

小产权房：转正无望 “死结”待解

本报记者 黄晓芳

从1995年到2010年，
全国小产权房建筑面积累
计超过7.6亿平方米

相当于同期城镇住宅
竣工面积总量的8%

清理整治



视点

一次次清理整顿，又一次次死灰复燃。22日，随着两部门下发《关于坚决遏制违法建设、销售“小产权房”的紧急通知》，小产权房“转正”美梦最终破碎。专家表示，小产权房不符合土地利用规划，违反了土地用途管制，但要彻底解决难题还需多措并举，从长计议——

价”。决定同时提出，保障农户宅基地用益物权，改革完善农村宅基地制度，选择若干试点，慎重稳妥推进农民住房财产权抵押、担保、转让，探索农民增加财产性收入渠道。这些表述却被有些人误读为在这些土地上建设的小产权房即将“转正”。

“农村集体经营性建设用地入市”的两大前提是，严格用途管制和符合用地规划。这是大前提，是前置条件，是硬杠杠，绝不能违背更不可逾越。”国土资源部副部长徐德明说，违法建设、销售小产权房，恰恰违反了土地利用总体规划和城乡规划，不符合土地用途管制制度，冲击了耕地保护红线，扰乱了土地市场和房地产市场秩序，危害极大。

据悉，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，任何单位和个人使用土地，必须严格按照土地利用总体规划确定的用途使用。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和土地用途管制制度。

中央农村工作领导小组副组长陈锡文解读三中全会《决定》时表示，小产权房不合法的主要原因，在于其不符合土地利用规划，违反了土地用途管制。这意味着，即便改变集体土地性质，小产权房也无法合法化。

入，小产权房是很难以扩大的。

但随着小产权房的不断增加，问题也越加复杂，小产权房违建主体“组织化”和违建规模越来越大等问题日益凸显。

全国工商联公布的数据显示，从1995年到2010年，全国小产权房建筑面积累计超过7.6亿平方米，相当于同期城镇住宅竣工面积总量的8%。以北京为例，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。

正因如此，近年来国务院有关部门多次重申不得违法开发小产权房，不得购买小产权房。2007年12月，国务院常务会议明确要求，城镇居民不得到农村购买宅基地、农民住宅或小产权房。2008年1月，国务院下发的《关于严格执行有关农村集体建设用地法律和政策的通知》指出，任何涉及土地管理制度的试验和探索，都不能违反国家的土地用途管制制度。

2012年8月，国土资源部、住房城乡建设部下发《关于遏制违法建设“小产权房”问题的通知》，明确提出“小产权房”等违法用地不得予以确权登记、坚决查处在建、在售行为等要求。但长期以来，小产权房问题一直持续存在，且随着时间累积，数目越来越多。

长远解决还需政策智慧

要长远解决小产权房问题还需多策并举，从长计议，不仅立足于当前的在建和在售的小产权房，还要从过去遗留的小产权房问题入手，以确实解决这一问题

据悉，此次两部将采取措施坚决遏制小产权房在建在售行为，要求各省区市近期要集中精力，集中时间，选择一到两起顶风违法继续实施建设和销售、情节恶劣的案件，直接予以查处，依法从严从重处理，向社会公开曝光。

专家表示，随着时间的累积、覆盖面的扩大，小产权房的情况日趋复杂，涉及的利益群体众多，关系到地方政府、农民个人、农村集体、开发商、城镇购房者、投资者等的切身利益，是涉及农村土地产权、城镇住房保障等制度层面的一个复杂的社会问题。为此，要长远解决小产权房问题还需多策并举，从长计议，不仅立足于当前的在建和在售的小产权房，还要逐步解决历史遗留问题，将小产权房生存的土壤彻底铲除。

就此，北京市国土局相关负责人曾表示，对于已售小产权房问题，北京将选择个别区域进行试点。处理的基本原则一是依法依规，严格按照有关的法律法规去处理；二是尊重历史着眼现实；三是要分类处理。

据了解，今年国土资源部将在邯郸、昆山等28个市县开展农村集体经营性建设用地使用权流转试点工作，预计于2015年6月试点结束。这些来自基层的实践，将有助于探索小产权房的有效解决路径。

需要提醒的是，消费者在购买小产权房时应慎重考虑，不能因为眼前的利益而导致重大的财产损失，把自己的财产“押宝”在巨大的不确定性上。

对于许多怀揣小产权房“转正”美梦的人来说，这几天无疑经历了一次过山车般的心理煎熬。

24日，国土资源部、住房城乡建设部联合就遏制在建、在售小产权房召开视频会议。而此前两日，两部门刚下发了《关于坚决遏制违法建设、销售“小产权房”的紧急通知》。在此前一直甚嚣尘上的“转正”传言之后，小产权房的出路再次被政府权威部门关上了大门。

不实传言与误读《决定》有关

小产权房不合法的主要原因在于其不符合土地利用规划，违反了土地用途管制

24日，虽是周末，但在北京昌平区崔村镇南庄营村，却“热闹”得很：一处有120套房屋、总建筑面积达1万平方米的“小产权房”项目正被拆除。这个曾打出别墅之名的项目，转眼成了一片瓦砾。这是两部门高调宣布遏制在建、在售小产权房后，北京市迅速作出的行动。

