

违建别墅只交2万罚金即获“准生证”

保利地产 85 栋别墅由违法变“合法”

□新华社

我国从 2003 年起已明令禁止别墅用地。但作为知名房企，保利地产 2010 年年初却在没有规划许可的情况下，擅自在广州市白云区建起了 85 栋别墅。更令人诧异的是，这 85 栋违建别墅在经过相关部门的低成本处罚后逐步走向了合法建筑。日前，记者对此展开了调查。

八十五栋违建别墅建设工地。

(新华社发)



屡禁不止 堵住漏洞 成当务之急

事实上，早在 2003 年 2 月，国土资源部在《关于清理各类园区用地加强土地供应调控的紧急通知》中明确提出，“停止别墅类用地的土地供应”。此后，别墅供地禁令被国务院、国土资源部一再重申。

其中，2006 年 5 月，国土资源部下发《关于当前进一步从严土地管理的紧急通知》强调，“坚决执行停止别墅类房地产开发项目土地供应的规定，从即日起，一律停止其供地和办理相关用地手续，进行全面清理”。2008 年 1 月，国务院发文《关于促进节约集约用地的通知》明确规定“继续停止别墅类房地产开发项目的土地供应”。2010 年 3 月国土资源部再次强调“严禁向别墅供地”。

“政府禁止别墅土地是出于我国人多地少、需要集约化用地的现实考虑。其目的是为了节约土地，并尽可能提供更多的中低价位、中小套型普通商品住房和保障性住房，让更多普通市民住上房子。”广州合富辉煌首席分析师黎文江说。但在类似保利地产的种种操作之下，市场上的别墅新盘依旧络绎不绝，房地产调控的土地政策变得难以落到实处。

“这也表明现行关于别墅的相关用地制度、规划审核报批以及后续监管上存在一定的漏洞。”周玉忠说，比如对别墅的准确定义，究竟双拼别墅、联排别墅、叠拼别墅是否属于禁止之列，以及局部容积率是否应该有所限制等。

“完善制度的同时，还必须对开发商进行全过程的监管。从规划、国土、建设等诸多环节进行把关、核查。其中，最为基础的是必须确保规划的严肃性，不能让规划变成‘纸上划划、墙上挂挂’，要变成硬约束，不能软弱无力。只有规划硬了起来，后续监管措施才能硬起来。”胡刚说。

“此外，关键的一点，还在于必须要加大开发商违法违规建设的成本，不能让违法违规行为还可以赚到钱，否则这就是为其他开发商‘前仆后继’地违法违规树立榜样。”周玉忠说。

1 乾坤大挪移 普通用地里“栽出”别墅

保利西海岸房地产项目位于广州市白云区金沙洲，毗邻珠江，由一些高层住宅和别墅组成。记者近日在施工现场看到，约百套别墅主体建筑已经全部封顶，集体矗立在珠江边，规模颇为壮观。

让人意想不到的，这些别墅却是违法建设。据广州市城管部门介绍，保利西海岸项目于 2010 年 3 月开始建设，其中有 90 幢别墅的主体建筑在 7 月初已经基本完工，然而这些别墅中至少有 85 栋是在没有取得规划报建许可的情况下擅自建成的。

“这太不可思议了！”周边的村民告诉记者，“年初，有数十辆工程车不停地进出建筑工地，数以百计的建筑工人在工地上加班加点，我们都以为这肯定是合法建设，但是谁又能想到这种大央企也居然进行违法建设，而且是如此明目张胆！”

而更让人震惊的是，记者查阅保利西海岸的用地资料发现，该项目建设的两块用地规划容积率都为 2.8，规划用途都为居住用地(R2)，也就是通常所说的二类住宅用地，并不属于别墅用地。其中一块土地出让协议还对住宅用地进行了户型比例限制，明确规定“套型建筑面积 90 平方米以下住房(含经济适用住

