

- 小产权房因成本和价格较低廉受到欢迎,但与现行法律相悖。如何妥善对待和处理小产权房问题,成为各级政府亟须解决的一个难题,考验政府管理智慧和执政能力
- 购买小产权房会带来一些后续的法律纠纷,如建筑质量、消防安保、售后维护和物业管理难以保障,存在违建、烂尾的风险,无法办理抵押贷款,没有转让、继承、处分、拆迁收益等权利
- 解决小产权房问题,根本上还是要进一步推进集体土地改革,使集体土地使用权能够进入市场,和国有土地一样,同地同权,在同一基础上公平竞争

自然资源部再次为小产权房定调 不得通过登记将违法用地合法化

整治小产权房 考验政府智慧

小产权房野蛮生长 法律纠纷屡见不鲜



近日,自然资源部发布《关于加快宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作的通知》称,在工作中,对乱占耕地建房、违反生态保护红线管控要求建房、城镇居民非法购买宅基地、小产权房等,不得办理登记,不得通过登记将违法用地合法化。

这一“官宣”,让很多购买了小产权房的置业者的幻想彻底破灭。

“小产权房”其实并非法律概念,是人们约定俗成的称谓。通常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的,所以有时也叫“乡产权”。

如是研究院的一份数据显示,包括小产权房在内的全国所有城镇住房面积为298亿平方米,其中小产权房面积为73亿平方米,占比达到24%,仅次于占比38%的商品房面积。

接受记者采访的专家认为,在普通商品住宅价格高企的今天,小产权房因成本和价格较低廉受到欢迎,但与现行法律相悖。然而,如果将小产权房项目都拆除,不但浪费资源,还会激化矛盾。如何妥善对待和处理小产权房问题,成为各级政府亟须解决的一个难题,考验政府管理智慧和执政能力。

因儿子要结婚,来自陕西省西安市的孔女士经人介绍,购买了西安市昆明路铭景新城小区一套128平方米的房子,总价仅53万元。因为是小产权房,所以价格便宜,孔女士没多做考虑就买了。之后,孔女士去售楼部领钥匙,却获知房子被同时卖给了别人。

西安另一处小产权房也产生了纠纷。西安沣东新城三桥街道办红光路社区贺家村加贝花园小产权房,因为小区没有五证,自来水公司无法接通管线,因此一直使用黑井水。置业者对此颇有微词。

《法制日报》记者梳理公开资料发现,类似场景曾在全国多地上演。

房价长期快速上涨,远远超出了当地一般就业人员的收入水平,而在经济适用房、廉租房无法满足住房需求的时候,小产权房如雨后春笋般出现。然而,围绕小产权房买卖、确权和征收等纠纷也时常发生。

2019年11月,深圳市龙华区法院开庭

审理一起侵权责任纠纷案。选用某小产权房的陈某某,请求非法占有该房屋的史某腾空房屋并进行侵权赔偿。审理后,因陈某某无证据证明其合法享有涉案房产的产权,且无证据证明其实际占有使用该房产,法院最终裁定驳回陈某某的起诉。

实际上,在政策层面,有关部门一直维持对小产权房违法的界定。

从1999年到现在,有关部门三令五申,集体土地不得用于商品住宅开发,城镇居民不得到农村购买宅基地、农民住宅或小产权房,并要求各地坚决制止、依法严肃处理。

然而,小产权房并没有因为政策的高压而偃旗息鼓,各地小产权房的规模反而越来越大。

据北京市人大常委会立法咨询专家胡功群介绍,小产权房久禁不绝,反映了中国房地产市场某种不能自圆其说的扭曲状态。目前,一些城市的房价已经完全脱离了居民真实的购买力,导致人们对合法建筑

望“房”兴叹。因此,价格远低于商品房的违法小产权房,也就成了一些低收入群体无奈的选择。

有业内人士称,虽然国务院住房建设管理部门三令五申,要求各级地方政府加快处理小产权房问题。由于小产权房中有很大比例是乡、村政府组织开发的,因为有基层政府参与其中,处理起来也非常棘手。如果没有基层政府参与默许,小产权房的开发、建设、交易、转手等环节不会如此顺利。

北京律师肖东平说,不少人私下里买卖小产权房,但无论是买方还是卖方,所签订的合同契约根本就不算数,碰上打官司立案都难。除了不能得到法律的保障外,购买小产权房还会带来一些后续的法律纠纷,如建筑质量、消防安保、售后维护和物业管理难以保障;存在违建、烂尾的风险;无法办理抵押贷款;没有转让、继承、处分、拆迁收益等权利。

