

# 18万买房20万装修无惧拆迁

## 有房主称“不担心，又不是只有我们一家买”

### 聚焦宅基地热销

#### 之 个案



据了解，宅基地房虽然单价比较便宜，但不能做按揭只能一次性付清，最低每套要15万元左右。由于宅基地房是毛坯房，因此还要支付装修费用。

“开发商”介绍说，如果委托给他们，简易装修每平方米二三百元就可以“很漂亮”了。以一套房90平方米计算，房价外需再付2万元左右。此外，购买宅基地房还要给村委交押金，用于永水

电的安装。这一费用各村收取的标准不一，有的村要250元/平方米，有的则是一次性收取1000元。部分小区的宅基地还需加500元/户的防盗门安装费。因此，买一套90平方米的宅基地大概需要一次性支付20万元左右。多数购买者经济实力相当不错。记者在榕树头某宅基地小区看到，小区内停放着不少私家车，其中不乏丰田等大品牌。

### 外来个体户

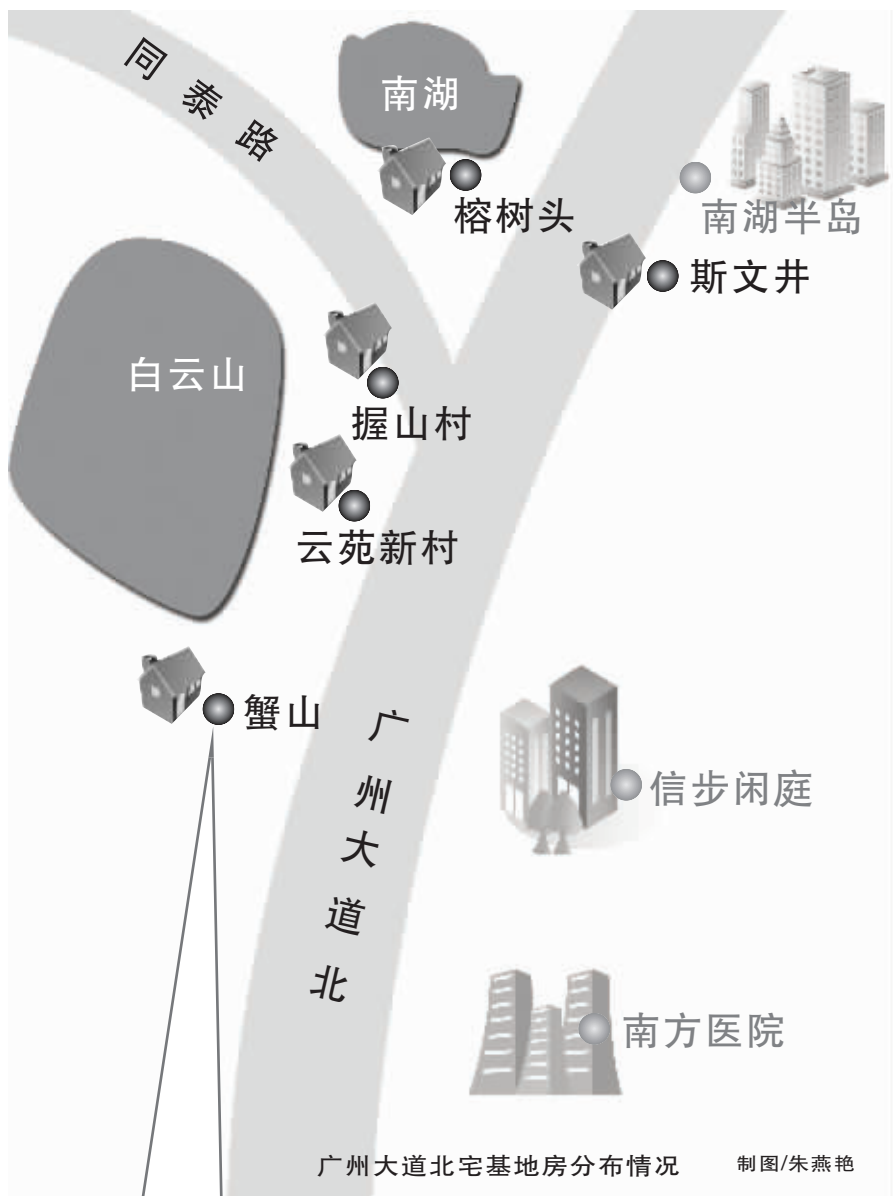
#### 买房18万豪装20万 “我不担心被拆迁”

记者来到南湖附近一处靠近路边的宅基地房，在4楼看现房时，正好碰到已经入住的黄先生一家在新房内招待前来祝贺入伙的亲戚。黄太太熟练地招呼陪同记者看房的“开发商”人员，参观他们装修的新房。

“开发商”向记者介绍，黄家去年以18万元的价格买下新房，装修前后共花了近20万元。因为是自己装修，所以包括厨卫在内装修材料全部选用最好的品牌。据了解，黄先生是潮汕人，现在白云区某批发市场做生意，购房

