



本报记者 黄晓娟 武淑贤

1月5日,郑州市金水区叫停小产权房的开发,警报拉响,小产权房“挣扎”了十余年,这一次也许真的走到了终点,那些已经购买或是打算购买小产权房的人们,想必此刻正在左右为难。

小产权房“异军突起”,它如此火爆,只因为比市区的商品房便宜,但在其便宜的背后,也为购买者带来了不少麻烦,没有缴纳土地出让金、没有合法手续、不受任何法律的保护。

### 位置分布:集中在三环附近城中村

记者走访多家中介了解到,这样的“小产权房”资源大多出现在三环附近的都市村庄里,城乡接合部最为集中,很多都是村里盖的。购买“小产权房”多是存款不多,但有点钱,也不愿租房的人。像这样的“小产权房”不管是新房还是二手房一般都是分三次付清,不能通过银行按揭。

“哪怕暂时租房住,也不能买这样的房。”一家房屋中介的经纪人这样告诉记者,并向记者再次强调,这种房不能过户,办不了房产证,又没法入户口,以后孩子上学都成问题。

### 最大卖点:一套房子便宜十几万

近日,针对金水区叫停小产权房的问题,记者来到金水区花园北路与柳林镇一带,发现几家“小产权房”因为价格便宜,销售依然火爆。在一家很不起眼的售楼部,记者和一位姓赵的工作人员聊了起来,据他介绍,该项目一期已经全部售完,二期正在施工阶段,

如果要定房,还得尽快,当记者表示自己有点担心时,他很快解释说:“这房每平方米均价2300元,比起市区要便宜的多。”并保证交房一年后办理房产证和土地证。

随后,他还帮记者算了一笔账,据郑州市房管局统计数据显示,目前我市商品房销售均价每平方米3800多元,一套100平方米的房,买下来也要38万元,加上其它费用至少需45万。如果买小产权房,均价每平方米2300元,100平方米的房子,算下来还不到23万,一套房下来可以便宜十几万元。

“还有一个好处,就是在这里买房之后可以拥有永久居住权,因为这里是村民的宅基地,属于集体土地。而那些商品房用地都是国有土地,目前的使用权一般都是70年,年限期满还得缴纳相关的土地使用费用才可以继续居住。”赵先生不遗余力地介绍说。

### 售楼承诺:“有问题,由村里出面解决”

当记者再次提到自己的担忧时,另一位售楼人员强调:“担心房产证的问题是没有必要的,现在买房子多

是考虑迁户口和孩子上学,我们早已做好各种准备,再说是村里的,有什么问题,由村里出面解决。”

在北环路另外一家“小产权房”售楼部,一位女售楼人员同样也是以“低价”来吸引消费者,他们的房子每平方米才卖2000元,而且承诺房产证两三年后肯定能办的。前来咨询的李女士听完售楼人员的介绍后,拿着宣传页摇摇头走了,“跟商品房相比,房子是便宜不少,但房产证听着还是有点悬啊!”

### 最大缺点:业主拿不到房产证

“这种房子买了能办下来房产证吗?”记者不禁提出疑问,“我们的项目属于城中村改造,是买村里的地盖的房,土地是集体用地,暂时拿不到房产证,但迟早都能拿到。”这位销售人员向记者保证,“来这里买房的业主都知道这个情况,图的就是我们的价格便宜。”

随后,记者联系上了曾买过这家公司一期房子的业主周先生,在谈及此事时,他气愤不已:“这辈子最后悔的事就是买小产权房,当时,开发商承诺一年后办证,可至今仍未有音讯,还将面临被拆迁的结局。”

### 职能部门:没有房产证 不受法律保护

郑州市房管局有关负责人解释,非集体经济组织成员购买此类房屋,将无法办理房屋产权登记,合法权益难以得到保护。有些项目允诺办理的“乡产权”、“小产权”,均不符合法律规定,不受法律保护,不能办理房产证、契证等合法手续。

目前的法律法规也不允许在集体土地上进行房地产开发,不允许集体土地上建设的房屋向本集体经济组织以外成员销售。

“小产权房”不具有房屋的所有、转让、处分、收益等权利,且不能办理房屋的产权过户手续。如果遇到国家征地或拆迁以及出现房产纠纷,购房者将缺少法律支持,市民一定要谨慎购买此类房子。

### 律师提出忠告:不要买无房产证的房子

河南国基律师事务所律师凌兴高说,《城市房地产管理法》第三十七条:“未依法登记获取权属证书的房地产,不能转让。”该条规定虽是强制性规定,但属于管理性规范,不是效力性规范,不能作为认定合同有效与否的法律依据,因此,购买小产权房存在法律风险。

