



1月8日,北京市昌平区沙河镇于辛庄村村口贴满了租售房屋的小广告,村里有为数众多的小产权房。 本报深度记者 寇润涛 摄

大刀砍向小产权房

小产权房建在了我国城镇化进程的“灰色地带”。

尽管不合规矩,却屡禁难绝,而国家这些年也一直没有形成完善的顶层改革设计去破解这一难题。“存在即合理”,一再的“拖延”和“搁置”,如今,小产权房面积逾66亿平方米,有超过8000多万居住者,巨大体量让清理更显尴尬和困窘。

日前,回击小产权房“转正”传言的,是国土资源部和住建部又一轮查处小产权房行动,力度空前,而单一的行政指令能否遏制小产权房愈演愈烈,形势仍不明朗。

本报深度记者 寇润涛 实习生 张菁菁

逃离于辛庄

2014年元旦刚过,于辛庄“拆房”的传言又开始沸腾了。

1月8日,赵庆趁休班从市区赶往于辛庄,看一看他那套小产权的投资房。一下地铁,路过沙河镇政府,他无意间看到马路对面矗立的两个牌子,上面的字让他觉得格外“刺眼”：“在建、在售小产权房属违法行为”。

“违不违法的,说这些谁不知道,但谁也不是想钻个空子。”赵庆赶紧安慰自己,实际上心里却堵得难受。

于辛庄,这个位于北京北六环内、五环外的村庄,小产权房鳞次栉比,并在上至中央、下到地方的国土部门历次整治中,屡屡上“黑榜”。

最近一次,去年年底国土资源部、住建部督办清查小产权房,于辛庄的泰安公寓成了首个大城市公布新清查出的小产权房项目。

尽管该村所属沙河镇政府称于辛庄泰安公寓尚无具体拆除时间表,但于辛庄的村民们都觉得“这回看来动真格了”!

赵庆两年前在于辛庄买的房子,一股脑儿掏光了几十万元家底儿,想着等房价涨了,还能赚点儿。

“每平方米五六千块钱,别说在北京三环、四环,就是在昌平,想买有产权的商品房,这价格还得再翻个三四倍。”老赵说,当时买这套房子也仔细盘算过,况且这边交通不错,从地铁站出来,步行才1.4公里,“基本上算是出门就能坐地铁。”

不过自从买了这套房,老赵就陷入了忐忑。

2012年9月17日,北京市国土资源局在其官网公布:“北京市集中开展清理整治利用集体土地违法建设销售工作,初步清理出自2008年以来在建在售的79个违法占地项目,其中昌平区查处的违规项目最多……”

在这份名单中,于辛庄有三个项目在

列,分别是绿城新干线、翠湖新城和于辛庄村回迁楼。老赵买的正是翠湖新城,虽然官方从未明确说“清理整治”就是要“拆房”,但是自己买的小产权房被点名,老赵确实有些后悔。

不过“点名”后不久,翠湖新城就改了名,转身成为“于辛新村”。预感到这次清理力度会很大,老赵不敢再等房价涨了,去年9月底就将房子挂到了中介公司往外卖。

“我的房子是75平方米,标价65万,当时以为卖出去不成问题。”老赵说,结果三等两等都没有人看房。

如今,老赵每天往中介公司打电话,卖房是“头等大事”,“今天有去看房的么?诚心买的话,价格可以再商量……”

老赵常用“心急如焚”来形容自己的心情,因为国土资源部、住建部还把督办“小产权房”的点儿选在了于辛庄。北京市国土资源局更表态称,坚决清理整治小产权房,对新增小产权房“零容忍”,发现一起,查处一起。

“房子卖不出去,我很着急,怕砸在手里,一准儿亏。”老赵说,于辛新村的家自己还从来没住过,但现在只想着想能早点儿卖出去了。

小产权房的生长逻辑

走进于辛庄,墙角旮旯里到处贴满了出租房屋的小广告。这个远离北京市区,隐藏在繁华都市背后嘈杂、混乱的村落,因为背靠地铁昌平线,早已成为新的“城市蚁族”聚居地。

张凤翔大学毕业后就留在北京打工,三年前海淀唐家岭拆迁改造时,他从唐家岭搬到了于辛庄。

“村里到处都是小摊小贩,生活虽然拥挤,但却方便、实惠。”张凤翔说,他现在每月三四千元的收入逼得他在租房时很看重“实惠”。

在村里一条坑坑洼洼的主路上,沿着路两旁的摊贩商铺,上面四层、五层小楼都

是房主自建的,作为一个住了3年的房客,他非常理解房主盖的这种“筒子楼”,“多盖出几间房,可以租给更多的房客。”

