

单套 5000 万,竟是小产权?

——京城“天价”小产权房调查

“顶风作案”：
豪宅化趋势引关注

北京市昌平区郑各庄村,京城有名的小产权房集中地。记者3月16日刚一进入郑各庄的地界,就看见东西长2公里、南北宽1公里的范围内,一栋栋六七层高的楼房蔚为壮观。

一位村民告诉记者,这个叫“宏福苑”的小区共有80余栋住宅楼,是郑各庄村利用村集体土地,从1998年开始陆续盖的房子,不是商品房,本村人早就住上了;还有不少房子卖或租给外地人了,前些年销售价格是每平方米6000元,现在每平方米1万多元。

郑各庄村西边,正在兴建所谓的“养老国际公寓”,目前已基本建成5栋,二期多栋也在建设中。在一片高墙后面,一幢幢青砖灰瓦的仿古建筑映入眼帘。在这个名为“水城御墅”的大院内,“藏”着数十栋仿古四合院,工人们还在建设施工。这些四合院地面上高约七八米,最小的面积也有800平方米以上,还有些规模更大,一色的青砖灰瓦,晚清建筑格局,有廊有院,气派非凡。

售楼处的张先生告诉记者,宏福苑、“养老国际公寓”“水城御墅”都是村集体自己建设的房子,不是商品房。“养老国际公寓”是小户型公寓,面积在80平方米以内;目前销售价格每平方米15000元左右,与周边的商品房价格差不多。“水城御墅”四合院是村里最新打造的高端产品,正对外销售,单套四合院起价2000万元,最高为5000万元,共有69套。

按照有关规定,小产权房不能办理商业贷款和公积金贷款,而且不能买卖,但这些价格不菲的小产权四合院,目前竟然已卖出20套左右。

小产权房,曾是低价房的代名词。国土资源部等有关部门多次表示,小产权房不合法,要试点清理。然而,记者最新调查发现,目前小产权房在一些城市不仅规模越来越大,品种也越来越多,价格让人叹为观止。



花样翻新:你是70年使用权不变,我是70年会员制不变

没有土地证,不能上市流通买卖,一直被视作小产权房的最大风险。如何绕过这道“坎”?售楼人员告诉记者,以往转让房屋时,多是到村委会办签字盖章,修改一下原买房人与村委会的合同,村委会实际上承担了房屋交易管理者的职能。而现在他们采用的是一种“新模式”。

“养老国际公寓”开创70年会员制地产模式,会员资格可继承、转让、兼具投资价值,一代投资,四代受益……现场宣传资料只字未提产权,但70年的会员制承诺看起来也很“诱人”。

“这些房子肯定拿不到大产权证。”售楼员表示,“这是村集体产权

的房子,但也跟小产权房不一样。因为这里没有引入外来开发商,‘养老国际公寓’的开发商是宏福集团,而宏福集团就是郑各庄村的企业,郑各庄实行的是村企合一。”

这样的说法究竟能否站住脚?此前,国土资源部执法监察局巡视员王宗亚明确表示,小产权房是占用集体土地搞建设,并向集体经济组织以外的成员销售的商品住宅。

无论是之前的宏福苑,还是如今在建的“养老国际公寓”“水城御墅”四合院,都在对外销售。对此,售楼员直言不讳:“您可以比较下,周边的商品房品质不一定比这强,价格都要高一些,再说这里

还有大量温泉设施,买不买您自己掂量。反正现在很多城里人都到我们这来买。”

“小产权房会不会被清理?”对此,售楼员告诉记者,像宏福苑、“养老国际公寓”“水城御墅”四合院等将来都会进行确权登记,而且规模这么大,人都住进来了,谁会把这些房子拆了?售楼员进一步解释说,“其实大、小产权房没多大区别。大产权房不过就是70年的使用权,而一旦业主购买了我们的房子,可以通过实行70年的会员制保证业主享有70年的使用权,而且我们还可以进行回购托底……”

持续热销:小产权房清理会不会悬空?

尽管有关部门三令五申,但类似的小产权房不但没有停建,还在持续热销。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,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,并在销售时也不用缴纳相关税费。

有关专家指出,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地产开发利润诱惑下,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,这些“小产权房”实际上就是建在农村集体土地上的商品性住宅。

中央党校研究员曾业松等建议,对小产权房进行分类处理,如符合城乡规划的可否纳入城市保障房建设计划之中,如属于违法占用耕地,小产权房项目需要坚决予以撤销。同时逐步完善我国农村宅基地流转制度,对集体建设用地进行合理规划。

据了解,曾被国土资源部列为全国挂牌督办案件的北京怀柔区的“水岸江南”小产权房,被强制拆除。专家认为,不能任由小产权房继续蔓延,相关清理措施不能悬空。

国土资源部有关负责人近期表示,对“小产权房”的试点清理工作,国土资源部将联合有关部门,选择部分问题相对突出的地区,稳妥有序开展试点工作,在此基础上为启动全面清理“小产权房”做好制度和政策储备。

(新华社北京3月21日电)

十年难“铲”,小产权房“怪胎”还能挺多久?

单套5000万元!如果不是亲眼所见,还以为是天方夜谭。在小产权房集中地北京市昌平区郑各庄村,小产权房不仅规模越来越大,还衍生出“最牛”的晚清格局四合院。

事实上,自2004年以来,我国已经明确禁止别墅类供地。没想到的是,一些小产权房屡屡突破这道政策红线,在城郊区不断建起别墅、四合院这样的高端住宅产品。

一方面,国家有关部门三令五申“小产权房不合法”,打击非法用地。另一方面,一些小产权房建设有愈演愈烈之势,有的改头换面地“粉墨登场”。

小产权房这一市场“怪胎”,为何延续

十余年难以“铲除”?国土部门一位负责人指出,小产权房最初是满足拆迁农民和低收入者的基本住房需求,逐步“异化”为中高端房甚至别墅,成为少数人攫取暴利的工具。

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、保障房之外的一种城市房屋供应类型。在利益诱惑下,购买者也从最初的农民、拆迁户扩大到城市普通市民甚至富豪阶层。

江苏省社科院院长宋林飞认为,“小产权房这个‘怪胎’,使国家减少了大量土地出让金收益,同时还威胁到耕地保护红线,暴露出城乡土地二元管理的巨大漏

洞。”

面对小产权房的蔓延趋势,不少地方明令叫停。如何处理已建小产权房并让群众接受,又有利于房地产市场的健康发展,一些政府部门十分“挠头”。小产权房牵涉众多群众利益,情况复杂。有些符合城乡规划但未确权,有些不符合土地利用、建设规划,但住满了人,拆迁时容易影响社会稳定。

无论如何,面对新一轮小产权房建设的顶风违法,是任其“生长”还是迎难而上,这既需要有关部门敢于“破题”,更考量其智慧。

(新华社“新华视点”记者)

