宁南第一高楼投入亿元竟是违建 是拆是留难住执法部门

23层、108米高，位于南京安德门地铁口的宁南第一高楼——瑞尔大厦在今年初封顶后突然停工，相关房屋销售活动也停止。开发商称停工是因为要补办一些变更手续。

但南京市规划、国土等部门已将瑞尔大厦正式定性为“违建”，查处工作仍在进行中。目前查处中遇到了一个最大的也是最棘手的问题，就是瑞尔大厦的拆与留。拆，近亿元的投入将化为废墟；留，瑞尔大厦所占的国有土地性质依法很难转变为商务住宅用地。

本版撰文 快报记者 刘向红

项目名称：瑞尔大厦
高度：23层、108米
存在问题：投入亿元建设，却没有拿到规划、国土等部门的任何一个许可证件，是个典型的违建

李荣荣 制图

■现状

停工半年设备没拆，行人提心吊胆

“这地方实在太危险了。”家住安德门的周先生每次行至雨花西路266号一栋停建的高楼附近时，都会疾步快速而过，“真怕高楼上突然飞下一个什么东西。”

停建高楼位于安德门地铁出口西北方向约百米处。由于周边全是杂乱的平房和二三层的破旧小楼，这栋高楼就显得十分突出，夺人眼球。高楼全身被防护网罩着，透过网眼，可以看到里面密集的脚手架，但不见一个人影，也很难数出楼层多少。楼的北面，塔吊高耸，直到楼顶。

“这几天风很大，长长的塔吊吊臂随着风向来回在高空中打圈，十分吓人。”周先生说，“附近的居民都十分担心，万一哪天吊臂砸下来，伤到人怎么办？”

周先生的担心不无道理。2006年5月，这座高楼的一个塔吊因为断电，吊钩被狂风吹掉下来，砸穿旁边100路公交总站的站房，险些酿出人命。“只要一刮风，周边居民都得抬头看着楼走路。”

周先生说，高楼停工快半年了，“这么长时间不施工，应该把一些施工设备拆下来。不然，长时间风吹雨淋，又没有人维护，哪一天突然掉下来，出了安全事故可不得了。”

看守工地的几名工人表示，周先生等居民反映的情况，他们也知道。“因为老板说过段时间还要恢复施工，一些施工设备就没有拆下来。不过，我们会注意的，避免发生意外。”

一栋楼竟有四个名，区发展局不方便说

附近居民告诉记者，这个高楼2004年夏天破土动工时，对外的名字叫瑞尔发展大厦，后改为瑞尔大厦，去年不知道什么原因，又改为“城市空间”，四处打广告宣传。

记者围高楼转了一圈，没有看到任何有关施工项目的公示牌。在面向雨花西路的白色围墙上，写有“城市空间”几个红色大字。围墙的北端是售楼处，几名工作人员正在一起聊天，见记者进来，立即热情招呼，笑着解释：“对不起，我们的楼盘暂不对外销售。”一位年轻男子说：“由于手续不全，工程先停了下来，目前正在补办，几个月后就可重新销售。”至于停工及销售等具体情况，售楼处的工作人员都表示不清楚。

附近居民告诉记者，这个高楼2004年夏天破土动工时，对外的名字叫瑞尔发展大厦，后改为瑞尔大厦，去年不知道什么原因，又改为“城市空间”，四处打广告宣传。

南京市地名委员会一位工作人员说，他们只核准过“瑞尔大厦”的名称，是2005年和雨花西路上的亚东国际公寓等几个楼盘一道批的。至于“城市空间”等名称，他们尚不清楚，也没接到过名称变更的申请。

而在南京市规划用地许可（宁城南规划用地[2003]0026号）上，记者看到雨花西路266号的建设项目名称为：“雨花台区招商及工业产品展示中心”。项目建设单位是雨花台区发展局。

记者找到雨花台区发展局，一位姓蒋的负责人拒绝了采访，“这个事情很复杂，我不便对外说。”另一位不肯透露姓名的负责人同样婉拒，“这是历史遗留问题，目前正在解决中。”

各方态度

开发商叫屈

“我们也是受害者。如果事情真的无法弥补的话，近亿元的投入将化为废墟。”

“我们没有严格执行程序，主要是听信一些领导可以边建设边补办手续的话。”

“没有领导同意，我们敢建宁南第一高楼？”

在新街口的华新大厦29楼，记者找到了瑞尔大厦的开发商——南京瑞尔房地产开发有限公司。总经理施金生见面第一句话：“我们也是受害者。如果事情真的无法弥补的话，近亿元的投入将化为废墟。”