后他将妻儿、父母接到广州居住。

没有房产证还如此大手笔地进行装修，难道不担心会遇到拆迁吗？黄太太表示自己完全不担心，“又不是只有我们一家买房。”她表示如果买商品，一次性付款资金周转压力较大；如果分期付款，虽然首付可能比现在买宅基地房总额少，但每个月都要月供很麻烦，而且房贷利息也是一笔不小的数目。“现在这样很好，房子不贵，周边环境好，可以招呼亲友到广州玩。”



广州大道北宅基地房分布情况 制图/朱燕艳

### 拿地越来越难 宅基地房“开发商” 瞄准远郊

自称“我们全家族都在做宅基地的开发和销售”的林小姐，向记者讲述了“家族”做宅基地房投资的历史。据了解，林小姐最先在深圳做宅基地建设投资，后来因当地政策限制，她和丈夫于2001年“转战”到了广州。

最开始，他们直接和村委会合作，“他们出地皮，我们出资金”，所以往往能拿到较大面积的宅基地，进行小区式开发。后来，村委会看出其中利润较大，改为自己做。林小姐于是开始转向与村民个人合作，由于地块较小，只能开发单体楼。

刚进入广州时，他们在天河做过。卖完开发的房子后，由于地段好租金高，天河区域中村的村民也开始宁愿自己筹钱开发，然后用房子“收租”过日子。于是林小姐将目光转向同和，“但这边其实也越来越不好做，很难拿到地”。

据了解，从拿地、开发到销售，一般需要2年时间。所以，他们计划在同和的房子销售完毕后，将向广州更远郊的区域发展拿地。林小姐说，大陂等地方相对容易拿地，所以“家族”打算下一步往那边发展。“现在拿地越来越难，北京比较好做，很多人都转到那边去了。”

其他受访的宅基地“开发商”也都表示，做这一行已有10多年的历史。榕树头的一名“开发商”员工表示，他们曾在天河区做了20多处，经手交易的宅基地房至少有1000多套。据林小姐透露，广州城中村宅基地房，到目前为止，总共成交了150多万套，但这一数据无从考证。

### 资料

#### 白云区宅基地房居广州各区之首

广州“集资房”开发始于1991年白云区太和镇，以后逐步蔓延到天河、海珠、芳村、黄埔和番禺。截至2000年，白云区已建成集资房面积765.0454万平方米，列各区之首；在建面积为107万平方米。



宅基地改建商品房住宅正在装修中。

### 退休老人

#### 市区有房郊区再买一套 “这里空气好适宜养老”

在斯文井村某宅基地小区的销售办公室，记者见到了正在缴交房款的王伯。王伯是广州本地人，目前住在小北路。由于已经退休，不用担心交通等问题，所以他在该小区下了一套位于3楼的宅基地房。

他表示，不担心在宅基地

小区居住会不方便，“反正日常生活该有的肉菜这里都有”；他也不担心小区居民素质可能不高，“毕竟大家都要一次性给出至少20万元，大家的经济实力应该都差不多了。这里空气清新，周末还可以让孩子们过来度假。我打算等这里一交房就搬过来。”

### 租户

#### 买房投资回报率较高 “天河白领都来租房”

白云区的榕树头，是宅基地集中的片区之一。这里基本上都是六七层的宅基地房。在这片区域里，生活气息很浓。配套设施也比较齐全，有农贸市场、幼儿园、五金店、餐馆……听店内或者路边的人谈话，很少有粤语，倒是湖南、四川口音居多。

一家川菜馆的老板告诉记者，他的川菜馆月租一千三，房东并不是广州本地人，“他（房东）也是自己买下这

个门面出租给我们的”。据了解，不少人正是看上宅基地房的投资前景，所以敢于购入宅基地房。目前该地段家私家电等配备较齐全的宅基地房，月租800元左右，相比起低房价，回报率较高。

据川菜馆老板介绍，不少在天河上班的工薪阶层都到榕树头一带租房，很多火车站的列车员都在这边租房住。“他们都是合同工嘛，在这边租房很划算，也方便。”

## 拿地自建花400万可建五层

斯文井村某“开发商”工作人员表示，购买宅基地房除了直接买现房，还可以通过他们拿地自己设计建房。事实上，广州市小谷围等地方，也曾经出现过城市人拿宅基地建院落的实例。

该人员举例，可以集合10个左右的朋友集资建房，楼下预留出绿地面积，围

成独立的小院落。当记者问其自己设计要如何符合规划时，他表示，只要把拿地的钱给“开发商”，再把想建的图纸给到“开发商”委托建房，其他事情就不用担心了，“我们做了这么多年开发，当然有关系的，其他的你们就不用担心了”。

如果人多的话，集资建

房和买房费用相差不大。但他同时也表示，目前拿地也比较难了。

蟹山村一名“开发商”员工也表示，目前用地非常紧张，想要自己买地建房比以前难。因为“开发商”自己手上没有地，他们也要去跟村民谈好了才能拿地。但员工强调，“如果是有心买可以试着帮你办办。”

拿一块90平方米的土大概要200万~300万元，一般都能建4~5层。建房材料和人工费用大约需要100万元。装修因人而异，但最少需要几十万元。此外，如果再加上一些额外费用，如交给村委的费用、法律担保等等，前后至少需要四五百万元。“不过最主要的还是先要看面积”。