

淘房周刊 Estate

最权威的财富地产杂志

办不了两证的集体土地房“暗火”

专家提醒:许多权利得不到保障,最好不要购买

眼下二手房市场不温不火,一些中介企业为了生存,不得不转型,或者改变业务方向。近日,记者在走访市场时发现,有不少中介悄悄代理起没有两证的集体土地房。对于此类房屋,国家已经明令禁止开发和销售,做为专业机构的这些中介不知其中隐藏的风险,但是有人买和有人卖,赚取的中介费比普通房源一点不少,他们也就此乐此不疲了。

■市场调查

比周边房价低 3000 元/平方米

一位不愿透露姓名的业内人士告诉记者,因为历史原因,南京集体土地房主要集中在雨花台区的铁心桥、栖霞区的万寿村以及东郊一带。所谓集体土地房就是在农村集体土地上建的房子,没有房产证和土地证,只能满足居住功能,不能转让,不能贷款,不能落户。

记者在一些报纸广告上看到,有中介赫然打着无两证房源的广中:栖霞区万寿村芯苑山庄,90 平方米三室两厅一卫,报价 43 万元,单价 4700 元/平方米;栖霞区万鑫嘉苑 114 平方米三房两厅两卫,报价 50 万元,单价 4300 元/平方米;栖霞区兴都花园面积 170 平方米,四房两厅两卫,报价 68 万元,单价仅 4000 元/平方米。面积越大单价越低,即便如此,这些房子当初都是只以两三千元的价格购入的,房主转手之后赚取的收益都在 10 万元以上。

裕兴不动产的一位经纪人

透露说,目前这些集体土地房规模非常大,最大的小区拥有上百栋建筑,购买人群主要是拆迁户、在当地工作的人以及部分投资人,虽然国家已经明令禁止此类房屋的交易,可是因为这些房源相比周边同类地段拥有两证的房子价格要低 3000 元/平方米,而且配套一应俱全,有的已经形成了非常成熟的居住区,生活完全没有问题。低价的诱惑不仅让生意惨淡的中介机构垂涎欲滴,也让一些承受不了过高房价的购房人蠢蠢欲动。

这类房源有特殊交易方式

读者赵先生近期想在南京买套房子落户以便小孩入学,看来去就发现这类集体土地房最便宜,因为不能办理两证,他不得不对此类房子进行了深入的考察。

赵先生担心两证的问题究竟能否解决?一家代理此类房源的中介跟他解释说,国家明令禁止以后开发此类房子,但是南京当地也曾宣布有一些集体土地房可以办理两证,也

就是将小产权改为大产权,但是至今没有明确说法,没有时间表。

赵先生又担心能否顺利落户解决孩子入学问题?经纪人明确告知他,不能解决外地人落户的问题,但是买了这样的房子小孩就地入学并不成问题,在这些集体土地房的开发区域基本都是没户口的,但是没户口照样可以入学,学校也不太差,比如在万寿村一带就有化纤子弟学校及华电中学。

赵先生甚至搞不清既然没有两证该如何交易?经纪人不厌其烦地给他讲述了操作的全程:一切流程都和正常二手房买卖的过程一样,惟一不同的就是房管局不接受备案无法办理房产证。比如,原来的房主是和开发商签订的买卖合同,如果赵先生买下了就要到开发商那进行更名,更名需要缴纳更名费 6000 元左右;此外,还要缴纳中介佣金 1.4%,一套 50 万的房子大概就是 7000 元。虽然交了这些费用,但是赵先生可以省去 2% 差不多 1 万元的契税。

■风险提示

小心贪图便宜惹下大麻烦

去年,建设部发布了买房风险提示,特别提醒城市居民不要买在集体土地上建设的房屋,这样的房屋是不能办理产权证的。

中广置业企划部负责人谷加东说,国家政策已经明确,无论是开发商还是中介机构都不允许从事此类房屋的交易,这种房屋属于“居住权”房屋的一种,要交土地出让金才能办到土地证才能上市,但很多集体土地是不给转证的,所以蕴含的风险极大。

记者了解到,早在 2004 年南京市就曾出台规定,部分集体土地可以转成国有土地,南京规划局也曾对 60 多个项目进行规划重申,曾经也宣布集体土地房当中的少数符合规划要求的楼

盘可以转正。但是办证的具体过程却异常复杂,涉及诸多难以想象的问题。比如,开发商必须补交巨额的征地费用以及土地出让金,按照不同的区位条件,土地费用的征收标准不等,每亩大约 10 万~40 万元。然后,业主再按照购买房屋的建筑面积分摊小区用地的土地费,然后才能取得合法的产权证。正因为复杂,至今南京尚无购买此类房屋的业主成功办妥两证。

南京同大律师事务所丁律师介绍说,物权法出台后,房屋的权属问题对于业主来说至关重要,而集体土地房拥有的只是终身使用权,所以根本不受法律保护,不能合法出售,出现纠纷也无法保障自身权益,将来拆迁也很难得到补偿,最好不要购买,以免贪图一时便宜惹下大麻烦。快报记者 费婕



诚信重于金, 置业好伙伴
南京市民最放心房产中介!

