

# 委员一个提案涉及两个敏感房产话题 个人合作建房 风险大宜叫停

郑州的现状是：还没有一个成功建房的范例

## 个人合作建房可行性讨论会



从曾经风光一时到悄无声息，由于缺乏资金、政策等支持，郑州个人合作建房处于自生自灭的状态（资料图片）。

晚报记者 马健 图

省政协十届一次会议期间，民进河南省委提交了提案《关于规范房地产市场，确保群众购房安全的建议》。在提案中，民进河南省委对“个人合作建房”这一备受争议的行为提出了自己的看法，建议政府关注个人合作建房中的风险，提议对个人合作建房行为要么叫停，要么规范。

晚报记者 孙庆辉 张勤

### 提案关注个人合作建房

个人合作建房要迈几道槛  
没有经验没有制度风险不小

据了解，郑州几个合作建房组织先后瓦解后，一些人并未死心。去年年底，他们把温州的“先行者”请到郑州，图谋个人合作建房在郑州东山再起。

但有业内人士分析，与温州的“先进经验”相比，郑州以前的合作建房组织确实像个“草台班子”。温州合作建房的“操盘手”发现了郑州合作建房“政府并不反对、地块相对易得”等优势，但也“诊断”出了郑州同行的很多问题，比如没有合法的组织、缺少规范的平台等。

民进河南省委在提案中指出，尽管我国法律并未明文禁止个人合作建房，但是，目前这种所谓的个人合作建房并没有成熟的理论、制度、操作和管理模式，相反基于合伙性质、投机心理、众口难调、与开发商竞争实力不足、缺乏经验和有效管理机制等原因，不仅会对参与群众带来潜在的巨大风险，存在社会不安定隐患，而且会发生变相违法销售商品房的行为，从而扰乱房地产市场秩序。

### 我省个人合作建房自生自灭 建议政府要么叫停要么规范

民进河南省委在提案中说，个人合作建房的风险较大。提案认为，所谓的各种“个人合作建房联盟”，作为一个非依法登记的正式组织，他们相互之间只能是“合伙”关系。作为合伙人，他们必须对合伙过程中所产生的全部债务承担无限连带责任。也就是说，每个参加者的责任不会仅限于其所预期的建房成本。对于超出所预期的建房成本或损失，每个人都要以自己的全部家产向债权人偿债。这个理论上的责任是非常之重的。如果不保证每个参与者的“有限责任”，那么，这些参与者与该房地产公司之间就是合伙关系，参与者们作为合伙人的风险仍将无法规避。

提案中指出，目前河南省内的个人合作建房处于自生自灭的状态，对于这种现象应当引起注重。民进河南省委建议政府相关部门有必要对此进行进一步调研，要么立即叫停，要么将其纳入依法管理的范围。

另外，对于个人合作建房的风险，进行充分和必要的揭示，真正做到让市场客观和理智的选择。

### 郑州个人合作建房的酸甜苦辣

#### 甜：顶峰时郑州有5000多人报名参加（甜：像糖和蜜的味道，形容舒适、愉快）

“2005年4月份中原住交会上，李之海公开设立展位，招募个人集资建房会员，这是郑州个人合作建房的第一人，但随即就退出媒体视线。”始终关注个人合作建房的上官同君介绍。上官同君说，当年4月份，河南刘田律师事务所执业律师在某些网站论坛上发出报名倡议书，宣告成立“郑州个人合作建房俱乐部”筹备组，之后很长一段时间进入

静默期。

去年1月17日，郑州市房管局局长王广国通过媒体表态，郑州个人合作建房没有政策障碍。

房管局局长的表态，无疑是个重大利好，给合作建房者打了气，郑州个人合作建房迎来高潮。当年1月20日，网友猫猫、郁志强发起成立“郑州个人合作建房联盟”。几乎同

时，以刘玉茹为发起人的“郑州个人合作建房团”也横空出世。当月，郑州一位名叫张永祥的服装代理商也向社会公布了一份合伙建房初步方案。此时刘田执业律师的“郑州个人合作建房俱乐部”重新浮出水面。

一时间，个人合作建房在郑州引起广泛关注。据不完全统计，郑州当时报名参加各种合作建房的个人就有5000多人。

#### 酸：几家组织都没跨过“信任”关（酸：像醋的气味和味道，悲痛，伤心）

正当各方热议之际，2007年1月份，李之海突然亮相，宣称自己于2005年发起的个人合作建房已取得结果，合作所建房屋已经封顶，即将分配。最后调查到李之海发起的合作建房，性质为“小产权房”。在相关部门施压下，李之海很快消失在公众视野中。

