

# 徐州铜山违法私建别墅越查越多

专家呼吁莫用行政“假作为”掩盖行政“不作为”，徐州要求5月底前清理完毕

一问：  
谁在违法私建别墅

位于徐州市铜山县境内的拉犁山，距徐州市主城区约10公里车程。拉犁山山势平缓，山高200多米，山坡上有大片坟丘，坟丘间植有成片的刺槐，树龄均在20年以上。初春的刺槐树尚未展叶，整座山体一片土黄。

然而在这座平淡无奇的拉犁山西坡的南望村，却别有一番景致。一栋栋二三层的小楼白墙灰瓦，连接成片。记者在现场步测，别墅区南北向长约500米，东西向宽约150米，整体占地面积约7.5万平方米，环绕拉犁山山脚呈带状分布。

透过一道紧锁的铁门记者看到，一处院落占地面积两三亩，筑有花坛、廊道，一个标准的网球场赫然在目。院落里鲜花摇曳，绿树掩映，却空无一人，只有两只狼狗隔着铁门狂吠不止。

在另一个大院内，两幢三层高的别墅毗邻而建，主人正在院内搓洗衣物。记者刚走到反锁的铁门前，别墅主人立即端起水盆进了屋。

村民们证实，这片别墅区原来是山地荒坡，栽植着一些树木和村民种的果树。“即便不是正规的集体林地，也不能这样糟践土地啊！农民要批一块宅基地千难万难，他们到底是个什么人，能在国土、规划、公安的眼皮底下占地建房？”一名村民说。

令人心忧的是，这个在荒坡上盖起来的别墅群，近年来不断向山坡上的刺槐林地延伸。

“别墅区最上沿的那二三十幢别墅，占地30多亩，是2003年前后盖的。2005年徐州市首次划定林区保护红线时，它们被划进了保护红线。”护林员杨增军在现场指着那一排排钢筋锈黄、看上去已停工多时的建筑物说，“别墅是停建了，但不知什么时候



近年来，国家三令五申严控别墅建设用地，然而在徐州市铜山县拉犁山西坡的南望村，一些违法私建别墅却拔地而起，政府有关部门数年清理成效甚微。国家的土地政策何以在基层难以落到实处？记者日前赶赴南望村调查。

才能拆除。”

据铜山县常务副县长高斌介绍，铜山县南望村因交通便利、毗邻徐州市区，2000年以来很多徐州人到村里非法买地，一家一户围起院子，自建别墅。2006年11月，铜山县启动“清违”行动，查明在拉犁山南望村一带有112宗违法用地的别墅建筑，并对别墅业主进行登记。

2007年3月底，铜山县的清查结果显示，112户中有本村户50户，外来户62户。与此同时，“南望村别墅户主大多是徐州市机关干部”的说法广为流传。

为查明真相，徐州市委、市政府责成市公安局对已掌握了其身份证号的外来户私建别墅户主身份予以核实。截至4月3日，37位别墅户主的身份浮出水面。

“目前的数据还不是最终的调查结果。”高斌说，“一些户主明知违法，就以亲戚的名义买地盖房，有的干脆把亲戚的户口转入南望村，以获得所谓合法批地资格，对于别墅的真正主人我们将一查到底。”

二问：  
违法占地是怎样发生的

“我们盖房子都是办了合法手续的。”一名名叫王淑贞的别墅户主在接受记者采访时说。王淑贞分别于2002年2月28日和4月24日与南望村村委会签订《山坡地租赁协议》和《土地转让协议》，约定户主租用和购买南望村山荒地0.8亩，每亩租金1.8万元，租赁期50年，土地、规划两证由乙方自己办理。

据铜山县国土局法律政策室主任周明介绍，我国土地法规定，农村村民住宅用地，须经乡（镇）人民政府审核，由县级人民政府批准，村委会擅自批地属“非法转让、倒卖土地使用权”；农村村民一户只能拥有一处宅基地，其宅基地的面积不得超过政府规定的标准，超过标准的多占土地以非法占用土地论处。铜山县规定的农村宅基地标准是不得突破200平方米/户。

那么，南望村上百亩的违法占地又是如何发生的呢？铜山县公安局调查发现，

1997年12月至2002年3月间，原南望村党支部书记、村委会主任、村会计服务站站长杨茂西、杨允春、李怀永3人，违反土地法第73条之规定，未向铜山县国土局提出申请土地使用权变更登记，将南望村集体所有的山坡地54.53亩，以村委会名义对外签订协议，非法转让给徐州市民刘强等47人，用于建造私人住宅，获利128.58万元，其违法所得被用于南望村基础设施建设。今年3月19日，杨茂西等3人因非法转让倒卖土地使用权，已被正式批捕。此外，也有一些村民或私自将宅基地转让给外来户，或新建占地面积严重超标的住宅。据周明介绍，一处院落占地约1亩、别墅建筑面积约500米，土建造价约为30万元，而同等建筑的市场价高达两三百万元。

记者查阅县公安局档案资料发现，早在2002年杨茂西等3人的违法批地行为即已败露，经铜山县国土局审查后，于当年10月移交县公安局。那么，2002年以来南望村新建的数十幢别墅，何以能够在非法占有的土地上明目张胆地继续施工？

三问：  
一次次整顿为何无果

“数年来我们多次对南望村的违法占地户主下发停工通知书，组织过十几轮现场清理整顿。”铜山县国土局副局长窦立田说，“可是我们的工作一进村，户主就一哄而散。向施工人员询问情况，他们连头都不抬。我们每次去查，他们就停工一天，然后继续接着干，土地执法实在难。”

