

■给城市洗洗脸



河畔景苑是济南二环北路附近的小产权楼盘之一。 本报记者 刘飞跃 摄

本报记者
张阿凤 刘飞跃 孙业文

有老旧小区的地方
就有违建？

“有老旧小区的地方就有违建。”在记者实地探访中，不少居民都持这一观点。就在齐鲁晚报剖析历山路100号院之后，有网友留言：复兴大街好多房子快倒了。

12月5日，记者来到复兴大街，发现这片区域确实如网友所说，不少楼房的老旧破损程度让人震惊，不仅楼外斑驳不堪，有些楼房单元门、窗户甚至已经缺失。除了楼体老旧，违章建筑之多也令人咋舌，砖头屋、木板屋、铁皮屋、彩板房、砖混水泥屋，随处可见。此外，小区窗台外扩、垃圾杂物乱堆、车辆乱停、空中电线密布等问题也十分突出。

楼外违建重重，楼道内也是脏乱差严重。记者走进复兴大街25号一处单元门内，一层楼道内停了不少自行车、电动车，还放有柜子等杂物，本来不大的空间被塞得满满当当。再往上走，几乎每层楼梯转角处都堆了蜂窝煤，最高层还堆放了不少桌子、水桶、脸盆、拖把等生活用品。

据杆石桥街道得胜社区居委会书记彭丽介绍，复兴大街这批老旧红砖房建成于上世纪六七十年代，距今已十分久远。房子绝大部分都是公房，隶属于济南市房管局，在此居住的住户需要每月向房管局缴纳租金。“租金不多，可能每月也就二三十块钱，但没有产权，不能买卖。否则的话，在这个位置，而且还是学区房，价格会很高。”

因年代久远，小区没有地下室、储藏室、车库等，至今没有暖气和燃气。“很多一家三口住在20来平的风子里，你想想条件有多差。”据介绍，小区里的储藏室基本上都是上世纪80年代管理松散时，居民自己加盖的。“不管是砖房还是铁皮，包括看似比较整齐的联排储藏室，因为没有房产证，严格来讲

违建并非 老旧小区专利 一些别墅区内 业主违建也疯狂

李铁柱的一封信，将济南街面上以及平日里隐藏在老旧小区里的违建摆到了台面上。然而，除了这些明眼里的“脏乱差”，还有更多看似整齐排列，实则没有合法手续的违建在“光明正大”地野蛮生长。

比如村集体私自筹建的小产权房、没有合法手续的高档别墅等等。有些被执法部门查了又查，有些被媒体曝光数十次，之所以“越管越多”，正是因为其背后有巨大的利益驱动。

都属于违章建筑。”彭丽介绍，从今年11月底开始，居委会摸底统计辖区内的违章建筑数量，目前已统计了一大半。

“创卫时期也拆除过，但又要考虑老百姓的需求，不能太强硬。住在这里的都是普通居民，房子也都是无法再修缮的老旧简易房，目前来看只有等待拆迁了。”彭丽说。

**均价便宜一半
小产权房吸引不少人**

如果说老旧小区的私搭乱建属于历史遗留问题，那部分新建的小产权房，就是在制造“新的历史遗留问题”。

12月7日下午，记者来到济南二环北路的“河畔景苑”招待中心。这座高十多层的楼盘矗立在黄河南岸，显得特别突兀。该楼盘接待中心工作人员告诉记者，目前房屋正在销售，均价为4300—4800元不等。对于“小产权房”的说法，工作人员并不避讳。

所谓“小产权房”，是指建设在农村集体土地上、由乡镇

政府而不是国家颁发产权证的房产。因为没有国家颁发的土地使用证和预售许可证，这一类房屋实际上没有真正的产权。按照记者的探访，目前二环北路商品房价格在8000—10000元/平，河畔景苑不到5000元的均价，确实对于拆迁户和外来务工人员有很大的吸引力。

据记者了解，目前济南市的小产权房大都集中在济南四周城乡接合部，包括二环北路附近、槐荫西客站片区、南部山区、历城区靠近章丘一带等。明知违规，这些地方的小区是如何盖起来的？