南房置换
NAN FANG ZHI HUAN

连续3年荣获全国“房地产经纪百强企业”
江苏省政府“AAA级重合同守信用企业”
南京市政府“AAA级重合同守信用企业”

更多房源请登陆 www.nfzh.cn

聘业务员(限江宁地区)

精品房源

- 海福巷** 62m²/57.51.5万 06年精装全明送包住 84868593
- 天福园** 137m²/15/18.196万 高档社区精装佳位 85500386
- 鼓教新村** 73m²/57.69.5万 精装送设施环境好 86291503
- 鼓楼西桥** 96m²/47.102.8万 98年全明三阳台精装送设施 84525490
- 宁工新寓** 123m²/2/6.116.6万 双南采光好送地下室 84702661
- 真园** 54.51m²/77.57万 送阁楼居住面积 120m² 86426639
- 水月秦淮** 129m²/3/18.83.5万 精装拎包入住景观房 52156377
- 宏图上花园** 189m²/11/12.265万 豪华阳光房送车位 84471667
- 下关方家营** 63.76m²/1/7.47万 精装送设施房新 83370779
- 热河南路** 38.87m²/5/7.30万 全明精装地好 58491385
- 花园路** 69m²/5/7.55.8万 精装全明可带户口 84535085
- 后宰门** 64.1m²/5/7.53万 双南另送6平米 84817862

