

选择性执法遭质疑 北京小产权房冰火两重天

同一区域内有拆有建,已售小产权房对策尚不明朗

■ 本报记者 鲁扬 郝帅 实习记者 邓文标

两个月内,小产权房业主经历了从大喜大悲的“政策过山车”。

10月1日,国务院发展研究中心为十八届三中全会撰写的“383改革方案”曝光,方案提出通过补缴土地出让收入解决小产权房历史问题。小产权房“转正”呼声渐起,北京二手房市场每平方米应声涨价千元。

刚刚闭幕的十八届三中全会再次强调,要建立城乡统一的建设用地市场,这再度增加了小产权房“转正”的想象空间。

但11月下旬两部委的表态却令形势逆转。国土资源部、住房和城乡建设部11月22日发出紧急通知,坚决叫停严肃查处在建、在售的小产权房。通知指出,建设、销售和购买小产权房均不受法律保护。

经历了政策骤变,小产权房灰色产业链的真实生态怎样?为此,《中国企业报》记者在北京市场展开了调查走访。



CNS 供图

冷

大面积强拆难觅投资方

11月23日,北京昌平区崔村镇南庄营村,一处占地近700平方米的小产权房工地上,两台大型机械紧张作业。随着一声声巨响,这个拥有120套房屋,总建筑面积达10204平方米的小产权房项目正被逐层拆除,变成一片瓦砾。

“拆”,这是最近一段时间北京小产权房的关键词之一。

11月3日,《中国企业报》记者在位于北京市昌平区北六环的阳坊镇东贯市村看到,13栋小产权房除了边缘地带还没有拆完外,主体部分都已经拆除。数十台挖掘机朝着13栋楼“挥臂”,上下一摆就掀开两层楼的墙皮,楼体渐歪如半山倾覆,慢慢滑落溅起几丈高的浮土。

当地村民告诉记者,这13栋小产权房已经建了两年,差不多有4万平方米,“刚建好就被拆,看着挺可惜的”。

拆除现场外围站着一圈保安。记者从保安口中获悉,这些小产权房已经被拆3天了,但建设方一直没有露面。

热

同一区域内新房逆市涨价

同处昌平区的北七家镇则是另外一番热闹景象。

11月下旬,《中国企业报》记者来到位于北七家镇郑各庄村的小产权房小区宏福苑,宏福苑是由村办企业宏福集团开发建设的。

宏福苑信息服务中心的置业顾问张齐告诉记者,宏福苑现今已有110栋楼,入住的居民差不多已有7万户,如今还有期房在建,可在2015年初入住。

“现在宏福苑的期房是1.63万元/平方米,去年均价还是9000元,现在买了绝对不会亏。”张齐向记者介绍说。

当记者提及小产权房能否转正时,张齐称,宏福苑的小产权房肯定能转正,政府不可能强拆已入住7万多户的小区,而每位购房者都会在郑各庄村委会登记。

东贯市村村委负责宅基地管理的副主任刘宝荣告诉记者,这4万平方米的小产权房原本属于宏光肉鸡场,但由于经营不善,这块地就被抵押流转了,属于村里的集体土地,但最后具体流转去向自己并不清楚。对于这13栋小产权房的建设方,刘宝荣称不知情。

有村民告诉记者,该集体土地经多次流转后被私人合伙租赁,承建房屋并没有经过任何审批程序。一位在建筑工地打过工的村民给记者算了一笔账:不算租地费用,只按每平方米2000元的建造成本计算,13栋小产权房的建设成本大概需要8000万元。今年6月份,北京市国土资源局对该地块发布了处罚决定后,相关合租人就已不知去向。

此后记者试图通过多种途径联系合租人及投资人,但始终没有找到。

2012年6月至今,北京共清理认定83个小产权房项目,涉及土地面积5000亩(其中耕地132.94亩),总建筑面积约381万平方米。

小区居民告诉记者,郑各庄村村委书记、宏福集团董事长黄福水“能量很大”,如今福田汽车、安贞医院、三一重工等先后都在宏福苑小区团购了房子,“这些都是黄书记拉来的”。

公开资料显示,截至2012年,村企合一的宏福集团下辖15家直属企业,30余家参股企业,7000余名员工,并拥有50亿元资产。

一位熟悉当地市场而不愿透露姓名的人士告诉记者,宏福集团去年已经补缴了土地出让金及相应的罚金总计1.2亿元,温都水城所在的地块正在办理集体土地国有化。

对上述说法,记者多次联系宏福集团,但均未能证实。

尽管有关宏福苑小产权房可以转为大产权的说法还仅限于传言,但由宏福苑社区交易中心和当地二手

房中介构建的完整产业链,让此地的小产权交易市场繁盛依旧。

发稿前,记者再次联系张齐。张齐称,两部委近日发布的政策对宏福

苑的小产权房会起到某种促进作用。宏福苑的期房还在建,但1.63万元的价钱可能已经买不到了,公司会在11月28日将调整后的信息公布。

火

二手小产权房换手频繁

在北京市通州区张家湾镇太玉园小区,二手小产权房的交易依旧且规模巨大。

11月23日,在张家湾村村委会旁,《中国企业报》记者以购房者身份与太玉园物业一工作人员攀谈起来。

“太玉园项目已经5期了,到现在为止已经有100多栋楼,全都是小产权房。”上述工作人员向记者表示,“一手房已经没有了,要买只能有二手房。卖房的很多,中介和房东都在卖。”

