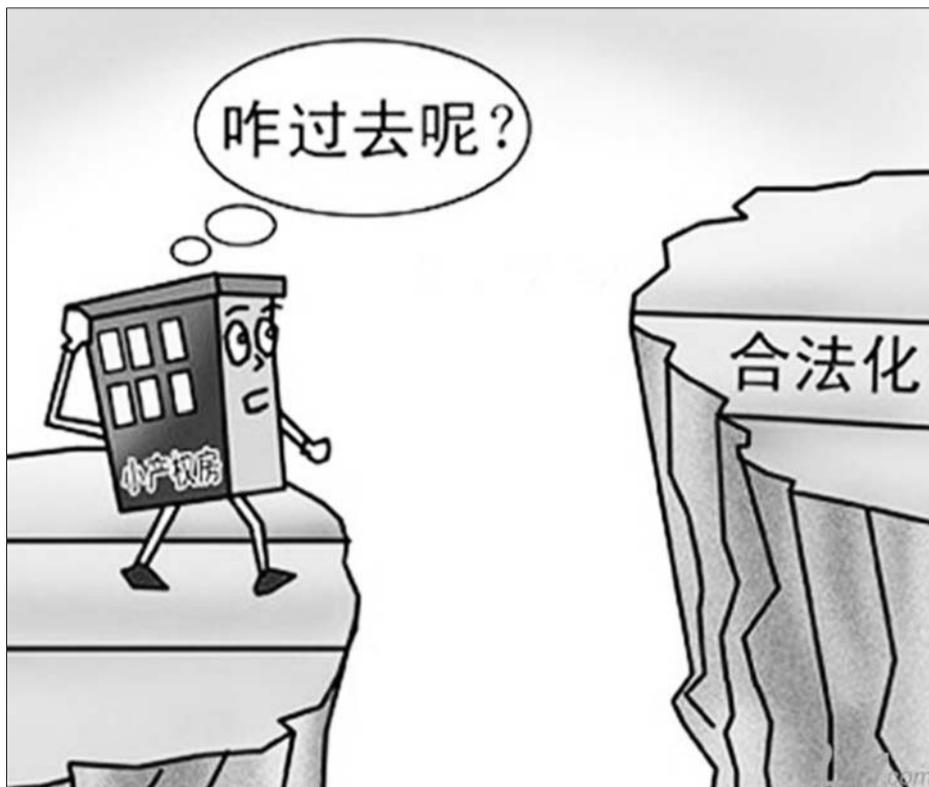


小产权房成为楼市议论亮点

转正风声引来消费者投资目光

本报记者 刘婷婷

近日,关于小产权房转正的风声,在消费者耳边时时响起,许多顾客将目光投向小产权房楼盘上,认为小产权房将受到政府的支持,甚至有些消费者开始有了投资小产权房的想法,19日,记者走访市中区几家小产权房楼盘了解到,小产权房的销售确实不错,多数消费者表示小产权房有望转正的消息更是引来了他们的投资兴趣。



枣庄光明路附近龙润嘉园小区,作为枣庄比较典型的小产权房,其楼盘销售一直不错,19日,记者了解到,小产权房不仅从价格上吸引消费者的喜爱,其中最主要的是在地理位置上,环境较优越。据悉,小产权房一般来源于回迁安置房,或者是新农村建设的集体公寓建设,所以楼盘位置偏离嘈杂的主城区,所以环境上较安静,这些都是小产权房受关注的主要原因。记者了解到,偏离主城区并不代表远离主城区,一般小产权房会设置在主城区外环道路附近,这就表示小产权房的交通环境也存在优势。价格、环境、交通等优势,使得枣庄小产权房的销售一直很

受业主的青睐,但是对于业主最关心的房产证问题,多数业主表示对于这个问题并不是太在意,一位小产权房业主董先生告诉记者,他们小区的房产都是归集体所有,大家都在一起,如果有一天政府不承认他们房子的房产问题,这也太不合情合理了,毕竟这么多人都用血汗钱买的房子,应该受到政府的支持和保护。

和董先生有一样,多数业主表示,小产权房不是一位业主在购买,很多人都在购买,既然它受到大家的青睐,就应该受到政策的支持和保护。龙润嘉园小区的刘先生告诉记者,当时买房子也考虑到房产证的问题,可一想到这么多人都在购买,

应该不会遇到被欺诈的状况,“自己花钱买的房子难道会跑了。”刘先生说。

记者获悉,关于小产权房房产证问题,多数消费者都持乐观态度,而最近小产权房转正问题备受业内人士关注,许多专家认为该转,也有专家分析待转,但不管怎样小产权房更加吸引市民的眼球,成为政府关注的热点,这对于小产权房来说是一个好时机。记者在随机采访中发现,许多市民也产生投资小产权房的想法,一位李女士表示,自己买了一套小产权房,然后又投资了一套,说不定小产权房会受到人们的关注呢,李女士告诉记者,其实小产权房能够备受大家喜爱的一个关键原

因就是价格便宜,与其他大产权房相比,价格少了一半左右,所以投资小产权房,风险小,价格便宜。

在更多的人开始关注小产权房的情况下,小产权房并没有因此而抬高房价。一位马先生告诉记者,小产权房正同备受人们欢迎的保障房一样,价格贴近民生,尤其是对于农村居民而言,小产权更是赢得了他们的信赖。19日,记者了解到,小产权房多数成为农村居民买房子、换新房的首选,当然,小产权房的业主也多数为农村居民。小产权房正处于特殊的时期,它正以备受关注的姿态走进一些投资者的眼球。