真正把合作建房付诸实际行动的，是闫

功勋等5位市民成立的“郑州市个人合作建房筹备组”。他们自发召集了30多个发起会员，于去年1月底开始筹集资金，打算通过招、拍、挂程序拿下郑东新区一块1.7万平方米（约30亩）的国有住宅用地。但由于他们的账户是以其中一发起人个人名义设立，筹集拍地资金受到一些会员质疑。

在经历了种种波折之后，2007年10月14日，王华等人注册的郑州中基地产公司正式开张，但不久，因收报名费，遭遇信任危机。部分交钱的人士通过网络发话，称这是在“圈钱”，涉嫌非法占用公众资金，而且不开发票涉嫌偷税，是违法行为。王华称，实际交纳报名费的只有300人，比他预想的少了一半。

#### 苦：翻过“三座大山”才能圆住房梦（苦：像胆汁或黄连的味道，难受，痛苦）

##### 第一座山：资金

“参与合作的个人合作建房联盟都在指定银行设立账户，然后与银行签订资金托管委托协议。个人资金划入公司账户时向个人出具托管证明，规定资金只有用于土地投标或者拍地失败后返回原个人账户两条路，这样能够充分保障参与者的资金安全。”对于资金监管，几乎所有的个人合作建房联盟都这样宣称。

由于出现信任危机，最终，闫功勋等人没有在限定时间内筹集到300万元的土地投标保证金，拍地“流产”。为啥不信任闫功勋，上官同君调查参与合作建房的市民后介绍，人们都认为他太年轻，没有实力，如果是富豪、名人情况就不一样，例如知名企业胡葆森先生或某个省市的领导人出面组织，哪

怕他们只是打个“白条”，自己也敢放心地把大把血汗钱交给他们。

##### 第二座山：土地

拿地是个人合作建房联盟最重要的工作之一，拿不到土地个人合作建房不就成了空中楼阁。虽然不断有人爆料称，他们已经有土地意向，但郑州合作建房一直处于“动口不动手”的阶段，先后在媒体上报出的地块有10处之多，但最后都成了“画饼”。

上官同君说，现在郑州拿地门槛非常高。去年以来，郑州“地王”频频易主，足以证明郑州商业用地的热度。2008年第一拍就催生新地王，郑州电视台地价达到每亩633万元。试想：就连众多中小房地产公司都难以染指

的稀罕物，既无资金实力又无操作经验的个人合作建房联盟能轻易得手吗？

##### 第三座山：政策

目前我国的住房保障制度已经有了重大调整，加大了廉租房和经济适用房的建设力度，使得中低收入家庭的住房需求有了保障，这对个人合作建房来说无疑是个打击。

上官同君把合作建房称为房价高涨形势下的“房奴起义”，而目前，合作建房解决的是中、低收入者的住房问题，而国务院住宅工作会议已明确指出，中、低收入者的住房问题由政府解决，郑州市已成立公共住宅投资公司，这个公司将主要负责建设郑州市廉租住房、周转住房和农民工公寓。

### 马上分析 | 个人合作建房能行得通吗？

业内人士：某种商品贵了就去自己造，不明智

“因为某一种商品贵了，就想自己去造一件，是非常不明智的。个人合作建房虽然在某环节上可能会节约一些成本，但在管理、协调等方面的付出却可能更多。试想：业余人员操作的单一且规模很小的项目会比那些专业团队操盘的上规模的楼盘更有效率吗？”不愿透露姓名的业内人士认为，市场经济越发达，社会分工就越精细。专业化

的操作，也正是降低商品成本、提高商品质量的关键所在。

律师：多角度触及法律盲点，成立公司有难度

“个人集资建房的运作面临哪些法律风险？”曾给个人合作建房提供法律援助的黄允律师说，《城市规划法》和《建筑法》是目前我国对城市建设管理的最重要的法律，但在这两部法律中对此均未作出禁止。然而，成立有限责任公司，由于建造房屋需要大量的

资金，因此，集资人低于50人，就无法达到建造房屋的资金规模，集资人高于50人，又受到我国《公司法》的限制，在实施上有其法律上的障碍。

另外是成立股份有限公司，成立股份有限公司必然要先募集至少500万元的注册资金，上报审批，租赁场所，购买办公设备等。由于目前法律对设立股份有限公司控制得严格，设立时间漫长且注册费用昂贵，审批手续繁杂。

冬日暖情 情定今生  
9600111  
人气最旺的聊天交友社区  
网通固话和小灵通均可拨打  
筋骨痛消膏专治  
滑膜炎、半月板、颈椎  
腰椎病。一个电话体  
验品免费送到家(市内)  
电话：66050135 13298111224