

拆迁有补偿？要看地主良心

如果宅基地主领到补偿款后不给，购房者是拿他没办法的

聚焦宅基地热销

之 反思



宅基地房以其诱人的优惠价格，令不少购房者趋之若鹜，但私下购买了这些宅基地房后，却存在着许多问题，如房子安全问题、购房入户问题、拆迁补偿问题等等，不得不让人为之捏上一把汗。

有专家认为，未来15~20年内，中国宅基地房将愈演愈烈，针对这后面存在的庞大隐患，政府是否应考虑放开交易呢？如果一旦放开，对楼市又会有何影响呢？

据有关部门人士介绍，“集资房”的建设，虽然对个别村、镇的发展曾有积极作用，但明显存在诸多问题和隐患。

由于大部分村镇急功近利，“集资房”建设无详细规划作依据，随意性大，布局不合理，无资质施工等问题，存在安全隐患。而且，宅基地房产普遍缺乏基础设施和公用配套设施。最重要的是，大量“集资房”基本未办理任何用地和报建手续，因此无法办理房产证。近两年，广州发生多起因宅基地建房的法律诉讼事件。

买卖宅基地房遇纠纷怎么办？

记者在采访中遇到了一名宅基地房房主想卖房。在谈及产权问题时，卖主信誓旦旦地表示：“这边都是小产权的房子，到时我帮你过户，只是要花大概800多块钱，做一个公证就可以了，我们做过的。”

广东东方衡泰律师事务所杨永斌律师表示，卖房者指的“过户”是指在村集体或某个其它的单位“过户”，而合法的过户手续是要到市国土房管局办理的。

土房管局办理的。

如此一来，买卖双方存在的这种交易关系本身是不符合法律规定的，法院首先会确认双方的交易合同无效，双方各自返还房子和钱，相关损失分别按双方过错程度承担。一般出现纠纷后，双方采取私下处理的可能性比较大，最多找律师咨询一下，公开上法庭解决纠纷的情况不多，因为双方的交易本身就是不合法的。

宅基地房被拆迁 购房者能获补偿吗？

在握山村看宅基地房时，销售人员李小姐向记者举例，她原先有个客户在现建合一国际项目的地块上，跟她购买了一套面积62平方米的宅基地房，当时房价是1800元/平方米；合一国际拆迁补偿后，该客户拿着补偿款能在她手上重新买下一套面积100多平方米的宅基地房，房价已是2000多元/平方米。她表示，当征地拆迁时，政府会首先将钱补偿给村委，村委拿到钱后分给宅基地主，然后再由宅基地主分给购房者。

广州市国土房管局有关部门人士表示，事实上宅基地房允许发房产证的标准是只准建3层+半层的楼梯间，超过了这一范围本身就属违建。所以不少宅基地房集中的区域都在路边只建3.5层，到了村里，却“长高”到7层左右。如遇到拆迁，则按照宅基地证上的面

积去计算。

但另有房产评估方面的专家表示，宅基地房的拆迁补偿是以区位补偿价+重置成本价，其中区位补偿价是根据拥有宅基地家庭人口数进行核定补偿的，按照被拆除房屋的批准建筑面积计算；而重置成本价则是房屋的全部建筑面积，如果重置成新所需要的价钱。

因此，购房者要拿到拆迁补偿款，取决于宅基地房主在获得货币补偿后，是否自愿将重置成本价部分拆分。华南农业大学国土资源研究中心主任吴顺辉认为，宅基地房的购房者，只通过公证等个人合约进行交易，当与禁止宅基地房进行交易的法律相冲突时，购买的行为是无效的。拆迁方面的专家表示，宅基地房拆迁后只负责给产权人补偿，私下购房者拿不到钱，即便是打官司也是输的。



宅基地集资房 频生法律纠纷

▲位于白云区金沙洲的金满家园于2000年前后建成后，开发商打出“绝对商品房”的广告向社会发售。2005年7月，市规划部门调查认为，金满花园集资房属违规建房，导致该小区业主多年来一直无法办理房产证。（资料图片）

