

官方定调,一锤定音 房子70年以后产权自动续期

70年产权如何续期,终于有答案了。酝酿多年的《民法典》即将正式亮相,其中,第三百五十九条提出:住宅建设用地使用权期间届满的,自动续期。续期费用的缴纳或者减免,依照法律、行政法规的规定。非住宅建设用地使用权届满后的续期,依照法律规定办理。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。

这意味着,广受关注的70年产权续期问题,终于一锤定音。

其一,住宅土地使用权满70年之后,可以自动续期,不必担心被收回。

众所周知,我国城市土地为国家所有,居民只有使用权而无所有权。业主对房屋本身享有无限期产权,但对房屋之下的土地只有70年不等的土地使用权。虽说建筑设计寿命多数只有50年,很多房子可能三四年就已严重老化,撑不到70年产权的大限,似乎产权续期问题无关紧要。

事实上,房子虽然不断老化不断折价,但房屋之下的土地价值却是永存的。一旦土地使用权到期,能否“自动续期”,不仅关系产权本身的完整性,而且还会显著影响到未来的房价预期。

有恒产方有恒心,可见这一问题的重要性。因此,这次《民法典》明确住宅土地使用权“自动续期”,可谓一锤定音,这意味着民众对于70年产权问题的担忧,已经不复存在。

其二,70年土地使用权到期后,自动续期是否等于“免费续期”?

自动续期不是问题,问题是“自动续期”之时,到底是免费续期,还是要补缴土地出让金?对此,民法典提出:续期费用的缴纳或者减免,依照法律、行政法规的规定。是补缴还是减免,是全部免费还是部分减免,民法典无法事无巨细,只给出了大原则,具体落地执行将会交由其他法律处理。

这里的法律、行政法规,是有明确界定的。目前与产权续期相关的现法律规定主要有二:一是《物权法》:住宅建设用地使用权期间届满的,自动续期。二是《城市房地产管理法》:土地使用权出让合同约定的使用年限届满,土地使用者需要继续使用土地的,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。经批准准予续期的,应当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。

显然,对于住宅用地,自动续期将是大原则,相关费用有望减免;而非住宅用地,有可能要补缴土地出让金。这方面,并非无迹可寻。在此之前,有关人士就曾表示:住宅70年产权续期,不需申请,没有前置条件,也不影响交易。种种迹象都表明,住宅产权续期,“减免”是关键,免费续期的可能性非常高,未来有望通过新的法律规定加以确认。

其三,住宅、公寓、商铺、写字楼、小产权之间的差异不只在价格。土地性质不同,未来待遇大相径庭。

到底如何续期,住宅用地和非住宅用地的待遇可谓大相径庭。根据法律,住宅用地可自动续期,而非住宅用地则依照法律规定处理,目前并无法律规定支持非住宅用地自动续期,这意味着商业用地、工业用地大概率不在豁免之列。

所谓住宅用地,指的是居住用地,也即商品住宅之下的土地,使用权一般是70年。而非住宅用地,主要以商业用地、工业用地为主,使用权40年、50年不等。商品住宅的用地性质为“居住用地”,而公寓、写字楼、商铺多数都是“商业用地”,小产权房更多是“集体土地”,这就是差别所在。所以,不是什么房子都值得买,一定要注意识别房子背后的土地性质。

其四,技术障碍均不复存在,房地产税法只剩时间问题。

70年产权问题一旦得以解决,影响房地产税的法理问题就不复存在。房屋所有权与土地使用权的分离,通过“自动续期”暂时得以解决,征收房地产税也就有了合理的基础。自此,不动产统一登记、70年产权续期、全国住房信息联网等技术前提均已具备,房地产税开征只剩时间问题。

前不久,中央权威文件提出:稳妥推进房地产税法立法。这说明,房地产税一定会来,悬念只在于何时落地。不管是3年、5年甚至10年,房地产税都将是未来影响中国楼市的最大变量之一。

(据环球网)

揭秘株洲云龙热销别墅红盘,背后的硬核逻辑

随着楼市逐渐复苏,一直以优秀品质、大规模刷屏长株潭的绿地21城,仅小长假5天内劲销超100套,全线产品告急,再现一房难求的热象。2020叠墅热销200余套,跃升长株潭别墅红盘。在新的消费时代下,改善人居开始成为市场主流。绿地21城,从初次见面,到人气当红,收获无数客户点赞和认可,也让市场认识了绿地21城的竞争力。

株洲云龙先藏红利 融城半小时经济圈

绿地21城之所以备受宠爱,得益于它的“黄金C位”,项目位于长沙南的潜力之地,紧据城市发展的脉搏,同步城市规划。近期,株洲融城引导区选址云龙北;湘潭融城引导区,选址九华北。长株潭融合引导区,位于云龙大道与长株高速交汇处,总用地面积888.3公顷,拟规划建设成云龙未来示范社区。致力打造“面向未来、数字智能、宜居宜业、生态绿色”的新型社区。

密集的交通网也在勾勒着长株潭的交通轮廓。其中,云龙大道快速化改造项目预计今年国庆前建成通车;洞株路作为长株潭一体化“三干两轨”项目之一,计划2020年10月前建成通车。届时,来往长沙和株洲只需28分钟,真正地实现长株潭融城交通半小时经济圈。整个南部新城未来投资发展潜力巨大。

“长株快线”株洲大丰站—长沙南站区间预计2022年完工,在长株潭融城一体化的步伐中,21城早已融入“大长沙区域”,客户选择绿地21城时,能从这里看到城市未来。

后疫情时代 遇见叠墅生活

经历了宅家保卫战,让更多人意识到了“生态健康”的重要性,越来越多人考虑低密度宜居居住环境,提升生活环境,提高生活品质,渴望向往的生活,在土地资源日益稀缺的今天,可以别墅,何必高层!



