

# 小产权房蔓延的背后



小产权房屡禁不止

据新华社电 国土资源部最近公布了北京、陕西、山西等地 5 起国土资源领域违法违规案件，其中北京市延庆县张山镇上郝庄村违法建设楼房 51 栋。此外，记者了解到，在重庆、郑州、武汉等地，建设小产权房之势依然如火如荼。自 2006 年至今，在重庆市沙坪坝区中梁镇开发商违法占地 150 亩，建起了 7 个小产权楼盘，涉及群众一万余人。在多个监管、审批、执法部门人员的眼皮子底下，这些庞大的违法楼群究竟是怎样建起来的？其背后又隐藏着哪些不可告人的利益链条？新华社“新华视点”记者对此进行了追踪。

## 一个乡镇“长”出七个违法楼盘

在重庆市沙坪坝区中梁镇，记者看到原本是田园风光的山村，如今却建起了钢筋水泥的楼盘：天蓝雅园、中梁名都、麒麟香山、洪福秀景等 7 个非法楼盘显得格外扎眼。

重庆市沙坪坝区国土资源管理分局负责人介绍，中梁镇小产权房从 2006 年开始建设，占地总面积 166.4 亩，违法占地 150 亩，其中 88.83 亩为耕地。7 个楼盘建房共计 3266 套，绝大部分房屋已售出。自 2011 年 6 月至今，一年里

记者多次来到实地查看。在最近的一次走访中，中梁名都销售员李小姐向记者推介说：“附近商品房每平方米 6000 元，这里才 2000 多元，还是现房，城里和外地来买的人都很多。”

从重庆市合川区来沙坪坝区中梁镇购房安家的但先生告诉记者：“房子没剩几套了，我是 2011 年 10 月 19 日买的，每平方米 2200 元，我有 4 家亲戚都住这里。城里房子太贵，买不起，这里房子便宜，环境又好，没有产权无所谓，我们是自住。”

## 顽疾的背后是利益集团抱团食利

重庆市沙坪坝区国土资源管理分局负责人说：“由于裹挟了上万购房者和村民的利益，中梁镇小产权房成了‘烫手山芋’，谁都不敢动。”

业界分析人士指出，如果从源头治理，在这些小产权房建设过程中，只要任何一个环节叫停，都无法建设起来。但实际情况并非如此。

据介绍，重庆市沙坪坝区中梁镇原镇长兰永连在建房申请上加盖公章，开发商又将此文件贴在售楼部，大肆宣传是“镇政府项目”；在整治违法建筑时，中梁镇原镇长兰永连、原副镇长邱国全、沙坪坝区国土局原科员刘勇等人为小产权房大开绿灯；无规划许可证、无施工许可证、无国土证的小产权房不

仅全部建成，而且还电、水、气、通讯、闭路电视“五通”。

小产权房的开发商缘何有这样的神通？

在相关部门的调查中，重庆市沙坪坝区中梁镇 7 个小产权房背后的利益链渐渐浮出水面。据了解，重庆市沙坪坝区国土局原科员刘勇，在参与该区农村违法建设整治过程中，先后收受小产权房开发商等送上的“感谢费”186.1 万元，拥有宝马和奔驰等 3 辆豪车，以及多处房产，包括一处价值超过 300 万元的别墅。检方在调查刘勇案时，从中又查出了中梁镇原镇长兰永连收受小产权房开发商给的好处费 40 余万元、中梁镇原副镇长邱国全收受 10 余万元的事实。

分析人士指出，食利集团相互抱团，原本是阻止小产权房蔓延的管理者、监督者、执法者，最终变成了参与者，这就是小产权房在基层不断蔓延、且难以查处的顽疾所在。

而北京市延庆县张山镇上郝庄村的情况同样如此。根据国土资源部通报，上郝庄村委会与北京广泽投资咨询有限公司签订合作协议，合股成立股份经济合作社，很显然，双方结成了利益共同体。

## 震慑有效但需终极方案

对于违规建设小产权房，有关部门正加大惩处力度，国土资源部甚至将小产权房案件列为挂牌督办

“刚改”需求大举入市

## 未来或主导楼市持续升温

随着越来越多的中高端住宅开始寻求入市，被称为“刚改”的改善需求或将接下刚需接力棒，主导市场继续上行。

经历了 3、4 月份的持续爆发，楼市 5 月成绩单令人惊喜。目前来看，5 月已成为今年销售最好的一个月，中国指数研究院数据显示，逾八成城市成交量环比上涨，北、上、广、深等一线城市成交量更是创下限购以来新高。近期楼市成交量，刚需购房功不可没，但随着越来越多的中高端住宅开始寻求入市，被称为“刚改”的改善需求或将接下刚需接力棒，主导市场继续上行。

据亚豪机构数据显示，5 月北京成交总房源中 150 万以下占比为 51.3%，调控以来，以刚需类项目为主力的北京楼市首现“刚需、改善两分天下”的局面。业内人士表示，因担忧房价反弹，大批刚需和改善型需求加快入市购买。

