

查处40余次，别墅依然“野蛮生长”

石家庄“削山建别墅”事件追踪

连日来，河北省石家庄市鹿泉区“西美金山湖”项目涉嫌违规“削山造地建别墅”事件引发社会广泛关注。河北省主要领导批示要求市联合调查组全面深入调查，坚决依法依规依纪查处，石家庄市联合调查组已进驻鹿泉区。目前，“西美金山湖”项目现场已拆除违法建筑10余栋。

涉事项目是否违法占地踩踏“红线”？是否存在违法开工建设？为何一直被查却又能建成规模？针对这些问题，记者进行了深入调查。

起底：別墅“瘋長”緣由

2月17日，有媒体曝光了石家庄鹿泉区“西美金山湖”项目违规建设问题。报道称，“秦岭别墅”一波刚平，石家庄市别墅“疯长”再起，鹿泉区山前大道东侧，一个总占地面积1800亩、总建筑面积23万平方米，堪比秦岭别墅的住宅区西美金山湖小镇正在大规模兴建中。报道称，该项目一没有开工许可证但能堂而皇之地开工建设，二没有预售许可证却能公然销售。

从石家庄市中心城区西行出了三环路就是鹿泉区，当地人把该区西部山脉统称为“西山”，“西美金山湖”项目就位于鹿泉西部山前区域的铜冶镇岭底村。2月20日，在项目现场记者看到，一座当地人叫作“玉山”的山体北侧，密密麻麻、依山就势分布着一大片联排建筑群，房屋多为三层高，里里外外有八九排，规模十分壮观，建筑群大门口竖着“西美金山湖”标牌。

登录一些房产销售网站搜索“西美金山湖”，即可查询到这样的项目简介：金山湖小镇位于石家庄市西部山前大道，总占地面积1800亩，是石家庄首座体量庞大的高端低密度住宅社区，其中商业配套35万平方米，配备国际双语学校、大型医疗服务机构、大型生活超市、山体公园、五星级酒店、精英社交中心等。简介里还显示“项目开发商为石家庄市丽豪房地产开发有限公司，容积率0.6，绿化率35%。”

“西美金山湖”项目方一名负责人回应称，他们的项目于2013年开发建设，目前已取得300亩土地证。“1800亩”的说

调查:存在违规建设

据有关部门初步调查了解,该房产项目开发商为石家庄丽豪房地产开发有限公司,他们取得土地证后,在未取得规划与施工许可手续的情况下,擅自违法进场施工。建成部分实际占地 229 亩,其中 210 亩在出让的 300 亩土地范围内,属于合法用地;约 19 亩超出了出让用地范围,属于违法占地。

鹿泉区政府相关负责人说，“西美金山湖”项目取得土地手续后，开始出现未批先建违法建设行为，区国土、规划、住建等有关执法部门多次依法进行查处，但项目开发单位持续违法进行施工。至2016年上半年基本建成现状。

法是他们之前做推广时宣传的开发设想和愿景，并不是真正开发了这么多土地。

该项目是否触碰生态保护红线?目前,仍有待已入驻鹿泉区的石家庄市联合调查组深入调查。据记者多方采访了解,“西美金山湖”开发商当初通过招拍挂程序,获得了政府约300亩土地出让,批准用途为城镇住宅用地。这“300亩”土地征收自岭底村,其中大部分属“未利用地”性质。

鹿泉区自然资源与规划局一名领导干部称，项目所在的“玉山”是一座相对孤立的山体。而周边一些村民说，这片山体过去主要以灌木为主。

另据有关部门初步核查,涉
事项目不在饮用水源地保护区内,
也不属于自然保护区范围和风景
名胜区核心区范围。

“西美金山湖”成方连片的建筑是不是“别墅群”?一篇《西美金山湖小镇 158-430 平方米山体别墅现房在售》的宣介文章描述:“西美金山湖小镇建成后将成为西部山前体量最大、综合性最强的产、商、居一体化旅游休闲生态小镇……产品主要类型为类独栋、联排、叠排,主力产品面积为 158-430m²/套。”

“西美金山湖”项目方负责人回应称,“别墅”是他们推介宣传的通俗叫法,其实他们的定位是“低密度住宅”和“联排建筑”。

而据有关部门初步核查，“西美金山湖”目前共建成 160 余栋低层建筑，其中也发现了 1 栋独栋住宅，此外还有婚庆广场等配套设施，但鉴于该项目尚未建设完成，容积率还不能最终确定。

的网络渠道违规销售和群众举报信息发现，发现项目设有咨询中心。住建部门曾对咨询场所进行查封并向社会进行了曝光和风险提示。

上述“西美金山湖”项目方负责人回应未批先建和无证销售问题时则表示，拿地后如果超过一定时期不建设，土地就可能被收回，包括土地出让金在内，企业在该项目上已累计投入10多亿元，考虑到资金压力，他们卖过一批房子，后来因为给业主办不了证，又陆续开始退房。

