

小产权房市场怪相：

政策禁令遏不住“转正”传闻助热销



虽然国土资源部、住建部 11 月 22 日再次紧急叫停小产权房，但禁令已无法遏止乱象。记者近日走访重庆多个小产权房集中区域发现，小产权房的“转正”噱头，吸引大批购买人群。

“转正”消息乍起 小产权房热销
位于重庆沙坪坝区中梁镇的天蓝雅园、中梁名都、麒麟香山、洪福秀景等 7 个小产权楼盘，占地 150 亩，包括 88 亩耕地，始建于 2006

年，涉及 3266 套房屋、1 万余人。
从中梁名都小区的装修情况判断，入住率已接近五成。记者以看房为名联系到销售人员谢小姐，“最近人多得很，上周就卖出去五六套，小产权房要‘转正’了，买到就赚到。现在只剩下几套尾房，均价约 2100 元，说不定明天就要涨价。”
由于销售火爆，中梁镇上还出现了主要销售小产权房的中介。普昕房产的李小姐说，本

来房源很充足，但近来买的人太多。李小姐向记者推荐麒麟香山，“这是镇政府集资建房，虽然是小产权，但绝对可靠，这个月已经卖了 8 套，政府总不会拆自己的房子吧？”还有的房主说：“政府盖的，住着好几千人，不仅质量好，而且到时小产权房‘转正’，这个小区肯定最先办，卖出至少赚两倍。”

市场需求旺盛 利益联盟难禁
国家三令五申禁止修建的小产权房为何禁而不绝？究其原因，一方面，由于房价不断上涨、保障房力度不够等原因，一部分购买小产权房者是出于居住的刚性需求；另一方面，小产权房涉及村委会、社区股份制公司、私人开发商甚至个别基层公务员的利益联盟，难以靠禁令遏止。
记者走访了中梁镇小产权房部分楼盘居民，大部分是低收入群体。从合川区隆兴镇来重庆主城打工多年的廖先生一周前花 20 万元买下 89 平方米房子，他说，此前全家租住简陋平房，无厕所，这房是借钱买的，镇上同样面积的商品房价格是几倍，20 万元首付都不够。

市场的旺盛需求也带来逐利的群体，涉及面广泛的利益联盟难以简单禁止。以中梁镇为例，镇长兰永连、副镇长邱国权、村主任夏泽伟、区国土局科员刘勇等多名干部因此被抓判刑，山水苑和天蓝雅园的开发商吴腾兵也因行贿被抓判刑。这一利益联盟的“钻营”能力之强也令人咋舌：兰永连在建房申请上加盖公章，开发商将此文件贴在售楼部，大肆宣传是“镇政府项目”；在整治违法建筑时，兰永连、邱国权、夏泽伟、刘勇等人为小产权房大开绿灯；无规划许可证、无施工许可证、无国土证的小产权项目不仅全部建成，而且还电、水、气、通讯、闭路电视“五通”；小产权房在该区核心商圈搭建宣传台和发放资料，吸引大批城市购房者；沙坪坝区主要领导批评小产权房的照片被开发商找人拍下来，放在售楼部大肆宣传“领导都支持我们项目”……

重庆市沙坪坝区国土部门负责人表示，非法用地，国土部门只能走“停工通知-处罚决

定-行政复议-行政通知-法院诉讼”的程序，周期长，效果差，对违法获得的巨额利润而言没有威慑力；非法建设和非法销售，国土部门管不了，也存在信息不对称的情况，其他管理部门和买房者不一定支持，“都说是国土部门的责任，可是这怎么管得住？”

农民土地权益危机 政策“迷雾”亟待明晰

西南政法大学经济法学院教授、博士生导师江帆说，小产权房违反了我国现行《土地管理法》第 63 条规定，但政策的缺失、有关部门的态度模糊，使得小产权房问题长期存在并不断复杂化。

“国家应该尽快出台明晰统一的处理政策，保证耕地和农村土地安全，解决农民在土地利益上的正当诉求与制度约束之间的对立和冲突。”