房屋出售请拨打: 85981258

房屋出租请拨打: 84707845/84702643

房屋贷款、权证代办: 84706614

白下区	虎踞南路 114.5m²/6/7.92万 精装全明送设施 84817863	御水湾 93m²/2/11.98万 精装全明送设施 84535085	梅花山庄 192m²/7/150万 高档小区精装佳位 84535085	弓箭坊 92.5m²/6/30.80.1万 精装全明送设施 86407620	98阳光公寓 131m²/6/8.155万 三南全明车位佳 84525153	金陵御庭园 220m²/1/3.490万 月湖畔顶级别墅 85506877	天同苑 144.48m²/16/19.160万 地熟环境好房型佳 84515105	梅花山庄 143m²/3/7.176万 双南精装送设施 84515105	大邦花园 193m²/1/4.270万 跃层全明送地下室 84868593	天地花园 76m²/6/7.72.8万 双南精装双学区 84515105	鑫园 130m²/2/11.148万 精装全明送设施 84868537	梅花山庄丽景苑 193m²/6/7.193万 精装全明送地下室 84525490	瑞北长东村 94.78m²/6/7.94万 精装全明送地下室 84525490	紫金万达明珠 42.68m²/7/10.39万 精装全明送地下室 84525490	府前街九莲塘 45.2m²/7/7.43.8万 精装全明送地下室 84525153	三条巷 41.27m²/2/7.31.8万 精装全明送地下室 84525153
光华园小区 58m²/6/6.36万 北尖顶天然气 86407617	府前街复城里 89.5m²/3/7.58.8万 精装全明送地下室 84525490	朝天宫西街 93m²/1/6.85万 南有院子阳光好 84702661	月牙湖首座 46.5m²/1/6.40万 清爽装修全明 84868537	莫愁新寓 61m²/4/5.57.5万 精装全明送地下室 84707845	卫岗 65.13m²/2/5.52万 双南精装送地下室 84525153	瑞金路御苑 132m²/5/7.160万 精装全明送地下室 84868537	将军塘 51m²/7/7.26.8万 跃层全明居住佳 84594287	常府街 67m²/5/6.49万 精装全明送地下室 84471667	首卫路27 51m²/5/6.38万 精装全明送地下室 84868537	新街口 92.34m²/7/7.89.8万 景观新空房 86407620	万达紫金明珠 39m²/7/11.33万 精装全明送地下室 85612676	丰富路 92.34m²/4/7.101.5万 跃层全明送地下室 84525153	海月花园 177m²/7/162万 跃层全明送地下室 84868537	冶山道院 55.67m²/5/7.51.8万 精装全明送地下室 84868537	宏鹰花园 98m²/5/7.102万 精装全明送地下室 84594287	王府园 58.4m²/2/7.51.8万 精装全明送地下室 84594287
致和新村 61.6m²/4/7.60万 可落户口靠夫子庙 84868537	白下路琥珀巷 40m²/2/7.32.5万 单室采光好 84471667	淮海新村 52.23m²/5/7.60万 交通便利升值空间大 84525490	淮海新村 60m²/5/5.30万 精装南北地佳 84702661	莫愁路 41m²/5/5.30万 价优地熟佳 84702661	光华东街 58m²/6/7.50万 南北精装修 84817863	光华东街 38m²/5/7.31.5万 95年正南房型好 84817863	天福园 70.76m²/3/7.91.8万 房好环境佳50中 85506877	武夷路 47m²/1/6.55万 精装全明送地下室 84817862	龙江港龙园 100.08m²/5/6.105万 精装全明送地下室 86409890	宁工新寓 61.5m²/2/7.56.8万 南北精装全明 83340819	上海路 98m²/4/7.120万 双南精装全明 84702661	许府巷地铁口 41m²/2/6.36.5万 过路首选总价低 83370779	紫竹林 41m²/3/6.103万 精装全明送地下室 83370779	长江之滨 87.11m²/3/6.103万 精装全明送地下室 86291501	马台街 39m²/3/6.39万 精装全明送地下室 83211566	
宝苑新寓 63.8m²/7/7.58.8万 精装全明送地下室 84730629	金陵新八村多套 60.18m²/4/6.56.8万 环境优天然气 83340819	莫愁新寓多套 60.18m²/4/6.56.8万 29中地铁站旁 83340819	虎踞北路多套 66m²/1/6.51万 毛坏双南院子25 86291501	凤城西街 56.6m²/4/6.47.8万 远中学双南大阳台 84817862	青石村 73m²/1/5.75万 双南精装生活便利 84525490	华桥路 63m²/4/6.68万 南北一中心小学 84730689	归云堂 73.07m²/3/7.65万 普装双南较安静 86291501	碧树园 65.22m²/1/6 88万学区精装修 83340819	天目路 61m²/3/6.112.8万 双学区精装全明 85612676	扬州路 55.5m²/3/6.83.5万 精装全明送地下室 86291503	天津新村 72m²/5/6.86.5万 精装全明送地下室 84702661	虎啸花园 143m²/2/12.220万 双南精装全明 84515105	金城花园 96.5m²/4/6.115万 高档小区精装全明 83211566	邻君别墅 580m²/1/2.800万 毛坏独立别墅 83370779	陶谷新村 105.4m²/3/6.126万 精装全明送地下室 84702661	老菜市 72.19m²/2/7.71.5万 好地段环境好 8370779