截至2月20日下午，“西美金山湖”项目现场已拆除建筑10余栋。现场一位负责人告诉记者，他们已调集大型挖掘机昼夜不停作业，主要是对已查实的19亩非法占地上的建筑进行拆除。



资料图片

反思:暴露执法宽松

记者采访了解到,自2013年5月9日至事发前的2019年2月10日,鹿泉区国土、规划、住建、综合执法等部门针对“西美金山湖”项目违法建设和违规销售行为,进行查处累计达40多次。就在事发前的2月10日,有关部门还联合执法拆除了项目内的7座塔吊。

多位受访人士指出,“西美金山湖”一直被查一直建,直至建成如此规模,暴露出相关部门执法疏于严格、方法过于简单、解决问题不彻底。违法建筑之所以“野蛮生长”,除因政策调整造成遗留问题比较难解之外,关键还在于监管措施失之于宽、松、软。

比如，有的监管处罚竟然还用还没“合法身份”的违建房屋作抵押担保，令人不解。据鹿泉区法院有关裁判文书对“西美金山湖”项目土地使用权限内的109栋违法建筑，106489.3平方米违法建设面积进行了行政处罚，处以罚款6236013.4元。因开发单位提出申诉，且资金紧张无力缴纳，按照当时房地产专项整治政策，以项目部分房屋作为担保，抵顶罚款5924212.93元，待开发单位日后足额缴纳罚款后，解除担保。

2月18日，河北省委主要领导同志对媒体报道的石家庄“削山造地”建别墅问题作出批示，要求石

家庄市委、市政府立即组成调查组，全面深入调查，坚决依法依规依纪查处。石家庄市即成立由市委书记、市长担任组长的联合调查组，连夜进驻鹿泉区展开调查。

目前,石家庄市已组织相关职能部门在全市范围内深入排查摸底。鹿泉区委、区政府有关负责人也表示,将作出深刻检讨和反思,坚定态度,对“西美金山湖”项目及类似违法行为进行认真整改。据悉,河北省委、省政府已组成由有关省领导牵头,河北省住建厅、省自然资源厅等部门负责同志参加的督导组,进驻石家庄市进行督导检查。(综合自“新华每日电讯”、“半月谈”等)

是谁为违规行为开绿灯？

陕西秦岭违规建别墅事件余音未消，石家庄“削山造地”乱建别墅问题再起。

据媒体报道,石家庄西山片区一项目“削山造地”1800亩建别墅,项目容积率只有0.6,堪比陕西秦岭别墅。报道称,该项目存在诸多违规之处,没有开工许可证而能堂而皇之地开工建设,没有预售许可证却能公然销售。

虽然手续不全，但丽豪地产相关负责人的话却很硬气：“西美金山湖小镇是西美集团开发的，一期现房正在销售中，虽然我们还没有预售证，但销售是没有任何问题的，预售证是对期房销售的，现在我们是现房销售，也就不需要预售证；目前我们的土地证、规划证都已办理了，下一步再办一个建设许可证就可以了，也不需要网签，可直接办产权证，上面都对咱这边开着绿灯呢！”

在中央刚刚重拳整治秦岭违建别墅事件的大背景下，石家庄房地产商仍顶风而上，破坏山系

生态，大规模违规建设别墅，胆子之大令人吃惊。“上面对咱这边开着绿灯呢！”也透露出当地房地产商对法律法规的无视与傲慢。

据悉，媒体曝光后，河北省委书记王东峰作出批示，要求石家庄市委市政府立即组成调查组，全面深入调查，坚决依法依规依纪查处。随即，河北日报官方微博发布快讯称：“石家庄市立即组成了调查组，进驻鹿泉区，边调查，边整改，对已查实的西美金山湖项目19亩没有取得合法手续土地上的24栋违法建筑，于2月18日晚实施拆除。截至发稿时，已拆除10栋违法建筑。”

事不过夜，当地政府落实领导指示可谓迅捷。但一个庞大的别墅建筑群，不是一天盖起来的。如此大规模的建设、销售，当地政府部门不可能不知道，也不可能阻止不了。据报道，该项目曾被鹿泉区相关部门处罚。项目启动时没有任何监管之举，建成之

后却搞所谓的执法检查，而所谓的600多万元处罚大单，居然是“将丽豪房地产156号楼三套784.82平方米的房屋作为担保，抵顶等值金额”。

从秦岭违建别墅事件我们可以看到，类似破坏生态的违建大都存在腐败问题。大量的违建别墅，成为一些干部腐败的重灾区。这也是秦岭违建别墅清查不彻底、整而未治、禁而不绝的重要原因。当执法权沦为牟取私利的摇钱树时，监督执法者要视而不见，要装装样子的行为就不难理解。这样的结果就是违法建筑泛滥成灾，自然生态惨遭破坏。

石家庄这个违规房地产项目一路狂奔，当地政府与监管部门显然负有不可推卸的责任。至于别墅乱象里是否有见不得人的勾当，是否存在权钱交易等腐败黑幕，是谁为违规行为打开了绿灯，需要有关部门调查清楚，给大家一个明白的交代。