

小产权房,曾是低价房的代名词。国土资源部等有关部委多次表示: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。

小产权房如何绕过流通这道坎?

- 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
- “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

单套5000万 竟是小产权

北京“天价”小产权房创“70年会员制”地产模式

“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16日刚一进入郑各庄村的地界,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。

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,一幅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,最小的面积也约有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。

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;目前销售价格在每平方米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。

花样翻新：“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”。

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,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。

据新华社

新闻背景

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。

名词解释

小产权房不是法律上的概念,而是人们在社会实践中形成的一种约定俗成的称谓。通常所谓的小产权房”,也称“乡产权房”,是指由乡镇政府而不是国家颁发产权证的房产,即是一些村集体组织或者开发商打着新农村建设等名义出售的、建筑在集体土地上的房屋或是由农民自行组织建造的“商品房”。

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。

中国房产新兴城市 成都跃升至50强首位

国际知名的房地产服务及投资管理公司仲量联行20日在此间发布最新研究报告指出,零售物业将为中国

50座新兴城市面临巨大商机

这份名为《中国新兴城市50强》的报告,重点介绍了企业租户、房地产投资者、开发商、零售商和酒店业者在中国新兴城市50强——即中国大陆地区50座二、三线城市中将面临的巨大商机。

其中几座城市已脱颖而出,分别是:成都、重庆、大连、杭州、南京、沈阳、天津和武汉。这些城市正快速迈向成熟。同时,作为大型多元化开放型经济体,它们的

未来10年将有超1亿平商业地产开发

仲量联行中国研究部总监柯志谦指出:“尤其值得关注的是,在今后10年间,这50座新兴城市的经济增长总和预计将占全球整体经济增长的12%。中国新兴城市50强囊括了世界发展最快城市的前十名,其中表现特别突出的有重庆、天津和成都。这些数据充分表明,中国新兴城市50强无疑是世界房地产市场未来十年蕴藏最大商机的市场之一。”

在50强中,未来10年间超过1亿平方米的商业地产开发,将为市场带来急需的优质物业供应。随着房地产开发商进一步进军二、三线城市,这也为国内外企业、零售商和酒店运营者进入这些城市带来便利,使其能充分借助这些地区有利的人口结构,赢得市场先机。

仲量联行大中华区董事总经理冯建强先生指出:“随着可交易物业资产数量

北京春季房展 优惠幅度“近年罕见”

有“楼市风向标”之称的北京春季房展会将于4月5日在中国国际贸易中心国贸展厅鸣锣。北京房展组委会副秘书长郑向东21日接受记者采访时说,此次房展北京本地项目约40个,超七成位于五环外,在调控持续大背景下,多数参展商已抛弃“侥幸心理”,优惠幅度或将“近年罕见”。

关于买房人颇为关注的房价,郑向东介绍说,受调控政策持续影响,较去年,今年开发商急于卖房,参展态度更为积极,基本都已抛弃“侥幸心理”,多数项目尤其是五环外项目开发商“以价换量”心态明显,此番春展各项目优惠幅度或将明显超过往年。