据悉，许多小产权房都是以城中村改造的名义进行的，村委会拿出一部分土地，和开发商合作建设或自己建设，在安置了本村村民之后将剩余房子拿出来销售，开发商和村委会从中赚取一部分利润。尽管相关部门也在监管，但一位从业十多年的房产中介置业顾问透露，“从我入行以来小产权房就在盖，十多年了还是在盖，没有减少。”

小产权房带来的问题并不少。七贤依山新居的居民刘凯就告诉记者，目前小区暖气费要收33.7元/平，比市政供暖高出6元/平。此外，尽管按照每人800元交了水、电、气等费用，但一直迟迟供不上；还因为小产权房不能落户，孩子上学都成问题。

因为居民在购买小产权房时，房管部门不会给购房合同备案，因此，这种转让实际上不具有任何法律效力。即便如此，不少村委会还要对小产权房交易“雁过拔毛”。2015年就曾有媒体曝光，市民想买卖二手房要向某村委会交“改合同的钱”，按260元/平方米收取手续费，不给钱就不给过户。“一套100多平方米的房，需要缴费四五万块。”

别墅区业主违建疯狂
200米就有七处施工

与小产权房并列的，还有高档住宅区的疯狂违建。其中，位于市中区旅游路南侧的国华东方美郡别墅区，业主违建屡禁不绝一直是济南市违章建筑的“不倒翁”。从2010年起被本报首次披露后，之后几年山东众多媒体对其曝光高达数十次，济南市城市管理执法部门也组织过数次执法，甚至派人在该别墅门口蹲守，仍未能阻止违建疯长，甚至“越管越多”。

12月7日下午，记者在国华东方美郡北区看到，小区内违建不仅拆不掉，反而还在扩建中。记者刚走进北区大门，就能听到小区内各种施工声不绝于耳，高空作业车、挖掘机、推土机、混凝土搅拌机一样不少。业主们借此私自加盖车库、门厅、花园、仓库，甚至直接扩建楼体。在一条仅200米左右的小区内道路两侧，记者简单数了数，正在施工的队伍就有六七支。

见记者拍照，旁边两位监督人员便询问记者是否是“城管人员”，其中一位坦陈自己正是这处施工处的业主。“建个车库干净，不然放在室外要天天洗车。这个地方本来就是我们

买的车位，有产权的，花700多万元买个别墅，在自己地方建个车库还不行吗？”

该业主甚至告诉记者，加盖车库还只是小工程，有业主甚至直接在原楼体外加盖上百平方大、三层高的楼房，加盖面积之大几乎可以和原楼体相媲美。还有业主在依山的位置挖开部分山体，建起三层高的楼房，施工人员称在建“仓库”。

2017年基本完成
逾期临时建筑拆除

关于济南违建整治情况，据济南市城管局依法整治违法违章建设领导小组相关负责人介绍，2000年以来，济南大致有过三次大规模治理违章建筑的行动。

“最早是在2003年，当时提出一个‘双清行动’，清理违法建筑工程和清理违规建设行为；第二次是2007年，借助迎接全运会的机会，济南进行过一次比较彻底的治理；第三次是2010年，为实现违建的常态化治理，开始实行新的绩效考核，将责任落实到各个区、各个街镇。”

尽管已经有三次大规模清理，不过济南违建之所以“屡拆屡建”，除了相关单位和群体背后的巨大利益，还涉及相关部门“九龙治水”，落实不力。以小产权房为例，上述负责人表示，凡是未取得土地使用证和建设规划许可证的，都属于违章建筑。“在这个意义上，小产权房也是违章建筑，但他们属于集体土地上的违章，归属国土资源局管理，城管部门主要负责建成区域内的违建。”

不过该负责人也指出，这一次“济南制定了自己的目标，要求在2017年基本完成违法建筑和逾期临时建筑的拆除工作，除了一些老年活动中心等带有公益性质的，督促其办理审批手续之外，其他只要确认是纯粹的违章建筑，就予以拆除。”对于涉及拆违的相关部门来说，能否保证违建及时拆掉，至少不再增长，将是不小的考验。