这种实惠论最恰当地解释了小产权房生长的逻辑。作为现代化进程中城市与农村博弈的产物,小产权房总是在城乡接合部集中生发,它出现的根源就是城乡二元土地制度。与价格奇高的商品房遥遥相对,小产权房价格更亲民,一个“小”字,则点出了其在制度合法性上的缺失。嫡庶有别,其中被掩盖的,则是一个个个体不同的利益选择。

楼下吃完一碗牛肉板面,张凤翔回到了租住的小屋。这是村民加盖的自建房,他的房间在五楼,走到二层时,不小心被堆在狭窄过道里的行李箱和被褥绊了一个踉跄,他知道这是又有新邻居要入住了。

“整个楼层只有一个公共卫生间,在楼梯口旁有两个水龙头,可以洗漱使用。”这时传来房东的声音,当年房东对小张也是如此嘱咐的。

顺着楼梯爬到五楼,走廊两边并排着六间房子,小张住在最靠楼梯口的一间。不足十平方米的屋里,小张的“家当”简单到极致,只有一张单人床、简易衣橱、电饭锅和烧水壶。

这里的条件很差,比如洗澡,小张说在冬天,这算是一个“奢侈”的项目。他平均两个周才洗一次,“出租房里没有洗澡的地方,平时洗澡要到外面的浴池。”

不过房租倒是与这个条件很相称。一季度的房租,算上水电费、上网费,小张一共掏了2100多元。“房租不算贵,每月才300块钱。”小张说,“主要是冬天还得每月交200块钱取暖费。”

在于辛庄,这类自建房非常普遍。于辛庄村民张景洪(化名)告诉齐鲁晚报记者,自2008年起,村里陆续建起一些小产权房楼房,很多人加盖自建房其实都是想等待拆迁补偿。

2010年底,于辛庄村委会曾试图通过“于辛庄旧村改造”,向村民预付20万元作

为回迁保证金,此举被村民质疑其实际目的是将村里的小产权房合法化,后经媒体报道后,镇政府叫停了这一行为。

不过,村民们认为,一旦拆迁,村里必然要支付自己补偿款,因此很多人都开始“扩建”自家的房屋。

张景洪在自家宅基地上盖了一栋三层小楼,楼上有30多间房子可以出租。而像张景洪这样的村民并不在少数,据于辛庄村委会的工作人员介绍,他们村一共有350余户村民,大部分都有自己的宅基地,不过自建房也都是小产权房。

“根据国家对小产权房的清理整顿政策,这里随时可能被拆迁改造。”张凤翔说,如果搬迁,他又得再次搬家。

而村民则坚持认为法不责众,既然大家都这么干了,村里的小产权房规模如此大,政府很难在短时间内全部进行清理。“拆掉是不可能的,这里的房子基本都是这样,都住了很多年了,要怎么安置我们?”张景洪说。

“猫鼠游戏”

与村民自建的出租房不同,赵庆所买的“于辛新村”显得更“正规”些,它是一处由三排居民楼组成的小区,乍看起来,环境、设施等与一般的商品房小区并无不同。

在于辛庄村委会,一位不愿透露姓名的工作人员告诉记者,“翠湖新城”改名为“于辛新村”,“绿城新干线”改名为“于辛家园”,其实就是为了应付上面清查,对外说是农民集资建的回迁房。

根据北京市国土局网站的数据,截至2013年11月底,2012年以来,该局已先后5次公布“小产权房”和变相“小产权房”项目,共计108个。最新公布的名单为昌平区2个新建“小产权房”违法建设租售,分别为于辛庄村的“泰安公寓”和北二村的“温馨公寓”,但是,改名后的小产权房却没有出现在名单中。

(下转B02版)