

政府部门政策出了,风险提示了,清理办法也出台了,但执行中仍阻力重重——

清理小产权房为何陷入僵局?

自国土资源部明示“小产权房不合法”和建设部发出“风险提示”后,不少地方政府纷纷出台了小产权房清理办法,但实践中遇到重重阻力,小产权房清理和处置工作几乎陷入僵局。

不受法律保护的小产权房,为何遭遇清理、处置难?

规避禁区
小产权房变相销售

按照相关法规,我国目前不允许在集体土地上进行房地产开发。对于社会上热销的小产权房,建设部不久前特别发出“风险提示”:非集体经济组织成员购买此类房屋,将无法办理房屋产权登记,合法权益难以得到保护。国土资源部负责人也明确表示:小产权房不合法。

然而,面对相关法规设定的禁区,一些小产权房项目在现实中仍变换着各种形式销售,成为一个灰色的监管区域。

天津西青区王姑娘庄村民住宅改造计划,本是当地批准的新农村建设的一个重要内容,村里便“因势利导”,将之开发成了“育水佳苑”住宅区。

9月中旬,记者来到“育水佳苑”售楼处,见到墙上“楼盘销控表”清楚地显示:该楼盘一期为现房,共计24栋楼,其中大部分楼盘已售。二期刚刚开工,已有不少楼盘也被标上“已售”的字样。

销售人员告诉记者,便宜是“育水佳苑”最大的卖点。这里现房基本都在三四千元上下。而附近的商品房,价格都在5500元以上。

前来订房的买主告诉记者,他买小产权房就是投资之用,因为小产权房虽属于违规房,但因为这个小小区建筑面积超过10万平方米,因而被强行拆除的风险就会小得多。

小产权房的风险首先是因为没有土地证,不能上市流通买卖。为应对这个难题,售楼人员告诉记者,在转让房屋时,只要到村委会办签字盖章,修改一下原买房人与村委会的合同,再交纳售房款1%的费用就可以了。村委会实际上承担了房屋交易管理者的职能。

按照有关规定,小产权房不能办理商业贷款和公积金贷款,但在“育水佳苑”的售楼处,就有渤海银行可以提供房屋转按揭贷款的广告。

暗箱操作
暴利超过了商品房

小产权房缘何热销?中央党校研究员曾业松等认为,其最大优势就是便宜。由于级差地租的扩散效应,使得城市周边的农村集体土地区位优势凸显。在巨大的土地收益和房产开发利润诱惑下,一些城郊农村房地产违规开发势头愈演愈烈。这种情况在全国有相当的普遍性,因无产权证,就称之为“小产权房”,有的则叫“野楼盘”,实际上都是建在农村集体土地上的商品性住宅。

一些销售小产权房的中介公司负责人向记者透露,与有产权的商品房相比,小产权房的建筑成本与其相差无几。虽然这些小产权房每平方米仅售2000元至4000元不等,但开发者有着相当不错的利润。

原因在于,建造这些房屋的土地没有缴纳土地出让金和配套税费,绕过了层层审批关口,并在销售时也没缴纳相关税费。

记者调查发现,小产权房所占的土地,一般没有经过用途变更和上市拍卖,往往是开发商与村镇干部私下谈妥地价后即进行开发。而在农村集体土地上开发房地产的“超额利润”,大多被开发商和部分“利益攸关者”获得。村民们说,失地农民短期内虽然获得少量收益,长期保障则无从谈起。

“小产权房的出现已有10多年历史,起初是村委会给农民集中盖房和建农民公寓时,把多余的房子私下卖掉。但很快大家发现,除了建设费用外,小产权房没有其他任何成本,利润丰厚。”南京市国土局一位负责人告诉记者,小产权房也由最初满足拆迁农民和低收入者的基本住房需求,逐步异化为中高档房甚至别墅,在城市周边由点到面像滚雪球般变大,成为少数人用来攫取暴利的工具。

江苏省国土厅副厅长吴震强表示,开发小产权房的环节基本都是暗箱操作,集体土地的价格都是村镇干部与开发商私下达成的,土地转让的费用无从知晓,而建成后产生的非法暴利更加惊人,甚至超过了商品房。

