

盤活土地資源 合條件即發證

深圳違法小產權房「轉正」

6月2日，深圳市人大常務委員會通過《關於農村城市化歷史遺留違法建築的處理決定》（以下簡稱《決定》）。該《決定》透露，俗稱「小產權房」的在農民集體土地上建設、未繳納土地出讓金等費用的違法建築有望經過確認產權後獲得房產證。深圳是次對違法建築的處置由「堵」到「疏導並舉」。有專家認為，深圳此舉是盤活土地資源，解決因土地資源的緊張，導致產業結構調整遭遇「瓶頸」的一個重要舉措。

【本報記者毛麗娟深圳三日報道】

其實，早在今年年初，就有不少城中村村民提前聽到風聲，「搶建」之風一時興起。在寶安龍華街道，段女士親眼目睹了小區門口一棟城中村建築猶如「拔地春筍」般「崛起」的過程。「十來個工人，不到一個月這棟房子就完工了。」

深有 35 萬棟違法建築

據段女士介紹，之前小區右邊已經有兩棟並排而立的城中村建築，現在這棟新的建築就聳立在它們右邊，因為地塊逼窄，新建築佔用了部分道路，去超市買菜也得繞道而行了。

據了解，由於種種歷史原因，深圳現有存量違法建築總量約 35 萬棟，其中在 1999 年出台相關法規之前建造至今未獲處理的違建有約 22 萬棟。由於大量違法建築未經處理，沒有經過質量驗收和消防驗收，存在着建築結構、消防等重大安全隱患，也使得在違法建築中從事生產、經營的單位和企業，均不具備辦理相關證件的資格，成為無證無照經營的主要原因。

業界稱操作難度大

據深圳市人大常務委員會副主任李華楠介紹，《決定》出台主要在於違法建築使得深圳土地無法集約利用、加劇了土地資源的緊張，導致產業結構調整遭遇「瓶頸」。而另一方面，《珠三角發展綱要》和《深圳市綜合配套改革總體方案》也對深圳提出了更高要求，深圳

要實現科學、可持續發展，就必須處理好違法建築問題，盤活土地資源，有效利用發展空間。

根據《決定》，深圳「對符合條件的違法建築確權發證」尤其受市場關注。根據《決定》，對於深圳市農村城市化進程中出現的違法建築，將採取分類處理的辦法，符合條件的違法建築可以依法核發房產證。據透露，根據初步方案，對於歷史遺留違法建築，將核發商品性質房地產證和非商品性質房地產證兩種，但對於拿到了商品性質房地產證後，如何轉讓、程序怎樣規定，目前尚未確定。

有業界人士對「小產權房」轉正為合法建築的設想表示懷疑，稱還要看深圳接下來出台的配套措施和執行細則，解決違法建築問題比辦奧運還難，要有打持久戰的準備。深圳美聯物業總經理王書權認為，深圳違法建築的存在已有近 30 年歷史，此類樓盤牽扯到的關係錯綜複雜。由於很多城中村建房是村民在農民集體土地上建設的，施工前以「房子將分配給村民住」為由拿到了正規合法的建設工程規劃許可證，現在要求其補收地價款後再拿房產證，恐怕村民沒有這麼高的積極性，寧願不要房產證，繼續出租。

王書權同時分析，即便「小產權房」拿到房產證，也不會對商品房市場帶來影響，因為，這類房子主要以出租為主，業主不可能把一棟房子連同房產證賣給購房者，購買單套房屋不可能拿到整棟房子的產權證。

小產權房「水貨」變「行貨」

本報記者 鄭曼玲



深圳市人大一紙為「小產權房」試點「放開」的公文，恰如一陣清風吹皺一池春水，讓本已稍作止息的「小產權房之爭」再現漣漪。有人戲稱，小產權房有望「轉正」，「水貨」搖身一變，成了「行貨」。

作為房地產市場多方利益博弈下的畸形兒，小產權房自誕生之日起，便命運多舛。雖因價錢低廉而深受購房者追捧，卻因缺乏「准生證」而始終猶抱琵琶、遮遮掩掩，處於名不正言不順的尷尬境地。其間，國土資源部官員亦曾表態稱，對於一些已經形成一定規模、符合土地利用規劃的小產權房，可以考慮讓其補齊手續後轉為合法。此舉被視為政策鬆動的跡象。但業界向來未得及拍手歡慶，國務院及相關部委又先後發文重申，嚴禁小產權房建設銷售，並多次提醒消費者留意交易後可能導致的風險。

對小產權房不合法的定論，主要緣自《土地管理法》的相關規定，當中條文對農民的土地所有權進行了嚴格的限制，農民沒有權利改變土地的用途，即便是在其宅基地上建造的房屋，也不得向本村之外的其他交易主體出售。然而，按照憲法和《土地管理法》，農民又確實以集體的名義擁有本集體所佔有的土地的所有權。有專家質疑，一個沒有支配權、處分權的所有權，還是不是所有權？