## “红五月”成绩单亮眼 刚需、改善需求平分天下

种种迹象表明，“红五月”果然“不负众望”。刚刚过去的 5 月份，开发商大打降价牌，刚需入市让楼市在初夏迅速“火了一把”。据北京房地产交易管理网数据显示，5 月份北京新建住房成交 10502 套，环比和同比分别上涨 3 成和 4 成。而就二手房而言，北京市场也出现井喷。5 月份北京二手房成交 12672 套，环比 4 月上涨了

27.2%，同比去年大涨 56.2%。

亚豪机构副总经理任启鑫在接受媒体采访时表示，5 月份相对来讲成交和供盘量，要比 4 月扩大了近两倍左右。大量的入市项目采取低价策略，在这种情况下，持续在售的项目和新开盘的项目，共同促成了 5 月份成交量的上升。

业内人士分析，热销项目开始由远郊区域向近郊蔓延，并且 4 万元均价以上、单价较高的豪宅产品成交也在逐渐增加，现在已经不仅是纯粹的刚性需求在不断释放，改善性需求也开始进入市场。

上海易居房地产研究院的一份报告显示，4 月 20 个城市中户型（140~200 平方米）成交均价也已经连续 8 个月高于中小户型（90~140 平方米）。户型已经持续同比正增长，且增幅大幅扩大。

在北京，90 平方米以下小户型从今年 2 月成交占比的 37% 左右下降到 3 月、4 月的 30% 以下，140 平方米以上户型的成交占比增加近 10 个百分点，4 月接近四成。

据亚豪机构数据显示，5 月北京成交总房源中 150 万以下占比为 51.3%。以刚需类项目为主力的北京楼市首现“刚需、改善两分天下”的局面。亚豪机构副总经理高珊表示，因担忧房价反弹，大批刚需和改善型需求加快入市购买。

近期北京多个项目开盘，包括龙湖时代天街、长楹天街、中粮万科紫云庭、北京风景、华润公元九里、领海朗文世家等，均只提供三居及以上大面积住宅产品，大户型

呈现出集中放量的态势。其中招商嘉铭珑原、远洋东方、旭辉御府、逸翠尚府、中海九号公馆几个主推大户型的项目，在 5 月都突破了 30 套的成交量。

## 改善型需求结束观望 6 月份或是出手好时机

对于改善型需求这样明显的上升趋势，有业内人士认为，这是改善型购房者至去年下半年以来一直受到压抑的购房需求在现阶段集中释放的结果。改善型购房者的购买实力较强，只要价格达到了他们认为合理的水平，他们就认为可以出手。

北京市房协秘书长陈志等业内人士表示，改善性需求稳步释放，未来一段时间内有可能将成为楼市供需的主流，这部分需求除了开发商的“以价换量”外，更加看重项目的质量和性价比。

北京房地产协会副会长陈志认为，不少人首次置业牺牲了距离或空间，第二次购房时对各项住房指标已有了自己的排序，可以针对性地看房和购买。比如居住过程中对交通最不满意，改善置业时对交通的考量就排在了前面。从这段时间北京房价波动的趋势来看，现在的价格还处在底部，是不错的换房时机。就二手房市场来说，二手房的区位优势明显，近期交易量有所上升，开始结束观望状态。

亚豪机构市场总监郭毅建议刚需的购房者，要抓住眼下的时机。



不少改善性的购房需求也是出于家庭人口增加、教育需求、养老需求等考虑，6 月份是出手的好时机。

业内人士认为，目前不仅仅对于刚需，甚至“刚改”来说，都已经是一个很好的置业时机，虽然目前看来小户型依然是市场

案件，这在一定程度上抑制了小产权房继续蔓延的势头。

记者了解到，北京市近两年来审判了多起小产权房案件，北京市国土资源局延庆分局依法作出行政处罚，没收上郝庄村在违法占用的土地上建设的 51 栋楼房，上郝庄村支部书记张书民已被撤销职务。此外北京风景伟业房地产有限公司没有取得任何审批手续，打着“养老公寓”的旗号销售小产权房，北京风景伟业房地产有限公司法定代表人李凤景及其销售经理卢连洁无期徒刑，该公司财务总监杨萍被法院以合同诈骗罪判处有期徒刑 10 年。记者获悉，由于最近北京等地加大了打击力度，一些小产权房的开发商正在迅速撤离北京。

不过，业内人士认为，这种方式虽然符合现行法律法规，但执法成本很高、管理难度很大，而且涉及千千万万购房者利益。

小产权房十余年难“铲”的现实也表明，仅仅依靠禁令难以根本遏制其蔓延，根治小产权房问题需要治本之策。西南政法大学教授江帆表示，小产权房建设问题实质上反映了农民在土地利益上的正当诉求与制度约束之间存在对立和冲突，宜从制度和法律入手，让小产权房问题彻底消失。可研究完善土地管理法规、研究出台农民自主流转土地相关制度，同时跟进相应的配套措施，明确集体建设用地流转的方式、流转利益的分配和管理等，协调各方利益。此外，还要严格规划管理，完善土地增值税等相关制度。

(中新)