

## 虽然风险高,却有不少市民图便宜

# 小产权房悄然热销

### 3500元/平米 买套小产权房

按照国家规定,城镇居民不允许到农村购买宅基地、农民住宅或“小产权房”。但随着城中村改造的陆续进行,昔日的城中村变成了今日高楼大厦,虽然很多都为小产权房,但价格低、位置好的小产权房依然受到一些市民的关注。

刘女士于今年5月份在淄博路一城中村改造项目花50万元购买了一套145平米的大户型住宅。“选择买小产权房主要是考虑价格便宜,而且户型设计也不错。”刘女士说,这套房子价格是3500元/平米,而周边的房价都在6000元/平米以上,价格相差悬殊,还找不到一个理想的户型。

“周边的商品房都未出5年期,如果买二手房,不仅价格高,还要缴纳营业税。”刘女士觉得不划算,放弃了新房和二手房的购房打算,选择小产权房。

“房子买来主要是为了自己住,没有考虑房子增值等因素,以后也没打算买卖。”刘女士说,小区距离济南路小学很近,孩子上学也方便。

### 中介 小产权房成交量翻番

日照一知名房产中介负责

在商品房价格居高不下的情况下,无证小产权房凭借低价格越来越受到日照一些市民的关注。1日,记者走访发现,今年小产权房成交量持续走高,部分中介小产权房的成交量相比去年翻了一番。

人陈经理告诉记者,相比去年,今年小产权房子卖得很火,成交量也翻了一番。“每个月公司小产权房都保持着6、7套的成交量。”陈经理说,从目前的销售情况来看,今年小产权房的成交量能达到80多套,而这在去年还卖不到40套。

“小产权房价格一般是周边房价的五、六成。”陈经理说,小产权房没有土地证和房产证存在致命的缺陷,还不能上市交易,房价上涨无力,从2008年以来就没有明显的变化。以高家村改造项目为例,海曲新村二区小产权房的价格在3000多元/平

米,而周边的龙特假日湾为6000元/平米以上,海德名庭为7000元/平米以上,天诚时尚PARTY也得7000元/平米。

“小产权房价格低,二三十万元就能买到一套不错的房子,这只是一套商品房的首付款。”虽然小产权房存在风险,但是低廉的价格还是吸引不少市民购买。

记者了解到,购买小产权房的人主要是来自农村,还有一部分是贷款受限而购买小产权房。“多数选择小产权房的人都是从农村来的,家里总共能凑足二十多万元房款,又不想贷款。”陈经理说,这部分人的观念还是比较



营子一区是小产权房集中区域。记者 刘守龙 摄

内部交易,不能办理房产证过户或上市交易,不能快速变现,而且房子增值潜力也很差。”一房地产业内人士认为,小产权房问题多,很少有投资者涉足这个领域,选择小产权房的主要是以自住为主,短期内没有换房打算的市民,但也仅占少数。

记者了解到,日照的小产权房分布比较分散,几个规模比较大的项目主要是东关南路社区、高家村改造项目、营子村等。而日照主城区89个城中村的陆续改造无疑会带来更多的小产权房。

记者从二手房中介了解到,目前小产权房的供应量和需求量都有增加,但供应量要远大于需求量,供应量接近需求量三倍,小产权房存量已经是历史最高。

“对于小产权房,无论在政策还是法律方面都有比较详细的规定。”日照舜铭律师事务所律师张连民认为,小产权房只限村内交易,不能办理过户,虽然与村里私下签订了合同,但是也没有法律保障,购买小产权房存在一定的风险,对于小产权房还是要慎重。

“近几年有关小产权房纠纷问题很多,尤其是在拆迁改造的时候,购买的小产权房业主权益很难得到维护。”张连民说。

记者 刘守龙

### 风险高 业内人士不建议购买

“小产权房只限制在同村

编辑:刘守龙 组版:闫姝



## 精品楼盘推荐

加入齐鲁晚报看房团 一起去砍价!  
QQ群号:1964325 电话:0533-8308129

### 德瑞·凤凰花园



建筑类型:多层住宅  
楼盘位置:海曲一路与天津路交汇处  
总建筑面积:10万㎡  
容积率:1.5  
绿化率:35%  
主力户型:三室两厅 两室两厅  
交房时间:2012年11月  
售楼地址:海曲一路与天津路交汇处  
销售状态:二期热销  
开发商:日照德瑞房地产开发有限公司

#### 项目优势:

德瑞·凤凰花园位于天津路与海曲一路交汇处,由日照德瑞房地产开发有限公司开发,项目总占地面积约6万平方米,总建筑面积约10万平方米,由11栋多层住宅组成。凤凰花园毗邻石口中心商圈,周边配套设施完善,友谊商店、利群商城、石口大市场、各大银行、港口医院等遍布周边,生活舒适便捷。凤凰小学、日照六中、第二幼、二小等教育机构近在咫尺。凤凰花园全部为精装修住宅,以小户型为主,结构合理,户型方正,南北通透,采光充足,加之高绿化率、低建筑密度,使得本项目成为石口中心区域高品质社区的代表作。

### 兴业·春天二期



建筑类型:高层住宅  
楼盘位置:日照市临沂路与天津路交汇处  
售楼地址:日照市临沂路与天津路交汇处  
总建筑面积:20余万平方米  
容积率:1.54  
绿化率:30%  
主力户型:78-122㎡  
主力户型:两室两厅、三室两厅  
车位:1:1  
开发商:日照兴业房产

#### 项目优势:

兴业春天位于临沂路与天津路交汇处,背靠渤海大酒店,东去4000米即是植物园,世凯国际城,兴业春天二期由6栋高层住宅组成,借助一期成熟大卖的优势,坐享20余万平方米社区配套设施,小区内健身广场、网球场、水景广场等配套设施一应俱全,交通便捷,风景优美,金融、医疗、超市遍布周边,2分钟成熟生活圈,是兴业房产倾力打造的开发区品质典范。

### 海洋世家



建筑类型:小高层 沿街商铺  
楼盘位置:海曲一路与青  
总建筑面积:6500平米  
容积率:1.28  
绿化率:35%  
主力户型:二居室 二室连排  
售楼地址:海曲一路与青  
开盘时间:小高层:预售登记  
商业:现房销售  
均价:商业、住宅待定  
售楼部:日照海洋房产

#### 项目优势:

项目位于海曲一路南首,由海洋房产精心打造的具有现代风格的高品质社区,是日照外地人首选之地。多层住宅已交付使用,小高层现已预售登记中,海曲一路与青石口大市场、石口利群和友谊商店形成石口商圈约800米,交通便捷,购物休闲,出行购物两不误。

### 天诚·观澜天地



建筑类型:联排别墅、独栋别墅、联排别墅  
所在区域:山海天旅游度假区  
楼盘位置:青岚路以东,大公二路以西  
总建筑面积:18万平米  
销售状态:现房登记  
开发商:天诚房产

#### 项目优势:

天诚·观澜天地坐落于风景优美、静谧怡人的山海天旅游度假区内,以意大利托斯卡纳原乡风情为依托,借鉴阳光花园和欧洲风格,采用纯真的托斯卡纳建筑风格,绽放田园牧歌般的温馨、浪漫别墅,联排别墅与高层建筑相得益彰,错落组合成一个相对静谧的园区。独特的托斯卡纳建筑风格,配以欧式田园景观,令居住者享受惬意城市喧嚣,尊享从容的高品质生活。