类似的行动，近期将在全国不断上演。小产权房，这种在农村集体土地上建设，没有国家房管部门颁发产权证的房屋，其合法性再一次受到拷问。

就在不久之前，小产权房正经历一次高涨的行情，以北京通州的小产权房为例，不到1个月时间，最高已涨了1000元/平方米，小产权房甚至被有些投资者当作价值洼地，看好其未来的上升空间。

专家认为，上涨的原因与一些人对于十八届三中全会《决定》的误读有关。《决定》提出，要建立城乡统一的建设用地市场，规定“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

难以清理皆因利益驱使

一方面是农村集体建设用地实际控制人寻求土地增值收益的意愿，一方面是不少城市居民越来越难以承受房价走高的压力，二者一拍即合，小产权房由此产生

我国现行土地制度将土地按所有权分为国有和集体两类。按照修订后的《土地管理法》，农民集体所有的土地使用权不得出让、转让或者出租用于非农业建设。国有土地可以通过“招拍挂”直接转让使用权和收益权，但农村集体土地进入市场的合法通道却一直没有找到合适途径，这也是此次三中全会对土地制度改革的探索之一。

在这个背景下，农村集体建设用地实际控制人寻求土地增值收益的意愿与一些难以承受越来越城市房价的居民一拍即合，小产权房由此产生，并与我国房价一道，一路高歌猛进。

中国社会科学院农村发展研究所研究员党国英表示，在改革开放初期，小产权房利用了一些农业用地，随后在基本农田保护条例发布以后，小产权房主要利用村庄占地以及一些废弃地。很多还是村集体行为，如果没有村集体设有村干部的支持、介

财经絮语
Editor's Desk

治理小产权房要“釜底抽薪”

余明辉

国土资源部、住房和城乡建设部日前联合召开坚决遏制违法建设、销售小产权房问题视频会议，提出“对在建、在售的坚决叫停，并依法查处”。此前，两部门还联合下发通知要求遏制违法建设、销售小产权房。这是政府部门又一次传递出的明确信号。

一直以来，小产权房都因其相对低廉的价格受到一部分消费者的欢迎。同时，还有一部分投资者认定其为价值洼地，介入炒作。这也是小产权房历经多次清理整顿，依旧死而不僵的原因所在。

事实上，购买小产权房隐藏着巨大的风险。由于其游离在法律之外，既无法保障安全与质量，在发生纠纷时，也没有专业机构能够帮助消费者维权。因而，对在建、在售小产权房进行查处、打击，不仅有利于维护购房者合法权益，还有利于维护法律尊严和市场经济秩序。此次有关部门短短3日内，对打击小产权房进行两次部署，并迅速拆除、移交一部分小产权房违法的人和事，坚决杜绝小产权房的决心可见一斑。

治理小产权房需要“釜底抽薪”。一方面，需要有关部门不断完善行业规范，坚定不移地予以打击；另一方面，也需要从利益链条上着手，斩断开发、购买小产权房的意愿与需求。要按照十八届三中全会《决定》的要求，赋予农民更多财产权利，给予农民对集体资产股份占有、收益、有偿退出等权利。保障农户宅基地用益物权。此外，还要进一步发展家庭农场、优化农业结构、发展观光农业等，大幅提高农村等集体土地流转和使用收益。要在法律的框架下，千方百计地提升农民从土地中获得的收益，增加土地对农民的吸引力和黏合度。

本版编辑 韩叙
美编 夏一
本版邮箱 jrbrcj@163.com

做法

北京对新增小产权房“零容忍”

本报记者 苏氏

11月25日，北京市昌平区虎峪自然风景区内，8栋小产权独栋别墅坐落在起伏的山间，5台挖掘机正冲着这些违建进行强力拆除，半山上不时冒起阵阵的浮尘。

当天，北京市国土局相关负责人向媒体通报，北京市委市政府高度重视小产权房的清理整治，针对新增的小产权房项目要求各区县坚决严厉打击，依法查处。北京市国土局也明确表示，始终坚决清理整治小产权房，对新增小产权房“零容忍”，发现一起、查处一起，加大公开曝光力度，积极协调区县政府和有关部门全力拆除违法建设。

据介绍，在北京今年3月启动的打击违法用地违法建设的专项行动中，小产权房

的清理整治也是其中的重要内容。昌平、房山、怀柔、密云等区县已对部分新建违法小产权房实施了拆除。

统计显示，2012年9月和2013年6月，北京市国土局已经在官网上公开曝光了全市83宗小产权房项目；此后又公开曝光了23宗违法小产权房项目。截至目前，83宗小产权房项目中已经有76个获得行政处罚，另外有7个还在处理过程中。这些项目中，有7个已经全部拆除，5个涉及占耕地的部分已经拆除。

