# 大规模清理小产权房要拿国土部开刀

来源：网络 作者：紫陌红尘 更新时间：2024-08-19

*第一篇：大规模清理小产权房要拿国土部开刀大规模清理小产权房要拿国土部开刀 国土部部长徐绍史昨日表示，今年开始试点的治理小产权房，将为下一步大规模的清理做准备。（新京报2024年03月12日）大规模清理小产权房的狼又来了，国土部部长徐绍史是...*

**第一篇：大规模清理小产权房要拿国土部开刀**

大规模清理小产权房要拿国土部开刀 国土部部长徐绍史昨日表示，今年开始试点的治理小产权房，将为下一步大规模的清理做准备。（新京报2024年03月12日）

大规模清理小产权房的狼又来了，国土部部长徐绍史是在列席十一届全国人大五次会议时作上述表示的。在过去的多年里，虽然在法律和政策层面，各部门均申明小产权房的非法性，但小产权房的面积却越来越大。

也许大家耳朵都磨出老茧了，“再查小产权”已经不是新闻。2024年6月，建设部就提醒购房者，以城镇居民身份到农村购买农村住房，不符合现有土地管理制度的规定，城镇居民购买小产权房没有法律保护。2024年12月，温家宝总理召开国务院常务办公会研究节约集约用地和依法严格管理农村集体建设用地问题，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。2024年1月，国务院下发《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……

直至今日，隔三差五地就会有关于整治小产权的新闻。这次国土资源部发出通知，跟以前的“三令五申”相比，结果会如何？此前，国土资源部宣布今年将对北京等“小产权房”问题突出的城市开展试点清理。但高压之下，北京市部分小产权房仍然逆势而涨，有的楼盘均价甚至有赶超本区大产权房的态势。记者调查发现，建成前监管乏力、建成后购房者笃定政府为保稳定“不敢为难老百姓”、限购令和高房租对“北漂”的压力，是小产权房市场仍然红火的几大原因。

记得北京曾查处小产权房首追国土干部刑责。京承高速怀柔梭草村路段出现大量仿古小院，但当地国土部门居然5年视而不见，直到国土资源部挂牌督办，才将违建拆除。日前，北京市国土资源局怀柔分局执法队负责人曹建明，因玩忽职守罪被怀柔法院判处拘役6个月，缓刑6个月。据悉，这是北京市在小产权房查处过程中，首次追究国土部门领导的刑事责任。

值此两会中，我们当问责国土部；国家在治理小产权房问题上频出文件，但缺少督察，以致错失治理良机，造成今天的“小产权房京郊密布”的局面。要想解决小产权房问题，关键是在房子盖好之前，要下大力气切实地严加查处。请问国土部部长徐绍史尽到查处责任了吗？国土部在干什么？老调重弹，国土部还在为正为大规模清理小产权房做准备，意思是从前国都是在做一场游戏一场空。

一位办理过多起小产权房案件的某法院中层领导表示，建小产权房过程中，某些领导暗中相助是必然的。这位法官表示，在小产权房开发过程中，开发商与村干部属于利益共同体，以村集体名义开发的房地产项目，利润去向往往不清不楚，只有极少一部分分到了农民手中，其中往往隐藏腐败。尢其是小产权房一旦全部卖出，强拆极其困难。房子一旦盖好并售出，会涉及众多百姓利益，再解决难度就会变大。而如果越来越多的小产权房肆无忌惮地出现且已经发展为“成熟社区”，就会有“法不责众”的尴尬。

在治理小产权房中，首先应从国土部开刀，部长不作为应为此负责，应引咎辞职。引咎辞职主要是指公务员由于直接或间接的责任，造成一定损失或社会不良影响，从而主动承担责任，提出辞职的一种自律和自究行为。如引咎辞职，实行舆论监督，借助强大的舆论压力，使“咎”者辞职。并建立相关的配套制度，对“咎”而不辞者，启动弹劾程序（罢免程序和不信任程序），追究其责任，迫使其引咎辞职。为此，面对中国小产权乱象，国土部部长徐绍史应引咎辞职。

