

楼价高企火了无证宅基地房

价格便宜至均价2500元/m²,以赠与或长租60年方式变相热销

聚焦宅基房热销

之现象

□专题撰文 时报记者 田桂丹 实习生 李新丽
专题摄影 时报记者 黄立科 实习生 叶伟报

日前北京市发改委表示,有条件地允许已转让的农民自住房上市交易。这被解读为,备受争议的小产权房开始入市交易“试水”。小产权房在广州被称为宅基地房,记者近日在广州大道北沿线多个村走访发现,虽然商品房楼市陷入观望的低迷期,但不少均价在2500元/平方米的宅基地房却卖得很“火”。

有“开发商”表示,宅基地房主要集中在白云区等区域,并已开始转向更远的边郊。近年来随着商品房价格的上涨,成交与建设呈增多趋势,据一个“家族”宅基地房开发者不完全统计,总共成交150多万套。专家认为,在未来15~20年内,小产权房将愈演愈烈。那么,其交易是否应放开以便规范?放开与否对广州楼市又会有怎样的影响呢?



广州大道北斯文井村,一农民宅基地改建商品房的销售门市写着“现楼直售”。

宅基地房没有房产证

近两年来,来穗工作的陈小姐开始看起了广州大道北沿线的宅基地房。“主要是考虑到自己在天河上班,到广州大道北还算方便。”虽然去年底开始广州房价已开始回调,但陈小姐觉得她适合购买的区域,房价还是在自己的支付能力之外,因此还是保持对宅基地房的关注。

记者根据她的报料,来到斯文井、蟹山村、云苑新村、榕树头、握山村等广州大道北沿线的村落。行走在这类宅基地房集中的区域,墙上到处张贴着宅基地售楼信息。部分宅基地的宣传单张派发,充满了诱惑字眼:“热爱极简主义、因为我们的生活已太复杂……”、“物依然美、价依然廉等等”。

看到“热爱极简主义”,该宣传单小区附近的住户调侃道,“‘极简主义’就是没有房产证嘛。”在记者踩盘的过程中,每个宅基地房的销售人员,都会直接先告知:“这个房子是没有产权证的,但是你的利益是可以保障的。”

买卖靠律师见证协议

据了解,目前广州宅基地房的开发,往往是由“开发商”跟村民谈好条件后拿地建设。因为在非黄金地段的村落,村民虽然手上有地,但往往并没有资金进行建设。因此“开发商”或一次性给协议好的地价,买断地块进行建设;或者先不给地价,但协议房子建成后要将其中的部分比例返还给村民。一般建成后返还面积较为常见,村民可拿回建成后房子的4成左右。

在斯文井村一间兼具办公和住宿的“开发商”办公室,工作人员边招呼记者留下一起吃中饭,边介绍道,购买宅基地房不用担心无房产

证没保障的问题,因为买卖可以做见证:“签协议就行了,你一份、我一份、律师一份,这样就可以证明房子是你的了。”在宅基地买卖中,往往都讲明要多给1000元左右的律师见证费。

该“开发商”还介绍,不仅是一手宅基地房的买卖可以如此操作,宅基地房的转手也可“依样画葫芦”,不用担心买了宅基地房没办法转手。所有宅基地房的销售人员都表示,自己曾经经手过不少的宅基地房转手,并声称“一点都不麻烦,很容易的”。

房价走低宅基地房仍畅销

在广州大道北斯文井、蟹山村、榕树头、握山村等广州大道北沿线村落,记者了解到,这里的宅基地房都不做装修,毛坯房价平均约2500元/平方米左右。在去年下半年房价暴涨后,“十一黄金周”后初期,地段较好的宅基地房价也曾经达到2700元/平方米的左右。而在这些宅基地房区域,由于靠近白云山等自然资源,商品房往往开发成高端产品,房价不少于1万元/平方米。

但是去年房贷新政后,广州的楼市开始走冷并进入观望低迷期,对宅基地房的房价也有所影响,地段较好的宅基地房多为2500元/平方米左右,远至大陂村、大源村等地的宅基地房则为1700元/平方米左右。售卖宅基地房的人士表示,商品房楼市走冷后,宅基地房的房价有所影响但成交仍然较高。

多年售卖宅基地房的李小姐对市场分析得头头是道:“‘五一’广州商品房推出4万多套,才卖出319套;我们推出一栋共有14套,一下子就卖出了5套。当然是我们卖得好点啦。”蟹山村某宅基地公司的销售人员介绍,平均每月可卖出10多套房,多的时候可卖出20~30套房。

没有房产证为何还要买?