市场动态

调控信号有望退出楼市调控

根据十八届三中全会会议公报显示,未来经济体制改革是全面深化改革的重点,核心问题是处理好政府和市场的关系,使市场在资源配置中起决定性作用和更好发挥政府作用。据了解,十八届三中全会围绕“市场”二字强调,要紧紧围绕使市场在资源配置中起决定性作用深化经济体制改革。

同策咨询研究部总监张宏伟认为,就房地产市场而言,十八届三中全会之后,通过“增加供应改变供求关系,税费手段改变市场需求结构”等市场化的调控手段会更加突出,市场化的手段在房地产市场资源配置中的决定性作用将更加明显。待市场手段、经济手段可以发挥其市场主导影响作用之时,以限购为主的行政化手段将逐渐退出房地产市场。

从当前市场表现来看,从最近“深八条”、“京七条”,其实已经呈现出通过“市场化手段增加供应改变供求关系,税费手段改变市场需求结构,行政化手段将逐步退出”的市场特征。



城乡统一用地让人期待

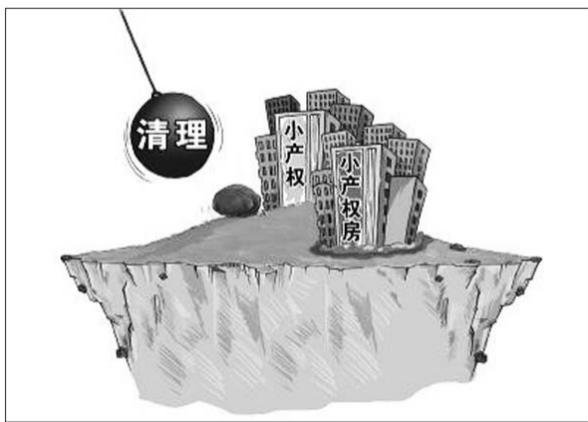
作为房地产行业的基础资源,土地的供应直接影响市场。今年以来全国各地地王频出,拉高房价预期。地方政府对土地财政的依赖一直为人所诟病。在十八届三中全会的会议公报中,提出“建立城乡统一的建设用地市场”,“让广大农民平等参与现代化进程、共同分享现代化成果”,“要加快构建新型农业经营体系,赋予农民更多财产权利,推进城乡要素平等交换和公共资源均衡配置,完善城镇化健康发展体制机制”等一系列决定,让人们对于改革土地供应结构充满期待。

目前农业用地转为国有建设用地只能通过政府,从而形成了地价的“剪刀差”,这在城市发展中是一个缺陷。韩世同认为,随着土地改革的深化,未来农村建设用地有望在政府的监管下在市场直接流转,更有效率地转为城市建设用地,对保障农民利益、扩大城市土地供应将大有裨益。

楼宇热线

主持人:刘婷婷
电话:18663295925
QQ:1152169392
邮箱:1152169392@qq.com

小产权房“转正”不能因改革而特殊



十八届三中全会通过的《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》提出,建立城乡统一的建设用地市场。小产权房“转正”的风声也随之再起。不过专家表示,改革方向对于解决“小产权房”问题提供了大的原则,但小产权房的转正面临着诸多需要解决的问题,并不会立即“跟风转正”。

“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,而是由乡政府或村政府颁发,所以叫做“乡产权房”,又叫“小产权房”。小产权房既不同于商业开发的“大产权房”,又不同于农民利用宅基地自建的房屋,大都集中在城中村和城郊,基本涉及违规开发与交

易,也有一部分因征地、改造等,由宅基地置换形成。

“小产权房”的本质是规避法规成本,损害市场秩序,很多地方小产权房的价格不到商品房的六成,甚至更低。如果简单将小产权房“转正”,可以自由入市,无疑会破坏社会公平公正。试想,违法低价格的房屋与商品房等价齐观,等于是在鼓励违法。

三中全会《决定》中关于“建立城乡统一建设用地市场”的表述,为土地制度改革以及相关的法律法规的修改提供了方向,如修订《土地管理法》,为放禁农村集体经营性建设用地出让、租赁、入股创造合法条件,实现与国有土地同等入市、同权同价。但必须要看到的是,改革的出发点和立足点,是保护绝大多数公民的合法利益,而不是给曾经游离在公平公正之外的非法利益提供庇护。

小产权房“转正”不能因改革而特殊,相反,改革的逐步实施,会对小产权房的泛滥,起到根本的抑制作用。比

如,农村集体经营性建设用地跟国有土地出让价格一致,多方利益实现制衡,会从根本上弱化违规建设的利益冲动。

当然,不否认改革,尤其是可以预见的法规修订,给小产权房的“转正”,打开了一扇法律窗口。不过,解决这些小产权房的历史遗留问题,如同坐车一样,改革不是免票,而是妥善解决“先上车再补票”的问题。要通过补缴土地收益、税费成本等方式,逐步使小产权合法,并稳妥推进“小产权”向“大产权”并轨。

同时,改革是渐进的过程,在相关法律未修订,规则尚未厘定的前提下,应维护既定法律的权威,用一个尺度来保证秩序调节的公平公正。对待“小产权房”理应严格执法,该查处就查处,该处罚得处罚,不能因改革滋生出观望的态度,给回潮困难寻找借口。此外,要强化相关改革的宣传力度,使集体土地所有者增强权益增值的信心,避免曲解改革的意图,盲目地给小产权房建设升温加热。(木须虫)