▲绿地21城叠墅效果图

用大长沙高层的价格买叠墅,1:1超高赠送,有天有地有花园优居之选,宜居保值首选,加之绿地健康宅2.0迭代升级,全健康思维下的产品升级建造绿居、安居、宜居、云居的四居社区,给予健康生活新风向。

旅居大盘备受追捧

向往着诗与远方的旅客们,心中藏着春暖花开

开。绿地21城,拥揽约528平方公里“长株潭绿心”原生山水,依托城市山水打造全龄化乐活空间,为未来业主提供更优质舒适的宜居环境。

项目毗邻株洲唯一奥特莱斯,精品高端购物、全方位业态,在游玩的同时大饱口福欢快购物,1月底,首批商家已入驻绿饕汇,足不出户即可海淘,享受比肩国际的购物体验,用世界级标准打造国际居住品质,为湘湖人居带来革新理想生活。

(李威)

觅缘
戴碧蓉婚恋
联合
株洲红娘文姐婚介
一站式婚恋
0元匹配档案
0元感情咨询
全国资源 感情挽回
线下私人定制服务

招募
兼职
营销策划经理
女:33岁,本科,1.60米,幼师,独立,父母退休,有房
女:23岁,1.68米,本科,未婚,教师,温柔
女:52岁,1.68米,离异,个体老板,性格开朗,身材肥胖,有车
女:37岁,1.65米,本科,丧偶,中学教师,小孩不用负担,有车有房有门面,有股份分红
男:32岁,1.86米,研究生,未婚,株洲某国有企业1.6米以上,收入稳定
男:57岁,丧偶,做生意,爱好旅游
男:53岁,1.72米,大专,离异,机关单位,孩子已工作,希望对方1.6米左右,收入稳定
男:53岁,1.71米,离婚,做生意,希望对方顾家

电话预约:
18907332205
28118100

早9点—晚9点
(周六日不休)
地址:中心广场大汉双银大厦写字楼709(北京银行楼上)

广告接待热线
280835369

哪些人最该加工资? 代表委员关注三类从业者

今年的政府工作报告中,“就业”一词出现了39次。那么,对于工作中的人来说,有哪些行业最应该涨工资?全国两会期间,多位代表、委员将目光聚焦在医务人员、社区基层人员和教师身上。

建议将护士工资纳入财政预算

全国政协委员、原北京市卫计委党委书记方来英建议,在薪酬体制改革中,应对基层卫生人员给予更多关注。全国人大代表、云南省第一人民医院院长蒋立虹表示,建议提高防治体系建设和医务人员和医务人员的待遇,加大薪酬制度的改革。全国政协委员、审计署副审计长、民建中央副主席秦博勇提出,应建立基层医疗机构人才队伍保障

机制,完善基层医疗机构激励性薪酬体系。全国人大代表、岳阳市第二人民医院门诊部主任胡春莲建议,将护士工资纳入财政预算,并监管各医疗机构配足护士。同时,对于坚守护理岗位满30年的护士,建议颁发荣誉证书或勋章,给予工资调级或一次性补助,以提高护士的职业认同感和职业荣誉感,减少辞职率及改行率。

关爱社区工作者,提高薪酬待遇

疫情之下,全国政协委员、北京市教育系统关心下一代工作委员会主任张雪建议,可以多吸收大学毕业生到社区工作。注重从基层培养和选拔干部,加大对优秀社区工作者中考录公务员和事业编制的比例,形成长效机制,同时探索建立社区工作者职称职级晋升和薪酬待遇保障体系。

全国政协委员、福建省工商联副主席、正荣集团董事局主席欧宗荣建议,要更加关心关爱基层社区工作者,在待遇和负担上做好“加减法”。即在待遇上做加法,加大财政投入力度,建立等级绩效薪酬制度,提高薪酬待遇。

建议教龄津贴随着其他津贴同步增长

与此同时,教师的工资待遇仍然备受关注。5月19日,国务院教育督导委员会办公室主任田祖荫在发布会上表示,要求今年年底以前必须完成“义务教育教师工资水平不低于公务员”的目标任务,并要求各地

开展自查。全国人大代表、安徽省蚌埠市第一实验学校教育集团总校长崔建梅则提出,建议教龄津贴应随着其他津贴、补贴的增长而增长。(据人民网)

市八中:因生而动,让学生奔跑进未来

株洲市八中追求“适合每一个”的教育理想,首倡实施“一个学生一条发展路径,一个学生一套成长方案”的个性化育人策略,坚定“一流创新型人才和一流专业型人才”发展战略,为学生安装引擎,提供动力,打造平台,努力让每一位学生奔跑进未来。先后涌现出株洲地区理科状元,省三独舞蹈比赛状元等一大批创新型、专业型人才,双一流建设成效市民看得见!



