

物权法已通过 “70年后房子不报废就还是你的” PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/613/2021_2022__E7_89_A9_E6_9D_83_E6_B3_95_E5_c57_613409.htm 今天上午10:20，在十届全国人大五次会议闭幕会上，以“赞成2799票，反对52票，弃权37票”表决通过了中华人民共和国物权法草案，至此，一部开国以来争议最多、审议次数最多的法案终于宣告通过。对于物权法中直接关系到房地产的内容，笔者进行采访解读：“70年后房子不报废就还是你的”土地使用权70届满续期的问题是多年来关注的焦点，物权法明确规定：住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。维权专家舒可心表示，这无疑给大家吃了定心丸。不过，和谐社区中心理事长蔡若炎提醒业主，所谓“自动续期”延续搜狐网的只是建筑物使用权的权限，并不是土地所有权，所以一旦建筑物报废，土地将收归国家，因此，提醒业主好好保护物业，70年以后只要建筑物还健康，那么建筑物还是你的，“该交的物业费要积极交，好好养护自己的房子”。业主权益立法保障对于广大业主而言，最为关注的便是物权法草案的第六章——“建筑物区分所有权”：道路、绿地、公共场所属于业主共有。据了解，物权法规定，建筑区划内的道路属于业主共有，但属于城镇公共道路的除外；建筑区划内的绿地属于业主共有，但属于城镇公共绿地或者明示归个人的除外。蔡若炎说，这是首次立法明确了业主对建筑区划内的绿地、道路以及物业管理用房等公共设施的权益，也避免了由此而产生的一系列物业纠纷。但他同时提醒消费者，“属于城镇公共绿地或者明示归个人的除外”，这与现在有很大的区别，比如一层的

花园，开发商往往赠送给一层的住户，以前这么作是违法的，现在来看，如果“明示”给了一层住户，是可以的。地上车位归业主 地下车位由当事人约定 据介绍，物权法规定，“建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库的归属，由当事人通过出售、出租或者附赠等方式约定。占用业主共有的道路，或者其他场地用于停放汽车的车位，则归业主共有”。蔡若炎解释，简单地理解，即地上车位属于业主，地下车库由开发商和业主约定。关于地下车库归属自来就是争议焦点，此次物权法也并没有对其原始权利进行法定，而是由当事人约定。他担心，在当前卖方市场条件下，开发商制定霸王条款，开发商在合同中主动附赠给业主、或直接约定给业主的可能性非常小，只有随着商品房市场的发展，将来到买方市场阶段，才有可能。虽然此前有争论认为，如果开发商把购买和建造车位的那部分成本摊到房价中，那么就应该把车位约定给业主，反之亦然，但蔡若炎认为，这是一个误区，成本、资金投入和权利之间没有必然联系，他依然希望对车位归属能够法定，而不是约定。但舒可心表示，其实“约定”对开发商也未必是好事，虽然在当前市场下，开发商有垄断的市场地位，但只要业主联合起来还是可以争取。如果大家齐心协力不买车位，比如一个开发商有1000个车位，车位没卖出去，那么开发商也是业主，也要交物业管理费，如果大家都不买、不租车位，开发商最后会撑不住，因此业主可以在小区里面建一个局部的小市场对抗开发商。另外，舒可心还提醒消费者，一定要看清楚开发商是否按建筑规划建造车位、会所等设施，如果小区内并没有规划相应的车位，即便约定转让也是自

始无效的；如果建筑规划中小区内的车位只有500个，而开发商建1000个卖了，那么实际上对多出的500个开发商没有权利出售。那么，会不会导致开发商为了出售更多的车位而在建筑规划中报批更多的地下车位，尽量减少地上车位？舒可心说，国家相关规定中对建筑规划车位、车库的比例有明确规定，不是开发商随意想建多少车位就建多少，想怎么建就怎么建，所以不必这样的顾虑。业主共同行使权利需同时满足两个三分之二 据了解，根据物权法，业主共同行使权利（如更换物业公司、对公共设施行使权利、诉讼等）要满足两个三分之二，一是人数达到小区业主总人数的三分之二，二是专有面积占总建筑面积的三分之二。同时，记者从一位人大代表了解到，据他跟全国人大法工委获得的解释，所谓总建筑面积仅仅值得是小区内楼栋的建筑面积之和，不包括公共绿地、道路、物业用房等设施。蔡若炎认为，人数上要达到三分之二比较容易，但要专有面积占总建筑面积的三分之二恐怕在很多小区存在难度，因为总建筑面积与总专有面积之间存在一定的差距，专有面积仅仅是套内面积，没有包括楼栋的公摊，只有在建筑物的公摊小于33.3%的情况下，业主的总专有面积才能达到总建筑面积的三分之二，此时当所有业主都同意的情况下才能共同来行使权益。总之，物权法对于业主权益从法律上进行了明确和保护，但在实际操作过程中可能还会存在各种问题和理解上的差别，各方利益对法律达成共识需要一定时间，舒可心认为，通过法院判决一些权利争执的案例和相关配套法律、行政法规的补充完善，物权法方能更好地实施。

1 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com