

南京版“迪士尼”完工后迟迟未使用，环保企业厂房变身海鲜大市场

# 两处工业用地竟都偷偷搞商业开发

在南京江宁区苏源大道上，有一处醒目漂亮的城堡，看起来如同南京版的“迪士尼”，不过近日有市民反映，这处城堡主体早就完工，却迟迟不见对外开放，疑似“烂尾”。现代快报记者调查发现，该城堡当初的确宣称要建成一个类似儿童乐园的场所，可实际上规划用途却是厂房，眼下还无法启用。而在雨花开发区，一处闲置厂房则被改造成一个海鲜大市场，同样涉及更改土地用途。

现代快报/ZAKER南京记者 孙玉春 文/摄



从外观看，克莉丝汀城堡十分高大，像个童话世界

## 事例一

### 事由：工业用地要建观光乐园

#### “南京迪士尼”迟迟不见启用

日前，现代快报记者来到苏源大道这处城堡，外观看，这就是个童话世界，高高的尖顶，红色的屋面，钟楼，堪称这一带的地标。可进入其中就发现，这里还不具备启用的条件。虽然外立面早就完工，里面却空空荡荡，周围杂草丛生。据看工地的民工师傅称，里面仅仅安装了一些基本的电路和几部电梯，其他空间都是毛坯。

据了解，该项目的施工方是南京建工集团，据该集团相关人介绍，主体工程已完工，不过这个项目分成很多块，基本都没有验收。听说本来要开一个儿童乐园，但市场调研显示这一块前景不乐观，因此甲方验收意愿不强，速度比较慢。相关施工方也有不少工程款无法结算。

记者看到，城堡里面分成好几块，有开放式的圆形大厅，从底层一直通到顶层，很壮观。

#### 规划许可证写明用途是生产

城堡被称为“克莉丝汀城堡”，旁边是南京克莉丝汀食品有限公司，该公司是城堡的建设方。

在网上查到2015年的相关报道，“南京克莉丝汀甜蜜城堡初现雏形”，称该城堡作为体验食品文化的互动性博物馆预计将于当年建成。该项目位于江宁经济技术开发区的南京克莉丝汀食品有限公司内，总投资5亿元，“建成后成为类似‘迪士尼乐园’的西点主题观光乐园。”

明显是商业设施的场所，为什么坐落在厂区？对于这座城堡，去年有多个市民在网络问政上提出这个疑问，质疑该工程为何要建成城堡形式？

江宁经济技术开发区答复中称，该项目“目前相关手续正在完善中。”到底缺少什么手续呢？现代快报记者找到江宁区规划局，该局出示了克莉丝汀城堡的建设

规划许可证，该项目名称为“生产中心”，建筑用途为“生产”，地上16层，地下1层，地上62000多平方，注明不得擅自改变建筑用途。规划审批时间2011年6月3日。

#### 建设方：正在申请更改土地用途

据了解，近年来由于市场竞争激烈，曾有媒体报道克莉丝汀在一些边远地区关店的消息。对于这座城堡，南京克莉丝汀食品有限公司也表示，他们正在设法处理此事。

公司办公室工作人员说，目前城堡建设并未停止，之前说过是做城堡，但最终用途还未确定。从市场态势看，也可能不会按照原来的说法继续了，而是打算将大部分跟上海的相关机构合作办学，方向可能还是食品加工一类的。她承认，目前土地性质还是工业用地，公司正向国土部门申请更改土地用途为“研发用地”，在完成更改前，暂时不会投入使用。

#### 《“远洋山水”售楼处被曝是违建》后续报道

# 售楼处违建还在查，楼盘又未批先建

此前数周，现代快报报道了位于南京江宁吉山一带的远洋山水楼盘，在没有取得规划许可的情况下，私自搭建售楼处，后该售楼处被规划城管部门认定为“未批先建”的违建项目。1月10日，记者再次走访了远洋山水楼盘。“未批先建”的售楼处不仅依旧正常营业。记者还发现，项目一期部分的工地，在未取得规划许可的情况下，也启动了施工，这一行为是否也涉嫌违规呢？

