

四川罗江：面向个人拍卖土地 允许自主设计自建四合院 PDF
转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/613/2021_2022__E5_9B_9B_E5_B7_9D_E7_BD_97_E6_c57_613083.htm 上周六(25日)下午，一场特殊的房地产项目推荐会在德阳旌湖宾馆举行。不过，此次推荐会的主角不是开发商，而是罗江县政府。台下60多位来自绵阳和德阳的市民踊跃提问，他们关注的焦点是一块被政府划分成62宗，总面积约35亩的拍卖土地，起拍价800元/平方米。政府把一整块地拆分开来，进行小宗国有土地使用权拍卖，按政府的规划，购地者自行修建风格统一的中式四合院，罗江县此举属全国首创。在如今商品房占主导的社会，也是异类。在政府发放的项目宣传资料上，与会者看到“做自己的开发商”这样诱人的字眼。的确，个人用拍卖的方式购得土地使用权，自行修建房屋，省去了开发商环节，成本大大降低。然而就像世间的很多事物一样，前途是美好的，道路是曲折的。罗江县的这次尝试就像一曲不太和谐的变奏曲，在演奏过程中不断出现的不同音符使整首曲子听起来没有预期的那么悦耳……

潺亭府邸 这个位于德阳市罗江县城天台湖西岸、东临凯江、南接108国道的项目占地60亩，拍卖总面积34.98亩，由罗江县政府统一规划为中式四合院风格，其余面积由政府负责修道路、做小区绿化及景观。只拍卖基底面积，购买者自行设计修建。拍卖部分拆分为62宗，面积从260~1500平方米。土地性质为商、住，容积率1.2以下，建筑密度不高于50%，绿化率不低于25%，建筑以二层为主，局部三层，商业用房建筑面积计算不低于5个/千平方米。成都到罗江全线都是高速路，抵达该项目需近1个小时，目前只是

有部分路段正在整修。罗江拍地序曲 政府自找麻烦的开发理念今天，推荐会之后的第3天，在罗江县土地矿权交易中心，一场带有实验性质的拍卖会即将举行。如果今天的拍卖成功，来自天津的文正、成都的沈先生和罗江本地的吴先生极有可能成为邻居，住在统一规划的中式四合院里，看着窗外的凯江静静流淌……让三个来自不同地方的人拥有同一个梦想是一个叫朱征宇的成都人。朱征宇的官方身份是罗江县政府顾问、城市规划师。这个穿着中式对襟衫的男子，显得有些神秘，绝口不提自己的营销策划公司和曾经成功策划的房地产营销案例。但神秘的朱征宇并没有抹去曾在罗江工作的经历。1年多以前，朱征宇为罗江白马关引进一个计划投资20个亿的项目，打造锦绣天府国际旅游度假区，赢得了罗江县领导的信任。在罗江县永平桥和太平桥之间，凯江西侧，有一块闲置了五六年的建设用狭长土地。今年3月，作为政府顾问的朱征宇提出了“个人购地建房”的大胆想法。这个点子缘自加拿大，加拿大的开发商首先通过政府拿地，经过土地所在社区居民论证及提出规划方案，再将地分成若干小块转卖给个人，达到一定销售量后获准动工。这个想法立刻引起罗江县领导的极大兴趣，他们认为这个项目能为罗江带来人才和资金。地处德阳、绵阳之间，有1700年历史的罗江几乎快被人遗忘。很多人在罗江上班的人都在德阳安家，仅4万城镇人口的罗江总摆脱不了“小县城”的冷清。罗江县国土资源局纪检组长李世模形容：“政府这是自己给自己找麻烦！”因为既然不允许开发商经过招拍挂取得土地使用权后，再以划分成小宗转让给个人，政府就必须充当开发商的角色，规划个人建房风格、还要操心一系列配套服务环节。既然这

么麻烦，政府为什么还那么积极？罗江县委常委、常务副县长陈天航一语道破：“通过这种方式吸引到成德绵有实力的成功人士来罗江置业，为罗江引进资金，从而提升罗江本地的人群素质和档次。”朱征宇为这个名为“潺亭府邸”的项目定位为“四合院落经济区”，政府根据这一思路，展开后期工作。潺亭府邸项目所在地长度合适，宽度不够，政府又从开发商手中收回已经出售的两个地块，最终让这个项目呈现出70米宽，几百米长的规则地形，并请专家对整体进行风格进行规划。7月底，罗江县终于完成前期规划，在网上挂出地块拍卖公告。这块面积达60余亩的土地，拍卖面积为34.98亩，其余面积政府将修建公共设施和绿地。被划分成62块的小宗土地，面积从260~1500平方米不等，每平方米起拍价800元。

罗江拍地变奏 三大问题令人生疑 竞拍者顾虑：

建房系列手续咋办？吴先生是土生土长的罗江人，从罗江电视台连续播出的《聚焦罗江》节目中，他就得知这个在自己身边的项目。他与两位好友一起交了保证金，打算在凯江边修个四合院居住。对于即将到来的拍卖，吴先生既憧憬，又担心，从交纳土地出让金到修建四合院，3家人分别要出20余万，这让他难以承担。对于吴先生的顾虑，罗江政府早有解决办法。据李世模称，土地出让金的不足部分，购买人可以用其他固定资产进行抵押贷款，拿到土地使用权后，购买人还可以利用土地进行融资，向银行申请七成按揭。李世模给记者算了这样一笔账，如果以800元/平方米的拍卖基准价格计算，每平方米加上建筑成本约700元，潺亭府邸每平方米的造价仅1500元，把容积率考虑进去，造价会更低。无论建商铺做生意，建房屋自住、出租或出售，价格上都有极大优