上述工作人员告诉记者,随着交通和基础建设的发展,太玉园小区的售房价格一路飙升,该项目一期销售时价格仅为800元,二期时销售价格1200元,三期发展到3000元,而现在的二手房价格基本上在8000元左右,而随着

发展,以后应该还有上升空间。

该工作人员提醒记者,要买房从房主手里直接买,不要去中介那买,直接从房主手里买的价格在8000元左右,如果碰上着急出手的还能更便宜一些,但到了中介那里买,价格会高。

随后,记者来到了太玉园东区,在这里记者看到,数个公告栏中都贴满了小区内房屋的租售广告。在这里记者还遇到了一位正在搬家的住户,据了解该住户从通州梨园地区搬来,在这里租住的原因是价格较低。

随后,记者又在太玉园东区对房屋中介进行了走访,这里的中介告诉记者,价格为每平方米1万元。对于政策风险,他的说法是:“绝对放心,万无一失。”

惑

执法标准不一遭质疑

11月22日,《中国企业报》记者来到昌平区沙河镇高教园区,这里也是昌平区小产权房的聚集地之一。

记者发现,相对宏福苑而言,这里的小产权房销售略显冷清,住户不多。

涛声地产的经纪人王宏(化名)告诉记者,高教园区的小产权房均价在1.2万,是由北京罗顿沙河建设发展有限公司投资建设的,有“过户”手续,这里的小产权房卖得很好,未来很有希望转正。

事实上,在沙河镇的小产权房很多,诸如翠湖新城、绿城新干线等,“去年同期的均价还在6000元左右,如今都已经过万了”。王宏说。

而北京罗顿沙河建设发展有限公司却声称,园区不存在小产权房。记者在采访中感受到,当地政府部门均坚决反对小产权房建设,正在加大对小产权房的处置力度,而小产权房投资者均回避记者采访,但小产权房的买卖依然没有停止。

一位房产经纪人的话也许可以

代表这些买卖者的心态:“北京到处都有小产权房,数十万户人居住其中,谁能把这些人赶出去呢?既成事实,谁又能奈何得了?”

两部委已经明确规定严禁小产权房的建造和销售,但市场却出现冰火两重天的局面。

记者带着疑问联系了北京市国土资源局昌平分局,工作人员告诉记者,不要购买小产权房,必须五证齐全的房子才能购买,而对于已经销售的小产权房,政府正在研究对策。工作人员同时说:“对于具体问题可以向领导采访,并告知了领导电话。但记者多次拨打电话,均无人接听。”

11月25日,中国企联执行副会长、中房集团理事长、幸福人寿董事长孟晓苏在微信中表示,70亿平方米的小产权房的治理是个难题,选几个拆是明显的选择性执法。此前,孟晓苏曾表示,两部委发布的叫停小产权房建设、销售的政策,仅是为了摆姿态遏制投资而已。

值得我们思考吗?

当前,征地制度改革、集体建设用地流转、不动产统一登记等问题进入整体突破期。要解放思想,顶层设计要与基层实践结合,赋权于民,使农民以产权保生存、以产权谋发展,从农村突破,向城乡一体化总目标迈进。无疑,政府已经“亮剑”,但面对积重难返的小产权房市场和众多居住者,确实需要政府非一般的智慧。

纵深

首单土地流转信托满月 各地看重示范效应

■ 本报记者 张龙

连日来接待参观考察的人实在太多,这让张启明略显疲惫,与《中国企业报》记者约好的周日采访也被推迟到了周一。张启明是安徽帝元现代农业投资发展有限公司总经理,这家企业的另一个身份更加引人瞩目:国内首单土地流转信托的项目经营者。

10月中旬,安徽省宿州市埇桥区政府与中信信托合作,正式成立了国内第一支土地流转信托计划——“中信·农村土地承包经营权集合信托计划1301期”。

“一个多月过去了,之前和区政府、中信信托把三方协议签了。信托资金目前还没有进来,这是专款专用的。包括规模化养殖在内的3个项目最快要到明年上半年才能建设,需要资金1亿多元。”11月25日,张启明告诉记者。

埇桥区政府工作人员也向记者表示:“目前这事还没有实质性进展。”中国社科院研究员李国祥认为,由于对农业不熟悉,管制也多,信托进入农村土地流转市场难以取得预期收益。

今明两年土地流转不会增加

对于第一单土地流转信托,中信信托董事会办公室对外联络经理王珂告诉记者,目前,不会盲目推进,更不会片面追求规模化增长。

“今明两年,土地流转面积不会增加。”张启明说。

帝元公司正在运营的一期项目是一个集“物联网+互联网+物流网”的“三网融合”示范项目,涉及流转土地5400亩。后续土地流转示范项目,将由五大板块、十个子项目组成,涉及流转土地约1—2万亩。其中,丰产大田约1万亩,水产养殖约1000亩,循环经济园约2800亩。