江帆认为，一是现有项目通过完善征地手续、补交出让金、罚款等方式变为合法商品房。目前部分城市采取此方法，但在高企的房价下，这对守法者不公平，违法者反而获利，鼓励了小产权房违法行为，而且将极大地损害法律的权威、政府的权威。

二是彻底清查，采取强硬措施，拆除不合格不安全的小产权房，没收质量过关的小产权房，作为政府保障房或廉租房。这一方式最简单，也符合现行法律法规，但执行难度很大，不仅政府执法成本很高、房屋管理难度很大，而且涉及千千万万购房者利益。

三是从制度和法律入手，让小产权房问题消失于根本。对已建的小产权房，各地根据具体情况按前面两种方式解决，同时公布强有力的禁止再建的法规，研究出台从《土地管理法》的修订案到农民自主扭转土地的办法，同时跟进相应的配套措施，明确集体建设用地流转的方式、流转利益的分配和管理等，协调各方利益。此外，还要严格规划管理，完善土地增值税等相关制度。如此就不会再存在所谓小产权房，这是治本的办法。

(据新华网)

中国建筑发展的伦理回归

丰富建筑的伦理内涵，从理性的角度看待人居环境，以善意的心态处理建筑文化，提供有真正价值的建筑作品，成为摆在我们面前的课题
今天的中国社会已经有了很大变化，传统伦理关系建立的基础诸如持续性的、庞大的家族结构，缓慢的农业经济、自然经济，儒释道的价值基础，已经变成了小型化、分散化的家庭结构以及以商品经济为主导的机制等。传统的一元化价值观变成了现在多元化的价值观，当代伦理的内涵发生了质变。从过去的尊卑、长幼、君臣等社会伦理，变成了以个体、本位为中心，强调实现个人价值的自我意识；从尚中、谦和的价值认同，变成了争先、竞争、索取的商业社会价值状态。相应的，在人居环境建设上，从以往强调天人合一、与自然和谐的营造策略，转变到以经济效益为核心的城市发展策略，尽管有时候也把生态、绿色、宜居放在嘴边，但实际上，许多城市多是按照经济利益逻辑来发展。
中国传统建筑的伦理精神，包括政治伦理(形制、色彩、工官制度的建筑等级)、社会伦理(礼教、宗法、礼俗与建筑空间、形制的对应)、人生伦理(建筑的生命观)以及生态伦理(天人合一、因地制宜、顺应自然)等等。这些建筑、建造法则的伦理精神逐渐失落，如何扬弃传统以丰富建筑伦理的当代内涵，成为摆在我们面前的难题。
建筑伦理描述的是建筑和与之相关的各要素之间的关系，它所表达的是对这些关系的价值判断。从广度上，建筑伦理的研究范围包含了建筑内部各要素之间的关系，建筑的社会和环境意义以及建筑从业者的职业道

德、价值取向等。从深度上，建筑伦理强调的价值准则是基础的、公认的、正确的，是关乎建筑的本质、意义等核心问题的，是所有建筑活动所应共同坚守的价值底线。
建筑师关心的是通过专业知识、理性分析、设计和建造，把项目做好，但是他却不得不对来自外部的约束力。比如政府会要求你一定时间之内必须拿出成绩来，这样的话，建筑的设计、建造的时间就会被压缩。再比如开发商的想法就是为企业赚钱，这是企业的目标所在，他们可能为了获取更多利益而去违反和突破城市规划的原则，这样的伦理可能也造成了城市里公众利益的受损。各个行业之间的利益，都跟建筑师的工作产生了冲突，跟城市的整体利益产生了冲突。
在这基础上，我们不妨对建筑本体进行追问，对建筑与自然、文化以及社会关系的伦理进行追问，对建筑师职业操守的伦理进行追问：是沉浸在继续追求更高、更大、更怪的空间神话，无限放大建筑表象、唯心的意义，还是回归建筑基点，以人为本地解决人居环境的现实问题？是发展产业化的、达标式的、表现式的、不可持续的“绿色”建筑，还是以俭朴的理念，以适用的技术，真正创造回归生态的建筑环境？是打着弘扬传统文化的旗号，大造仿古建筑，还是尊重历史的原貌？是保守地模仿，还是实现中国传统建筑文化的当代蜕变？是追求浮华、排他的个性表现，还是礼貌地对待城市的物质与文化环境，与之和谐相处？建筑师是随波逐流、为了生存屈从于“潜规则”，还是心存善意，积极地面对现实？
对于当代中国建筑发展的伦理回归，我