**第二篇：如何清理小产权房**

如何清理小产权房

提示您小产权的优点：1，价格低；2，产权长；缺点：产权不受保护，有可能交易合同被撤销，所以交易不安全；由此看来购买小产权房利大于弊，这次国家来清理小产权房的根本原因也无非是利益分配的原因，所谓大产权就是土地是国有的，所以出让土地的钱归国有，而小产权呢，土地是集体所有的，出让土地的钱归集体，但是无论是国有还是集体所有这土地最终都应该是归国家的，现在的矛盾是集体开发了土地而国家没有从中得到好处，所以要治理，现在出台的政策只是不予认证，不予登记，而这不登记又有什么坏处呢？最大的坏处就是遇到交易纠纷，可能法院不受理，或者认定交易合同无效，进而购买者拿回自己的钱，出卖者拿回自己的房，然后国家要么把它拆了，要么把它拍卖了，为什么可以拍卖呢？因为这东西只要一经过国家的手，非法的就变成合法的了。有点可笑，但这和没收一个犯罪份子的资产然后拍卖是一个道理，在犯罪分子手里时这东西叫脏物，谁买了也没用，都得充公，一旦到了国家手里就这东西就合法了，当然可以卖了，当然要有产权了。但是国家会可笑到让自己威信这么便宜的卖出去么？我看不会，所以现在出台的政策可以看出后面国家依然不会把小产权合法化，依然不会没收脏物，依然没有什么新手段，只能是为自己执法留出最大空间而不是轻而易举地做出行动，国家一方面是要止住这种势头，一方面在想办法收回自己应得的利益，收回自己的利益当然就出一些补丁政策，变相让小产权合法化，比如出个新税种，比如要交个土地差价，当然就这算这样也不会让你完全合法，只是会弄出个交易红线，先把问题搁置，看看房价高得离谱时再出政策压一压房价。种种猜测吧，不过国家肯定不会像对待脏物那样对待小产权的，没收是肯定不会的，对地方政府进行治理恐怕是难免的了。

**第三篇：2024小产权房清理整治工作方案**

2024小产权房清理整治工作方案

为有效遏制违法建设、销售“小产权房”行为，切实规范土地和房地产开发市场，促进全县新型城镇化和新农村建设健康发展，根据《国土部、住建部关于坚决遏制违法建设、销售“小产权房”的紧急通知》和省市有关会议精神，现结合我县实际，特制定本方案。

一、指导思想

以十八届三中全会精神为指导，按照中省市坚决遏制违法建设、销售“小产权房”清理工作有关要求，坚持“政府主导、部门协作、上下联动、统筹推进”的原则，全面开展“小产权房”清理整治工作，切实摸清全县“小产权房”底数，依法依规分类处置，坚决遏制违法建设、销售“小产权房”行为，维护土地、房地产市场的正常秩序。

二、目标任务

全面摸底排查县城规划区范围内和各集镇规划区周边区域（各镇负责）违法占用农村集体土地进行建设、销售“小产权房”的基本情况；坚决遏制违法建设、销售“小产权房”行为；依法查处顶风违法建设、销售，造成恶劣影响的“小产权房”案件。以本次清理整治工作为契机，积极探索建立“小产权房”预防、监管、查处的共同责任机制，从源头上杜绝“小产权房”现象的产生，规范房地产市场。

三、清查整治的方法步骤

全县开展违法建设，销售“小产房权”清理整治工作从2024年12月10日开始到2024年1月10日，分四个阶段进行。

1、动员部署阶段（2024年12月10日至12月15日）。组织召开“小产权房”清理整治工作会议，学习、传达、贯彻省市关于开展遏制违法建设、销售“小产权房”专项清理工作有关会议精神，全面动员部署，进一步统一思想，提高认识，明确工作目标、方法、步骤，掌握政策，落实责任。