正是在国土局一次次的现场清理整顿中，南望村的私建别墅盖了停、停了盖，最终由几栋、十几栋，发展成为几十栋、上百栋，形成蔚为壮观的别墅群。铜山县常务副县长高斌说：“现在最大的难题就是这些别墅大部分都已建成、入住，按照土地法，非法占地上的建筑物和村民的占地超标住宅应该没收或拆除，然而由于依法处置将涉及当事人巨大的经济利益，政府决策不能不慎之又慎。”

土地法第八十三条规定，责令限期拆除在非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施的，建设单位或者个人必

须立即停止施工，自行拆除；对继续施工的，做出处罚决定的机关有权制止。建设单位或者个人对责令限期拆除的行政处罚决定不服的，可以在接到责令限期拆除决定之日起15日内，向人民法院起诉；期满不起诉又不自行拆除的，由做出处罚决定的机关依法申请人民法院强制执行。

“2002年以来，县国土局有没有按照法律规定，向法院提交过书面申请，要求对拒不停工的南望村非法占地建房户实行强制执行？”记者问。一直对记者感叹“土地执法难”的窦立田沉默了。

“既然你们的停工通知书无法制止非法建房，为什么不向法院申请强制执行？”

“强制执行从申请、到立案、到执行，周期太长。”窦立田答道。“强制执行的周期再长，会比长达数年的违法私建别墅施工期更长吗？”记者问。

有关法律专家分析认为，一些行政执法部门总是乐于搞表面轰轰烈烈的现场执法、联合执法，即使屡屡无功而返仍然乐此不疲，而对法律已经做出明确规定的执法依据和法律诉求路径却视而不见，其本质是在用行政的“假作为”，掩盖行政的“不作为”。

2006年11月，在徐州市委、市人大、市政府的督促下，铜山县再次启动“清违”工作，对拉犁山一带的违法占地建筑进行强制拆除，截至目前已拆除14户，其中主体完工的6户、停建的4户、打好地基的4户。徐州市要求铜山县5月底前清理完毕，并将结果上报。

高斌副县长认为，近年来国家三令五申严控别墅建设用地，然而随着城市化水平的不断提高，一些城里人开始到农村违法批地、私建别墅的现象呈现高发态势。只有切实提高基层行政执法水平，国家禁令才能真正落到实处。

新华社“新华视点”记者 周国洪(据新华社南京4月8日电)

新街口第一家笔记本专业卖场诞生

# 福中电脑商城 5.1 亮相

近日，福中集团旗下的电脑公司将投5000万巨资在新街口商圈开设第一家笔记本电脑专业卖场。该卖场位于福中数码港3楼，经营面积接近2000平方米，主要经营IBM、东芝、联想、HP、宏基、戴尔等国内外十多个主流品牌的笔记本电脑，同时兼营台式电脑和数码产品。福中集团总裁助理程华军表示，该卖场开业后将作为新街口地区数码时尚中心。

福中欲打造笔记本价格盆地。福中电脑新闻发言人程华军放言，新街口福中电脑商城将全面叫板珠江路，打造南京笔记本电脑以及数码产品的价格盆地，成为南京市民购买笔记本电脑的首选之地。

随着数码科技的发展，笔记本电脑的价格近年来一路狂跌，最便宜的三四千就可以买到。由于价格的持续走低，笔记本已经成为市场的主流。据IDG

国际集团调查，笔记本市场每年的增长幅度远远超过了台式电脑。大学生、公司职员，特别是保险、证券、广告、记者等高自由度的人员更是锁定了笔记本电脑。而在南京，珠江路近20年的发展，已成为南京电脑数码产品的集散地。多年来，人们习惯了去珠江路买电脑。

事实上，在新街口，不少家电卖场也已有电脑销售。但由于非专业性，市场份额还不能与珠

江路相比。程表示，要让消费者的改变习惯到新街口来买电脑并不难，福中有着12年电脑销售经验，专业性和服务无可挑剔；其次，福中一贯有价格杀手的称号，价格上定能做到与珠江路一致。福中选择在新街口的中心地段开设电脑商城，就是要在价格上坚决与珠江路叫板，打造南京数码消费的新地标。

建笔记本美容、体验中心 全面提升服务能力

在福中电脑卖场内还将建立笔记本美容和体验中心，打造具有世界一流水准的笔记本时尚中心。

类似手机美容，笔记本也可以进行一些个性化的设计。福中笔记本美容中心服务项目包括贴笔记本彩壳贴，隔离油污；在键盘上贴膜，防水防灰防油、保护键盘和主板；贴笔记本屏幕保护膜，在屏幕上贴膜，防紫外线，减少屏幕的反射光，保护视力也

保护键盘不被划伤；另外，还有键盘除尘、风扇除尘等，价格、服务都将是绝无仅有的，与目前在珠江路的私人笔记本美容完全不同。笔记本体验中心，将让市民第一时间体验到各大品牌推出的新品电脑以及英特尔的最新产品。

福中电脑商城不仅仅是一个云集国内外知名品牌的专业的笔记本购物中心，更是一个数码时尚中心。

商道并驰 赢在路上

江淮瑞风南京汇通特约销售服务店

销售热线: 025-57908898 52409666 13362033050  
售后服务专线: 025-57908818 4S店地址: 大明路595号

refine 瑞风祥瑞 rein 瑞康 联袂上市

- 所有瑞风已购用户，均享受全车免费保养及体检1次
- 购买瑞风柴油车系，即送4999元加油卡
- 购买瑞风彩色之旅，享受全车免费保养、体检5次
- 购买瑞风祥和，享受全车免费保养、体检10次

购买瑞风四驱越野型轿车，享受3年10万公里全程无忧保修服务

倾汇通五年之心血 铸瑞风最专业服务

瑞风“博”礼相送4月1日~30日

购瑞风部分车型送1000升油卡

特约经销商 镇江江南: 0511-8785888 丹阳广胜: 0511-6918666