

小产权房供求活跃产销两旺

非法牟利必须严惩

作为清理小产权房的试点,北京市日前首次公布了清理出的79个在建、在售“小产权”住宅项目,让小产权房再度成为社会关注的热点。

近年来,有关部门多次发文,严禁小产权房建设与销售。然而,各地小产权房似乎仍在蔓延。是什么原因导致小产权房清理难、查处难?

查处不断,违建不停

“十一五”期间,有关部门针对小产权房发文多达14条,明确小产权房不合法,严禁建设销售,要求分类清理整顿,查处相关责任人,甚至要求拆除未销售建筑。其中建设部还特别提醒城市居民不要购买小产权房,强调小产权房不受法律保护。

据全国工商联相关调查,全国小产权房竣工建筑面积仅“十一五”期间就达2.83亿平方米。

记者在多个省份调查发现,小产权房有从东部到中西部,从城郊向偏远乡村扩散之势。

距离大连市40分钟车程的甘井子区大黑石村,依山傍海。一家名为“牡丹城”的小产权楼盘,占

地数百亩,有70多栋楼。销售部销售经理正领着几名顾客看房。销售经理说:“买房一年后,就拿到一个不带国徽的绿本房产证;有几百平方米的大房型,也有22平方米的小户型,价格最低的每平方米3980元,而附近的商品房价格在每平方米1万元以上。”

在北京市昌平区郑各庄村,东西长约2公里、南北宽约1公里的范围内,一栋栋六七层高的小产权房密密麻麻排列着。

近年来,小产权房的品种繁多,从普通毛坯房到精装修小户型,从海景别墅到田园地产,似乎应有尽有,并不亚于正规商品房项目。

供求活跃,产销两旺

记者调查发现,我国小产权房市场早年以刚需为主,近年不断有投资者介入,其市场化特征日益明显,甚至二手交易也很红火。

从购买者的成分看,他们大约来自三个方面:一是买不起正规商品房的被征地农民和城市居民,例如南京市铁心桥街道的“凤翔花园”,从2002年至今,已经开发了五期,有数千户居民。

这里的业主说:“住户七成是拆迁农民,当时这里的房价是每套12万元至15万元,而拆迁补偿是每户20多万元,买下房子后只剩下几万元。这里的房子没有产权,但商品房价格要贵一倍。我们都是自住,也不需要产权证。”

非法牟利,必须严惩

国土资源部今年3月重申,小产权房是指占用农村集体土地建设,并向农村集体组织以外的成员销售的商品住宅。如大连大黑石村“牡丹城”、“蓝海之星”等项目,都是在农地上建设,无法办理正规产权证,均属于违法查禁之列。

江苏省国土厅副厅长吴震强告诉记者,有的小产权房项目违规操作,导致土地秩序混乱,以及国家税费大量流失,对于非法牟利的开发企业和乡村干部,必须绳之以法。

这位副厅长介绍,南京市郊区有一个占地900亩的小产权房项目,由于村干部与开发商暗箱操作,国家方面少收土地出让金约9亿元,但少数人获利几千万元,目前开发这个项目的村支书已被司法机关逮捕。

大产权房和小产权房的区别

简单解释,国家发产权证的叫大产权。如开发商办理合法的立项开发手续后,办理土地出让手续并按规定上缴给国家土地出让金和使用税(费),由国家发放给开发商土地使用证和房屋预售许可证,这样的房屋称为大产权房。国家不发产权证的,由乡镇政府发证书的叫小产权,也就是说在农民的集体土地上,仅有乡(镇)政府或村委会的盖章以证明其权属,并没有国家房管部门的盖章,这种房屋被视为乡产权,即小产权房。

●小产权和大产权的区别是什么?

大产权即完全产权,包括房产使用权与国有土地使用权。大产权的房屋在进入二级市场时,无需缴纳土地出让金和收益分成。小产权即不完全产权,只包括房屋的使用权,它与大产权的本质区别在于土地使用权。通俗地解释,买的房再转让时不用再缴土地出让金的叫“大产权”,再转让时要补缴土地出让金的叫“小产权”。

●小产权二手房包括哪些房屋?可以买卖吗?