2、摸底调查阶段（2024年12月15日至12月25日）。对县城规划区及集镇规划区周边区域集体土地上已建和在建房屋进行集中摸排，全面查清“小产权”房屋类型、数量、分布、建设及出售情况，分门别类进行登记造册，根据实际情况研究制定处理意见。

3、查处阶段（2024年12月26日至1月5日）。对排查出的违法案件，由国土局、住建局、监察局、财政局、公安局、检察院、法院、安监局、工商局、国税局、地税局、所涉镇等单位进行联合行动，对违法在建、在售的“小产权房”坚决叫停，依法依规严肃查处；对顶风违法建设、销售，造成恶劣影响的“小产权房”案件进行公开处理，依法强制拆除。

4、总结上报阶段（2024年1月6日至1月10日）。县“小产权房”清理整治工作领导小组办公室对本次“小产权房”清理整治开展情况进行汇总，报县政府及上级主管部门。

四、工作要求

1、健全机构，加强领导。县政府成立县开展违法建设、销售“小产权房”清理整治工作领导小组（简称县“小产权房”清理整治领导小组），由县政府分管副县长任组长，县国土局、住建局主要负责人任副组长，监察局、财政局、公安局、检察院、法院、安监局、工商局、国税局、地税局等部门负责人为成员，负责全县“小产房权”清理工作的组织领导和协调指导工作。领导小组办公室设在县国土局，负责“小产权房”清理整治日常工作。并从国土局、住建局、监察局、财政局、公安局、检察院、法院、安监局、工商局、国税局、地税局等单位抽调人员组成清理整治工作组，分组开展清理整治工作。

2、精心组织，密切配合。各成员单位要在县“小产权房”清理整治领导小组的统一领导下，结合各自职能，切实加强协作配合，形成工作合力，按照“小产权房”清理整治的内容和要求，把握重点区域，进行全面彻底清查，不留死角；要严格执法执纪，对依法应当拆除或没收的建筑物和坚决予以拆除或没收，确保清理整治成效。

3、加强宣传，营造氛围。“小产权房”是在集体土地上建设并销售的商品住房，扰乱了土地市场和房地产市场秩序，严重违反土地和城乡建设管理法律法规，对推进城镇化、加快城市建设带来很大影响和阻碍。各镇和相关部门要切实提高认识，加强“小产权房”清理整治工作的宣传力度，充分利用电视、网络、报刊、短信、标语、宣传车等宣传媒体和宣传工具，向干部群众宣传开展“小产权房”清理整治工作的重大意义和具体内容，告知购买“小产权房”存在的风险，让政策宣传到村入户，营造浓厚的舆论氛围，推动“小产权房”清理整治工作深入开展。

4、加强监管，严明纪律。国土局、住建局等职能部门要切实履行职责，采取有力措施，加强监管。各镇要对集镇及周边安置区进行一次集中清理，未开工的“筒子楼”项目一律不得再开工建设。纪检监察部门要加强责任追究，对违规为“小产权房”项目办理建设规划许可、建设用地批准书、发放施工许可证、发放销售许可证、办理土地使用权登记和房屋所有权登记手续的，要严厉问责，追究相关部门及工作人员责任。对从事参与或支持、包庇、纵容“小产权”违法行为，监管不力、失职渎职、滥用职权、权钱交易的将依法依纪给予严肃处理，构成犯罪的，追究刑事责任。

**第四篇：小产权房清理整治方案**

小产权房清理整治方案

http://baike.baidu.com/view/4427459.htm

小产权房清理整治方案（Small property right room cleaning up improvement plan ；Clean house property renovation program）。

编辑本段

小产权房清理整治方案定义

小产权房清理整治方案[1]，也叫小产权房清理整治政策方案，是国土资源部执法监察局局长李建勤在2024年9月27日国土资源部召开12336国土资源违法举报工作座谈（培训）会后接受采访时表示的、近期出台小产权房问题的处理方案。

