

禁令难挡小产权房赶工热

小产权房市场现分化苗头,二手房陷观望成交瓶颈

本报记者 喻雯
实习生 陈淑毓 韩清



楼市喻闻

近日,济南召开全市违法建设销售小产权房专项治理工作推进会。会上要求,在建、在售小产权房行为要坚决叫停,严肃查办;对顶风而上的挂牌督办,坚决拆除一批、教育一片。近日,记者调查发现,多数小产权房在建在售仍然盛行。

► 历山北路北口一小产权小区已入住多年,形成规模。
喻雯 摄影



在建新房热火朝天,房企称下半年还要盖

一边是政府坚决叫停在建小产权房,一边却是为赶工期热火朝天。“要查早查了,房子也不是偷偷摸摸就能建起来的。”

4日下午,历山北路路东一处建设工地一片忙碌,搅拌机和吊车轰鸣开工,是小产权房。记者看到,23层的小高层主体已基本完工,工人正在做外墙贴砖及内部保温。“计划是年底交房,干完这些还得做内部装饰装修。现在工期很紧,我们干活都马虎不得。”现场一名建筑工人说,这些房子只有一小部分安置本村村民,其他的都是对外销售,都办不

下证。

随后,记者来到楼盘售楼中心,置业顾问介绍,项目第五期计划本周开盘,均价在5100元/平方米左右。每天来看房的人不少,以一些年轻上班族为主,尤其山大路科技市场的居多。

“房子没法办证,只能交全款或是签合同先交70%,年底交房时再交30%。”对于政府的“禁建禁售令”,他们并不担心,“我们不是违章建筑,是在村民的集体用地上盖的,没有占用耕地。”置业顾问说,集体用地没有缴纳土地出让金所以价格便宜,价格比附近

正规商品房便宜四成多。“我们的项目前四期七八十栋楼都入住了,如果要拆早就拆了。”

楼盘不远处的盖佳花园也在正常销售。目前卖的都是现房,均价在5100元/平方米左右,每天都有十几组的来访量。“现在所剩房子不多,我们计划下半年在历山北路北头再盖一批房子,目前正在做拆迁。”置业顾问说,他们的房子没占耕地,不是违法建筑,也不担心政府来处理,“现在这些房子都住了这么多人,怎么可能被拆呢?”

二手房成交陷观望,大型中介不愿代理

与新房建设销售的热火朝天不同,小产权房二手房市场出现了明显的观望,陷入了交易的瓶颈。

“正月十六至今,就卖了一套房子,还是有证的。”4日下午,盖佳花园附近一中介有些发愁:他店里三分之二的房子都是没证的小产权房,这段时间来看房的人明显少了,但是房主对外推的房源却多了。“政府说要整治小产权房的消息确实影响了购房者,目前观望情绪较重。”

附近润轩房产中介的店长说,虽然来访咨询的人数不少,但观望的人变多了。“原本一个月能成交三套到四套,现在的话最多也就一套到两套。”目前小产权房的房源很多,各种楼层、户型的房子都有,价格在4500元/平方米至5000元/平方米左右,同比略有增长。

“卖房的多,买房的少。”千惠房产的销售经理也有些无奈:现在“改合同”费涨得太快,这也影响了成交。

贤文花园也是小产权房,附近普照地产的置业顾问说,房子成交量很低,春节后至今还没卖出一套。“现在政府严查的消息不断,很多公司不愿去做这类房源,出了问题也不受法律保护。”21世纪不动产普润加盟店高新店的置业顾问说,今年至今只卖出一套房。

盛福家园附近的几家大型中介纷纷表示,现在不愿代理小产权房。“虽然便宜,但是风险太大。”

违背土地利用规划,小产权房难“转正”

“坚决遏制在建在售小产权房”,这一消息从国家到地方“斩断”了小产权房的出路。但是与一般的商品房相比,小产权房没有缴纳土地出让金,价格仅是同区域、地段正规商品房价格的三分之一,甚至更低。这些“特点”吸引了大量的需求,成为其迅速发展的重要原因。

