

# 商品房价居高不下 小产权房选择疯狂



高达20多层的小产权房“梅龙苑”周边环境凌乱，高压电线抢眼 陈英/摄

证券时报记者 陈英

特价房2980元/平方米，毗邻教育基地，成熟配套，五分钟生活圈覆盖深圳金融基地，适合高标准、高品质、高品质之人士前往投资置业……”，过天桥的时候，一个十七八岁的男孩塞给我一张宣传单，烈日炎炎，他面无表情地给每个路过的人传发着手上一沓彩色铜版纸。这是一张观澜某楼盘的销售宣传单页，不大的宣传单上，信息量很大：楼体外观图、户型图、周边配套图、文字介绍等等，样样俱全，最醒目也最让人心动的莫过于“特价房2980元/平方米”几个大字。哪有这么便宜的房子？估计又是关外某偏远地方的小产权房，压根就不用考虑。”我心里估摸着。最近身边的朋友也常收到这样的单子，还真就有人心动了，不为其他，低价面前，他要求可以适当降低。

周边越来越多的人开始关注小产权房，甚至有人已经出资购买，小产权房到底有多实惠，是否真值得购买？只有亲身去探访，才知道它的好坏。

## 消息渠道很有限

尽管走在路上都能收到小产权房的宣传单，可你真要结合自己的需求，有目标地去找还真不是件容易的事情。满街的地产中介是不会有消息的。曾联系几家房产中介公司销售员，均表示没有这样的房源，未了还好提醒：“小产权房风险很大的，哪天村委要求收回去，你一点赔偿都没有。

不如买商品房，价格是贵点，但住得安心嘛，这才是最重要的。”

到网上去查询，发现许多房产论坛里，有很多想了解小产权房的帖子，且近期新增帖数量明显比往年增多。一些想购买小产权房的置业者们发帖咨询或讨论，也有选定目标却犹豫不决的网友发帖收集其他人的意见，许多热心的网友积极发布自己了解到的情况，甚至上传图片说明，从周边配套到户型介绍，到未来趋势，一一详尽自己的看法，俨然专家。更有甚者觉得论坛讨论回帖速度太慢，直接提议建QQ群，响应并积极加入者续纷而至。从讨论到行动，部分置业者们还自发组织看房团，约定时间，约定楼盘，集体行动。

循着论坛里提供的楼盘，笔者在一些房产交易网站里查询相关的交易信息。信息有，但不多，且具体信息中都没有提到其产权性质，和其他商品房销售信息无异，只是价格明显低廉很多。根据信息留下的联系人电话，记者联系了其中一名汪先生。电话很快接通，当记者说明想购置一套小产权房的意愿后，对方很专业地询问记者想考虑哪个区，多大户型，对楼盘周边配套有什么要求。记者自称在福田工作，想购买附近的房产，对方称最近的应该是龙华片区，但如果有车的话，建议考虑偏远但楼盘比较多的沙井片区……尽管对楼盘介绍很详细，但当记者问对方是什么中介公司时，对方只表示，如需要房源，打这个联系电话就行了，言辞非常谨慎。

根据约定的时间，记者很快见到了这位汪先生，由始至终，除了带记者看房型，介绍楼盘相关信息，以及推荐其他片区楼盘外，对方只字未提自身身份，到最后，记者要求留张名片方便日后咨询时，对方依旧表示：“打这个联系电话就可以了，如果陈小姐也考虑这附近的二手房，我也可以帮你推荐。”

和商品房相比，小产权房买卖明显底气不足，买的人犹豫不决，卖的人小心翼翼，从销售信息的发出，到如愿以偿的交易完成，无论双方是怎样的心甘情愿，一切都在阴影下低调进行，是因为无奈吗？

## 望尘莫及 桃源”太 世外”

根据汪先生的介绍，记者驱车找到龙华片区、梅龙路旁边的“梅龙苑”，这个高达20多层的小产权房为高层电梯房，实行规范的小区化管理，自称“堪比中档电梯公寓”。交通倒是挺方便，出梅林关不过15分钟的车程。楼盘是当地村委起的房子，商住两用，销售单价6000元左右，相当于周边商品房价格的1/3，但周边环境令人堪忧。梅龙苑正面朝南，紧靠梅龙路，货柜车通行，嘈杂声不断。楼体后面背阳，终日不见阳光，且紧邻成片的握手楼，人员复杂。楼体东边，正有数栋密密麻麻的握手楼在建，据汪先生介绍，那也是村委的房子，同样是商住两用楼，以后售价可能在7000以上，周边房价都上涨了，小产权房也不例外。