龙江宝地园 68m²/4/7.56万 住权南单装修 84515105	福建路中南园 81m²/2/26.78万 南1北全明阳光房 83370779	金阳花园 124.5m²/4/6.168万 豪装全明送地下室 83340819	君临国际 37.38m²/28/32.83.8万 顶级地段精装单身公寓 85500379	南艺校北园 51m²/6/6.43.8万 精装拎包入住 83340819	陶谷新村 63m²/3/7.78万 精装全明送地下室 84730629	虎踞北路 68.25m²/2/6.83万 南北精装全明 84730629	新国际大厦 140m²/16/28.92万 精装全明送地下室 86409890	梧桐公寓 96.32m²/1/20.103.8万 精装全明送地下室 84535085	中山北惠园 106.25m²/1/7.97万 07年新3南送地下室 86407617	五塘新村 49.87m²/2/6.34万 南北小区生活便 84703906	五塘新村 53m²/6/6.35万 房型好宽送地下室 83370779	四平苑 135.23m²/4/13.128万 精装全明送地下室 84730689	五塘村 69.15m²/6/7.49.6万 精装全明送地下室 84702661	百合果园 112.6m²/1/7.112万 精装全明送地下室 83340819	义民新村 62m²/6/7.53万 双南全明精装 83370779	
滨江西园 69m²/4/7.55.8万 精装全明送地下室 85491385	金陵小区 79m²/4/7.45万 南全明可带产权 58491385	五塘三村 55.10m²/5/6.37万 封闭式东头全明 83211566	旭日景城 121.46m²/3/88.88万 精装全明送地下室 84525490	钟山花园城 94.32m²/2/18 102万全新毛坯 84594287	珠江路一树园 35m²/3/6.18万 九中环境佳 84594287	百子亭 88m²/3/6.81万 精装全明送地下室 83370779	湖景花园 149m²/2/7.195万 双南精装全明 83370779	东方城 4108.5m²/3/4.118.8万 精装全明送地下室 84515105	雍园 71.66m²/7/7.87万 精装全明送地下室 84535085	黄埔花园 42.34m²/4/7.116.5万 双南全明送地下室 84525153	依依廊 76m²/3/3.1万 双南天然气管 84702661	丹凤街 55.7m²/1/6.62.8万 南北全明送地下室 84702661	卫岗西8号 48m²/3/3.40.5万 精装全明送地下室 84817862	唱经楼小区 112.6m²/1/7.112万 位置佳生活便利 83340819	黄浦花园 92m²/4/7.116万 精装全明送地下室 84868537	
长发公寓 133m²/2/11.150万 精装全明送地下室 84868593	富贵山 59m²/2/6.50.8万 精装全明送地下室 84817862	如意里 63m²/2/6.68万 双南精装全明 84730689	莫公庙新村 47.15m²/2/7.39万 生活交通便利 84868537	清溪村 53.5m²/5/5.42.5万 南北全明生活便 84817864	北苑二村 93.27m²/1/6.74万 精装全明送地下室 85500379	后宰门街 94.72m²/7/23.5万 交通便利生活便 84817863	前大树根 67m²/2/6.68万 精装全明送地下室 83211566	富贵山 56.8m²/3/6.46.8万 精装全明送地下室 84817861	岗子村 51.8m²/1/6.44.5万 交通全明送地下室 84817863	新街口青石街 67m²/1/6.67万 精装全明送地下室 84594287	电力公司 73.7m²/2/6.57.6万 全明精装全明 83211566	丹凤街 40.39m²/6/7.43万 精装小户型 84471667	板仓街 64.1m²/4/6.52.8万 双南全明送地下室 84817862	佛心桥 53.5m²/6/6.46万 精装全明送地下室 84535085	后宰门西街 74m²/2/6.62万 双南生活便利 84817862	
玫瑰花园 90.3m²/3/6.47万 精装全明送地下室 58491385	江畔明珠 94.93m²/3/6.51万 全明户型好楼层佳 58491385	华侨城 111m²/6/6.53万 全新跃层送阁楼 58491385	浦东家园 131.13m²/9/11.70万 三南精装全明 58491385	天润城 86m²/4/6.38.8万 新空全明送地下室 58491385	明发滨江新城 111m²/9/11.51万 新空全明送地下室 58491385	金泉泰苑 87m²/3/6.42.5万 精装全明送地下室 58491385	苏宁天润城 115.94m²/5/11.48.5万 精装全明送地下室 58491385	威尼斯水城 130m²/3/5.41万 双南全明送地下室 58491385	阅景龙华 101m²/1/11.48.8万 全明全明送地下室 58491385	润富花园 91m²/3/6.40.6万 精装全明送地下室 58491385	桥北新村 71.78m²/6/6.40万 全明精装全明 58491385	威尼斯水城 90.13m²/7/11.45万 新空毛坯全明 58491385	雨花路 108.02m²/7/7.88万 精装全明送地下室 84525490	华电新村(多套) 45m²/2/5.33万 特价好房急售 83370779	栖霞街 43.44m²/3/4.15.8万 三房型好价格低 85506877	幕府山庄03年房 136m²/5/6.85万 三房型好价格低 85500386
阳光雅居 122.8m²/6/7.76.8万 新空房地地佳 85506877	长乐路 82.19m²/7/7.75万 全明户型好楼层佳 84535085	白鹭东苑 49m²/4/7.44.8万 全明交通生活便 86291501	小西湖 50m²/5/6.39万 精装全明送地下室 86407617	武定新村 45.72m²/1/7.38万 精装全明送地下室 83370779	晨光巷 50m²/2/6.37.5万 双南拎包入住 86407617	双乐园 60.72m²/6/7.55.5万 精装全明送地下室 84525490	枫丹白露 87m²/2/7.116万 07年精装全明 84868537	节制闸小区 53.89m²/4/5.40.5万 精装全明送地下室 84471667	来凤小区太平苑 51.23m²/6/7.45万 07年新装修 84471667	武定新村 70m²/2/6.54.08万 双南一北经典户型 84594287	凯悦新城 144.31m²/1/11 159万精装修 85612676	仁德里 65m²/1/7.40万 院子加盖一间 84594287	翠岛花城 136.44m²/3/11.125万 精装全明送地下室 84515105	仁德里1号大院 90.62m²/3/7.70.5万 三房型好价格低 84471667	左岸名苑 145.4m²/10/11.95万 别墅环境景观佳 84471667	