进退两难
清理政策悬空

面对小产权房的蔓延势头,不少地方已经明令叫停,对不听劝阻、继续进行违法建设的,政府部门将

依法从严查处。但是怎么处理已建的小产权房才能既让群众接受,又有利于房地产市场的健康发展,各地政府都十分“挠头”。

据了解,石家庄市曾在去年10月实施小产权房办证试点工作,但是发现问题很多,只好宣布暂停。

南京市规定,凡是符合城市整体规划和土地用途规划的小产权房项目,经补办手续后可以领取产权证与土地证。遗憾的是,目前南京市尚没有一个小产权房项目补办“两证”。

南京市栖霞区国土局的负责人告诉记者,区内一个符合两个规划的小产权房项目已经按照每平方米600元的标准,准备好了补办手续的费用,但由于上面态度不明朗,区里想补办也办不了。而更多的小产权房小区则抵制交纳补办手续费。凤翔花园的部分业主反映,街道办事处曾动员过住户办理产权证,但每平方米要交纳五六百元,住户没有一户愿出钱办证。

建设系统一名官员说,小产权房的清理主要难在两点:一是不符合土地利用、建设规划的小产权房项目应该拆除,但是现在几乎都住满了人,强行拆除影响社会稳定;二是符合规划的项目,应该交纳一定的费用,这个钱收不上来。小产权房牵涉众多群众利益,政府不能轻易处理。尽管如此,对违规小产权房该拆的要拆,该罚的要罚,决不能再出现新的小产权房,否则会助长顶风违法。

吴震强则表示,集体土地进入市场只有一条路:国家征收。而要解决现有的小产权房,靠每年的土

地利用指标逐步消化,是个漫长的过程。

管理漏洞
造就房地产市场“怪胎”

小产权房这一市场“怪胎”为何会延续多年?京郊一位村干部说,小产权房最初有其合理的一面。前几年搞大规模的城市建设,村组街道要自筹拆迁安置费,根本没有财力,开发小产权房也是迫不得已,而小产权房获得的利益也用了公益事业上。

尽管没有产权证,但在城市房价高涨刺激下,小产权房已逐渐成为除商品房、廉租房、经济适用房等之外的一种城市房屋供应类型,起到了城乡之间利益再分配的作用。然而,在利益的诱惑下,小产权房的违规建设越来越突出,购买者也从最初的农民、拆迁户日渐演变为城市市民。

江苏省社科院院长宋林飞认为,“小产权房大规模出现,已经成为房地产市场的‘怪胎’。使国家减少了大量土地出让金收益,是国有资产的巨大流失,同时还威胁到耕地保护红线,也暴露出城乡土地二元管理的巨大漏洞。”

专家分析,叫停小产权房,只是个暂时办法,问题的根源还在于引导消费者回归大产权房的合法轨道上来。比如加大经济适用房、廉租房等具有保障性用房的供应,进一步促进土地制度的改革等。

新华社“新华视点”记者
陈芳 邓华宁 胡梅娟
(据新华社北京9月27日电)

新民网报网互动平台:请访问 HD.XMNEXT.COM,在页面搜索框输入文章后缀编号即可参与互动。博客:访问记者的博客 详细:获取更多信息 评论:发表评论 调查:参与投票 爆料:提供新闻线索或与本文相关的信息 征集:征集新闻线索、征文等

*车身颜色以实车为准



270
3.2
VTEC


ACURA
讴歌

TL 先型·以力引风尚

这是一部Acura TL。搭载全球顶级的Honda 3.2L V6 VTEC引擎,马力量达270ps。与你的冲动心意相称,惊艳的外观,最佳制动与操控,让你急速的你,随时拥有如风般驰骋享受。Acura TL,以征服人心的卓越科技与超凡动力,释放前所未有的驾乘快感。

Acura是Honda的豪华品牌 畅销美国20年 了解更多信息 请致电 800 810 8856 或 400 650 8856 www.acura.com.cn

10月9日—10月13日,Acura(讴歌)惊艳亮相南京国际汽车展览会E30展台,恭迎莅临鉴赏。

Acura特约店销售的全车系产品均享受4年或10万公里(先到者为限)的保修及免费保养服务。

Acura南京大明路店 地址:南京市秦淮区大明路177号 电话:025-66629988/9966

