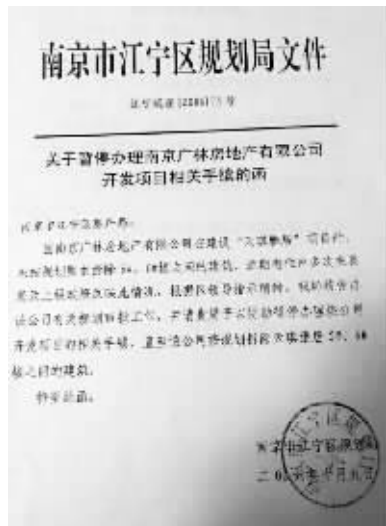


小区里藏着一栋违建 10年没拆掉?

有关部门说法互相矛盾,房主一直不露面



2006年江宁区规划局的一份公文,曾要求开发商拆除5、6幢之间的建筑



“鬼楼”距离前后居民楼都很近,影响居民采光和小区环境

在南京江宁区胜太西路16号有一处“天琪雅居”小区,在5幢、6幢居民楼中间有一处两层楼房,一直是居民的一个心病——长期基本没人住,形同“鬼楼”。而且早在10年前,规划部门就认定这是一处应该拆除的违建,却一直没能拆掉。这到底是怎么回事?

实习生 魏宇璐 现代快报/ZAKER南京记者 孙玉春 文/摄

探访

二层楼房破败不堪,居民深受其扰

7月19日上午,现代快报记者来到天琪雅居,发现小区正式的居民楼只有7幢。而这幢拆不掉的违建位于5、6两幢之间,距离两幢楼分别只有十来米的距离。

现代快报记者现场看到,房子玻璃多处破损,外墙墙皮剥落。房子的门开在北面,还带有多多个车库。墙上被人喷上了很多个“拆”字,业主说:“这房子平时阴森森的!”

1幢的住户单先生表示,大部分时间,该房子没有人居住。由于房子既不属于小区业主,

也不属于公共活动场所,物业也不管。

居民们反映,这栋违建不仅影响5幢的采光,还影响了小区的卫生环境,他们多次向有关部门反映,但一直没得到解决。

7月18日时,小区居民们发现,有人进来要给这幢楼房安装防盗窗,并且清理垃圾。听说是房屋的实际控制人要出租,居民们立即阻止施工,结果还与现场负责人发生冲突,险些动手。

施工人员撤离后,业主们自己凑钱清理了垃圾,光是环卫垃圾车就拖了10车!

10年前就被认定违建 就是拆不掉

业主们说,这处楼房是在小区开发时建设的。

据了解,天琪雅居曾经换过开发商,中途由南京广林房地产公司接手。广林公司在2004年左右开始正式动工,2006年业主开始入住。“我们进来时,这个二层楼房已经存在了!”

由于觉得距离前后楼房太近,影响北面5幢采光,尤其是产权不明,非常突兀,业主们开始调查这幢楼房的情况。在

2006年9月份,他们拿到了一份江宁区规划局的信访答复意见书,一下子觉得问题清晰了——规划局在答复中明确,“根据天琪雅居总体规划,5、6幢之间无该建筑,建议向有关部门进行反映。”

随后,业主们先后向城管、江宁开发区、街道等部门反映,但是纳闷的是,城管部门说到区规划部门调文件,没有调到;规划部门还是叫他们找城管具体实施拆违。



“鬼楼”破败不堪

记者调查

到底问题卡在哪?现代快报记者经过深入调查,发现了其中不为人知的一面。

1 为什么“鬼楼”拆不掉?