势，梦似乎越来越美。不过吴先生却不那么乐观：“我们没做过建筑，听说有一系列手续，还要找建筑公司，万一哪个环节卡壳都不好。”可几个人经过慎重商量，还是决定先出手：“还不晓得能不能拍到地，有了地再说吧。”外界质疑：城镇个人能建住宅吗？就在潺亭府邸运作到关键的拍卖阶段时，记者却听到外界传来许多质疑的声音。其中最有代表性的是：国家不允许城镇个人建造住宅，法律上只有个人购买商品房的，罗江做法违反了相关法律法规。罗江县委常委、常务副县长陈天航表示，专业团队已经做过详尽了解、调查，这个举措与国家政策法规是不抵触的。罗江县国土资源局纪检组长李世模也认为，根据规定，中华人民共和国境内外的企业、其他组织、个人都有竞买资格，没有说个人不可以参加竞拍，取得国有土地的使用权，并可以进行土地的开发、利用和经营，其中就包括个人在取得使用权的土地上自建房屋。为了佐证自己的观点，陈天航和李世模分别举出北京顺义和云南昭通昭阳区永丰镇集镇小宗国有土地使用权拍卖的例子。记者随后在网上并没有查到顺义的小宗土地使用权拍卖案例，而云南集镇的小宗土地使用权拍卖的模式在四川乡镇也有，它与罗江模式不尽相同。后者是在县城里的小宗土地使用权拍卖，并由政府统一规划，进行修建。换句话说，罗江模式在全国还没有先例。德阳市规划研究院副院长苏英透过记者，第一次听到罗江模式，她有些吃惊：“真的？德阳市对个人建房是不允许的。天元、玉泉都曾经提出过这样的要求，规划报上来后都没有被批准。”但她认为如果罗江县委、县政府同意，县规划和建设局批准，“由政府有组织有计划的操作，也应该是可以的。”德阳市国土资源局土

地利用管理科科长马德强翻阅了一系列法规之后，肯定地说：“现在没有法律限制。”之后记者致电省国土资源局政策法规处、省建设厅房地产管理处，相关负责人都表示，目前国家没有规定不允许个人建房，只要以正规途径取得了土地使用权，当地政府统一规划，就可以自建房。这是场炒作吗？有一种说法，如今也愈演愈烈：即使拍卖不成功，罗江政府此举也能吸引媒体关注的目光，提升罗江的知名度。对于炒作说，罗江政府上下口径一致：政府不会拿这个炒作，政府最希望看到这个有实验性质的项目取得成功。潺亭府邸项目的“始作俑者”朱征宇强调，这个为罗江量身打造，并惹来争议的个人购地建房的项目，自己没有收一分钱。另外，也有人质疑，国家早已停批别墅用地，为何这块地上还能建别墅？李世模称，“这个项目不是别墅用地，是商住用地，别墅可以商用吗？不可以。”罗江拍地热身拍卖推荐会上60客户拷问政府“儿子大了，在外地结婚工作，我们这些老年人要懂得自己照顾自己，不给孩子拖后腿。十年来，我一直在幻想和几个好朋友一起找个山清水秀的地方买块地，自己盖房子住，互相照应，还好耍，没想到真有机会了！”德阳的张女士听到罗江的朋友介绍，和老伴一起赶到推荐会现场。潺亭府邸精美的招商手册上打起了“价格战”“根据统计成都的普通住宅均价在4500元/平方米，德阳和绵阳的普通住宅均价约2800元/平方米，而本案买基地和建造在内2300元/平方米就可以享受中式院落生活。”在这场瞄准意向客户的项目推荐会上，60余名与会者非常积极。“如果拍卖成功，多少个工作日可以拿到土地证？”“什么时候可以成立业主委员会？”“如果我拿到地半年内开不了工，可不可以种树？”

” “办证麻烦吗？”一个个问题被抛给台上的罗江县县委常委、县政府副县长陈天航、县规划和建设局局长杜翰林、县国土资源局纪检组长李世模及政府顾问、城市设计师朱征宇。整个提问持续了近一个小时。罗江县罗江，隶属四川省德阳市，有1700多年历史，距成都80多公里。罗江素来民风淳朴，人文环境和谐，孕育了大量仁人志士和诗人学者，是省级历史文化名城。清代文学家李调元出生和生长在这里，以他为代表，李氏家族有“一门四进士，叔侄三翰林”的美誉。罗江自古为出川入蜀的交通要道、物资集散地和兵家必争之地，史称为“三国险阻之区，实两川咽喉之地”。三国遗迹众多，古战场迂回曲折，庞统墓雄立山巅，战马蹄痕印深，车辙古风依旧，以此为中心的三国蜀汉文化享誉海外。1

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com