年限-[截至目前时间-开发商拿地时间(土地使用权证)]

如果开发商拿地时间为2010年,2011年开始动工建造,2014年正式对外销售,2015年你购得该房,那么你在2015年买到房屋时的房产年限为:70-(2015-2010)=65年。

## 70年产权到期怎么办？

终于到了购房者们最关心的问题,70年产权到期后怎么办?当使用权到期之后,房子还属于自己吗?

要想知道房屋产权到期后怎么办,首先要了解我国的房屋制度,土地和土地上面的房屋是具有不同的所有权的。土地使用权和房屋所有权的区别就在于:房屋所有权(即房产)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”;而土地使用权是有期限的,比较常见的是40年、50年和70年。

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:像住宅用地产权为70年,工业、科教文卫体综合类用地产权为50年,商业、旅游、娱乐用地产权为40年。

如果土地使用者未申请续期的,土地使用权和地上房产由国家无偿收回。房屋所有权也就自然消失。

还有一种情况是,土地使用者提出续期申请,根据法律规定没有批准续期的(即根据社会公共利益需要收回的),土地使用权国家无偿收回,但对于地上房产,根据收回时的残余价值给予相应补偿。

虽然目前《物权法》没有提及续期后的费用及相关问题,对商业和综合建设用地如何处理,能否自动续期也没有具体规定,不过,舆论对于70年产权到期后却有着几种可行性方案的分析。

1、重签合同,续缴出让金。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、国家收回土地和土地上的建筑物,对业主进行补偿。

3、国家回收土地,用类似拆迁安置的办法解决。

陈周琴

## 理财提醒

故意输错密码致银行卡被锁  
追回被骗款项30万

9月23日,江苏省扬州警方向社会通报一起诈骗案件,并提醒市民。

案件要从今年7月3日起。当天,扬州市广陵公安分局汶河派出所接到某宾馆会计报警称:自己在上班时,通过QQ添加了所谓公司“老板”。之后,“老板”即要求其汇款,其通过网银先后4次给对方汇去了人民币65万元,后经与老板联系,方知被骗。

该所值班副所长郝平听完受害人简要陈述,判断出犯罪分子应还未全部提取账户内的金额,即与某银行取得联系,查询到对方的开户信息在深圳。果不其然,最后一笔30万金额仍在犯罪分子的账户内,显然犯罪分子还没有来得及提取。

根据经验,郝平即让受害人在对方网银账号上面故意输错密码三次,使银行账号暂时冻结。

采取了这种方式暂时冻结银行卡后,民警未来得及松口气,深圳开户行又传来消息。原来,这种方式只能让银行卡冻结24小时,更最为重要的是深圳开户行并不认可扬州广陵警方传真过去的相关证明手续,要求受害人必须到该行所在地派出所报案,且表示,如果开户人拿身份证到银行解除冻结,他们也没有办法阻止。

为了保证受害人挽回损失,汶河派出所立即安排郝平与受害人连夜飞抵深圳,会同正在深圳出差办案的扬州市公安局网安大队负责人与深圳警方和某银行交涉。

由于行动迅速,赶在银行上班之际成功冻结骗子账户,并挽回经济损失30万。

现实生活中,不少网友认为打开网上银行,输入骗子发来的账号,随便输入3次错误密码,骗子账号会被冻结,次日才能登录。

“输错密码锁卡”是不是“万能之术”?扬州汶河派出所所长赵剑提醒公众,如今银行方面的相关安全设计,锁死了骗子的网银账户密码,是可以有效防止骗子通过网银迅速转走大额款项。本案中,受害人也是先行通过锁死骗子银行卡取款密码得以自救。

但此举却不能锁死线下取款,即ATM机取款,所以无法达到彻底冻结账户的目的。而且,锁死网银有24小时的时间限定,过了24小时,骗子仍能恢复网银操作。

警方提醒,公众一旦发现受骗将钱转入骗子账户,除要快速采取自救措施外,还应第一时间报案,由警方依法彻底查封冻结骗子账号,这样才可阻止骗子在线上的一切取款或转账的操作。

赵磊

## 家庭理财

## 四“数字比例”助家庭理财快速增值

如何检测个人和家庭的财务状况是否健康?家庭又是否掉入财务危机当中?家庭资产配置又是否合理?一种是通过专业的理财机构帮助进行财富体检,另一种就只能自我进行财务检测。问题来了“如何检测呢?”,理财师提供了与家庭理财有关的四个“数字比例”,可以作为参考。



## 【流动性比例“3-6”】

流动性资产,指的是那些在家庭突发状况时,能迅速变现,同时也不会带来损失的资产,比如现金、活期存款,“宝宝”类理财产品等。流动性比例,就是流动性资产/每月支出。此比例多少比较合适呢?“3-6”。举个例子,一个普通工薪家庭每月的支出为4000元,那么家庭的流动性资产应保持在12000元-24000元比较合适。理财师表示,如果家庭流动性比例大于6,意味着家庭的闲置资金较多,不利于资产的保值增值。而如果低于3,也意味着家庭可能存在财务危机。

## 【消费比例“40%-60%”】

消费比例,是家庭消费支出/家庭收入,反映的是家庭的收支情况,此比例一般在40%-60%之间比较合理。如果家庭消费比例超过60%,则意味着家庭的储蓄能力不强,不利于家庭积累更多的财富,如果此比例为1,那么基本就是“月光族”了。相反,如果此比例低于40%,那么意味着家庭的开支较少,虽能存下很多钱,但是家庭生活的质量和品质被降低了。所以,消费比例一定要合理,过低,过高都会影响到我们的生活。

## 【债务偿还比例“小于35%”】

债务偿还比例,反映的是家庭的债务偿还情况,比如我们房贷,车贷等等是否合理。债务偿还比例,为家庭每月债务偿还的总额/每月扣税后的收入总额。一般而言,家庭债务偿还比例小于35%比较合理,越接近零,表明家庭财务自由程度越高。理财师表示如果债务偿还比例越高,那么家庭可能会随时面临财务危机,那就需要减少消费,增加家庭收入。

## 【家庭投资比例“等于或大于50%”】

家庭投资比例,即是家庭净投资资产/家庭净资产,反映了家庭投资情况,此比例等于或大于50%比较合理。不过,家庭的投资比例也不可过高,否则家庭的资金会面临更大的风险,一旦出现突发事件,对家庭的生活会带来很大的影响。另外,在选择家庭理财产品方面,建议稳健理财产品为主,比如配置像稳利精选基金等固定收益类产品,每年能获得7%以上的收益,能跑赢CPI2-3倍;其次,有资本的家庭可以再进行一些高风险的投资,比如股票,期货等,以此来获得更高的收益,使得家庭财富快速增值。

嘉丰瑞德