做了以下几方面的梳理。回归理性，以“用”为先，就是将实用、适用、经济等充分地考虑；回归生态，以“俭”为先，就是谈到生态的时候，先做减法，先做朴实、节约的建筑；回归本土，以“和”为先，这不仅是简单地看形式，而是落到中国传统文化中的一些和谐的内在逻辑，而不是张扬的、夺人眼球的创造方式；回归和谐，以“礼”为先，也就是建筑与自然、城市的关系，更应该注意和谐的关系；回归专业，以“责”为先，这些年，建筑师好像只是在做事，话语权不够，好的建筑必须要有好的设备、建筑材料，招投标的方式造成了建筑师对这些要素的失控，建筑师在工地上的话语权不够，就很难达到应有的目的；回归社会，以“公”为先，在设计和建造中，以公共利益作为优先考虑的一个出发点；回归建筑，以“品”为先，在设计中最重要的是品质，建筑师应该对建筑的品质负责。
总的来讲，就是希望社会各个层面上，都能回到理性的立场看待我们的人居环境发展，同时也以善意的心态来处理建筑文化。比如决策者，不论是政府官员还是开发商，能够理性地选择建筑方案，尊重建筑师；从设计体制来讲，需要理性规范；从设计者来讲，更要理性思考、善意引导而不是追风趋俗；而对于使用者来说，也需要做到理性认知和尊重建筑文化，如果所有的建筑都能得到尊重，那么这个行业也会更有发展前景。
中国建筑价值取向丰富多元，这是时代发展的必然。借助建筑伦理的观察视角，我们可以透过纷繁的价值多元现象，挖掘出共同的伦理价值底线，这对我们未来人居环境的健康完善是至关重要的。(姚雪青)

发改委：7 年内将再改造 7000 多万平方米棚户区

在近日《全国资源型城市可持续发展规划》的发布会上，国家发改委副主任杜鹰表示，资源型城市是否考核 GDP，要依据国家主体功能区的规划。
67 个城市被列入衰退型
《全国资源型城市可持续发展规划（2013~2020 年）》近日发布。《规划》首次划定 262 个资源型城市，并要求资源型城市居民收入增速高于全国平均水平。
《规划》将 262 个城市分为成长型(31 个)、成熟型(141 个)、衰退型(67 个)和再生型(23 个)四种类型。针对不同类型的资源型城市，杜鹰举例，对衰退型城市，核心是大力发展接续替代产业，同时解决最突出的一些历史遗留问题；对再生型城市，核心是发展的质量和效益，同时率先建立可持续发展的长效机制。
2020 年前改造 7000 万平方米棚户区
杜鹰表示，对于资源枯竭城市，已经改造了 9000 万平方米棚户区，还有 7000 多万平方米，到 2020 年甚至要提前全部改造完。
杜鹰举例称，国务院此前界定的 69 个资源枯竭城市，人口只占全国的 4%，但是棚户区占了全国的 1/4，失业矿工占全国采矿从业人员的 1/10，低保人口也占全国的 1/10，需要治理的沉陷区占了全国的 1/3。另外，他还指出资源型城市，普遍存在资源型产业“一业独大”的问题。这会导致其他接续替代产业发展滞后，一旦资源开发接近枯竭，就会出现“矿竭城衰”的现象。
(邹春霞)