但他并未透露该方案的具体内容。

编辑本段

小产权房清理整治方案所处状态

国务院正征求意见

有报道称，国土部等十四个部委已经联合成立小产权房整治处理领导小组，研究制定小产权房清理整治政策方案。李建勤证实，方案已经上报国务院，国务院正在向相关部门征求意见，但对方案公布时间表问题，李建勤只表示，或将会很快公布，但公布时间并未明确。

记者了解到，就在两周前，相关部门也已经结束了全国多地小产权房调研活动，这其中包括山东济南、河南郑州以及江苏南京等小产权房违法现象严重的城市进行了调研并了解点上的情况，调研部门业已形成调研结果，将为小产权房的处理提供借鉴。

“一刀切可能性不大”

小产权房是拆是留，在学界也有截然不同的观点。27日，有参与小产权房课题研究的国土部人士预计，解决小产权房问题，采取“一刀切”的可能性不大。

李建勤曾在2024年5月国土部举行的发布会上表示，对于各地发现的小产权房问题，将采取“一案一处理”的方式。国土资源部部长徐绍史在是年“两会”期间接受本报采访时称，小产权房摸底调查工作将在一年左右得出结果。此后，针对小产权房的不同情况将出台清理政策。编辑本段

小产权房问题、现状及原因分析

针对北京小产权房问题，李建勤介绍说，北京市的违法线索多分布在新农村建设中的违法土地现象以及小产权房问题。在国土部12336开通一年接听违法线索分布中，河北省以2575个位居榜首，山东以2296个位居第二，北京以976个排名第6位。

■北京判例

尚未销售的拆除卖出的等候处理

本市在整治和处理小产权房过程中，一个可资借鉴的判例是怀柔区杨宋镇出售集体土地建房一案。该案今年在被国土部挂牌督办后，市国土管理局、怀柔区政府提出四点处理意见。

这四点处理意见为：一是对违法建设立即叫停，责令开发商停止对外销售，并采取停电停水措施；二 是对尚未销售的和2024年12月30日以后新建、续建的房屋予以拆除，并拆除所有圈建的围墙；对2024年12月30日以前销售的已建成房屋，待全国小 产权方处理政策出台后一并处理；三是对已划分地块对外出租土地待建的，责令退还土地；四是分清责任，依法依规追究开发商、村干部等有关人员的责任。

但更多的情况是，面对小产权房，国土部门执法乏力。记者从市国土局通州分局了解到，我国各地国 土部门均设立有执法人员，对土地违法的查处目前主要有三种形式，分别是卫星扫描、执法人员巡视以及群众举报。但存在的问题是，发现问题容易，执法效力较 低。“我们没有执法权。”通州国土分局执法队负责人说。

■他山之石

洛阳全国首设国土公安

针对小产权房顽疾，个别城市其实已经在尝试“开刀问诊”，并且取得了不错成效。

早在2024年10月，洛阳市公安局国土资源警察支队在市国土资源局正式揭牌成立，成为我国第 一支国土资源警察支队。洛阳市公安局在《关于规范和明确国土资源警察支队职责权限的通知》中明确规定，国土资源警察支队要加强对各县（市）国土资源部门的 指导和协调工作，监督办理各类国土资源违法犯罪案件。

2024年6月，南京市公安局在市国土资源局设立联络室，挂牌为南京市公安局经济犯罪侦查支队驻市国土资源局公安办公室。此举实现行政执法与刑事执法的有机衔接，有力遏制土地矿产违法行为。

■成因释疑

小产权房如何形成？

记者从国土部门了解到，小产权房形成，在一定程度上和我国施行的城乡二元结构有关。具体而言，农民在宅基地上盖房和在村集体土地盖房居住并不违法。但城市居民通过购买的形式，获得农村土地上的住房，就相当于侵占了农民的权利。随着城市房价的畸形高 涨，一些乡镇和开发商利用政策漏洞，违规建设和出售小产权房，不少城市人因其价格低廉，明知没有产权保障，也毅然涉险买房。