埇桥区政府外宣办给记者提供的资料显示,中信·农村土地承包经营权集合信托计划1301期采用了结构化混合型设计方式,分成两部分:第一部分是财产权信托,由当地农户将5400亩土地承包经营权归集到区政府,区政府把归集的土地承包经营权作为一种财产权,交给中信信托公司管理,中信公司设计成信托产品,进行资本化运作,委托农业公司经营管理。流转后土地拟建设现代农业循环经济产业园,园区规划为五大板块,涉及二十多个子项目。

第二部分是资金信托,中信信托根据资金需求情况发行信托产品,募集的资金用于流转土地整理、基础农业设施建设等,同时还用于解决地租支付及第一部分运作中流动资金支付等问题。

李国祥表示,对于签订了土地流转合同的农民,如果想要收回土地,从法律、政策角度看,是倾向于维护农民土地权益的。

对于这种极端情况,王珂告诉记者,可以用置换、微调的办法解决。

多家企业争抢第一单机遇

王珂告诉记者,对于第一单土地流转信托,很多科技企业想加入其中,其中有一些跨国企业。此外,一些种子、化肥公司也想尝试合作。“这种模式会对种子、化肥公司在商业模式上带来改变吧。”

张启明也告诉记者,帝元公司在一些项目上也在和一些企业商谈合作,这些企业对进入该项目较为积极。

对于中信信托而言,并不会参与帝元公司的经营,更不会强推项目的进程。“目前,我们只会推荐促进其他企业和帝元公司的接触。”王珂表示。

李国祥认为,采用第三方经营的策略,如果经营不善,信托公司投资回报的风险会增加。

但土地流转信托第一单的示范效应在这一个月的时间内骤然放大。此前的背景是,国务院总理李克强3月份在江苏省常熟市的一个家庭农场调研时称:“土地实现流转后也能产出黄金。”

“第一单开闸后,各地的需求变得很旺盛,山东、云南、贵州、四川等地都想与中信信托合作,我们和他们也在接触。”王珂告诉记者,未来复制第一单的难度并不大,但不会完全照搬,因为每个地方的情况不同。

中信信托董事长蒲坚日前也表示,服务商可能出现天灾影响土地的产值大幅下滑,引入的经营方恶意跑路等经营风险,信托公司只有研究出屏蔽这些风险的方法,信托流转的模式才能成为一种普遍的、为人所接受的模式。

农民受益权凭证期待流转

王珂向记者表示,第一单开闸一个多月来最大的改变,是地方政府对信托模式的认可。信托进入中国的时间并不长,但解决了土地流转市场化的问题,地方政府也觉得担子轻松了。

“如果信托公司替代政府成为主体角色,将会促进土地的市场化,政府还是要做好服务的角色。”李国祥表示。

李国祥认为,农村土地流转是一种经济行为,政府不能盲目推动农村土地流转,而应着重培育农村土地流转市场,促进农村土地配置效率的提高,尊重农民有偿流转土地意愿,依法维护农民土地承包经营权。

“政府、农民的观念要改变,希望那些有耐心愿意长期坚持的资本进来,共同把土地流转信托做成一个全国性的市场。同时希望信托制度能够进入到宅基地、农村建设用地。”王珂说。

按照王珂的设想,如果可能的话,通过规模化经营,在全国形成多个土地流转信托。“最终形成一个二级市场,农民可以凭借土地流转信托获得的受益权凭证,使之流动起来。那些不想从事农业的农民用受益权凭证可以进行抵押、质押,获得的收益去做别处的投资。”

目前,开展土地流转信托业务的信托机构普遍表示,将推动土地流转信托受益权凭证化,未来农民可以凭借标准化的“土地受益权凭证”领取预期收益或进行转让,然而目前缺乏统一的信托登记制度,也可能对此后信托受益权转让的落地造成不利影响。

记者手记

处置小产权房考验政府智慧

■ 鲁扬

由于程序不合法,小产权房的建设没有列入规划,没有立项,没有招标,没有开工许可和工程监理,也没有工程验收和消防验收,房屋的质量及安全都存在隐患。如果小产权房合法化,那么,除了补偿土地出让金之外,整个工程的质量验收谁来管?工程监理的签字也可以后补吗?施工单

位的资质问题,承揽工程的公平性问题,房屋销售价格问题等,如何做到公正、公平?

在业界看来,城乡二元土地制度以及相关部门监管滞后是造成小产权房治理困难的根本原因。国家对小产权房的清理政策由来已久,态度并非摇摆不定,但背后依托村办企业、村委会的宏福苑等小区,与数以万计的住户捆绑在一起,已成气候。

小产权房从一诞生起,就对合法的房地产项目构成巨大冲击。而一旦小产权房转正,对于通过正常招拍挂取得土地的房地产企业来说,是很不公平的。

是谁放纵了小产权房的交易?小产权房本身违反了《国土资源法》、《建筑法》、《招投标法》、《施工管理条例》等,又是如何完成了水、电、气、有线电视的接入呢?门牌号、邮政编码、城市公共交通也非常齐备,这难道不