严格来说,小产权二手房包括:已购公房、乡产权房和使用权房。根据这些房屋性质的不同,在房

专家建议,在清理小产权房方案中,首先要建立“数据库”,完成摸底调查;其次制订“路线图”,做好分类处置方案;另外,要规划“实施表”,依法操作、公平合理。

国土资源部相关负责人告诉记者,清理小产权房还需要更具操作性的法规。比如说,除了基本农田外,农民宅基地和集体建设用地该如何区分?这就需要更清晰的法规。

北京大学教授周其仁说,禁止小产权房,需要开辟“城市反哺农村”的渠道。目前,农村土地征收为国有后,并没有把巨大的土地增值收益反哺到农村。因此,首先要在法律上为农民“还权赋能”。

专家指出,解决小产权房问题,不能忽视农村集体享有土地增值的收益问题,需要加以评估、界定,应该兼顾各方利益公平处置。(据新华网)

产转让时也会区别对待。对于已购公房来说,购房人只要补齐土地出让金,也就是购房款的1%,就可以等同为商品房上市出售;乡产权房归农村集体所有,产权关系很难改变,很难过渡为完全产权,否则将会动摇国家的土地制度;对于使用权房来说,上市出售则会有一线希望,因为,国家也在一直提倡并做着改革试点的努力。

●购买小产权房存在哪些风险?

一、使用权房、乡产权房和小产权房无产权保障,不具有房屋所有、转让、处分、收益等权利,且不能办理房屋产权过户手续。

二、像小产权中的乡产权房、村产权房等并没有国家的产权证书,只有乡政府或村委会给的产权证,不能像大产权的房子一样抵押、流转。如果遇到国家征地或拆迁,购房人的利益将很难保证。双方签署的购房合同也不是法律认可的正式购房合同,如果房产出现纠纷,就会缺少法律保护。

三、购买乡产权那样的小产权房无法办理贷款,只能一次性或分期付款,这样无形中会加大购房人的资金压力,增加购房风险。(张芳)



房产维权

交房时产生的面积误差

张先生:交房时我们自己用尺子量,发现室内面积小了10平方米。而开发商表示,这样的测量结果是无效的,因为房屋面积已审核过。

律师解答:收房时,购房者可向开发商索要《商品房面积测绘技术报告书》,如对商品房测绘面积有异议,可以到测绘单位查询所购商品房面积的测绘情况,必要时可自己委托相关测绘单位重测面积。

精装房如何收房

王女士:收房时发现自己买的精装房有很多地方不满意,对照合同让开发商整改,最终也是简单处理了事。

律师解答:装修标准约定的不确定性会增加购房者的维权难度,建议在精装房合同中具体约定装修使用的材料、设备的品牌、规格、等级、质地、颜色、产地、价位,避免使用优质、高档、先进、相当于、不低于等含糊词语。

开发商承诺的附属设施未兑现

网友“萝卜头”:买房时说小区内有网球场、地下超市,收房时又说没有了。

律师解答:要看附属设施在双方签订的《商品房买卖合同》中是否有明确约定,如果合同约定有的设施在交房时没有的话属开发商违约,可追究其违约责任。

逾期交房

网友“阿拉伯的风”:我购买的楼盘,本来是9月底交房,后来推迟到10月初,结果到现在还没交,开发商让我们等通知,近期内就能交。我们业主都很担心,是不是房子有啥问题,延期交房该找谁负责呢?

律师解答:推迟交房的原因很多,并非延期即有质量问题,收房时仔细验收即可。另如果开发商逾期交房,可按合同约定追究其违约责任。

房屋不具备使用条件

网友“神仙小七”:我家房子9月底交房了,现在都还没通燃气。

律师解答:仔细查看你的购房主合同及补充协议上关于市政配套设施的开通时间,若开发商违约,可追究其违约责任。

收房流程

网友“随手袖”:收房时应该遵循怎样的流程,才能让自己的权益不受侵害?

律师解答:先验房后交费,再签署收房文件是较为合理的收房程序,但某些开发商为了方便自身工作,或为了规避责任要求先签文件、缴费再交钥匙。购房者应尽量要求先验房再签署文件,实在无法改变收房流程时,在收房文件上留下“未验房”字样,为日后维权留下有利证据。

(综合)