施金生说，瑞尔集团是2004年初通过招商，进入雨花台区的。“我们还和政府签订了相关协议，约定雨花西路266号这块地由我们瑞尔集团投资开发建设，并对外销售。”但对协议具体内容，施金生不肯多透露，也不愿拿出协议，只是一再表示，“如果没有有关部门和领导的同意，我们敢在繁华要道边大张旗鼓地建设宁南第一高楼吗？”

2004年5月29日，十几家中央、省、市级新闻媒体都报道了瑞尔大厦开工建设情况，有的还配发了瑞尔大厦的效果图。其中一篇报道这样写道：“瑞尔发展大厦是由南京市雨花台区发展计划与经济局牵头，雨花台区赛虹桥街道办事处配合，通过招商引资、市场化运作结出的硕果。大厦建成以后，对建设和繁荣雨花西路商业一条街、改善投资环境、发展楼宇经济等方面都会起到重要的推动作用。”记者发现众多报道还提到了一些领导出席了开工仪式。

一个月内能补办齐所有手续？

对于今年初的停工，瑞尔总经理施金生表示：“是我们自己主动要求停工的，因为在补办一些手续过程中，我们发现了不少问题，只有停下来才好彻底解决。”

施金生说，2003年，这块地被南京市规划为“雨花台区招商及工业产品展示中心”，土地权属人是雨花台区发展局，土地性质为商务办公用地。2004年，“区政府把我们招商过来时，对原项目作了调整，确定由我们建设瑞尔大厦，楼名还获得了市地名委员会批准。”

瑞尔大厦开工不久，开发商对大厦规划进行了调整，目前封顶的楼高达到108米共23层，总建筑面积30000平方米。大楼1—4层为商铺，7—22层为住宅用房，其中5、6、23层为办公用房。

由于项目发生根本变化，按照国家规定，土地应由原来的商务办公用地，通过招标、拍卖、挂牌的形式，转变为商务住宅用地。但瑞尔大厦并没有先走此程序，就急匆匆动工建设。

“我们没有严格执行程序，主要是听信一些领导可以边建设边补办手续的话。”施金生说，“直到去年下半年补办手续遇到障碍时，我们才发现，根本不是那回事，但后悔已晚。”

施金生感叹道，目前只能硬着头皮设法去补办，否则损失巨大。2006年8月24日，雨花台区政府专门行文请示市政府，申请“将该地块用地性质通过招标、拍卖、挂牌的形式，转变为商务住宅用地”。

施金生说，“我们正在积极努力，主动接受处罚，有关部门也很重视，估计一个月内能办妥。”具体手续已办到哪一步，施金生不肯透露。

记者提出，如果土地真的挂牌拍卖，被别人竞买去怎么办？施金生笑道，“绝对不可能，我们会有办法确保拿到。”具体什么办法，施金生再次把话打住，“事关重大，目前不好对外人说。”

对于一些已销售出去的房子，施金生表示，“如果业主觉得不放心，可以随时来退房，我们还会承担房款的利息。”

国土局两难

“有关方面私自变更许可的项目，在规划的土地上兴建商住两用的瑞尔大厦，是典型的违法违规行为，我们执法人员正对其进行查处。”

瑞尔大厦是典型的违建

南京市国土资源局工作人员说，去年下半年，有关部门来申请将雨花西路266号土地性质变更时，他们才发现这一问题，并立案调查。

据介绍，雨花西路266号7000平方米的土地，原是国家划拨给安德门小学的建设用地，“目前在我们的档案里，土地的权属人还是安德门小学。”这位工作人员说，后来，由于教育布局调整，安德门小学被撤并入其它小学，土地便闲置在那里。2003年，雨花台区政府和南京规划局将其规划为招商及工业产品展示中心，并对外招商。“但规划调整后，雨花台区发展局一直没来国土资源局办理土地权属变更手续。”

这位工作人员说，按照国家规定，像瑞尔大厦这样的商住楼项目，首先要取得规划部门的土地规划许可，再通过竞标获得土地所有权，然后办理规划建设许可证，才能开工建设。楼房销售前，还得到房产部门办理房屋预售许可证，但瑞尔大厦到目前还没有拿到规划、国土等部门的任何一个许可证件，是一个典型的“违建”。