由于小产权房的特殊法律属性,使得小产权房的流通转让存在很多的限制,因为小产权房只具备了普通商品房的使用性质,但不具备普通商品房的法律性质,其并不是商品房。所以,法律法规对商品房的相关规定和制度对小产权房是无效的,人民法院也不能适用商品房买卖的法律规定及司法解释处理涉及小产权房的案件,购房人的权益很难得到维护。

同时,由于购买小产权房的合同是无效的,因此根据法律规定购房人只能要求开发商退还购房款并按银行同期贷款利率支付利息等。但是根据目前已有的案例来看如果购房人明知所购房屋是乡产权房仍然购买的,由于己方有过错,可能人民法院就不会支持其要求赔偿损失的请求。而且即使开发商违约,由于合同无效,购买人的权利同样无法得到保障。由于小产权房不受法律认可,也不用在房管部门备案,不在政府机构监管范围内,因此在使用房屋的过程中,如果遇到一些房屋质量问题、公共设施维护问题,其维权途径就非常有限。

其次是政策风险。购买在建小产权房,购房人与开发商签订合同并交付房款后,如果相关部门整顿小产权房的建设项目,可能会导致部分项目停建甚至被强拆。那么结果只能是购房人找开发商要购房款,从而使购房人陷入既无法取得房屋,又不能及时索

回房款的尴尬境地。另外,购房后如果遇到国家征地拆迁,由于小产权房没有国家认可的合法产权,购房人并非合法的产权人,所以其很可能无法得到对产权进行的拆迁补偿,而作为实际使用人所得到的拆迁补偿与产权补偿相比是微乎其微的。

再次,小产权房开发建设的监管存在缺位。而小产权房房屋的开发得不到银行贷款支持,开发过程中其大量的开发资金没有政府和银行进行监管,主要依靠开发商自律进行开发建设,一旦开发单位的资金或其它环节出现问题,极有可能变成烂尾工程。如果是将购房资金预交给没有任何资质和监管的开发单位,对购房而言,资金的安全、开发商资金是否按时到位,是否能够按质按时的交付房屋存在着很大的风险。同时,开发单位的资质没有,房屋质量和房屋售后保修就同样难以保证。而且,入住后的物业管理也极易出现问题。

最后,由于所购小产权房得不到法律的认可和保护,没有得到国家房地产主管部门的批准,因此,无法办理合法的产权手续,购买后也不能合法转让过户。同时对房屋的保值和升值也有很大影响。

### 业内专家建议:小产权房需从土地上治理

河南省住宅产业商会秘书长赵进京对于此次建设部发出的“小产权房”警示表示肯定,“它提醒了一些购房者,不要因为图便宜而最终后悔,如果哪天要拆迁,外来户业主是不会拿到赔偿的。”

他说,促使“小产权房”产生的原因主要有两个:一方面,针对小产权房的监管政策不到位;另一方面,目前全国商品住宅价格普遍偏高。

“有需求就有市场。”他说,放眼全国,现在商品房整体价格急剧攀升,再加上随着国家各项税费的不断完善,一套房子的全部费用自然不菲,这样就无形中催生了“小产权房”的市场需求。就本地而言,目前购房者的收入跟不上上涨的房价,加上廉租房、经济适用房供应不足,这些都是促使“小产权房”产生的原因。

“做‘小产权房’的开发商基本都是没有实力的公司,首先他们没有足够的资金拿到土地证。”赵进京说,目前郑州市场土地供应量不足以及越来越多的“小开发商”加入这个行业,也是导致“小产权房”产生的原因之一。

对于如何杜绝此类问题,郑州大学一位房地产资深人士建议,一定要让集体土地上的建设用地使用权和宅基地使用权进入土地交易的一级市场自由流转。因为中国要真正的实现城乡一体化,有一个根本标

志:农民在中国不再是一个确定的身份而是职业的选择。在进行户口登记时不分城市居民和农村居民,这不能从根本上解决问题。只有让土地承包经营权能够作为市场的要素,进入土地交易的市场自由流转,才能够实现这样的目标。



### 相关链接一

所谓小产权房(也称乡产权房),是指在农民集体土地上,由享有该土地所有权的乡(镇)政府或村委会单独开发或联合房地产开发企业联合开发建设,并由乡(镇)政府或村委会制作房屋权属证书的房。这种房屋权属证书没有房管部门盖章,仅有乡(镇)政府或村委会的盖章以证明其权属,故称之为乡产权房。