在汪先生的带领下，经管理处登记拿到一套90平方米户型的钥匙，记者走进阴暗狭窄的楼道，两边的房门或开或闭，开着的都是公司，有装修公司，也有材料公司，工作间里白天都开着灯，似乎光线不足。穿过不足两米宽的过道，汪先生打开最深处的房门，带记者进去，房间倒是挺宽敞，但因为朝北，光线很暗，阳台外是仿佛触手可及的另一个楼房。90平的房子怎么没有房间呢？难道只有厅？”户型很糟糕，怎么看都觉得不对劲。这里可以隔成很大的房间。”汪先生指着一片很空的厅，可是如果这里隔成房间，岂不是暗房，连窗户都没有？面对记者的疑问，汪先生似乎也很为难，挤出几句话来：“这里的房子好多都是公司买下来的，住家可能是不实用。”这套房子多少钱？”50多万。”可以分期付款么？”“一次性付款。”有房产证吗？”有村委发的绿皮本。”有保障么？”这个，村委说了算，要不怎么这么便宜呢，周边的二手房都一万五六了，便宜当然有便宜的道理。买来住或是开公司，还是成本少的。”

走出梅龙苑，汪先生看出记者的为难，介绍：“离市区近的小产权房基本都是这样独栋的握手楼，梅龙苑还算不错的。去年推出来的时候，单价才3000多元，现在翻了倍，还基本卖完了呢。村委盖的房子自然不能跟前面锦绣江南那些商品房相比，但贵在便宜嘛，如果配套环境都达到那样的标准，也不是这个价格了，对不对？”那龙华片区有没有那种带社区的小产权房？”有，大浪那边的依山

小筑，离这有点距离，价格差不多六七千，现在也卖得差不多了。如果陈小姐想买新房子，可以考虑沙井那边。那边大楼盘很多，小产权房建得跟商品房社区一样的，且价格才三四千。如果需要，改天我可以带您去看看，保证你能选到称心如意的。”

汪先生提到的沙井片区比较偏远，从福田开车过去基本都要一个多小时，那里近两年新开发的小产权房社区比较成熟，人流量大，配套相对完善，从外观看，不知道的还以为是大型的商品房社区，住户多为本地居民。对于市区的人们来说，要照顾好工作和生活，那样的“世外桃源”是望尘莫及的。

驱车去看汪先生推荐的依山小筑，就楼盘个案来看，四周环境幽静，小区设施也不错，可回想沿路灰尘仆仆、交通凌乱、堵车成风，记者无法想象如果在这里安家，每天要经受超长的堵车时间和外围嘈杂的生活环境，那是怎样的烦躁。

## 无奈的“失望”

越来越多的探听着小产权房的信息，最关心的还是其风险：有网友总结：“小产权房不管是村委还是私人的，都同样存在风险。和商品房相比，小产权房天生具有几点不足：1、质量可能有问题（出了问题也难维权）；2、经济效益差（小产权房涨价慢，出手难）；3、相应配套服务缺乏（如学位，天然气……）；4、安全隐患比较大等等；当然最大的风险就是产权问题。”

纵使有众多的风险和不便，但依旧阻挡不了部分人关注、交易小产权房。且随着房价的攀升，难以承受的住房压力，关注的人数越来越多，价格是不容忽视的重要因素。网友“达达主义”在论坛里分享沙井区小产权房的付款方式，引起了很多人的围观：通常分两种情况付款，一种是一次性全付，这样开发商会给你打个很深的折扣，通常是93折的样子，然后在交付定金后2-6个月内付清。另一种就是分期付款，因开发商实力不同，分期付款也有几种方式，最常见的是分两期付款，首期50%，这样开发商通常给你的总房价打96折，剩下的分3-5年逐月偿还。还有一种分期付款是首付一部分，然后分阶段分期付款，这类方式通常用在楼花上面（也就是房子还没建好，只建了几层），例如某楼盘就是首付20%，建到6层付30%，封顶再付30%，交楼时就完全付清，这个还款周期就比较长了，有时候长达2年甚至更长，风险性也比较大。”资金分散了，价格还便宜，这样的好消息，吸引了手头紧张的“刚需们”蠢蠢欲动。一些受周边人的影响已经购买的业主们还兴奋在论坛里晒自己的新房，颇有捡了便宜的惊喜感。