天琪雅居在此前属于江宁开发区范围,2010年底,由于区划调整划归秣陵街道和开发区共管。7月19日下午,现代快报记者找到秣陵街道违建管控办,该办负责人杨保全表示,这件事很棘手。

“这处房子其实是1997年左右建的,当时开发商是海丰公司。后来海丰资金链断裂,被购房人告上法院。2000年,江宁法院有一份民事裁定,把这幢楼房

判给了一位罗女士。”杨保全说,到了2006年,江宁区规划局认定其是违建。“法院裁定后,就应该是合法的了。”他说,按照一般人的理解,法院不可能将没有合法手续的违建判给债权人。

江宁人民法院所做的到底是怎么样的裁定?现代快报记者在城管处也看到了相关文书复印件。其中一份是1998年的民事调解书,载明罗某在1995年与海丰公司签订一份房屋保值回

购协议书,罗某交付20万元,日后可以将房屋回卖给海丰。

记者了解到,实际当时房屋尚未动工。后来海丰公司未能履行协议,被告上法庭。2000年,江宁法院再次做出民事裁定,“以一幢在建的半成品商品房跃层式公寓抵偿50余万的债务(本金20万及相应产生的利息),包括了101、102、103、201、202共五套房产。总面积1250平方米。”

2 神秘的房东是谁?

在采访中,记者要求找罗某核实情况,但是城管部门表示,他们没有罗某的联系方式,也不能擅自把违建拆掉。

那么,罗某到底是什么人?7月19日下午,现代快报记者来

到江宁人民法院,工作人员调出了当初的卷宗。记者发现,卷宗显示罗某当时家住后宰门,今年算起来已经60多岁。卷宗上有一个手机号码,但是拨打过去已经不再使用。

居民们说,这一点让他们也很郁闷,因为这处房子显然是有控制人的。之前曾经短期出租过。最近要重新装修,都说明有人想“激活”该房产!可是业主们就是没见过这位隐藏的“房东”!

3 房子到底有没有合法手续?

现代快报记者通过查阅法院卷宗发现,当时这处跃层式公寓设计为4层共8户人家。据业主们反映,“鬼楼”曾经拆除过上面的部分,保留下面的两层。

这一点,现代快报记者19日在江宁区规划局也得到了验证。规划局一位工作人员解释,这座楼房其实是1997年由海丰公司开始建设,转给广林房地产时,已建到第三层。“后来,广林又与海丰协商,将三层改为两

层。”规划局同时表示,对法院的裁定表示“存疑”。规划局重申,这一处房子没有立项和规划手续。

但是,现代快报记者在法院卷宗中,发现其实这处房子是手续齐全的。其立项批复是1997年8月份时,由当时的江宁经济技术开发区管委会作出;规划手续也是1997年由当时的江宁建设局审批。

耐人寻味的是,规划局在2006年10月份,向江宁区房产局发过一份公文,内容是:“因南京广林房地产有限公司在天琪雅居建设过程中,未按规划要求拆除5、6幢之间的建筑,近期有住户多次来我局及上级政府反映情况,我局将停办该公司有关规划审批工作,并请贵局予以协助暂停办理该公司开发项目的有关手续,直至该公司按规定拆除5、6幢之间的建筑。”

有此一说

业内人士:规划疑似被改过

据记者了解,2006年时,天琪雅居已经建成且业主已入住。规划局为何还提到为该项目办理规划手续呢?

记者咨询业内人士,他们认为,比较大的可能是,规划局在广林接手这个项目后,帮其更改了规划,很可能调整了容积率以及整体的楼幢布局和层数。“因为总规划调整,必须牺牲原来的

小楼,否则其他高楼因为不符合规划法规间距、日照等要求就没法建。”

就此,记者也从规划局在2006年发给江宁区城管行政执法局的一份函中看出端倪,当时城管局要求规划局确认该“鬼楼”到底有无手续,及可否补办,规划局的答复是:“按照天琪雅居的总图,该建筑为拆除建筑,

故不能补办手续。”

业内人士认为,“违建”和“拆除建筑”是有区别的。很可能是因为规划调整了,原来的这幢建筑才必须拆除。

那么,当时该楼为什么没能拆除?记者也无从得知。

对于此事,江宁区规划局有关部门表示,将进一步调查核实。本报也将继续关注。