

释义:小产权房

中国现有土地法律法规框架下,土地按性质可分为城市的国有土地和农村的集体土地。《土地管理法》规定,农民集体所有的土地的使用权不得出让、转让或者出租用于非农业建设。在集体土地上建成的房屋,因没有国家颁发的房屋产权证,被称为“小产权房”。

风向:试点清理

国土部执法监察局巡视员王宗亚日前表示,今年国土部将联合相关部门,选择小产权房问题相对突出的城市,开展小产权房的试点清理,试点城市名单和试点方案目前正在研究中。已经购买小产权房的,将按照国家的相关要求,不得确权发证,不受法律保护。

长沙:各区都有

长沙目前虽然没有完整的小产权房统计数据,但是小产权房的现象在长沙普遍存在,长沙各个区都有小产权房。业内人士指出,在星沙、高桥、马王堆、岳麓山周围以及其他一些城乡结合部位,这种小产权房现象最为明显。

小产权房,想说爱你不容易

国土部今年将试点清理 购买小产权房有4大风险

好想有个家,一个属于自己的地方。可是房价太高,何处安家。小产权房,“房价五折”,这让一些人的理性不占上风了,“反正是自己住,有无产权也无所谓了”,一位购房者这样表示。

高房价纵容了小产权房市场的滋长。有数据显示,目前我国现存的小产权房建设面积已经超过60亿平方米,相当于房地产行业近十年来的开发总量。

2月21日,国土部公布称,今年将联合相关部门,开展小产权房的试点清理。消息一出,便成为现在最热门的话题之一。究竟是重新整顿还是全盘取缔,小产权房的走势难料。

■记者 肖祖华

调查

120万买的房,拿不到房产证

597平方米,5层楼,近2000元/平方米,总价116万元,在长沙市场上,上哪去找这样的房子?在朋友的介绍下,范先生在城北的一个安置小区看到了这样的一栋房子。看完房子后,范先生心动了,但是担心房产证的问题一直在犹豫。等他今年年初拿定主意要买下时,房主已将房子总价涨到了120万元。觉得不能再等下去了,范先生很坚决地买下了这栋安置房。

范先生在这套房子的时,房主承诺肯定能办理产权证,只是因为该安置小区还没有完全建成,暂时还没有去办理房产证,等小区建设完毕会以村为单位去办理房产证。但是按照《关于农村集体土地确权登记发证的若干意见》,该房是很难获得房产证的。

范先生告诉记者,就在他买房子的小区,就有近40人购买了房子,而且今年价格还有所上涨。

房价比市价便宜一半

相比房价较高、建设用地紧缺的北京、上海等一线城市,长沙的小产权房情况怎样呢?

业内人士表示,目前虽然没有完整的统计数据,但是,小产权房的现象在长沙是普遍存在的。该业内人士指出,在星沙、高桥、马王堆、岳麓山周围以及其他一些城乡结合部位,这种小产权房现象最为明显。

记者以买房为由致电某中介机构业务员,询问是否有小产权房房源。他告诉记者,在长沙各个区都有这样的房源。他给记者介绍了一套位于马王堆、面积135平方米的电梯房,精装修,3000元每平方米,总价40余万元。而该房子附近的商品房价在6000元/平方米以上。

他告诉记者,这种房源在交易的过程当中,都是不经过房产局备案的,直接进行私下交易,买房者与房东之间双方签订合同就可以了。这种房子因为价格优势卖得比较好,“目前市场需求比较火爆”。

据了解,小产权房多是通过中介机构以及买房者口口相传为交易渠道的。而且交易的价格都远低于市场房价,基本上是市场价的一半左右。



风险

遇拆迁,无法得到补偿

湖南万和联合律师事务所律师李健表示,购买小产权房的风险很多。小产权房不具备普通商品房的法律性质,在购买过程中出现合同纠纷难以得到同等保护;开发建设过程中缺少监管,其质量问题出现的概率要高过商品房;而因为无法办理合法的产权手续,购买后也不能合法转让过户,对房产价值影响很大;若遇国家拆迁,很难得到相应的拆迁补偿。因此李健告诫市民,不要一味看重小产权房的使用价值和低廉价格,也要多考虑下法律风险和长远预期。

微评论

小产权房市场的存在,扰乱了地产市场,不利于土地市场的健康发展。小产权房的发展导致了一些村镇集体土地的加速流失,使得土地的供应愈发紧张,变相推高了地价,也间接地推高了市场房价。

——湖南大学研究生导师王义高

清理小产权房是个非常复杂的问题。虽然小产权房的确不合乎法律规定,但客观上已经有不少住户入住,如果连根拔起必然会触碰很多人的切身利益,所以清理工作必须分层次、视情况谨慎推进。

——中国房地产及住宅研究会副会长顾云昌

清理工作不能搞“一刀切”,那些地处城市发展规划范围内的小产权房,完全可以借此转化为商品房,这是令出让者、购房者、当地政府和农民皆大欢喜的事情。

——住建部专家委员会成员张泓铭

解读

长沙不太可能第一批试点

国土部执法监察局巡视员王宗亚表示,小产权房不受法律保护。国家法律已明确,城镇居民不得购买农村宅基地建房,也不得购买小产权房。目前国家要求对农村集体土地进行确权发证,但对小产权房等违法用地不允许确权发证。

据了解,小产权房要想获得产权证,首先必须是集体建设用地转为国有建设用地,然后补交土地出让金等,最后才能转成为合法的商品房。但目前集体建设用地转为国有建设用地,国家是严格监管和审批的。

长沙是否会在这轮清理中采取相关措施对小产权房进行监管呢?市国土局相关人士表示,小产权房清理试点的城市和具体方法都还没有公布,长沙会在国家的具体方案公布后做出相应的措施进行监管。业内人士认为,北上广等一线城市成为第一批试点城市的可能性较大,长沙即使试点,最快也应该是第二批了。

清理难度比较大

长沙市房管局相关人士表示,近几年,国家一直在对小产权房进行整顿,但短期内要完全解决存在难度。

湖南大学研究生导师、省科学技术研究开发院研究员王义高表示,购买小产权房的人不在少数,这个群体很大,法不责众的思想让一些对房价望而生畏的人在权衡之后选择了购买小产权房。另外,由于目前国家在如何规范产权管理上有漏洞,而且如何处理的政策也不明朗,所以要彻底对小产权房进行清理,难度很大。

分析人士认为,小产权房是城市在发展过程中,规划不合理所导致的,但是随着城市规划的逐渐合理,小产权房现象也会慢慢消失。

中国政法大学民商经济法学院院长王卫国建议,在对小产权房清理的过程中,对过去的已经形成的违法用地的地问题,涉及到老百姓的既得利益应采取宽松的保护政策。