

# 6栋违章别墅藏身月亮湾景区

## 没有土地、规划手续,国土部门正在查处

近日,有市民反映,在历城区仲宫镇月亮湾风景区内正在建造违章木质别墅。据历城区国土部门介绍,月亮湾景区内的别墅没有规划土地手续,均为违章建筑。目前,国土监察部门已对两栋别墅做出处罚移交法院,其他四栋别墅也已立案,目前正在查处过程中。

本报记者 喻雯 蒋龙龙  
 实习生 陈淑毓

►月亮湾风景区内的违章别墅。

本报记者 蒋龙龙 摄



## 景区内建别墅 每栋售价二百万

4月16日,根据市民反映,记者第一次来到月亮湾景区,在门口被保安以“不买别墅不让进园”为由挡在门外。

记者在景区入口处发现,有几辆车陆续进进出出。一位要购买别墅的车主告诉记者,偶然得知有人正在园区的凤栖谷内开发别墅,考虑到园区内的环境很好,三面环山一面环

水,通过别墅就能看到卧虎山水库的山水景色,“好像不能办证,想先看看环境。”

一位不愿透露姓名的北草沟村村民告诉记者,别墅去年就曾经卖过,好像都被城里人买去了。该村民还向记者透露,别墅占用村民耕地,肯定都没手续。“这一两年来,有执法部门的人来查过。”

随后,记者在多个网站发现了月亮湾景区内凤栖谷木质养生别墅正在向外销售的广告推介。广告推介上说,“项目主推一期多套独栋养生别墅,主力面积190平米至225平米精致户型,美式、欧式风格低密度稀缺别墅,198万起入住南部生态休闲养生别墅大盘。”

## 圈地准备再建 被发现责令停工

月亮湾景区的别墅是合法销售的吗?有没有相关手续?

5月5日上午,记者跟随济南市国土资源局历城分局国土监察大队和仲宫国土资源所的工作人员来到月亮湾风景区内。记者从卧虎山水库南侧的景区大门进入了景区内,向南走过一个“凤栖谷”的小门进入一处小山谷。该处山谷三面环山,站在山谷北侧可以看到卧虎山水库的山水风光。

记者看到,山谷内共有6栋木质别墅,每栋周围都有铁栅栏拦起个小院,有些小院内还种有树木。记者目测每栋别墅院占地面积大约在200平方左右。在北侧的两处别墅,一处标明壹号院,一处没有标记,壹号院内有人居住。

在最早建成的两栋别墅之间,记者还发现一块圈起来的土地,面积大约为200平方左右。地上有挖地基施工的痕迹。“这块地他们准备挖地基再建,

我们巡查时发现,责令停工。现在查得很紧,把建设的苗头压下去了。”历城国土监察大队有关工作人员说,

在两处别墅南侧,4栋别墅成排分布。工作人员介绍,这4栋别墅是2012年左右建的。这些别墅都没有相关的土地手续,没有集体土地所有权证和国有土地使用权证,违反了土地管理法和城乡规划法,属于典型的违章建筑。

## 两栋已交法院 另外4栋也立案

对于月亮湾风景区内的木质别墅,济南市规划局直属三分局有关人士称,他们没有为其办理过《建设用地规划许可证》及《建设工程规划许可证》,也就是说项目没有规划手续。

历城国土监察大队有关人士表示,从2010年起,他们就开始对景区的木质别墅做过巡查了解,其中,北侧两栋别墅院分别在2011年5月和6月建设,别墅占地共分为三部分,历城区仲宫镇杨而村园地、耕地及未开发土地,“都没有办理合法的”土地手续。

据该人士介绍,这两栋别墅的开发商是月亮湾旅游度假

专业合作社,济南市国土部门于2012年作出了行政处罚的决定,要求恢复土地原状,并作出了罚款的决定。“目前,已经移交法院处理,由法院决定是否强制执行。”

对于另外的4栋别墅,仲宫国土资源所有关负责人很是无奈:这些开发商抵触情绪很重,很难打交道,停工令对他们起不到作用。前一天停了,可能过几天就会复工。

记者了解到,2013年12月10日,他们对该景区的木质别墅下了“责令停止违法行为通知书”,理由是项目没有相关的土地手续。

“4栋别墅当时施工时就已经发现,由于涉及到众多的经济纠纷,这4栋别墅已与查处的两栋不是一个开发商。”历城国土监察大队有关人士说,从目前掌握的情况来看,月亮湾景区欠了开发企业一大笔钱,就把地皮抵押给了开发商,后来房子和土地又经过了多次倒手,债务纠纷错综复杂。他们已经立案,目前正在查处过程中,多方寻找开发商,核实证据后会根据有关规定对其进行处罚。

“我们没有拆除执法权,处罚完以后要移交到法院进行处理。”上述人士说。

引以为戒

## 购买“野别墅” 可能血本无归

本报记者 蒋龙龙 喻雯

据了解,“野别墅”泛滥对水源地造成的危害不可估量。卧虎山水库作为济南市的一级饮用水水源保护地,周围私建别墅可能存在较多危害。建造别墅往往要毁林开山,势必造成植被破坏和水土流失,植被具有涵养水源的作用,有充分的植被覆盖,才能有效截留水源和净化水质。

别墅建成后,水源地周边的居住人口势必会增加,生活污水和生活垃圾多数都会排放到水库中,直接污染水源。另外,卧虎山水库水源地原生的生态环境较为脆弱,过度的人为开发,可能导致水源地的污染。

此外,济南市国土资源局历城分局国土监察大队的工作人员向记者坦承,水库周边的很多别墅都是手续不全的“野别墅”。该工作人员告诉记者,南部山区的很多别墅建在了农村的集体土地上,并没有任何土地和规划手续,“市民在购买时会面临很多风险。”此类别墅办不了房产证,在市场交易上也是小产权房。

该工作人员介绍,开发商把小产权房卖给市民,开发商的风险较为减少,而让市民购房的风险加大。“有的别墅可能会违规,一旦被政府强制拆迁,购买‘野别墅’的市民可能会血本无归。”

相关链接

## 南部山区早已 禁止建别墅

记者了解到,2006年5月31日,国土资源部发布通知,“一律停止别墅类房地产项目供地和办理相关用地手续,并对别墅进行全面清理。”济南市政府也早在2005年8月就发布通告,严禁任何村(居)、单位和个人以任何名义在村居(包括其他集体经济组织)所有的集体土地或管理使用的国有土地上进行违法建设。为保护南部水源地的生态,近几年,济南市更是加大了对南部山区水源地违法建设的打击力度。

知情人士透露,卧虎山水库周边的这些别墅或者是准别墅,大部分都是手续不全的违法建筑。自从国家禁止别墅项目的开发后,已经不再对别墅项目进行审批了,南部山区已停止了建设项目的规划审批。



MALVERN  
 COLLEGE QINGDAO  
 青岛墨尔文中学

# 不出国门的留学

预约电话: 0532

# 58659999

## 墨尔文中学5月10日开放日

英国百年首相学府分校  
 纯英式寄宿生活  
 全外教、极小班、个性化教学  
 尤其重视体育运动及课外活动  
 全方位职业规划  
 无缝对接英美澳加等国理想大学  
 名额有限 欲报从速

网址: www.malverncollege.cn

地址: 青岛市城阳区铁骑山路77号



官方微信