南京市规划局城南分局负责人告诉记者，宁规划城南用地[2003]0026号也只是一个用地规划许可，表示同意在此地块上新建“招商及工业产品展示中心”。“有关方面私自变更许可的项目，在规划的土地上兴建商住两用的瑞尔大厦，是典型的违法违规行为，我们执法人员正对其进行查处。”

“像瑞尔大厦这种已把楼房建好的，再走招标、拍卖、挂牌的形式，我们还从没有遇到过。国家对此也没有相关规定。”

拆还是留，难住执法部门

国土、规划等部门都表示，下一步如何处理已建成的瑞尔大厦，让他们颇感为难。拆，损失将十分巨大，近亿元投入将化为废墟；留，如何补办齐相关手续，法律对此没有明确规定。

南京市国土资源局工作人员说，他们已收到了政府部门转过来的雨花台区政府关于变更瑞尔大厦土地性质的报告。报告中，他们申请将这块地性质通过招标、拍卖、挂牌的形式，转变为商务住宅用地。“这一想法是不错的，但真正操作起来，几乎不可能。”

这位工作人员说，多年前，国家就已明文规定，国有土地用做为商务住宅用地，一律通过招标、拍卖、挂牌的形式。但这些地在转让前一般都是净地，即使土地上面有附属物的，也都是一些老建筑，比较容易评估。“像瑞尔大厦这种已把楼房建好的，再走招标、拍卖、挂牌的形式，我们还从没有遇到过。国家对此也没有相关规定。”

这位工作人员说，瑞尔大厦由于没办理任何审批手续，工程质量到底如何，目前不清楚。这也给下一步的处理工作带来了一定的难度。

这位工作人员透露，瑞尔大厦的用地问题最终怎么处理，已提交南京市招标拍卖挂牌委员会研究决定，但目前尚无定论。

南京市规划局城南分局负责人说，他们至今还没有收到雨花西路266号地块变更规划的申请，所以还不便对下一步可能出现的情况多谈，但可以肯定的是这一问题很棘手。

■新闻延伸

当初批建的领导有的已被抓

“事情搞到今天这一步，也是我们始料不及的。”南京瑞尔房地产开发有限公司总经理施金生说，“如果当初批准我们建设的几个领导还在，可能这些问题都不会发生。”

施金生所指的领导是南京市规划局城南分局原局长曹某等。“你们也知道，他们都先后被判刑或‘双规’了。他们一下马，后面的一些人就不认账，许多手续要从头办。”施金生无奈地说。“现在找人办事很难，而且是这么大的项目。”

对施金生的说法，南京市规划局城南分局负责人不认同，“前任局长被判刑入狱，是因为其他事，与瑞尔大厦的项目根本无关。”

雨花台区发展局负责人表示，当初情况，的确如一些新闻媒体报道所说，但瑞尔集团也有责任，“很多事，他们是清楚的，作为一个大企业难道不懂得如何依法运作？”

南京长铃4S店 025-52608811，52633930
南京长铃科西路店 025-85318990
南京长铃花园路店 025-85479087
南京长铃东方城店 025-85479950
南京长铃津水店 025-56220850
南京长铃江北店 025-58250156
光辉东方宝马4S店 0510-82114525，83210200
无锡东风4S店 0510-82409000，85426656
吉兴正华4S店 0510-87069901
江阴汽车交易中心4S店 0510-86102233
镇江五菱4S店 0511-8891666
丹阳飞龙4S店 0511-6537577
常熟农机4S店 0512-52636350，52638730
苏州华业4S店 0512-66656658，66656628，67516685，63360550
昆山旗盛店 0512-57735050
昆山恒胜店 0512-57369888
太仓协成店 0512-53568503
张家港展望4S店 0512-58915050
溧阳东方4S店 0519-7107118
南通长江五菱4S店 0513-85556828
海安江淮福星店 0513-88926289
如东武福特店 0513-84189688
启东聚龙店 0513-83390008
扬州诺达4S店 0514-7898035，7986035
东台农机4S店 0515-5306018，5306002
盐城华业4S店 0515-8177785，8177758
盐城金宇销售店 0515-8188826，8902780
徐州北方4S店 0516-83877099
新沂五菱至飞福星店 0516-88896288
丰县捷众店 0516-83373456
淮安五菱4S店 0517-3771571
连云港宁连4S店 0518-5806115
常州东安4S店 0519-6300958，6857992
常州五菱4S店 0519-6575098，6525088
金坛置豪4S店 0519-2369058，2365550
溧阳凯龙4S店 0523-6890048，2125050
宿迁金华4S店 0527-8100888
南京五菱连云港4S店 0518-5838500

