

我是小产权房，敢问路在何方

代表委员：简单拆除转正都不科学，分类处理最可行



本报特派记者 喻雯 孟敏
3月4日发自北京

这次两会召开前，各地不动产登记证陆续发放。这里有我的事吗？芳龄9岁的我，是坐落在一个省会城市城乡接合部的小产权房。我的出生伴随着城市化的进程，不少村民在旧村改造中把原本属于自己的安置房推向了市场。打了政策的擦边球，我的存在虽不合理，但因有市场需求，使得我们的家族越来越大。

年纪不大的我，人生却经历了太多的大起大落。对于我以及家族的命运，代表委员们认为，拆除或转正都不科学，分类处理是最可行的办法。

1 穿着“旧村改造房外衣”，我们越生越多

96平米的小三室才50万元，定价是不是很任性？从出生到现在，我一直受到外来务工人员 and 年轻人的青睐。对于我，不同的人有不同的叫法：村里的人说我是旧村改造房，更多的人叫我小产权房。

我原来的主人是村民，去年通过中介卖给了在省会工作的一对小夫妻。虽然我没有身份证，但新主人相中的是我的身价。你们知道吗？离我也就三站路远的“有身份”的小伙伴，他们的身价，对，你没有听错，不是65万，也不是75万，是85万，比我贵了快一倍。

我在两个城区的交界处，从我这进市里路不顺，公交车有三班直达，不堵车的时候也就20多分钟的事，我

也有双气，学校、幼儿园、社区医院、菜市场样样有，惹人动心也是正常的嘛。

我的新主人，俩人都是外地的，工作才三年多，收入也不高。中介也喜欢我，他店里跟我一样的小伙伴，有242个。

听家里的长辈说，2005年村里就开始在宅基地或集体建设用地上盖楼了，村民回迁只占一部分，六七成的房子都卖给了本村以外的人。当时，我哥哥姐姐们，单价才1000多块钱，更不愁卖。哥哥说，2006年开始，我们的家族迅速扩大了。不仅几个邻村疯狂猛增，我在城市大西边、大东边的远房亲戚也说，那里的势头也很猛。

我有个亲戚在建设部门

上班，听他说，伴随着城市市区的扩张，处于两个城区交界处的不少城中村被纳入城区，有人就打着擦边球按照“城市建设的模式”来打造我们。

我们的野蛮成长很快引起了有关部门的注意，毕竟是打擦边球，违法旧村改造嘛。2006年，这个城市有96个村居在进行违法建设，除建成已交付使用的200多万平方米外，仅在建工程项目就有113处，1000多个单体建筑，建筑面积近600万平方米。

全国范围的数字更是“可怕”，1995—2010年间全国小产权房建筑面积累计超7.6亿平方米，相当于同期城镇住宅竣工面积总量的8%。

2 我也想做个“有身份证的人”

毕竟是违法的，不少高身价的正规军数落我们是“畸形产物”：没有规划，也不用交国有建设用地的土地出让金，就能占用一些好的地段入市，凭什么？

我记得，2006年夏天，有执法局的人把我兄弟一大家子拆了一部分，吓得他们消停了一阵子。经过那一阵子的查处拆除后，我们也有了新的想法：在建在售的兄弟姐妹被叫停处理，已经卖了入住的，成规模的该咋处理？我们想着如果补上土地出让金，能不能给个名分呢？

换位思考很重要，我也能理解那些反对我们的人。没有规划手续，买房子的人

没有物权保证，还有的人担心我们的安全质量问题……

纠结了这么长时间，十八届三中全会通过的文件中提到“建立城乡统一的建设用地市场”等改革措施。国土部、住建部2013年11月联合发出紧急通知强调，建设、销售和购买小产权房不受法律保护，要严格执行土地利用总体规划和城乡建设规划，严格实行土地用途管制制度，严守耕地红线，坚决遏制在建、在售小产权房行为。