**第五篇：国土部试点处理小产权房 为全面清理做政策准备**

国土部试点处理小产权房 为全面清理做政策准备

2024年02月22日08:26《财经》我要评论(87)字号：T|T 【《财经》综合报道】国土部在21日的“2024年房地产用地管理调控等情况”新闻发布会上表示，今年起各地土地市场流标、流拍类现象须及时上报。同时将限期处理土地闲置等违法违规类案件，包括试点处理小产权房问题。国土资源部土地利用管理司副司长窦敬丽在发布会上表示，自今年起，除招拍挂出让中溢价率超过50%、成交总价或单价创历史新高的房地产用地外，流标、流拍的也要通过土地市场动态监测与监管系统及时上报。

国土资源部执法监察局巡视员王宗亚在新闻发布会上说，今年我国将在部分地区进行试点，为全面清理“小产权房”做制度和政策准备。王宗亚介绍说，“针对小产权房的清查工作此前已经开始。目前中央要求各地对农村集体土地进行确权登记发证，凡是小产权房不予确权登记，不受法律保护。”王宗亚进一步表示，“今年，国土部将联合有关部门，在全国范围内选择问题较为突出的城市作为试点，开展小产权房清理工作。”

此外，国土部针对土地市场的监控升级还包括供后环节。《通知》要求各省级国土部门在今年上半年完成“住房用地供后巡查监管制度”。并以此为平台，及时查处已供土地的闲置、违法转让、改变用途等问题。

小产权房清理试点将启动 专家称应分层次推进

2024年02月22日15:55东方网我要评论(70)字号：T|T 小产权房试点清理工作将展开，这将为今后全面清理小产权房奠定政策基础。昨日，国土资源部方面重申小产权房的违法性，并表示目前国家要求各地对农村集体土地进行确权登记，但不会对小产权房违法用地发证。受访专家向人民网记者表示，小产权房情况复杂，清理工作应分层次、视情况谨慎推进。一般认为，小产权房是指建设在农村集体土地上、由乡镇政府而不是国家颁发产权证的房产。《土地管理法》规定，任何单位和个人进行建设需要使用土地的，必须依法申请使用国有土地，这就在法律层面上明确了集体土地不得建设商品房，从而封堵上小产权房的法律通路。但由于现实情况复杂，尤其是近年来大中城市房价飙涨，不少中低收入群体将实现买房梦寄托于城市周边的农村地带，选择购买农民在宅基地上建设后出售的房屋。由于乡镇村基层政府利益驱动和有关部门监管乏力等原因，小产权房近年来在全国不断蔓延。

“清理小产权房是个非常复杂的问题。” 中国房地产及住宅研究会副会长顾云昌告诉记者，虽然小产权房的确不合乎法律规定，但客观上已经有不少住户入住，如果连根拔起必然会触碰很多人的切身利益，所以清理工作必须分层次、视情况谨慎推进。

在顾云昌看来，那些利用农村集体建设用地、未威胁耕地数量的小产权房，可以在补交土地出让金后获得合法身份，被当作城市国有土地对待。而另一部分占用了耕地面积的小产权房势必会被拆除干净，但已购房者的个人权益如何维护，则是事关社会稳定的大问题。

上海社科院城市与房地产研究中心主任、住建部专家委员会成员张泓铭对此表示认同。他指出，清理工作不能搞“一刀切”，那些地处城市发展规划范围内的小产权房，完全可以借此转化为商品房，这是令出让者、购房者、当地政府和农民皆大欢喜的事情。

“小产权房背后是如何看待城乡住房资源配置的问题。” 张泓铭认为，目前我国的住房体系将农村与城市完全割裂，农民一般拥有较大较宽松的住房环境，而城市居民相对住房紧张，从节约社会资源角度说，城乡住房体系应该完全打通。

随着城镇化步伐的加快，2024年我国城镇人口首次超过农村人口，但占用的土地资源却不足总量的1/5。顾云昌表示，继解放初期的土地改革、本世纪之初的城市土地制度改革后，目前正面临整合城乡土地改革。从长远看，城乡住房资源要走向一体化，集体土地建设住房的合法性应被予以承认。