另一方面，政府對於國有土地享有所有權，基於這種所有權，政府可以將土地用於公共用途，但也可以按照商業原則，將其出售給報價最高的企業和開發商。也就是說，政府可以追求其土地收益的最大化，農民卻不可以，兩種所有權之間又出現了絕對的不平等。

事實上，法律並非僵化的條文。既然這是民間在解決住房問題的一種多贏合作，法律理應適時改進，為這種民間的自助創新提供法理支持，而不是刻舟求劍地貼上非法標籤。從這點上看，深圳所進行的有益嘗試，無疑是務實理性的選擇。

當然，這顯然不應該成為深圳小產權房業主獨享的盛宴。深圳所探索的經驗做法，在全國各地能否得到推廣、「轉正」之後的小產權房如何交易、今後小產權房能否再批量建設銷售，都是值得探討的問題。某種意義上，小產權房的合法化關係到中國現代化的發展戰略問題，關係到中國是繼續過去的城鄉分治、二元結構，還是走城鄉一體化、城鄉互動、城鄉均衡的發展道路。

也有人認為，小產權房是打破房地產市場壟斷的一次試水，為畸形房市打上一系列問號：能否打破單一供應者壟斷市場的局面，實現土地供應和房屋供應的多元化；能否壓縮地方政府、有關部門、開發商的利益，將房市的調控主體從利益中擺脫出來，從而更超脫地執行調控政策，打破官商勾結的鏈條。可以說，這些問題，比讓小產權房「轉正」更值得深思、更迫於解決。



小產權房能否打破房地產市場壟斷，有房地產專家認為，操作難度大（本報攝）

「小產權房」受低收入者青睞

【本報記者毛麗娟深圳三日報道】由於深圳城中村聚集大量的村民自建樓盤，城中村已經形成大型的生活社區，不少中低收入的來深建設者常年居住在城中村出租屋內。一旦城中村建築獲得合法「准生證」，不少在昂貴的商品房價格前望而卻步的人可能會轉而購買此類住宅。

在媒體工作的劉小姐表示，如果能夠獲得房產證，花少少錢買一套「小產權房」自住是很划算的，可以免去「房奴」之苦，不住的時候也可以對外出租。

在龍華民樂村的一棟違法樓盤內，陳先生和他的同事們認購了所有的戶型。「這是公司自己開發的房子，以每平米 3000 多的價格賣給我們這些內部職工，儘管沒有拿到房產證，但位置好，離市區近，所以內部認購時比較搶手。」陳先生表示，不少違法建築只是沒有拿到建設工程規劃許可證，其實建築質量還是不錯的。他擔心自己所住的樓盤無法通過確認產權的環節，拿不到房產證，期望《決定》出台後有更加明細的實施辦法推出。



今年年初，就有不少城中村村民提前聽到風聲，「搶建」之風一時興起，現時在深圳約有 35 萬間違法建築（本報攝）

應對經濟轉型 加快技工培養

珠海投 25 億建職教基地



從今年起珠海將投資逾 25 億元建設職業教育基地，加快培養技工人才（本報攝）

廣東施行糧食安全條例

【本報訊】中國第一部全面系統地規定糧食安全保障工作的法規《廣東省糧食安全保障條例》，將於今年七月一日起在糧食自給僅三成多的廣東省施行，這是該省作為全國最大糧食主銷區對糧食安全作出保障的重要舉措。

據中新社報道，該條例是經廣東省第十一屆人大常務委員會第十次會議於今年三月三十一日審議通過的。廣東省人大常務委員會副秘書長金正佳表示，該條例以法律規範的形式對糧食安全保障進行了明確定義；明確了「政府主導，部門協作」的糧食安全保障機制，規定了糧食市場的運作制度，規範了政府在糧食調控中的職責。

據介紹，該條例打破了現行有關法規側重於糧食生產或流通的局限，從糧食生產、經營、儲備、調控、應急等各環節全方位設計糧食安全保障制度，對糧食應急情況下政府有關部門和糧食經營者的義務作出了規定，並明確規定了政府及其有關部門為落實糧食安全保障職責所應承擔的法律責任。

廣東省人多地少，糧食產不足需。二〇〇八年，全省糧食產需缺口二千五百萬噸，自給率百分之三十三。

【本報記者方俊明珠海三日電】近年來，珠三角對技工的需求越來越大。近年來，珠海職業教育難以滿足經濟轉型的需要。珠海市教育局局長鍾以俊今天表示，從今年起珠海市計劃投入 25 億元建設職業教育基地，擴建 7 所主要職業技術院校。擴建完成後在校生總體規模可達 5.88 萬。

珠海現有的職業學校原設計總規模為 9000 人，但到 2008 至 09 學年度在校生已達 2.1 萬多人，已嚴重超規模招生，同時教學設備與實訓設施陳舊滯後。而據去年廣東省政府「雙轉移」戰略要求珠三角各中等職業學校和技工學校每年要安排不少於 30% 的招生指標專門用於招收東西兩翼和粵北山區學生，因此珠海從去年至 2011 年須向東西兩翼與粵北山區招收 1.19 萬名中職學生，加上珠海今後幾年初中畢業生人數呈逐年上升趨勢，中等職業教育將面臨嚴重資源不足和繁重的招生壓力。