花少量的钱，就能拥有梦寐以求的家，真的是那么完美么？正如一名网友留言：买小产权房就跟出门打黑车一样，不出问题前下车就没事，要是出了事故，那就风险自负吧。对于小产权房，买与不买，关心的不仅是个人行为，更牵扯的是家人的安全。仅仅考虑价格，而抱着侥幸的心态下决定，这是对谁负责呢？

吴的一个哥们就买了一套小产权房，价格只相当于商品房价格的四分之一左右。小吴掐指一算，尽管小产权房存在诸多风险，但花几十块钱买套属于自己的房子，总比租房心里踏实吧！恰好小吴的一个堂弟的老婆在深圳关外一家地产中介工作，对关外的小产权房房源比较了解。去年7月份，小吴的这位亲戚带他去关外看了一套小产权房，80多平米的房子，是当地居民盖的，里面的装修还算过得去，但没有小区，房子的一楼被一个四川餐饮老板租来做水煮鱼的生意，总体上来看，小吴对这个房子谈不上满意，但十分诱惑他的是，房子的价格只相当于商品房价格的三分之一不到。

与商品房诸多繁琐的过户手续不同，小产权房只需要和房主一次性签合同就可以了。签字的时候，小吴觉得像搞黑市交易一样，毕竟别人买房可以

## 细看深圳小产权房的前世和来生

张茂荣

小产权房不是一个法律概念，而是民间对在集体土地上所建房屋的俗称。狭义的小产权房仅指经批准在集体土地上建设的合法村民住宅，广义的小产权房还包括城中村、农民房、集资房、甚至违建房等。

### 小产权房的前身

深圳从1979年3月建市至2004年的短短25年中，完成了全市土地国有化、农民城镇居民化，成为全国首个没有农村社会管理体制的城市，自此，深圳已不存在严格意义上的小产权房（这也正是深圳官方不承认小产权房转正说法的原因所在），但在城市化过程中及城市化后产生了大量的违法建筑，形成了颇具深圳特色的城中村。狭义的深圳小产权房产生于深圳土地国有化之前，土地国有后，房价的居高不下给集资房、违建房提供了广阔的发展空间，深圳违建房屡禁不止。

### 小产权房来生预测

针对城市化过程中形成的各类违法建筑，深圳从未停止过打击，但道高一尺魔高一丈，违建风潮似乎从来没有停止过。此次新规出台后，官方虽一再强调高压打击建违的态势没有丝毫削弱，但对部分建违的宽容必将极大刺激建违者和购房者的侥幸心理，违建潮或将再次爆发，交易也必将更加活跃，深圳想在短期内消灭小产权房既不现实也不可能。绝大多数人买不起、租不起商品房的现实，决定了深圳离不开小产权房，小产权房的存在有其庞大的群众基础，而深圳土地已经国有的事实决定了对农民房及违建房确权并不违法，结合本次宽容政策的出台，本律师预测未来深圳对于小产权房的政策“招安”的可能大于拆除和没收的可能。

### 购买风险

小产权房低廉的房价优势一直吸引着普通大众，购买者权衡于价格和风险之间，并在法不洽众心理下最终决定购

买，但小产权房的交易毕竟违法，被法律所禁止，购买小产权房的风险主要表现在：

1、违约风险。小产权房是指在集体土地上建造的房屋，因没有缴纳土地出让金，所以不能上市交易。由于深圳早在2004年已经实现全部土地国有化，自此已不存在严格意义上的小产权房，此后建设的所谓“小产权房”均属违法建筑，其买卖行为自始无效，一旦某一方反悔并诉至法院，法院将判决退款退房；

2、拆除风险。小产权房没有房地产权证，不受国家法律保护，一旦拆迁将很难得到补偿。根据《深圳市人民代表大会常务委员会关于农村城市化历史遗留违法建筑的处理决定》的规定，还可能面临被强制依法拆除或者没收的风险；

3、按揭及再转让风险。无法按揭付款，因大多属于违建，升值缓慢，再转让困难；

4、质量风险。小产权房不是商品房，且大部分为违建，出售方不是合法的开发商，购买后不可能享受到《建设工程质量管理条例》规定的售后保修服务，发生质量问题往往只能自行承担。

绝大多数情况下，购买小产权房所获得的仅是一个使用权而已，而不具有合法的所有权，买卖合同均属无效合同，合同的履行主要靠当事人的契约精神和诚信来维持，但相比而言，购买军产房的风险又小于小产权房，因为军产房不受地方政府管理，不用担心被政府拆除或没收，而建违小产权房历来为深圳市政府的打击对象，只是无奈于数量太多、法不洽众而已。

