

打着旅游开发的幌子,干着“房地产开发”的买卖

江宁甘泉湖景区违法建“别墅”

“甘泉湖旅游度假区内,有人圈了400多亩山林,用于房地产开发,建别墅。”2月5日中午,一读者向快报反映,称南京甘泉湖旅游度假区内,正在大兴土木,建设别墅,已经对外销售,但却没有办理任何相关手续。随后,记者对此进行调查。

这片山林挑哪块建哪块

南京甘泉湖旅游度假区位于南京江宁区陶吴镇境内。从陶吴拐上汤铜公路,一直向前走,远远就可以看到“南京甘泉湖旅游度假区”的大幅广告牌。“度假区”大门口,贴着一张泛黄的白纸,写着“门票三十”的字样,但记者并未看到有人售票。“直接进,直接进,很少有人来这玩了。”当地一村民说。

进去不远,路边有一二十栋未完工的别墅,看样子已经是“烂尾楼”了。“这边别墅早停工了,听说是政府不准建,现在又在山那边建呢。”顺着当地一村民所指的方向,可以看到,远处的山林中,一栋栋漂亮的别墅星罗棋布。

在一处山坡上,记者粗略数了一下,山林中约有30栋别墅,部分仍在建。无一例外,别墅外面,都“披”上了一层木头“外衣”。

现在村里的权力大着呢!

随后,这位贵主任给了记者两张“宣传单”。宣传单与一般楼盘的宣传单差不多,上面写着“住俄罗斯纯实木屋,享受森林、湖畔生活”,“项目地址:距新街口35公里,江宁区陶吴甘泉湖景区内”,接待中心位于南京市新街口洪武路359号福鑫国际大厦。

更为吸引人的是,宣传单上还写着“占地一亩,建筑面积80平方米,仅需27万”,还有“木屋——永久性产权;土地使用权——30-50年”。

“买过4个月交付,卖出去的,都超过80平方米,超过的话,1平方米约2650元。”贵主任说,别墅交付时,通水电,但没有煤气,再过一段时间,路就能修好了,“一般来买的都是有钱人,就是用来度假玩的,又不是常住,有水有电就行了。”

“那块山林正在平整,

80平方米“木屋”要28万了

昨天上午,记者按照宣传单上的地址,来到福鑫国际大厦的“接待中心”。

一进接待中心,随即映入眼帘的是一处巨大的“沙盘”,上面有着每栋别墅的分布位置。一工作人员说,“一般都去现场看看大概位置,然后再来买”。

“现在涨钱了,80平方米的,要28万。”工作人员指着沙盘中间的一处模拟建筑物说,“这里原来准备建会所的,现在规划有点改变”。

据工作人员介绍,甘泉湖风景区内的别墅,全部采用可拆装的木结构,方便、环保,并一再向记者强调,这是旅游开发项目,属于配套设施。

沿着一条崎岖不平的石子路,翻过一处小山坡,这里同样是一处处建筑工地。山林中,盖起了一栋栋别墅,约有十多栋,有的已经打好水泥桩,有的已盖好,看上去非常洋气。“盖别墅当然是卖啦,要不盖这么多干吗?”几名建筑工人告诉记者,现在盖的别墅,已经被人买走了,“都是自己选地方,交钱后,我们就给盖”。

“贵主任(音),贵主任,有人要来买别墅,你上来一下。”听说记者想买别墅,一名保安用对讲机呼叫。没多久,一名中年男子骑着摩托车,从山坡下一处别墅工地赶来。

“现在建的,都卖过了。”该中年男子自称是负责建设的项目经理,他证实了几名工人的说法,“先看地,在这片山林中挑地方,挑中哪块,我们就给你建在哪块”。

已经被人订了,你再看看吧。”记者看到,远处一山坡上,几名工人正在平整山坡,绿色山林中,露出一片黄土,旁边堆着被砍伐的树木。贵主任说,现在27万已经买不到80平方米的别墅了,“都来不及施工,要涨钱了”。

“能不能办到两证(房产证和土地证)?”记者问。

“不用办两证,你放心吧,我们和当地政府签过协议的,保证你起码住30年,而且别墅用木头盖的,产权就是你的,年限到了,你可以拆走,也可以续租。”贵主任说。

“和区政府还是镇政府签协议?不会和村里签协议吧?”