“转正”传言此起彼伏 “违法”界定至今未变

据媒体报道,小产权房在深圳、东莞、北京的总量占全国的60%以上。

对于大多数购买了小产权房的人来说,他们一直希望小产权房能够尽快“转正”。

事实是,关于小产权房“转正”的传说一波又波,最终却都是臆想。

2013年11月12日,十八届三中全会审议通过《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》(以下简称《决定》)。《决定》指出,建立城乡统一的建设用地市场。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。

此后,关于小产权房“转正”有望的消息引发社会广泛关注。但随后的事实证明,这是人们对《决定》的误读。

安徽财经大学法学教授张运书认为,尽管《决定》明确农村集体经营性用地是

允许被出让、租赁、入股的,但并不意味着小产权房“转正”的曙光已经出现。因为根据上述《决定》,能进行交易的仅仅为经营性用地,而更多的小产权房是农村宅基地,并不属于经营性用地。

2017年8月28日,国土资源部和住房城乡建设部公布《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》,决定在全国第一批13个城市进行集体建设用地建设租赁住房试点。

此次集体建设用地建设租赁住房试点,被部分人视为小产权房“转正”的一种信号。

但实际上,两部门试点方案说得很清楚,集体建设用地建设的租赁住房,需要履行项目报批程序,健全集体建设用地规划许可制度,推进统一规划、统筹布局、统一管理,统一相关建设标准,全套手续几乎跟商品房开发建设相近。

2019年8月26日,十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过了关于修改《中华人民共和国土地管理法》的决定,新土地管理法于2020年1月1日起施行。

新土地管理法删除了原法第四十三条关于“任何单位和个人进行建设,需要使用土地,必须使用国有土地”的规定,破除了农村集体建设用地进入市场的法律障碍。

有人解读称,国家主动放弃对土地交易一级市场的绝对垄断,中国的房产从此没有“大产权房”和“小产权房”的区别,小产权房的问题迎刃而解。

如今,自然资源部在5月14日下发的《关于加快宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作的通知》中,重申小产权房不能通过登记将违法用地合法化。

如此一来,购买了小产权房的置业者的幻想彻底破灭了。

同地同权公平竞争 违法行为不能免责

近两年,拆除整治违法建筑的风暴席卷全国,城市干净多了,也亮堂多了,很多集贸市场被拆掉了,街边的私搭乱建也没有了。

但是对小产权房的整治,除了部分山区的小别墅群被推光之外,大量的城区小产权房还没有什么动静。

在中南财经政法大学教授郭泽强看来,小产权房问题,拖不过去,绕不过去,已经到了必须解决的地步。解决小产权房问题,既要尊重法律,也要照顾历史和现实,还要面向中国房地产市场以及土地制度的未来,要有大智慧和格局,而不是重复过去严厉而无用的老调。从技术层面而言,只解决“存量”,不再产生新的“增量”,通过弥补相关手续的方式,让这些“非法建筑”正式进入主流的住房体系。

《法制日报》记者采访得知,补缴土地出让金,解决小产权房的历史遗留问题,并非没有先例。

日前,在南京市大型小产权房项目七彩星城小区,多位业主接到通知,可更换购房合同及办理银行按揭等手续。由于该项目在开盘建设时土地性质是集体土地,这也意味着小产权房顺利实现“转正”。

中国政法大学不动产与金融研究中心执行主任席志国认为,解决小产权房的问题,根本上还是要进一步推进集体土地改革,使集体土地使用权能够进入市场,从而能够和国有土地一样,同地同权,在同一基础上进行公平竞争,这样小产权房的基础就不存在了。

事实上,新土地管理法已经允许集体建设用地使用权出让。席志国建议,下一步

应当就集体土地使用权如何出让进一步完善,彻底解决小产权房问题。

对于已经建设的小产权房,席志国主张依照不同的情形进行处理。

“对于那些严重违法,建立在集体农业用地上的未办理过农用地转建设用地相应审批程序的,必须要予以严肃处理,即通过拆除恢复土地原状的方法予以纠正,绝对不能将其进行合法化,否则不但严重违反了国家保护耕地的基本政策,而且也会使法律形同虚设,失去了法律的权威。”席志国说,“对于那些符合国家建设总体规划,使用的也是建设用地所建造的小产权房,则在符合新土地管理法的条件予以合法化,对其进行相应的产权登记,但是由于其在建造时行为的违法性则不能予以免责,仍然应当通过行政处罚等方式予以处罚。”(王阳 白楚玄)