从买卖手续看,没有缴纳商品房买卖的契税。从使用成本看,物业费便宜、水电费便宜、采暖费便宜。从物业管理看,由乡政府指定的开发商成立物业管理机构进行管理,服务管理水平不是很高。

### 相关链接二

1月5日,金水区对某些建设单位擅自开发建设的小产权房责令其立即停工并接受处罚;对城中村私搭乱建造成的危房将进行加固或拆除。即日起,金水区将“硬起手腕”,对涉及土地违法行为展开集中整治。

### 房管数字

#### 2007年12月份郑房指数分析报告

◆2007年12月份全市商品房批准预售项目共计31个,商品房批准预售面积110.78万平方米,较11月上涨了0.39%,较2006年同期上涨了6.21%。其中,商品住宅批准预售面积82.27万平方米,较11月下降了11.68%,较2006年同期下降了7.62%。非住宅批准预售面积28.51万平方米,较11月上涨了65.76%,较2006年同期上涨了86.95%。

◆2007年12月份全市商品房销售9287套(间),较11月下降了1.31%,较2006年同期上涨了23.84%;商品房销售面积96.2万平方米,较11月上涨了4.35%,较2006年同期上涨了17.11%;商品房销售均价为4298元/平方米,较11月上涨了0.73%。

◆2007年12月份全市商品住宅销售8642套,较11月上涨了0.63%,较2006年同期上涨了28.66%;商品住宅销售面积77.52万平方米,较11月下降了4.95%,较2006年同期上涨了5.11%;商品住宅销售均价为3885元/平方米,较11月上涨了0.23%。

◆2007年12月份全市非住宅销售645间,较11月下降了21.53%,较2006年同期下降了17.52%;销售面积18.67万平方米,较11月上涨了75.8%,较2006年同期上涨了122.5%;非住宅销售价格为6015元/平方米,较11月下降了17.23%。

◆2007年12月份整体二手房共成交1420套(间),较11月下降了14.82%,较2006年同期下降了27.62%;成交面积为12.83万平方米,较11月下降了14.7%,较2006年同期下降了25.76%;二手房均价为2798元/平方米(二手房均价是以市场评估价为计算依据),较11月上涨了4.68%,较2006年同期上涨了16.24%。

◆2007年12月份住宅二手房共成交1382套(间),较11月下降了15.06%,较2006年同期下降了27.76%;成交面积为12.56万平方米,较11月下降了14.31%,较2006年同期下降了25.66%;住宅二手房均价为2691元/平方米,较11月上涨了4.34%,较2006年同期上涨了18.91%。

郑州市房管局提供 黄晓娟整理

### 楼市品鉴

#### 天鹅湾的诗意生活

宏田水岸鑫城·天鹅湾项目位于郑汴路东段,由河南宏田置业有限公司开发。项目共占地1000亩,商业街等配套设施一应俱全,为居住者提供了一个集生活、旅游、休闲、度假为一体的多元化社区。

天鹅湾86万平方米的大社区,26万平方米天然湖,2500米环湖水岸线,近50%的绿化面积,上万棵近百种绿树,多个流水小品景观雕塑,天鹅的高贵、孔雀的华丽、鸽子的灵性,在此完美呈现。

由顶级建筑大师倾力设计的天鹅湾A组团,素洁而不失大气,简单而不失韵味,追求返璞归真的立面风格,蕴含现代主义时尚元素,展现生态的和谐;经典户型完美演绎居住空间格调。

项目特聘知名物业鑫苑物业担任全程顾问,用专业打造安全社区,可视对讲系统,社区主要街道安装有摄像头,安全更有保障,同时配有社区业主班车,出行方便无忧。

3期天鹅湾A组团户型多样、设计合理,多带有观景大阳台、外飘窗,从30多平方米的独立公寓到160多平方米的精致四房再到高雅的别墅等十余种户型,户钻高层尽揽小区无限美景,临湖的两幢多层,户型之雅无可挑剔,电梯的安装更是将方便与享受进行到底,住在这里,已经不再是简单居住,而是在享受生活。

张子静

### 楼市法律



#### 业主不收房成被告 开发商要求解除合同

案件回放:2006年5月31日,某开发商与刘某签订了一份《商品房预售合同》,约定开发商将位于朝阳小区的一套建筑面积为120平方米的商品房卖给刘某,商品房总价410566元人民币,2007年5月31日前向刘某交付房屋。由于房屋质量等方面存在争议,刘某暂时拒绝收房,开发商多次找业主协商未果,开发商提出这套房产不卖给刘某了,刘某所交房款愿意全部退还,解除双方签订的合同。业主对这个提议并不认同。