“就是和村里签土地出租协议。”看记者有些不相信,贵主任又说,“你放心吧,买这里别墅不会有什么问题纠纷的,现在村里权力大着呢”。

“办不了两证,你买了,保证你可以使用30年或50年。”工作人员表示,他们是北京宝地保宅木制品进出口有限公司的员工,负责甘泉湖景区内的别墅建设,“你在甘泉湖选一块地方,我们给你建,你其他地方有地,我们也给你建,价钱肯定比甘泉湖的便宜”。

工作人员承认,甘泉湖景区内的别墅办不了“两证”,如果购买的话,除了支付建房费用外,还要和当地政府签订土地租赁合同,30年的合同,需要4万元。

在宣传单上,记者看到,果然有北京宝地保宅木制品进出口有限公司,另一家名为南京陶然山景田园旅游开发有限公司。



甘泉湖景区内正在建设中的“别墅”。 快报记者 顾炜 摄

甘泉湖景区曾建别墅被叫停

记者调查发现,早在“木别墅”出现之前,就有人打过在甘泉湖景区内建别墅销售的主意。

“不是国有土地,也没挂牌出让,不可能作为房地产开发用地。”南京市国土资源局江宁分局土地利用科科长潘科表示,按照南京市总体规划,甘泉湖景区内是旅游用地,“绝对不能搞房地产开发项目”。

“以前有一家公司搞别墅,被查处过。”据潘科长介绍,早在2001年8月份,南京甘泉湖旅游度假区有限公司未经批准,就擅自占用

江宁陶吴镇甘家村39.08亩建设甘泉湖旅游度假区项目,并陆续建了22栋别墅,当时13栋封顶,9栋建成一层,每栋约330-350平方米;“后来被市局和我局查处,就是一进度假区内,看到的那些‘烂尾楼’。”

“当时调查发现,南京甘泉湖旅游度假区有限公司已经对外预售11栋,收定金270万。”潘科长说,7家订购房户,4家工程建设单位向法院诉讼,并被冻结。该公司向区政府提出申请,由旅游用地变更为住宅用地,未获批准。

据了解,2004年1月,南京甘泉湖旅游度假区有限公司补办了39.08亩国有土地协议出让手续,于2004年12月28日领取国有土地使用证,土地用途为商业服务业(旅游)。潘科长说,“处理建议是,建成别墅作为度假区配套设施,不得对外销售,已售的由该公司退还房款,并由房产行政管理部门依法查处进行整改”。

“这次打着开发旅游项目的幌子,私自盖别墅出售,肯定违法。”该局一工作人员表示。

国土局责令“别墅”项目停工

2006年2月5日,南京市国土资源局江宁分局也接到群众举报,该局执法监察大队随即前往现场调查取证。

“初步调查,这片山林地是甘泉湖社区集体林地,然后该社区租给南京陶然山景田园旅游开发有限公司,双方合作管理和旅游开发。”该局执法监察大队副大队长朱丛荣表示,经调查,他们于2月6日对江宁

甘泉湖社区、南京陶然山景田园旅游开发有限公司分别下发了“责令停止国土资源违法行为通知书”,责令“立即停止违法用地和施工的行为,听候处理”,并对这两家单位的负责人做了“国土资源违法案件询问笔录”。

在这两份“通知书”上,记者看到,这两家单位都是“未经依法批准,擅自占用张家山、王家凹的集

体土地建小木屋(也就是别墅)”,违反了《中华人民共和国土地管理法》。其中甘泉湖社区建了35栋,社区集体投资500万余元;南京陶然山景田园旅游开发有限公司建设了18栋(部分在建)。

“这是一起严重的土地违法行为,目前正在进一步调查取证。”朱丛荣表示,一旦查实,将依法予以严惩。

甘泉湖社区说手续在办

据了解,甘泉湖社区副书记陈祥顺在接受执法监察大队询问时表示,社区所兴建的35栋“小木屋”(别墅),于2004年8月至2006年10月陆续建成,主要是依据南京市农林局“宁农政字(2005)156号文件”,属于农趣园项目的配套建设,由社区集体决定兴建,目前在建的还有18栋。