租金1年要1.5万元,还不如买低价房先住,以后还可出租

陈小姐表示,她看过的宅基地房房价都在2500元/平方米左右,“比市场价低了不只一倍”。因此,明知不能拿房产证,但不少“想有一个家”外地人还是心动了:“以后有钱买商品房时,把宅基地房用作投资,租金也不低。”陈小姐目前在天河租住了一套单间,每月租金也要1200元左右,“1年要1.5万元左右,想想还是不如买房划算”。

知多D

何为宅基地房

宅基地房占用的是集体土地,按照我国现行法律,这类土地只能用于农业生产或者作为农民的宅基地,土地使用权不得出让、转让或者出租用于非农业建设,它没有产权,更没有国家的土地使用证和预售许可证。

宅基地证是指农村村民在集体土地上因建房需要,向集体组织申请建房用地,经集体报送县(市)人民政府批准后,向县(市)土地行政主管部门申请办理集体土地使用权登记并由县(市)人民政府颁发“集体土地使用证”。宅基地证是当前农村村民合法拥有房屋和用地的权利凭证,可以在集体内部成员之间转让,但不得向非集体组织成员转让。

宅基地房特色 以单体楼为主可自创户型

记者多日看房发现,目前在售的宅基地房多数是单体楼,少数是小区管理。以小区管理推出的宅基地房比较抢手,在榕树头有一处小区设计的宅基地房,设有小区大门和门岗。每栋楼楼下还各有防盗门,除了没有成规模的绿化,与商品房小区并无二致。但该处的宅基地房已全部售完,同一“开发商”推荐去正在开发的项目看房。新项目位于白云

农批市场附近,但是为单体楼,由于要返还面积给村民,户型设计估计还留有天窗的“黑房”。

斯文井某“开发商”笑称,在进行户型间隔时他们都是根据经验,“自己用笔画画就间隔了”。但是如果在建设途中买房,购房者可以根据自己的设想让“开发商”去做设计。比如有购房者就想将自己的一套三房,隔出单独门进出的一间房进行出租,“只要

有要求我们都可以协商后去做。”

但也有户型设计和小区设计,极力与商品房保持差不多质素的宅基地房。这种房产的房价相比要贵100~200元/平方米。在握山村,记者发现,某宅基地小区的大门采用的是岭南风格的拱门设计,大门进去后别有洞天:有绿地、有竹林、有石凳,也有一些彩色的康乐设施。

销售方式 赠与或长租60年变相出售

继天河、白云等宅基地流转热点区域之后,番禺区有地铁的沿线村落,宅基地房的流转也开始露“苗头”。记者发现,不少番禺宅基地的信息在网上进行“兜售”,并且将“出售”隐晦为“出租”,并讲明国家规定宅基地不能买卖。

比如,在地铁4号线新造站附近的思贤村,就有一净面积80平方米的宅基地想租出。该地的介绍资料极其“专业”,还包括有现状图片和四周环境的介绍等。资料要求出租的

年限为60年,地价为1300~1500元/平方米,全额一次性付清。

也有个人通过赠与的方式规避买卖禁令,获得宅基地地皮后,寻找合伙人进行建房。林先生(化名)毕业到穗工作不到3年,虽已经小有资产,却远不够购买中意的商品房。酝酿已久,去年在番禺区某城中村,通过赠与方式买下一块地皮。他通过法律咨询,发现宅基地拥有人可以将地皮赠予他人,赠予人和被赠予人之间也

并不需要什么特殊关系。他表示,在番禺这样的情况很多,大家不能拿到新的合法房产证,一般通过公证就可以,也没什么特别大困难。

林先生算了一笔账,个人买地皮起房,经济上当然会有些困难,但如果顺利找到三四个合伙人,就可以计划建低层房。施工费大概190元/平方米左右,另外装修和建筑成本约900/平方米,加上每平方米在3000元以下的地价,“绝对比买房划算”。

付款方式 基本上要求一次性付款

宅基地房在出售时,基本上都要求一次性付款。有“开发商”解释,这样的投资都是自己做,资金全靠自己筹集,不从银行贷款。“如果不一次性付款,哪里有多资

金周转?”

但记者在采访过程中,也遇到了一个可“分期付款”的宅基地项目。据该开发商介绍,他们的项目位于大源村:“离大源公交车站只需步行两分

钟,交通很方便。”“分期付款”的操作模式是,首付60%,其他的半年内付清即可,可以选择自己喜欢的任意一种方式,可以按月来付,也可以按季来付。