刘某认为,该份《商品房买卖合同》是双方认真审核后自愿签订的,系双方真实意思表示,符合法律规定,是合法有效的。并且其已经按期交付了全部购房款,开发商也收到了全款,实现了合同的目的。开发商要求解除合同没有事实、法律、合同依据。最终,开发商决定将业主告上法庭,要求解除双方所签的《商品房预售合同》。

律师观点:河南国基律师事务所律师陈奎律师认为,双方签订的《商品房买卖合同》系双方当事人真实意思表示,也不违反有关法律、行政法规的强制性规定,合同有效。根据合同,刘某履行了作为买受人的主要合同义务即支付全部购房款,而开发商也实际收到了全部购房款,应当将开发商作为房屋出卖方,其合同的目的已经实现。关于双方房屋质量等方面存在的争议,可以另行解决,鉴于业主并不同意解除合同,现开发商以业主不办理收房手续为由,要求解除合同,不符合《中华人民共和国合同法》有关合同解除的规定,缺乏法律依据,故不应得到法院的支持。

刘文旭

### 楼市故事

#### “与世界的开封人共迎中国年”系列报道之一

## 走得再远,也走不出对家的眷恋

在国外生活了近30年的许老太太说,时间冲淡了许多的记忆,但对家乡的印象却不曾淡去。褐色的铁塔、威严的龙亭、浩淼的潘杨湖、大相国寺的钟声,还有寺门的羊肉汤、鼓楼的糖梨、黄河边的镇河铁牛、河南大学里的木板楼……每个细节都如数家珍一般,从容淡定的神态流露出古城子民特有的荣耀。

她说,年少时的离开,是因为这个四周都是古城墙的城市里没有她年轻时的梦想,那时的她厌倦了青色的街道、青砖红瓦的低矮建筑、微澜不惊的湖水,于是她开始想弃这座城市而去,去寻找每个年轻人都追求的开阔眼界,于是她奔赴异域打拼,赢得了属于自己的那一片天地。

然而,当她习惯了钢筋混凝土的现代气息时,在爱丁堡品味着英国历史却不由得怀念起家乡千年的文化来,在大西洋的彼岸却不由得遥想起家乡的平静湖水,这才真正感受到对故乡开封的眷恋。

2007年夏末,许老太太回到开封老家,这次归乡,收获颇丰。去宋都御街看那个年少时曾教她裱画的工匠,意外而惊喜地是,八旬开外的赵师傅还认得她。

定了开元名都大酒店一个看得见金明池湖的房间,夜半,睡不着,她站在窗前欣赏开元名都园区的湖光夜色,风儿在耳畔呢喃,吹来一阵香气,仔细分辨,竟是桂花。蓦然回想起小时候母亲把落下来的桂花扫在一起,然后用荆条筛把桂花里的细树枝拣出来,丢了,最后把桂花晒干,装在枕头里,又香又软,母亲说,枕桂花枕头能明目。于是,小时候的记忆里每天都是桂花香气伴着入睡。

思绪开始活跃起来,伴随着皎洁的圆月,倒映的仙桥,波光潋滟的湖水,一件件往事浮上心头:依稀记得金明池那些渐行渐远的历史,皇家戏水园林里金池夜雨的盛景只有在梦中浮现,却不曾想到如今的它风景再壮观如初。家乡变了,变得更美丽了。

还记得邻家的孩子,歪歪地扎了两个小辫儿,拽了父亲扎的纸风车在街巷里疯跑,在母亲一迭声地呼唤中,恋恋不舍地跟小伙伴告别。还记得母亲做的饭菜,那饭香竟能几十年忘不了,吃饱之后拍肚皮的憨态总被姐妹们笑话……

次日,旭日初升,保持着几十年晨练习惯的许老太太漫步到开元名都的别墅区——金池名郡,感受着绿意葱茏,鸟语花香,保洁员和园丁已开始劳作,年轻的保安跟她道早安,“早啊。”她笑着回答,步子愈加轻快起来。典雅大气的别墅群落,坡顶飞檐勾勒出美好的天际线,门前高树参天,绿荫遍地,翠湖绕屋,波光倒映着倒影,许老太太顿时来了兴致。远处的画舫在湖面泛舟,涟漪阵阵,惊起一对白鹭,看它们振翅翔起,划过云霄,在广袤天空中盘旋数圈后,却又翩然落脚到湖心岛上。她笑了,该回家了,她对自己说,她也要在金明池畔住下来。因为那一刻,她知道再也离不开这个地方了。

黄晓娟