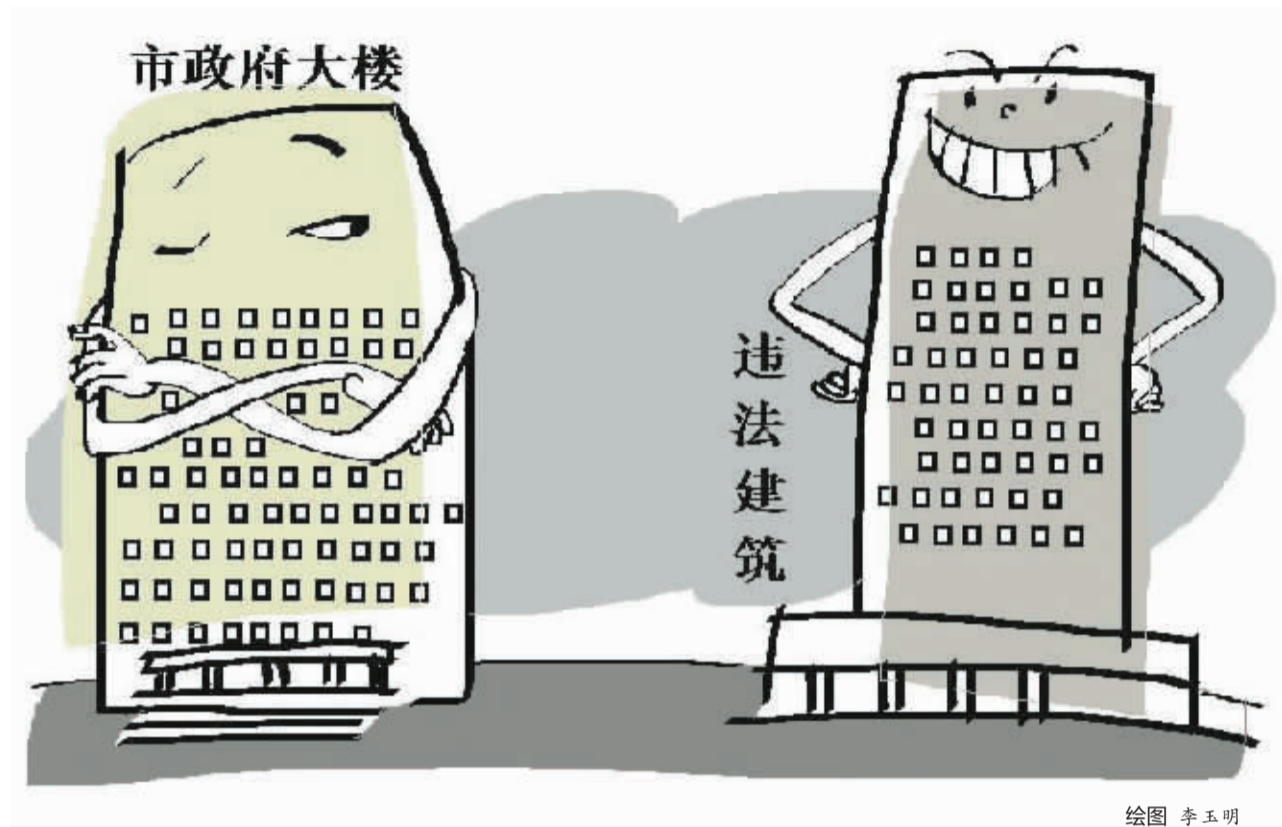


重点工程竟成当地最大的违法建筑,这事儿发生在浙江省金华市—— “最牛违法建筑”就在政府眼皮底下



绘图 李玉明

□新华社记者 方列

一个被浙江省和浙江省金华市都列为重点项目的建设工程,却成为当地最大的违法建筑——不仅改变了建筑使用功能,其建筑面积还超出审批面积近4万平方米。

一旦违建行为能以更改规划或“罚款转正”的方式成功“闯关”,开发商将额外获得8亿元以上的利润。当地市民之所以将金华世贸中心项目称作“最牛违法建筑”,不仅仅是因其违建规模大,更因为它与金华市政府大楼隔街相望,距离只有100多米。

1

重点工程竟成“最牛违法建筑”

金华世贸中心位于金华市的中心区,是目前金华市区内仅存的面积最大、位置最佳的商业用地。开发商为浙江华越置业有限公司,该项目2009年被浙江省发改委列为全省重点服务业项目,是金华市委、市政府2009年、2010年重点建设项目及2010年重点技术改造项目。