得与失，价格与风险，“两害相权取其轻，两利相权取其重”，买还是不买，只有靠您自己斟酌了。特别提醒：律师见证亦无效！很多人为了保证交易的合法性，获得心理上的安全感，都委托律师见证交易，对此本律师提醒广大购房者：小产权房交易违法，深圳律协明确要求律师不得对此见证，即便有律师见证，交易合同仍然无效！（作者系广东信荣律师事务所主任律师）



更多的小产权房仍在如火如荼地建设中

陈英/摄

# 我拿“便宜”赌明天

证券时报记者 陈楚

对于家住深圳关外的小吴来说，自从去年7月份开始，在深圳这个高房价的城市，小吴可以高兴地跟别人说：我有房住了！可是高兴背后，小吴却明显底气不足，原因为何？只因小吴买的并不是有房产证的商品房，而是当地居民自己盖的小产权房。小吴对记者说，来深圳打拼六年，去年全家三口终于有了自己“快乐的小窝”，有了“属于自己的房子”，然而小吴的内心却时常忐忑不安：万一哪天自己住的房子面临被拆迁的命运，他买房子的四十多万，岂不是打了水漂？

小吴是2006年从内地跳槽来到深圳的。初到深圳时，小吴的月薪只有不到3000元，那个时候深圳的房价已经开始涨起来了，好点的房子也要一万多元一平米，更关键的

是，小吴在深圳尚未站稳脚跟，工作谈不上稳定，买房的事情只能让位于谋得一份好工作。2007年，与股市的泡沫一起，深圳的房子涨势吓人，好点的房子已经超过两万了。尽管这个时候小吴的工资涨到了月薪八九千块，但比起高昂的房价，他只能望楼兴叹。幸运的是，小吴在这一年里收获了爱情并在年底结了婚。结婚后，小吴的责任意识更强，压力也更大了，拥有一套属于自己的住房，成为小吴内心里一直存在的强烈愿望。

2008年的金融危机，让小吴看到了买房的希望，但和许多人一样，被金融危机吓坏的小吴，始终认为房价还会一跌再跌下去，毕竟深圳的房价在2008年最便宜的时候，好点的房子还是需要一万多一平米。可是人算不如天算，一直指望房价会继续跌下去的小吴，眼瞅着深圳房



小产权房附近是密集的“握手楼”

陈英/摄

价在2009年和2010年蹭蹭地上涨，相比2008年最便宜的时候，很多房子的价格都翻了一倍多。到去年七月份，像样点的房子都涨到了2.5万以上，以小吴和妻子的工资计算，不吃不喝20

年才够买套像样的房子。绝望之下的小吴开始把住房的希望寄托在深圳关外的小产权房上。

实际上小吴对小产权房关注日久，早在2007年3月份的时候，小

吴的一个哥们就买了一套小产权房，价格只相当于商品房价格的四分之一左右。小吴掐指一算，尽管小产权房存在诸多风险，但花几十块钱买套属于自己的房子，总比租房心里踏实吧！恰好小吴的一个堂弟的老婆在深圳关外一家地产中介工作，对关外的小产权房房源比较了解。去年7月份，小吴的这位亲戚带他去关外看了一套小产权房，80多平米的房子，是当地居民盖的，里面的装修还算过得去，但没有小区，房子的一楼被一个四川餐饮老板租来做水煮鱼的生意，总体上来看，小吴对这个房子谈不上满意，但十分诱惑他的是，房子的价格只相当于商品房价格的三分之一不到。

与商品房诸多繁琐的过户手续不同，小产权房只需要和房主一次性签合同就可以了。签字的时候，小吴觉得像搞黑市交易一样，毕竟别人买房可以

最后拿到鲜红的房产证，而小吴只有一纸简单的合同，而且没有第三方作为见证人。更让小吴担忧的是，他买的房子说白了就是农民房，万一哪天市政建设要拆迁了，小吴不仅到时候居无定所，买房的钱也打了水漂了。

小吴在网上到处查小产权房的风险，除了法律风险外，小吴现在觉得最大的风险还是来自于城市拆迁，现在的城市建设可谓日新月异，万一哪天小吴所住的地方要搞成商业区或写字楼，拆迁肯定是铁板钉钉的事情了。想到这些，小吴的心里就很不滋味，买商品房吧，小吴根本看不到任何希望。可买了小产权房，尽管圆了自己的住房梦，但又没有房产证，说白了，小吴仍然不能理直气壮地向别人说一声：这房子是我的！

小吴想起了一句歌词：我拿青春赌明天！而对买了小产权房的小吴来说，不是在拿“便宜”赌明天么？