同时，相关部门共计没收了240.9万平方米的违法建筑物面积，并有30个项目已经申请法院强制执行，8名违法当事人已移送公安机关，31名责任人已移送监察机关

处理。其中，1名主管镇长受到党内处分，4名村支部书记受到免职处分。

此外，2013年公布的23个以“汽车营地、生态农庄、私家菜园”等名义违法建设租售的变相小产权房项目中，18个已拆改到位，5个正在整改中。

这位负责人同时表示，未来，北京将继续加大小产权房的清理力度，坚决杜绝新增，严肃查处在建在售。北京坚决杜绝新建、续建小产权房或变相小产权房。坚决遏制以乡镇政府、村民委员会名义印制“房产证”、出具购房（承租）有关证明材料等违法手段续售小产权房。对占用耕地、基本农田，不符合规划的小产权房项目将坚决予以拆除。

热点

住房贷款放缓意味着什么

本报记者 王璐

银行放缓房贷步伐，不应看作是对后市房价看空的信号。当前房贷业务遇冷，主要原因有两个：一是全年信贷额度总额确定的情况下，上半年房贷透支严重。二是银行的正常利益选择，房贷业务是银行较为“利薄”的一项业务

日前，多个城市、多家银行出现暂缓投放房贷的情况，使备受关注的房价预期变得更加敏感。

调查显示，一些城市的房贷业务出现了暂停的现象。银行停贷、缓贷情况普遍，根据链家地产的监测数据，现在申请贷款的，放款基本都安排到了明年1月。从“宠儿”到“弃儿”，房贷业务似乎已经不是银行最欢迎最稳妥的业务了。但多位银行人士在接受采访时表示，他们并没有停止贷款审批，只是因为额度限制，延长了申请人的等待期限，不意味着看空房地产市场。

事实上，银行发放住房贷款的步伐是快一点还是慢一点，并不取决于对房价的预期，而是取决于经营需要。当前房贷业务遇冷，主要原因有两个：一是全年信贷额度总额确定的情况下，上半年房贷透支严重。二是银行的正常利益选择，房贷业务是银行较为“利薄”的一项业务。

今年上半年的放贷量和去年全年数量相当。央行数据显示，上半年金融机构新增房地产类贷款1.3万亿元，而2012年全年只增加1.35万亿元。银行信贷额度“年初松、年底紧”的情况在业内普遍存在，而且上半年房地产市场的成交量很大，相应地银行贷款也增加了，这导致银行的信贷额度在下半年有所收紧。

房贷挣钱少是出现“一贷难求”现象的又一重要原因。在有限的资金额度下，各个银行都是根据自身情况和市场行情规划房贷、中小企业贷款、大企业贷款的资金额度。而房贷相比于其他贷款业务，利润较低，没有竞争优势。例如，同属银行贷款，房贷利率打折优惠，但一般小企业贷款利率却可上浮30%左右，而且与企业贷款2至3年即可收回相比，房贷年限时间较长。因此，不论是时间还是资金风险成本，房贷都不占优势。按照市场规律，银行必然要将钱用在收益较高的领域，而不是微利的房贷业务。

银行放缓房贷步伐，不应看作是对后市房价看空的信号。未来，房价走势存在争议将会是常态，受政策、经济走势、地价、需求等因素影响，市场上看涨看空的声音会长期共存存在。但无论看涨看空，住房贷款在银行业务中的占比都会越来越低。

银监会发布办法

金融机构高管纳入全流程监管

本报北京11月26日讯 记者钱晁报道，本报记者独家获悉，银监会发布了《银行业金融机构董事（理事）和高级管理人员任职资格管理办法》（详见www.ce.cn）。该《办法》是在对《金融机构高级管理人员任职资格管理办法》进行认真研究修改，并广泛征求各界意见的基础上完成的。

《办法》从制度上确立了高管人员任职资格核准、动态持续管理、任职资格终止等全流程监管模式，是董事、高管人员任职资格管理的基础性规章。经过多轮次、大范围征求意见，《办法》更加契合监管实际要求。

银行业金融机构董事（理事）、高级管理人员任职资格管理是《中华人民共和国银行业监督管理法》赋予银监会的重要监管手段。近年来，随着我国金融体制改革的不断深化，经济环境、监管制度和商业银行公司治理、经营模式等机制的深刻变革，部分法规制度难以满足现今监管工作和银行经营的实际需要。

《办法》与之前的规章相比，内容更加完备具体。任职资格管理方面，除了对董事、高管人员准入条件程序等进行规定外，还规定了持续监管的内容。任职资格终止方面，根据《行政许可法》和监管实际需要，明确了任职资格撤销、失效等终止形式。此外，对金融机构的管理责任、离任审计报告制度及监管信息系统建设等都进行了详细规定，为银监会及各级派出机构依法开展高管人员任职资格管理及银行业金融机构实施任职管理制度提供了更加良好的法规环境。

金视界

汽车工程及制造技术博览会开幕



11月26日，观众在观看展出的镁合金汽车架构。当日，为期3天的2013中国汽车工程及制造技术博览会在北京国家会议中心开幕。近百家企业参展，展出内容涵盖了节能与环保汽车、发动机、变速器与动力总成，汽车生产与制造装备，汽车电子以及车身等。

王京生摄(新华社发)