在学者看来，国土部近期同意展开集体土地建租赁住房试点就是对于统筹城乡土地的一种新尝试。

“与小产权房相比，在集体土地上建设租赁房在法律上完全行得通，房屋产权仍然属于农村集体所有，同时也可缓解部分城市人群的住房紧张现状。” 顾云昌说。

国土部此次对集体建设用地建租赁房提出“严格审批、局部试点、封闭运行、风险可控”四点要求，并批准京沪两个房价高企、用地紧张的大城市先行先试。但张泓铭认为，此举在打通城乡住房资源方面仍是“犹抱琵琶半遮面”，甚至只是“走半步”，未来应着眼全国，为实现统筹城乡两个市场做出真正突破。

（中国网）南京一小产权房获有条件转正 业内称或涉嫌违规

2024年02月17日01:07第一财经日报陈纾洁 柳九邦我要评论(9)字号：T|T 南京雨花台区七彩星城项目终于成功撕下了“小产权房”的标签，获得了国有土地使用证。

在国土资源部三令五申要坚决制止“小产权房”等违法违规行为的大背景下，七彩星城显得极为特殊。

不少业内人士认为，南京国土部门的做法或涉嫌违规。专家称不可思议

据报道，春节前，南京最大规模的小产权房之一七彩星城所在部分地块已正式划归国有土地性质。

昨日，南京市国土局已向本报确认，目前，七彩星城项目已经市政府批准，按规定补交了土地出让金，取得了国有土地使用证。

南京市国土局在给《第一财经（微博)日报》提供的一份书面回复中称，2024年8月，南京市政府决定在全市范围内开展全面清理处置集体土地房地产专项行动，同时，为妥善处理历史遗留问题，对2024年8月之前的集体土地房地产项目，符合房屋质量标准并通过规划审查的，在落实查处责任的前提下，可依法补办建设和土地等手续。雨花台区“七彩星城”项目当时通过了审查。

然而，颇具意味的是，在接受采访的过程中，南京市国土局方面似乎想极力撇清“七彩星城”获得国有土地使用证这一事件与“小产权房转正”之间的关系。

南京市国土局方面称：“‘七彩星城’项目补办土地出让手续，是市政府对我市历史遗留的集体土地房地产进行处置的延续，不可解读为‘小产权房转正’，我局从未就有关集体土地‘小产权房’转正问题进行过任何表态和承诺。我市将加大违法用地查处力度，坚决制止‘小产权房’项目。”

业内人士指出，南京官方的这一说辞，应该是忌惮近年来国土资源部多次重申的，关于坚决制止“小产权房”等违法违规行为，对于已建、已售“小产权房”用地不得受理其土地登记，不得以任何方式补办土地审批手续。国土部最后一次重申上述要求，是在去年4月。一位对集体土地问题有较深研究的“三农”专家在听到这个消息后大呼不可思议。“如果该项目获得的是国有土地使用证，那么就犯大忌了，这肯定要出问题的了。”他说，“我个人认为以2024年为界限划分‘是否具有转正资质’也是不合理的，因为土地的性质并没有在2024年这个节点之后改变，这个楼盘现在能够顺利‘过关’，不排除有一些特殊‘背景’的可能。”

谁从中受益？

事实上，七彩星城并非南京市首家拿到国有土地使用证的小产权房小区。据报道，2024年1月，该市八卦花园和长江花园一、二期就已经拿到了国有土地大证。

而除了这三家已经“转正”的楼盘外，南京市还有7个和“七彩星城”身份类似的楼盘，在理论上具备“转正”的可能。有市场分析人士称，“七彩星城”的转正将对其他几个符合“转正条件”的项目起到较大的刺激作用。

有市场分析人士质疑，南京小产权房博弈“禁令”，其中蕴藏了多大利益值得思考。“除了投资者的利益外，政府也能获得可观的土地财政收入。很有可能最终由于利益的原因，部分小产权房才得以转正。毕竟开发商缴纳了过亿的土地款，在土地市场萧条的当下，也算给土地财政‘补血’了。”

