

有关房子的那些事

小产权房不会马上“转正”

专家称存在违法等难题,需要时间去解决

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,《决定》中的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”。

据新京报

需相关部门研究具体解决方法

《决定》提出,在符合规划和用途管制前提下,允许农村集体经营性建设用地出让、租赁、入股,实行与国有土地同等入市、同权同价。

记者注意到,在《决定》关于集体土地的表述中,并没有提及小产权房。对此,北京市房协秘书长陈志认为,《决定》提出的是改革的方向,包

括土地制度改革的方向,而小产权房只是其中的一个具体问题,因此《决定》不会谈及如何解决小产权房这样具体的问题。

“具体到小产权房的问题,还需要相关部门根据《决定》的精神,研究具体的解决办法。”陈志说,从长远看,“小产权房”问题肯定要解决。

“小产权房转正”须先修法

不过,在陈志看来,“小产权房”的转正并不会立即得以实现,因为它还面临着诸多难题需要解决。其中最大的问题就是法律上的障碍,《宪法》中规定的土地所有形式只有全民所有和集体所有。而且按照现行的《土地管理法》,宅基地属于农村集体经济组织所有,村民只能在宅基地上建造房屋,不能出租、买卖或变相买卖。

“那如果小产权房转正,就必须修改法律,否则转正的行为就是违法的。”陈志说,从《决定》体现的精神看,

依法治国是一个很明确的原则。因此即便小产权房转正,也必须是在修法之后。在实际操作过程中,小产权房的转正也面临很多具体问题。“如果‘转正’,那之前买卖小产权房的行为如何界定和处罚?这肯定是违法行为,如果简单的‘转正’,就等于承认了之前的违法行为。”陈志说。此外,他认为,小产权房如果转正,那势必还要采取补交土地收益等方式补交一定的价款,那么补交的金额标准多少,时限界定在哪里?这些都需要明确。



北京宋庄徐宋路西侧几栋建筑上悬挂着巨幅标语,标明该建筑为小产权房,属于违法建筑。

观点交锋

社科院农村发展研究所研究员党国英:如果按照字面的范围,农村经营性建设用地实际上规模很小,就算全部入市,也不会对目前的土地市场造成冲击。我国现在虽然出台城乡规划法,但乡村规划仍非常随意,如果不修改规划法,那么农村可能就按照自己的利益,随意修改规划,使得几十万行政村都可以入市。

《决定》出台后,有可能导致大量农村小产权房成为合法的建筑物。这是改革大势所趋,虽然原来不合法,但是改革的大势所趋之下,让原来一些不合法的事情变得合法,也是一种和解。

经济学家华生:小产权房不符合法治国家的精神,不看好小产权房转

正,如果小产权房转正,那就是在鼓励违法,让人产生法不责众的错觉。

能盖小产权房的农民不是广大农村的绝大多数农民,而是城中村和城郊的原住民。在用途和规划管制下,规划就是钱,原住民的土地无权自由流转入市获益,否则,既破坏了社会公正,也是对占人口绝对多数的外来进城农民利益的挤压和伤害。

河北大学中国乡村建设研究中心研究员李昌平:在没有修改法律的情况下,就应该严格执行法律,该查处就查处,该处罚就处罚。如果现在不处理小产权房,而是一下子全部“转正”,这就意味着违反现有法律,把一切违法合法化,会带来严重的后果。

广州炒房客 担心楼市泡沫 放盘套现 急降36万卖房

楼市具体调控政策尚未完全明朗、房贷收紧开始影响到部分卖房人的心理预期。连日来,记者走访发现,广州二手房市场明显出现了一些业主大幅降价卖房,炒房客放盘套现等新现象。

部分卖房人担心楼市挤泡沫,选择了降价套现。一方面,总价可谈范围变宽,另一方面全款优惠额也变大。“在半个月之前,业主只愿意让1万元至2万元,现在却愿意让35万元。”白领刘小姐告诉记者,其所小区内有一套81平方米的新房,半个月前的放盘价为240万元,现在其业主主动下调至205万元。而记者事后从相关中介处了解到,对于全款购房者,该业主还愿再让1万元,这意味着,这套房价直降了15%。记者从相关中介了解到,该业主之所以“割肉”卖房,除了急用钱外,担心房产政策不明朗及房贷收紧是最主要的原因。

记者采访发现,近两周的卖房客中,多了不少炒房客。据广州洛溪新城一地产中介透露,周一炒房客在该门店放出三套房。“她这三套房分别是于2007年、2008年和2009年通过我们这里买入的,2009年买入的那套房单价不足7000元,现在放盘单价是17000元,比市场价便宜2000元。”上述中介一工作人员称,这三套房至少能让炒房客赚450万元。

而海珠、天河、越秀等区域的一些中介在接受记者采访时也称,最近放盘上升了近两成,其中炒房客放盘者占了不少。 据羊城晚报

绿色食品



CHANG JIANG

通过食品安全管理体系认证

订全年“长江”牛奶活动开始了!

订2014年全年“长江”牛奶贰份

赠 订《京江晚报》优惠券A券一张
(凭A券另付80元订2014年全年《京江晚报》一份)

订2014年全年“长江”牛奶壹份

赠 订《京江晚报》优惠券B券一张
(凭B券另付40元订2014年半年《京江晚报》一份)

镇江市长江乳业有限公司

☎ 85285340 85274855



说明: 1、凭优惠券到中山东路4号镇江日报社一楼办理(9:00-16:00); 2、订报截止时间:2013年12月25日; 3、A券仅限于订全年《京江晚报》使用, B抵用券仅限于订半年《京江晚报》使用。