聚焦课堂,让学习真正发生

从精编导学案、高效6+1课堂,再到项目式教学、研与教并进,市八中致力建设优质高效课堂,努力让学生在课堂上学、思、做,使学习在课堂真正发生。教师精编导学案让问题课题化、情景化、探究化、层次化,学校实现了90%的教师都有适于不同层次学生的个人精编导学案。高效6+1课堂则是通过精心设计“导、思、议、展、评、检和练”七个环节,真正让学生实现“我的课堂我做主”。

今年复学后,学校积极开展“防疫”项目式学习课程研讨,不同学科教师共同指导学生跨学科综合运用知识,让学生在“做中学,学中做”,使课堂真正指向核心素养培养。

以高效优质课堂改革为切入点,学校成为我市首批创新人才培养实验校,并连续八年获市教育质量建设先进单位。2019年高考,316班2人进入全省前1000名,贺礼盼、刘万强、周志云、唐旭四人平均分超过640分,600分以上人数位居市区前列。

共担质量,让教师并肩发展

市八中压缩管理层级,推进扁平管理,教育教学以年级部管理为核心,学生管理以班主任为核心,教学研究以教研组各备课组为核心,建立了班级、各备课组团队共同对教育质量负责的管理机制。

市八中通过实施“教师发展共同体”,探索专家型教师、骨干教师的青年教师多层次、立体化的教师专业发展模式。学校现拥有两个市级名师工作室,一个“特级教师工作站”,四个特色项目,每年联合其他学校定期开展跨区域、跨学段、跨学科联动教学研讨;学校遴选“青年骨干教师”,启动实施“青年教师培养工程”,以团队成长促进助推个体发展、学科均衡。

学校现有省特级教师3人,正高级教师1人,10多人评为市学科带头人,教师出版著作,开发校本课程,论文课题、优质课大赛成果位列市直先进。2019年,英语组开发的校本教材《中学生英语素养提升读本》已在首都师范大学出版社出版。

两会连线 住株全国人大代表吴端华建议 支持株洲高新区申报创建国家级双创示范基地

株洲是一座工业城市,创新是这座城市的特有基因。十三届全国人大三次会议期间,住株全国人大代表吴端华提出建议,支持株洲高新区申报创建国家级双创示范基地,进一步巩固株洲创新发展成果,助推中国动力谷建设。

“株洲高新区申报创建国家级双创示范基地符合国家要求。”吴端华表示,2016年以来,国务院先后印发《关于建设大众创业万众创新示范基地的实施意见》《关于强化创新驱动发展战略进一步推进大众创业万众创新深入发展的意见》,明确要求积极有序推进试点示范,加快建设全国双创示范基地,系统性优化创新创业生态环境,强化政策供给,突破发展瓶颈,充分释放全社会创新创业潜能。

吴端华介绍,近年来,我市大力实施“创新驱动、转型升级”发展战略,以轨道交通、通用航空、新能源汽车等动力产

(全媒体记者 邓伟勇)

丰实课程,让学生全面发展

学校立足校情,创意设计实施梦航课程体系,该体系分为筑梦启航、追梦领航、圆梦远航三个板块,“爱校、会学、做人、成才”四个课程群。学校共开设了200多门实践课程、学科课程和拓展课程,给学生提供了“学生支教团”道德实践、高校科技体验、悬臂梁模型设计等丰富多彩的课程选择,实现了创新型和特色型人才多点开花。

此外,学校开展“我优秀我为自己代言”的学生评价改革,将“对学生评价”改为“为学生评价”,鼓励学生个性发展。学校还建立了“学长团”和导师制,通过双向选择,由一名学长和教师担任6-8个学生的导师,精心指导学生全面发展。

建树品牌,让学校优势发展

市八中坚持“尊重个性、激发潜能、发挥优势”的教育实践,舞蹈、篮球等擦亮了普通高中特色办学与多元发展的金字招牌。

借助金牌舞蹈编导,梦航舞蹈团近百次在维也纳金色大厅等知名平台精彩绽放,千余名学生考入国内一流院校;在国家一级篮球裁判的教师团队指导下,学校篮球实现了省青少年男篮三大顶级赛事的“大满贯”,并摘取全国中学生篮球联赛的南区冠军、全国第三名;桥牌队伍也被称作湖南省中学的“梦之队”……学生梦想逐步实现,眼界不断得到开阔,市八中特色发展道路也越走越宽阔!

未来已来,将至已至,株洲市八中将秉承志在四方、勇于担当、追求卓越的精神,不负全国百强特色学校十佳示范学校、全国创新型学校、全国学校艺术、体育先进单位、湖南省文明校园等荣誉称号,持续深化教改成果,奋力打造三湘优质、特色卓越高中!

(通讯员 谭志红 潘慧群)