此外，七彩星城的业主中有不少投资客。记者在二手房搜索平台安居客上看到，已有不少中介人士在代理出售七彩星城的房源。裕兴不动产的一位销售人员发帖称，开发商承诺可直接更名，并且大土地证已经批下来了，只等产权土地分割即可下两证。

值得注意的是，该房源的售价高达11000元/平方米。然而，2024年开盘时，这家楼盘的均价只有每平方米3600元左右，比周边房价便宜了2024元。而在今年1月，即七彩星城“即将转为国有土地”的消息在网上疯传时，该楼盘的售价也仅为6000~7000元/平方米。在一个月的时间里，该项目的价格翻了一番。中国指数研究院副院长陈晟认为，由于一些原因将小产权房转正倒还可以理解，问题的关键在于在转正的过程中，是否给“违规操作”的人留下了获利的空间。如果通过将小产权房转正，让一部分人获得了比较丰厚的收益，那么这个转正就是不合理的。

小产权房：制度应为人的福利而改变

2024年02月23日10:22新华网我要评论(17)字号：T|T 21日，国土部在“2024年房地产用地管理调控等情况”新闻发布会上宣布，将选择小产权房问题相对突出的城市开展试点清理，为启动全面清理小产权房做好政策和制度储备。国土部官员称，小产权房不受法律保护，不允许确权发证。加强土地市场监控是国土部部门职责所在，此次国土部提出的几个即将采取的措施都是其部门应负之责，也是例行公事。但社会最关注的所在，不在其他，只在于敏感的“小产权房”。从房价狂飙的2024年、2024年开始，小产权房就开始饱受争议。但到现在小产权房的境遇不仅没有进步，反而逐渐在倒退，令人不禁唏嘘。往小里说，小产权房见证了农村集体土地制度改革的艰难；往大里说，见证了中国改革的艰难。

小产权房是中国经济和房地产发展的产物，其涉及到的本质问题早就存在。所谓的小产权房，说白了就是建在农民宅基地上的房子。我国的土地制度是承认农民可以买卖房屋的，但是房子总要建在土地上，这个土地，也就是农民的宅基地却不允许交易。换句话说，假如你买了小产权房，你只是买到了这块宅基地上的房屋的使用权，却不能拥有这块宅基地的使用权；而建在国家建设用地上的大产权房也就是商品房却不一样，你买了大产权房，就既拥有房屋的使用权，又拥有了土地的产权。在商品房还没有大行其道、房价还没高涨的时代，小产权房的问题本身虽然存在，但不会产生社会矛盾。因为对农民来说，就算交换住房，宅基地的使用权归不归自己也无所谓，反正有房子住就可以了。但经济的发展导致了小产权房有了交易的市场需求，这就产生了矛盾。住在大城市郊区的农民发现，他们周围的房价动辄上万，而自己宅基地上建的房子跟这些房子距离数百米却不能进行买卖，顶多只能出租收点租金;而城里一些人发现，房价太高买不起，不远处农民自盖的房子和自己要买的商品房各方面差不多市场价却差不少，为什么不买这种房子呢？有需求，又有供给，就出现了所谓的“小产权房”。小产权房好不好？让农民有了额外的收入，让买不起房的城市居民买到价格更低的房子，同时还增加了整个市场的房子供给，整体上有利于房价下跌，几乎所有人都获得了好处，为什么不能存在呢？很简单，因为小产权房虽然能给人们带来福利，但毕竟牵涉的面较小，而小产权房的合法化却意味着我国农村集体土地制度要进行重大改变。换句话说，要让小产权房合法化，首先要承认农民宅基地使用权交易的合法化。而小产权房目前只是存在于大城市城乡结合部，要让农民宅基地使用权交易合法化牵涉到的是全国的农村宅基地，这就是一个不得不慎重考虑的问题了。如果从承认农民宅基地使用权交易合法化这个基点出发，那么要触碰的问题将会更多，包括如何保护耕地，如何确保土地交易过程不出现问题等等。这些考虑固然非常有道理，但我认为，学界对这些问题的考虑早就非常成熟，很多地方政府也在进行农村土地改革试点，为什么小产权房及其牵扯到的农村集体土地制度改革一拖再拖？