记者了解到,济南小产权房“疯狂”建设时期是从2006年开始的。主要集中在济南北部、东部、西部等城乡结合部,这与市区的扩张有关。济南市建委有关人士透露,小产权房其实多数是打

着旧村改造旗号建的违章建筑,多数是未经批准建设的旧村改造项目。

在城市发展建设过程中,尤其在两个城区的搭界处,不少城中村被纳入城区,自然会按照“城市建设模式”改造建设。而这些村子所处的位置、交通条件以及周边良好的基础设施等因素,都是吸引购房者的原因之一,更是助长了小产权房的发展。

山东大学经济学院副院长、房地产研究中心主任李铁岗认为,小产权房的开发和销售缺乏明确的法律支持,有的

项目明显违反法律,存在的问题也较为突出。农村集体土地在规划上是不能用来建商品住宅的。小产权房很多被当做商品房向本村以外的人进行销售,违背土地利用规划,违反了土地的用途管制。所以小产权房“转正”的可能性比较小。

李铁岗强调,农用地特别是耕地转为建设用地,必须经过严格的法定审批手续,无论是国有建设用地还是农村集体经营性建设用地,都必须严格遵守土地利用总体规划 and 土地用途管制制度。

济南对11个县(市)区展开小产权房调查

摸底调查阶段 将取缔销售场所

根据济南对小产权房的清理整治计划,济南将对小产权房进行地毯式、拉网式排查,坚决叫停在建、在售小产权房行为。目前,这一计划进展如何?摸底调查的小产权房分布如何?

本报记者 喻雯 实习生 陈淑毓 韩清

重点调查“在建在售”小产权房

“目前我们正在全市11个县(市)区对小产权房做摸底调查。”近日,济南市国土资源执法监察支队有关负责人告诉记者,此次摸底的重点是“正在建设”和“正在销售”的小产权房,这些房子要具备三个条件:建在农村集体土地上、房屋性质是住宅、房子对本村以外的市民销售。“只要满足这三个方面都在调查范围。”该负责人说,此前各县市区已经做了一遍摸底,现在市局执法监察部门再利用两周左右的时间进一步做一遍暗访摸底,要把底摸清

摸透。

按照有关规定,对一些正在销售的小产权房,有关部门要坚决取缔销售场所,对于正在建设的项

目,有关部门也要对其进行限制。“小产权房很多被当做商品房向本村以外的人进行销售,违背土地的利用规划,违反了土地的用途管制。目前法律对其还没有放开。”该负责人说,摸底阶段把在建在售小产权房项目“限制”后,下一步具体如何处理,还要上报济南市政府研究具体的处理措施。

已入住成规模的,处理不能“一刀切”

从济南小产权房的分布来看,济南北部、东部、西部等城乡结合部有不少已经形成规模的大型社区,成千上万的居民已入住多年。这些小产权房该如何处理?

对此,该负责人说,这些房子目前不在此次摸底调查的范围。“国家不允许,但是全国各地这种情况很普遍,如何处理,还得等国家、省里的具体要求出台后,市里再做统一行动部署。”

该负责人说,小产权房成因、建设主体、购买主体和动机太复杂,处理起来就有一些难度。那些历史上形成规模的,要划分类别进行慎重处理。先摸清底,然后提出相应的处理方案,“不能一刀切”。

省国土资源厅副厅长王玉志也曾告诉本报记者,从小产权房的购买主体上看,绝大多数是没有能力购买商品房的人,这些也恰恰是住房保障覆盖不到的群体。“这种情况在处理时,要划分类别慎重处理。但是对于建设主体,包括违规颁发建设许可、规划许可或者证件的,必须要严肃处理。此外,像一些不符合质量安全的房子必须要拆除。”

王玉志说,有的小产权房是违法用地,有的是违反城乡规划……情况各不相同,这也不是国土一个部门能解决的,有不少问题需要建设、规划部门的配合。



历山北路一小产权房还在顶风建设。
喻雯 摄