在去年的全国两会上，全国人大代表、国土资源部部长姜大明说，各地正加快对小产权房进行清理统计，

在此基础上将研究提出分类处理意见。

部长的讲话，让我们注意到了个关键词——分类处理。在建、在售小产权房的坚决叫停，对于像我这种已卖了该咋办呢？

时间的齿轮转到了今年3月1日，不动产登记实行。政策说，加快推进宅基地和集体建设用地使用权确权登记发证，我还没激动多久，国土资源部不动产登记局局长王广华就明确表示，国家通过不动产登记，保护权利人依法取得的不动产权，小产权房本身不合法，因此不能登记发证。

继续纠结中……

3 我的未来何去何从，等待分类处理

我们的纠结也引起了全国两会代表、委员们的关注，在国家的“分类处理”政策出台之前，他们为我们的命运走势建言献策。

全国人大代表、清华大学教授蔡继明对我们这个家族很有研究。在他看来，我们是不动产登记制度一个绕不过去的问题。不动产统一登记制度的实施，以及农村宅基地的统一登记都将对我们这些小产权房的问题形成倒逼作用，解决方案也将随之列入议事日程。

蔡继明认为，很多城市中，我们已经占到了当地房地产市场的20%，高的达到40%。我们作为没有明确产权的土地附着物，已形成一个庞大的市场，不能简单一拆了之。他非常认同“分类处理”，对于城市规划区外违法建设尤其是占用耕地的，必

须依法取缔，但像那些符合土地利用总体规划和城乡建设规划，在一定的时期内，补交一定的土地出让金，变成合法的房屋和土地，就可以给合法手续。

蔡继明认为，未来，在符合规划和用途管制前提下，农村集体经营性建设用地与国有土地同等入市、同权同价，小产权房的土地成本优势不复存在，可从根本上解决问题，也有利于制定分类治理办法，统计和清理各地存量。

在全国政协委员、华夏新供给经济学研究院院长贾康看来，一些城市发展中出现“自主城镇化”模式，即在集体土地上建设城市和“农转非”项目（说的就是我），突破了城市土地固有的限制，与现行诸多制度产生冲突，也为后续管理、产权登记、交易等诸多方面增加了极大难度。

贾康不仅看到了我存在的纠结矛盾，对于后续如何处理的问题，也表示要进行分类处理。

全国政协委员、著名经济学家厉以宁表示，我们的问题在于分类处理，而不是简单拆除或鼓励转正。

对于专家的建议，我也理解。毕竟随着城镇化发展，在农地非农化带来的巨大价差诱导下，进一步刺激了“征地”和“变地”冲动。有些地方千方百计将农田转为农村的或非农的“建设用地”。但在基本农田上的小产权房是必须禁止的，因为实行基本农田保护制度，是生存与发展的必然要求。

将来，随着城乡二元结构的破除，农村集体经营性建设用地和国有土地同权同价，我不会再繁衍生息，而是留在历史的记忆中。

1 什么是小产权房

“小产权房”不是法律概念，是人们在社会实践中形成的一种约定俗成的称谓。所谓“小产权房”是指在农民集体土地上建设的房屋，未缴纳土地出让金等费用，其产权证不是由国家房管部门颁发，而是由乡政府或村委会颁发，所以叫做“乡产权房”，又叫“小产权房”。乡镇政府发证的所谓小产权房，实际上没有真正的产权。这种房没有国家发的土地使用证和预售许可证，购房合同国土房管局也不会给予备案。所谓产权证也不是真正合法有效的产权证。

2 与大产权房的区别



- 在农民集体土地上建设的房屋
- 乡镇政府发证的所谓小产权房，实际上没有真正的产权
- 未缴纳土地出让金等费用



- 市场商品房
- 房产证由国家房管部门颁发
- 开发商已缴纳土地出让金，进入二级市场时，无需再次缴纳

3 小产权房难办证



产权证
(没有真正产权)



- 土地
使用证
- 预售
许可证
- 购买合同
国土房管局
不给予备案