房)面积所占比重，必须达到住宅开发建设总面积的 80%”。

“按照 2.8 的容积率是建不了别墅的，但开发商施展‘乾坤大挪移’，拿出一部分土地多建造几栋高层住宅，其余土地建低密度别墅，通过疏密结合从而既满足了政府规定的整体容积率要求，同时又建成了别墅。”一位不愿意透露姓名的业内人士告诉记者，开发商在局部容积率上做文章建别墅，已是司空见惯。

除此以外，开发商还在“别墅”概念上玩起了花样。长期处理房地产纠纷的广东中泽律师事务所周玉

忠律师说，别墅定义具有一定的模糊性，一些开发商就一厢情愿地认定国家停止别墅用地的审批专指“独栋别墅”，从而大打“擦边球”，纷纷建起双拼别墅、联排别墅、叠拼别墅，并以低密度高档住宅的名义报批绕开“独栋别墅”。以广州保利西海岸别墅为例，在广州市规划局的处罚书上称为“三层建筑”，而广州城管部门则认为这是典型的别墅。保利西海岸售楼人员 9 月 9 日提供给记者的销售资料也显示，这里是“纯粹别墅住区”，并将于年底发售。从规划图来看，保利西海岸别墅主要为双拼别墅、联排别墅等。

2 低成本处罚 一栋违法别墅只需罚 2 万元即变为“合法”

广州城管部门相关负责人表示，在发现保利西海岸违规建设之后，城管部门多次要求其停工，并最终将其列为违建典型进行通报之后，该项目才在 7 月初接受停工整改。而对于这种没有规划报建许可的违法建设，首先要由广州市规划局进行处罚。

根据《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条规定，未取得建设工程规划许可证进行建设的，尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，限期改正，处建设工程造价 5% 以上 10% 以下的罚款；无法采取改正措施消除影响的，限期拆除，不能拆除的，没收实物或违法收入。

不过，广州市规划局认定保利西海岸项目这个“违法建设”是可以“限期改正”的，为此给以建设工程造价 5% 的罚款。即对这 85 栋别墅处以建设工程总造价约 3344 万元的 5% 的行政处罚，共计罚款约 167 万元。

“违法成本太低了！”城市规划专家、暨南大学胡刚教授感叹，“按照 85 栋违法别墅计算，这相当于一栋价值五六百万元的违法别墅只需要罚 2 万元就可以了。如果均摊到成本里，每平方米只增加 54 元，而其附近的一些普通商品住宅销售均价都在 12000 元/平方米以上，这 54 元/平方米的违法成本相当于没有处罚。”

在广州市规划部门开出罚单

之后，开发商缴纳罚款的速度也是极其迅速的，并为此向广州市规划局递交了《关于不申请公开听证的报告》，只求赶快罚款了事。而这意味着开发商对自己的违法行为早已是“心知肚明”的。

在接受行政处罚后，7 月初停工的保利西海岸项目在 7 月 14 日就获批了修建性详细规划，7 月 27 日获批了建设工程规划许可证。记者在广州市规划局网站上看到，2010 年 8 月 17 日广州市规划局对部分别墅的建设工程规划许可证进行了批后公示。

业内人士还指出，按照程序，在规划部门进行处罚后，城管、建设部门也会对这 85 栋违法别墅建

设进行相应处置。但在规划局已经将该项目的规划手续补充完备并定性为“限期改正”的情况下，其他部门也只能罚款了事。而事实上，这些别墅的建设成本也只有 1080 元/平方米而已，即便全部拆了重建，开发商仍然可以赚到不少钱。

“按此计算，开发商即便违法 10 次，但只要有一次违法成功，也仍然可以实现盈利。”该业内人士还指出，正是由于看到了这一点，所以开发商敢于大胆地“边建设、边报批”抢先将别墅建起来，待生米煮成熟饭之后，只要经过低成本处罚，违法建筑就变成合法建筑了。而这就意味一个违法建设在经过一系列处罚程序之后就可获得到合法的“准生证”。



应天园月饼 金牌质量 高贵品质

十三年制饼历史 创造名牌月饼

名优馅料 精致包装 品质出众

【中秋月】



我们在努力 您会更满意

地址：应天园酒店一楼便利店 抢购热线：63232736 13838821607