金华市规划局审批的规划方案显示:金华世贸中心建设项目地上附房屋数为3层~5层,功能为商业;主楼24层,高度为94

米,功能为办公;地下为商业功能和车库。地块占地面积25447平方米,建筑面积130262平方米。

然而,随着工程的推进,不少金华市民发现,该项目所建的楼被当成了五星级酒店,而建筑面积也明显比规划面积大。

“2009年11月主体工程完成后,我们发现主楼有31层,附楼有5层,主楼的高度为118米,建筑面积显然大大超建。”在金华世贸中心购买了商铺的钱女士告诉记者。

2

“小罚大赚”难遏开发商的违建冲动

“我们的错误主要是‘先斩后奏’,项目超建是事实,不按规划而擅自超建,肯定是错误的。”华越置业一负责人在接受记者采访时说。

他认为开发商把问题想得太简单了:金华城区当时还没有五星级酒店,市里领导希望用一个五星级酒店来提升城市形象,而此项目位于商业中心,所以,就把写字楼改成了酒店。

“原来以为能够经过协调,通过正常途径去申请改规划,增加容积率,但没想到改不过来了!”该负责人说。

“从表面上看,这家开发商存在侥幸心理,

可事实上前些年在房地产开发过程中,先违建造成既成事实,然后通过搞关系更改规划,缴纳相关费用和罚金后将违法建筑合法化的事并不罕见。”在杭州从事房地产开发的王先生告诉记者,“和违建带来的巨额利润相比,罚金几乎可以忽略不计。正是在这样的背景下,才使开发商产生了违建冲动,明知违法也要冒险为之!”

2008年起施行的《中华人民共和国城乡规划法》中规定:未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的项目,由县级以上地方人民政府城乡规划主管部门责令停止建设;尚

可在市民和业主的举报下,金华市行政执法局对此进行了调查。经专业测绘公司技术测绘,金华世贸中心项目实际占地28277.71平方米,超审批2830.71平方米;实际建筑面积170180.45平方米,超审批39918.45平方米。

记者从华越置业销售部门一负责人处获悉,因地理位置优越,又是高档商铺,金华世贸中心商铺的价格最低在2万元以上。以此估算,违法建设的那部分大楼将至少给开发商带来8亿元以上的额外利润。

可采取改正措施消除对规划实施的影响的,可限期改正,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,没收实物或者违法收入,可以并处建设工程造价10%以下的罚款。

房地产专家丁建刚认为,在前些年,由于法律法规不完善,开发商“小罚大赚”的情况普遍存在,近年来在一线城市,有关部门对违法建筑查处较严格,这种现象有所收敛。但在一些二线、三线城市,由于执法处罚不到位,这种情况依然存在,其中,容易产生内幕交易,滋生腐败。

3

“最牛违法建筑”凸显行政执法软肋

根据金华市城管部门提供的信息,金华世贸中心项目2008年4月主体工程动工,2009年11月主体工程结顶。令人费解的是,整个工程建设期间,竟没一家行政执法单位对如此明显的违法行为进行制止。

世贸中心业主钱女士说,从2010年8月开始,100多个购买了世贸中心商铺的业主多次向金华市政府、金华市建设局、金华市行政执法局、金华市规划局、金华市开发区行政执法局、金华市开发区规划局等部门反映开发商违法超建情况,从2010年10月至今年6月,每个月的15日市长接待日他们都向金华市政府反映情况,但始终没有得到确切的处理意见。

随着时间的推移,越来越多的人对这个市政府眼皮底下的“最牛违法建筑”表示了不满和质疑。

“这么大的违法建筑摆在市政府门口,大家都知道,可就是没有人去制止,不知道里面有什么猫儿腻。我每天上班进出大门,看见这幢楼就像吞了苍蝇一样难受。”金华市政府一老干部说。

金华市城市管理行政执法局法规处处长李国建在接受记者采访时说,接到群众举报后,执法局立即展开调查并形成了相关报告,上报至市政府,因该项目属于省、市重点工程,涉及利益群体较多,相关的处理方案,市政府一直在研究中。

直到2011年6月24日,在金华市政府多次召开协调会研究后,金华市城市管理行政执法局才对金华世贸中心项目的违法建设行为作出“没收金华世贸项目违法建筑面积39918.45平方米,并处罚款”的行政处罚决定。该局负责人称,这是目前对违法建筑最严厉的处罚。

浙江大学房地产研究所所长赵杭生认为,尽管金华市政府作出的处罚决定十分严厉,但仍然难以掩盖行政执法中的软肋。设计单位没有经过规划部门的许可,擅自为建设单位变更设计图纸;施工单位在建设单位未取得合法规划调整手续的情况下,仍按建设单位提供的违法变更图纸施工;监理单位在发现问题后,仍按建设单位提供的违法变更图纸进行工程监理,未进行有效制止。规划、建设、城市管理各个部门原本应该环环相扣的监督,在执法环节同时失效,难免让人产生质疑。

金华市民汤先生的话代表了更多普通市民的看法:“对违法建筑不闻不问,最后一下子没收,政府城市管理部门的失职却为自己带来了几个亿的‘收益’。这看起来似乎是件好事了,但党和政府的形象因此造成的损失却是难以挽回的,谁又来为此承担责任呢?”

相关链接

违法建筑包括:

1. 占用已规划为公共场所、公共设施用地或公共绿化用地的建筑。
2. 不按批准的设计图纸施工的建筑。
3. 擅自改建、加建的建筑。
4. 农村经济组织的非农建设用地或村民自用宅基地非法转让兴建的建筑;特区内城市化的居民委员会或股份合作公司的非农业用地非法转让兴建的建筑。
5. 农村经济组织的非农业用地或村民自用宅基地违反城市规划或超过市政府规定标准的建筑。
6. 擅自改变工业厂房、住宅和其他建筑物使用功能的建筑。
7. 逾期未拆除的临时建筑。
8. 违反法律、法规有关规定的其他建筑。