现代快报/ZAKER南京记者 马文煜 文/摄



未获建设工程规划许可的远洋山水一期项目已经开挖动工

#### 一期洋房地块已动工

1月10日，售楼处销售人员仍在接待客户。一名置业顾问告诉记者，项目即将推出一期地块西侧的首批产品，共计14幢6层楼高的洋房，预计春节后就会开盘。“一期地块是今年初开始动工的，房屋预计的交付时间是在2018年末，项目二期的B地块，预计动工时间是在今年5月前后”。

记者看到，售楼处周边处于施工或待施工状态，大型挖掘机正在一块土堆旁作业，往来的货车也装着建筑垃圾。再往里走，到达一期洋房地块，地基部分已施工，正负零之下的部分已经挖空，盖上防水布，透过间隙，能看到建筑材料。不远处有几名工人正在做类似现场清理的作业。

现场工人：项目是今年初开始动工的

经现场工人证实，远洋山水

一期项目工地是在今年初动工的。建设单位正是远洋集团下属的“远洋国际建设”。现场还有头戴“远洋”标志安全帽的工作人员。种种迹象表明，该工地施工已有了一段时间。

此前记者采访远洋山水售楼处违建一事，雨花台区城管部门与相关街道在去年12月30日对此进行了巡查。1月6日，江宁区城管部门表态，此事已进入调查阶段。如果说项目工地的动工是在今年1月初，那么开发商就是在城管部门调查违建期间，启动建设的。记者在工地附近均未发现《建设工程规划许可证》与《建设工程施工许可证》的公示。在市区规划局网站，也未查到任何有关该项目的规划获批情况。

规划部门：项目未取得建设规划许可

根据法规，开发企业在未取得规划许可的情况下，就进行开

发建设，严重影响城市规划的，由城市规划行政主管部门责令停止建设，限期拆除或者没收违法建筑物、构筑物及其他设施。

记者将情况向南京市规划局江宁分局反映，办公室负责人表示，远洋山水一期项目（A地块）目前未获得建设工程规划许可，还处于规划批前公示期间，理论上项目是不能建设的。

“刚刚我们向开发商进行了核实，开发商表示只是在做一些前期的湖泊填平和土地平整作业，项目工程并未正式开建”。

该负责人表示，他们已通知规划局工作人员，将立即对该项目建设进行实地检查，最终结果还要依据现场实际情况定论。“此前该项目因售楼处违建一事，目前还处于调查阶段，如果该项目还涉及其他违反规划的行为，我们将会严肃处理”。

针对此事，现代快报将继续跟踪报道。

## 事例二

### 事由：工业厂房改建海鲜大市场

#### 开发区城管：施工已叫停

闲置厂房要建海鲜大市场？

1月11日，现代快报记者来到雨花开发区凤汇大道12号，这里是一处厂房。不过正在着手改造为一个大的批发市场，且被人称为“小众彩”。

记者现场看到，一共有4幢大型钢架结构厂房。据一名工作人员介绍，这里是原六合沪江商贸城的几个老板所开，最初是从惠民桥市场搬出去的，将来要做海鲜、水产以及干货、水果等批发。

有些门面有装修的痕迹。内部设置了招商处，据称已开始招商。厂房内还进行了改造，砌出了一个个隔断，类似于“屋中屋”。投诉人质疑，一处厂房怎么能够改为市场呢？怀疑其中涉嫌土地性质转变。



这处厂房要改造成海鲜大市场

## 症结

### 更改土地用途需补交出让金

据记者了解，更改土地用途并非易事。首先这牵涉到总体规划，且具体规划方案是根据土地性质来制定的，一旦土地用途更改，规划方案也得相应更改。

工业用地地价较低，更改其他用途用地，需要补交土地出让金，而且相关更改一般还需要向社会公示。对于上述两宗土地性质更改事件，国土部门表示正在调查办理中。