▲位于天河东圃、投资近2亿元、号称最漂亮的宅基地房小区——龙怡苑，因非法开发建楼、非法对外销售，导致2000多户业户面临停水断电、被迫搬迁的困扰。（资料图片）

是否应向市场放开交易？

一方面是宅基地房交易暗流涌动，一方面是政策法规仍不允许流转，这使得本已存在风险的交易的监管更加困难，那么是否应该适度向市场放开以便规范呢？

《物权法》未放开宅基地交易

据了解，虽然国家明令一家农民只允许拥有一处宅基地，但在广州乃至珠三角一带，一家有2至3处宅基地楼房是非常常见的。这就使得宅基地房流转进入市场具备了基础。去年，广东省国土厅一纸《关于加强农村宅基地管理的

通知》引起震动，其中明确了农民合法的宅基地可上市流转，但到目前为止尚未有下文。

有关人士和专家分析，这与《物权法》正式出台后，取消了其草案关于放开宅基地交易的条文有关。在关于宅基地房建设的法律方面，连最新出台的《物权法》都仍未放开，所以政府在相关的处理方面也只能按照《物权法》这个大的框架来做。

专家：对空心村应设退出机制

华南农业大学国土资源研究中心主任吴顺辉认

为，目前土地管理政策改革要慎重，一旦放开后，即便农民将地卖了有20万~30万元的收入，但把钱花光后，农民的生存堪忧。

广东省土地学会有关专家则认为，长期来看，宅基地还是应该设立退出机制和上市交易的机制。退出机制主要是针对一些空心村，如果设退出机制，村民就可以通过拿补偿金的方式退出，由政府再将闲置地盘活，不造成浪费。

北京大学外国经济学说研究中心副主任夏业良表示，未来15~20年内，中国将实现土地私有化，小产权房将愈演愈烈，是土地私有化的一个突破口。

放开对楼市会有何影响？

华南农业大学国土资源研究中心主任吴顺辉认为，广州宅基地房如果放开，可能会对房地产市场产生冲击。因为宅基地房主要存在外围，对城区房价的影响程度很难进行精准判断，要根据区位、数量、价格等才能进行判断。

专家：对二手房有冲击

另有房地产业内人士分析，宅基地房的吸引力

主要是价格的低廉，而房价低主要是因为其不规范风险较大。但如果正式放开后进行规范操作，即要补交税费等，宅基地房的房价一定会涨，预计跟二手房价格较为相近，因此主要冲击的也是二手房市场。而且，从目前来看，地段较好的宅基地房村民，多将房子用于出租而不愿意出售，并非一开禁就会有更多的宅基地房上市冲击房地产市场。

那如果宅基地房市场不放开呢？吴顺辉认为，宅基地房目前主要在外来工出租有很大的市场，解决了外来工居住很大的问题，是城镇房产出租的一个补充，是一种市场的分化。政府一直未将其纳入强制清理，主要也是考虑到有实际的需求。目前政府先发展廉租房、经适房、限价房等体系，如整个住房体系成熟后，宅基地房市场可能会相对减弱需求。

你争我议 胜者重奖

看话题新闻，提独家观点，拿丰厚大奖！

信息时报邀请您参与“你争我议”版新闻的讨论。只要您的见解独到，具有启发意义，或能引起共鸣，我们将在明日见报的“互动地带”刊登出您的真知灼见。此外，我们每天还将在众多来论中抽出一名幸运读者，给予重奖。

三种讨论方式：

1. 编写发言至手机：13416388333
2. 发送言论至邮箱：nzwy@xxsb.com
3. 登陆新浪网、网易点击发表看法

（提示：无论用哪种方式参与讨论请您务必留下姓名和手机号，我们将根据手机号抽出每日获奖者，奖品如下图）

今日议题

问题一：宅基地房是否应该放开交易？

问题二：放开宅基地房交易能否降低广州房价？

今日奖品



紫光2G U盘