去年底召开的中央农村工作会议将主要议题对准农村土地制度，其中主要涉及到的问题就是农村征地问题，而农村征地问题与农村集体土地制度改革同样分不开。一种制度的改变可能给大多数人带来福利，像小产权房这么好的给人带来好处的东西，为什么不能尝试去突破去改革，却让人们承担改革滞后带来的害处呢？（南方日报）

小产权房试点清理方案应征求民意

2024年02月23日02:25新京报[微博]我要评论(8)字号：T|T 楼市观察

小产权房产生的深层原因是我国城乡二元土地所有制度的划分和集体土地上市流转机制的缺位，是高房价时代的“副产品”。设计小产权房清理方案时，征求民意是不可缺少的环节，因为影响面太广。

国土部21日召开新闻发布会，公布2024年房地产用地管理调控等情况。国土部执法监察局巡视员王宗亚表示，今年国土部将联合相关部门，选择“小产权房”问题相对突出的城市，开展“小产权房”的试点清理，试点城市名单和试点方案目前正在研究中。（2月22日《新京报》）

终于盼来与小产权房有关的准确消息了。自从2024年当时的建设部发布小产权房风险提示以来，舆论不仅盼望有关部门对小产权房明确态度，而且也希望尽快拿出治理方案解决“旧账”，然而，态度是明确了小产权房不受法律保护，禁止建设、销售、购买小产权房，却始终没有拿出一个解决“旧账”的方案。据媒体报道，国土部官员在2024年8月曾透露，相关部门已对全国部分城市小产权房问题进行了抽样调查，并已起草相关报告上报国务院。但公众没有看到下文。2024年2月，国土部官员再次透露，已经完成针对小产权房的调研，争取年内出台解决方案。但公众最后还是等空了。国土部在通报去年一季度土地违法情况时表示，小产权房有所抬头。显而易见，这既是因为缺少统一的治理方案，也是因为地方政府缺乏治理的动力。

如今，有关部门表示要清理小产权房，而且还明确表示要从今年开始，终于让这个久拖不决的问题首次明朗化了。有关部门采取试点清理的方式，是因为小产权房成因复杂，牵扯面广，必须要谨慎操作，先行试点，只有在试点的基础上制定统一治理方案，才可能实现法律与民意的平衡。

在笔者看来，即使是试点方案，也应该问问民意，而不能是政府部门单方面行动。但从报道中看不到有关部门就试点方案要公开征求意见的表态。究竟如何进行清理，公众云里雾里。

据悉，全国小产权房面积将近60亿平方米，有的城市小产权房所占比例将近一半。这就提醒我们，设计小产权房清理方案时，征求民意是不可缺少的环节，因为影响面太广。尽管有关部门过去对小产权房进行过抽样调查，围绕小产权房也研究了多年，但调研结论是否与民意诉求相吻合，还是一个没有拉直的问号。或许在有关部门看来，试点清理是小范围操作，影响面不大，试点方案不需要征求民意。但笔者以为，即使是试点，也会触及部分人的利益，试点人群的利益同样需要考虑，理应公开试点方案，给予每个人表达意见的机会。

冯海宁（北京 媒体人）

小产权房是中国经济和房地产业发展的产物。有数据称国内的小产权房面积将近60亿平方米，全国城市的“小产权房”平均占到30%左右，一些地方“小产权”甚至接近40%左右。在房价高企的时代，小产权房圆了低收入群体“家”的梦想。我们希望，治理小产权房能在不偏离法制轨道的前提下，做好“民生”这道题。

本文档由站牛网zhann.net收集整理，更多优质范文文档请移步zhann.net站内查找