咨询热线 400-889-5050 或浏览 www.sgmw.com.cn
欢迎选你各地上汽通用五菱销售服务网点或拨电400-889-5050了解产品信息
上汽通用五菱 SGMW

奥特朗启动"全国免费检修热水器服务活动"

2007年6月，奥特朗在全国正式启动"免费检修热水器"服务活动，根据计划，奥特朗分布在250多个城市的专业售后人员将为2004年5月31日之前购买的奥特朗机器提供免费检修服务，服务内容包括检查水路、清洗滤网、检查电路等，为顾客提供上门服务的时间为6月1日至8月31日。据了解，自2005年起，奥特朗每年都会举办此类活动。

以旧换新 消除"孤儿热水器" 让客户热水器升级换代

根据市场反映，每年都有很多热水器品牌在竞争中退出了市场，这些品牌的热水器便成为了"孤儿热水器"，消费者购买的机器得不到专业的维护，如果机器出了故障也得不到相应的售后保障，存在极大的安全隐患。

针对"孤儿热水器"的现象，奥特朗在此次全国免费检修活动中，在为顾客提供奥特朗机器以旧换新的同时，也为其他品牌燃气式、储水式热水器及同类产品提供以旧换新服务，只要顾客有以旧换新的需要，奥特朗均会给予相应的优惠政策。奥特朗再一次提醒消费者：小品牌产品品种少，产品也未能经过时间的考验，这些产品的品质与售后服务均无法保障。经营时间长、市场占有率高的品牌才值得依赖。同时，消费者要注意及时将热水器升级换代。

优惠提供防电墙 真情回馈老顾客

自2007年5月份开始，奥特朗所有产品将会配置独家研发的"防电墙"。根据中国消费者协会的统计分析，热水器发生漏电伤人事故的主要原因是部分家庭存在无接地线或接地不良等环境漏电隐患引起的。防电墙的应用，将会避免因为环境带电带来的安全隐患，保障热水器及顾客的人身安全。在此次全国免检售后服务活动期间，消费者购买防电墙将获得特价优惠。奥特朗也是快速电热水器行业率先配置防电墙的品牌。

根据国务院发展研究中心市场经济研究所公布的《2005-2007年中国城市热水器市场研究咨询报告》显示：2005年，奥特朗在快速电热水器市场占有率已达到45.6%，高居行业榜首。

咨询电话：
南京：84680797
13390796258
徐州：83712908
无锡：82711392
常州：5571999
镇江：4433619
扬州：7355911
昆山：88840001
南通：88109810
淮安：3492158
苏州：68264365
盐城：13092117785
泰州 13665265068
连云港 5857706
安徽滁州 2127266

拒绝污染 日立空调成就健康生活

日前，上海市疾病预防控制中心有关专家公布的一项《空调微生物污染状况调查》显示，家用空调换热片上隐藏着大量细菌，可引起食物中毒的某些菌种污染检出率高达100%。此外，霉菌、金黄色葡萄球菌的平均检出率在10%左右。室内污染正威胁着现代人身心健康。

空调工作的原理，可以用一句话来概括：即从温度较低的环境中吸收热量，再排放到温度较高的环境中。因此，空调制冷、制热的过程也就是室内外冷热空气交换的过程。如何保证进入室内的空气清新又清洁？这其中，室内机上的两个部件至关重要，一是过滤网，二是蒸发器。

过滤网的直接作用是阻隔空气中的尘埃、颗粒。来自上海市环保监督检验总站及上海市预防医学研究院的报告表明，日立空调纳米钛过滤对白色念球菌的抑菌率达90%，对金黄色葡萄球菌的抑菌率达75%，对甲醛、氨等有害气体的去除率达到84-90%。

如果说过滤网是冷热空气交换的必经关卡的话，那么蒸发器就是冷热空气交锋的战场。蒸发器经常处于潮湿状态，很容易成为细菌滋生的温床。能不能在家就能轻松地为空调洗个澡呢？日立空调的"自动清洁"功能把这些变成了现实：用户只要根据说明书按下遥控器，室内机蒸发器即可按照三个步骤进行自动清洗：第一步，弱制冷运转，使蒸发器表面产生冷凝水，带走蒸发器表面的尘埃；第二步，弱制热运转，烘干蒸发器；第三步，送风运转，使蒸发器清洁如新。而这一过程，仅需30分钟。

这些看似复杂甚至产生可怕后果的问题，在日立用户们的手中就这么迎刃而解了。