鍾以俊透露，今年起珠海將投資超過 25 億元建設職業教育基地，規劃由 4 所中職學校和 3 所高職院組成，建

成後 7 所院校在校生總體規模將達到 5.88 萬人次；並爭取通過整合職業教育資源，利用 3 年時間創建 2 到 3 所省級示範性職業中學，1 至 2 所國家級示範性職業中學。其中，擴建珠海城市職業技術學院，計劃投資 3.8 億元，佔地面積翻一倍達 400 餘畝，預計 2012 年底完工，辦學規模達到 8000 到 1 萬人，成為「國家級示範性高等職業院校」。

放寬民工子女入學門檻

此外，為「留住」外來務工人員，珠海正通過降低民工子女入學門檻等舉措，盡可能保障流動人口子女就近入學，使民工子女享有與本市兒童平等的受教育權利。鍾以俊稱，在本市有固定住址、固定工作，居住半年以上處於義務教育階段的民工子女，全部納入全市義務教育範疇，盡量安排在公辦學校就讀；而從今年秋季起將全面免除義務教育階段公辦中小學流動人員子女借讀費，預計受惠學生達 4800 人。據悉，目前在珠海接受義務教育的進城務工就業人員子女已佔全市義務教育階段在校生總數的 34%。

華南快訊



圖為深圳市委書記劉玉浦（左二）與中國電信總經理王曉初出席簽約儀式（本報攝）

中電信成世運會合作夥伴

中國電信集團公司昨日簽約深圳第 26 屆世界大學生夏季運動會，成為繼招商銀行、金威啤酒、南方電網、可口可樂之後的大運會第五家合作夥伴。

（本報記者 唐剛強）

台泥 15 億項目落戶東莞

台灣首家上市公司、有 50 多年水泥生產經驗的台泥國際集團昨日與東莞望牛墩鎮政府簽署協議書，將在東莞投資建設一座熟料水泥粉磨站。首期投資額 1 億美元，總投資額 15 億元人民幣，投產後年生產能力達 600 萬噸。據透露，該項目是東莞歷史上首期投資額最大的外資項目，台泥還計劃將公司旗下的物流企業和電子項目落戶東莞，並初步計劃建設華南地區總部。

（本報記者 黃仰鵬）

穗再拆 200 塊違法廣告

廣州市城管局昨日正式啟動了第五批違法戶外廣告清拆專項整治行動。據悉，本次行動將清拆近 200 塊違法戶外廣告。而在首日行動中，拆除 22 塊，共 1800 平方米的違法戶外廣告。城管局方面表示，本次行動預計將於 6 月 20 日前完成全部拆除工作。這些戶外廣告主要分布在越秀、天河、荔灣、海珠和黃埔五區，覆蓋小北路、大觀路、康王路等 16 條道路。

據統計，去年，廣州市城管局共完成了三批違法戶外廣告的清拆工作，其中屬於自拆的部分佔總數不到 20%，而今年 3 月份第四批違法廣告清除及今天的 14 宗，自拆比例高達 70%。

（本報記者 呂劍）

珠海外貿進出口額 4 月降 35%

【本報記者方俊明珠海三日電】來自珠海市統計、外經貿部門最新數據顯示，今年頭 4 個月珠海外貿進出口總額同比去年劇降 35.4%，其中對香港出口僅 19.22 億美元，降幅高達 29.3%，與 1 至 3 月相比降幅擴大 1.6 個百分點。

據統計，今年 1 至 4 月，珠海外貿進出口總額 96.94 億美元，同比下降 35.40%，其中進口 49.54 億美元，同比下降 43.29%；出口 47.40 億美元，同比下降 24.42%，降幅比 1 至 3 月份擴大 0.7 個百分點。對各主要貿易對象出口總額降幅擴大，譬如對日本、香港出口額降幅均超過 20%，且 1 至 3 月相比降幅進一步擴大；其中對香港出口 19.22 億美元，降幅高達 29.3%，降幅擴大 1.6 個百分點。

從出口產品看，珠海傳統特色產品出口增減不一。據海關統計，1 至 4 月，珠海空調機、電話機等出口「主力軍」均出現大幅下降，其中空調出口 2.83 億美元，比上年同期下降 45.8%。而遊戲機、醫藥品、船舶等產品出口實現逆勢增長；其中出口額較大的遊戲機產品完成出口額 6.63 億美元，增長 1.8%；醫藥類產品出口 0.49 億美元，增長 15.3%。



受國際金融海嘯衝擊，珠海今年頭 4 個月外貿進出口同比劇降 35.4%，其中，多家電子企業影響最大（資料圖片）

珠海外經貿局相關負責人分析稱，多家出口「大戶」成為出口大幅下降的「重災區」，也成了全市出口下滑主要原因。譬如偉創力集團在全市出口總額的比例高達 1/3，受外部市場萎縮影響，今年 1 至 4 月，偉創力集團、格力電器兩家大型企業出口額分別下降 33%、44%，拉低全市出口 15 個百分點。