陈祥顺还表示,这些“小木屋”并不对外销售,主要是出租给农家乐来旅游的人。但他同时承认,除了南京市农林局这份批文外,“林地征用手续正在办理之中,其他手续没有办理”。

相关材料表明,南京陶然山景田园旅游开发有限公司总经理贵铁游接受执法人员询问时表示,公司是甘泉湖社区红星村的合作伙

伴,双方共同开发名为“红星农趣园木屋区”的景点,公司实行会员制,主要引导会员自购“小木屋”到“农趣园”加盟、添景,“小木屋”的位置由红星村选址摆放,公司负责物业经营管理工作,公司主要收入是会员服务,30年4万元/位,除了交给村里1.5万元,其余用于“道路景观建设”,会员出租“小木屋”时,公司收取租金的20%作为管理费用。

贵铁游还告诉执法人员,对外销售“小木屋”其实是市民的误解,“主要是北京宝地保宅木制品进出口有限公司在报纸上刊登广告,为了销售他们生产的实木房,未经我公司同意,就在广告中加入了我公司的名称,导致部分市民误解为我公司销售木制品别墅,造成不好的影响”。

随后记者联系了甘泉湖

社区副书记陈祥顺。他说,“小木屋”并不是卖,而是实行会员制,主要是为了开发“农趣园”旅游项目。“‘小木屋’都是木头建的,临时摆一摆,其他手续正在办理中。”当记者追问其他手续是哪些手续时,陈祥顺仅表示,“不清楚”。

对于建造“小木屋”涉嫌违法一事,陈也一再表示,“都不清楚,而且清楚的人生病住院,现在不能说话了”。

南京市农林局办公室一工作人员表示,“宁农政字(2005)156号文件中,同意甘泉湖红星农趣园项目立项,是为了‘农家乐’旅游项目开发,鼓励农民参与旅游接待,内容主要包括策划开发农事体验项目,建设农事活动体验区,完善配套相关旅游服务设施,并不涉及其他。”

法律指南

律师: 购买“小木屋”潜在风险大

南京陶然山景田园旅游开发有限公司递交给南京国土资源局江宁分局一份情况说明中,表示公司主要经营范围是“休闲观光,水产养殖,花木种植,农业技术服务”,由江宁区旅游局招商引资,与甘泉湖社区合作开发农趣园二期。由于北京宝地保宅木制品进出口有限公司销售的“俄罗斯纯实木屋”具有环保、易拆装等,而且公司一次性购入存在资金困难,因此采取自购和会员购买“木屋”加盟农趣园两种形式。

“从实际情况来看,这其实是打着旅游开发的幌子,变相搞房地产开发的一种形式。”江苏当代国安律师事务所鲁民律师认为,根据《土地管理法》等规定,土地用于开发建设,必须经土地管理部门审批,并放国有土地使用权证明后,才能开工建设。而农村集体土地包括林地,均不能用于商业开发项目建设。

鲁民律师同时表示,部分消费者可能贪图便宜或风景好等心理,购买这种“木别墅”,风险很大,不能得到法律的充分保护。“旅游用地用于开发别墅,违反《土地管理法》等相关法规,严格来说,上面的建筑应该属于违法建筑。”鲁民律师说,一旦强制拆除,将来很难得到保护和补偿。

“南京曾发生过集体土地建房出售,不但办不成‘两证’,有的甚至被强制拆除的情况,构成社会不和谐因素。”鲁民律师同时建议,甘泉湖作为旅游景区,更不应该发生乱建、乱盖等类似事情,政府有关部门应该加强管理和查处力度,避免类似事情再次发生。

快报记者 高国

编后

早前已有违建事件发生,如今又有违建事件发生,前后如法炮制,两者如出一辙。

甘泉湖景区违建禁而不断的根源何在?在违法者眼里,法律尊严何在?政府权威何在?

监管不严的本身就是漠视,漠视本身就是纵容。我们希望甘泉湖景区违建事件不再发生。