

# 五道处罚书禁不住违规扩建

## 相关部门均称没责任,业主权益谁来保护?

本报记者 吴金彪 张泰来

5月3日本报A06版报道了莱芜金地凯旋城疯狂加盖16000平方米一事,引起了广泛关注。“在违规扩建的过程中,有没有部门出来监管?有没有作出处罚?”带着业主的这些疑问,3日记者继续就此事采访多个相关部门,追根究底,“疯狂扩建的房屋是如何过关斩将,卖到购房者手中的?”

莱芜市规划局负责人承认小区一、二期存在明显的加宽、加厚、加层行为,总违法建筑面积达到16000多平米。

据了解,房地产开发项目必须经过层层审批,达到“五证”齐全。其中,国土部门负责发放《国有土地使用证》,规划部门负责《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》,建设部门负责《建筑工程施工许可证》,当地房产管理部门负责《商品房销售(预售)许可证》。3日记者又采访了审批链条上的相关部门。不过各部门的说法基本一样,他们没有责任。

莱芜市国土局一位工作人员向记者表示,他们主要是对土地使用和建设情况进行监管,施工过程中主要是对整宗土地有没有“超边界建设”进行检查和监督。开发商对具体楼层的加盖、加宽等违规行为,并不在他们的监督范围。

莱芜市建委一位工作人员则说,“我们主要是对建筑施工质量等方面进行验收,违规加盖的情况您应该咨询规划局或者执法局。”

3日下午,莱芜市规划局给出的说法依然是规划没有问题,他们也

一直没有对超规划建设的地金地凯旋城二期进行验收。对于监管问题,莱芜市规划局副局长刘纪叁日前接受记者采访时表示,规划部门只是按照相关的法律法规对小区的建设进行详细规划,然后等小区建设完工之后,开发商提出验收申请,他们按照规划进行验收,施工过程中违规加盖的情况,执法权并不在规划部门。

3日下午,在等待了一个多小时后,莱芜市城市管理行政执法局负责规划执法检查的吕政强队长接受了记者的采访。他告诉记者,对于金地凯旋城的违规行为,他们并不是没有发现,早在2008年他们与相关部门联合执法检查时就发现了问题,当时对违规建设的十多栋楼都下达了处罚决定书。“有加盖加宽情况,但是没有居民说的那么严重。”

此后他们在2010年巡查时又发现了开发商有违规建设行为,于是再次下达了处罚决定书。吕政强介绍,2008年至2010年,他们先后下达了5次处罚决定书。截至目前,莱芜市执法局针对金地凯旋城一、二期工程违法建设行为作出的行政处罚罚款共计4282900元。开发商已经缴纳了一部分罚款,但仍有部分罚款未缴纳,已经申请法院强制执行。

对于为何没有对违法建筑进行拆除,执法局工作人员给出的答复是:违规行为“未严重影响城市规划”。

3日下午,记者来到小区的开发商所在的办公地试图采访,不过工作人员表示,“老总出差了,这两天都没来办公,相关情况并不清楚。”

业主抛出更多质疑

## 执法部门是否以罚代管

对于各个部门做出的回复,金地凯旋城二期的业主们表示不能理解,他们又发出一系列新的疑问。

第一,小区的业主在买房之前也做了一些工作,调查发现这个楼盘包括商品房预售证在内的“五证”俱全,这也就是说有国土、规划、建设、房管4个部门介入了审批程序,各方面都合乎规定,才会取得五证。开发商在楼盘建设过程中疯狂违规扩建,这么多的审批部门应不应该尽到相应的监管职责?

第二,莱芜市城市管理行政执法局工作人员称,在2008年二期楼盘开工建设的初期,就发现了开发商的违规行为,而许多业主的合同签订时间为2009年。为什么执法部门发现违规扩建时没有采取更为有效的监管措施?这导致违规的房子还是卖给了业主。执法部门几次处罚都仅仅止于罚款,背后是否有以罚代管的嫌疑?“如果我们当时就知道是这样的情况,买房时肯定会慎重的。”一位居民愤愤地说。

本报记者 吴金彪 张泰来

记者调查

# 草率签合同埋下维权隐患

本报记者 吴金彪 张泰来

不少业主坦言,他们当时太过轻信开发商的宣传,草率签了存在漏洞的购房合同,这让开发商更有底气违规扩建,侵占业主利益。

华丽宣传与实际差距大

“五证齐全,超大楼间距,花园式洋房。”“高档社区、城市精英专属领地、金座,超豪华电梯……”这都是金地凯旋城售楼时宣传的口号,部分购房者至今依然保存着当时售楼人员分发的宣传册。

小区业主李先生说,当时他们购买金地凯旋城的房子主要是看中房子的地段和配套设施,“房子在市区中心地段,小区内幼儿园”。

2009年,金地凯旋城二期600多户业主入住后,才发现小区配套设施缺失,绿地被改成了停车位,与开发商卖房时宣传的严重不符。

而如今绿地被蚕食了,因楼间距问题,在建楼房改规划西移,房

产证也办不下来,幼儿园至今仍无着落,这让业主也很无奈。“现在看来,当时的宣传内容根本都没有兑现,我们被忽悠了!”一位购房者说,攒钱买房不容易,可是现在也办不出房产证,太着急了。

损失赔偿选项打了“X”

比被宣传忽悠更可怕的是,没有仔细斟酌就草率签了合同。

记者查看多位购房者的购房合同时发现,2009年他们与开发商签订商品房买卖合同时,基本是按照每平米3300元左右的价格购买,很多采用了按揭付款的方式。采访中,不少业主承认,当时在售楼中心签合同,因为合同文本多,加上十分匆忙,一些条款也没有仔细看,或者没有认真阅读,这在客观上让开发商钻了空子。

记者在购房合同中第15条“关于产权登记约定”一项中看到,出卖人应当在商品房交付使用后两年内,将办理权属登记需由出卖人提供的资料报产权登记机关备案。如因出卖人的责任,买受人不能在规定期限内取得房地产权属证书的,将按第三项处理:“双方另行协商解决”。业主李先生说,“双方另行协商解决”这几个字是开发商提前写好盖上去的,“当时根本没有选择”。

而对于损失赔偿两个备选项的空白处却都打了叉(X)号。合同原文为:买受人退房,出卖人在买受人提出退房要求之日起×日内将买受人已付房价款退还给买受人,并按已付房价款的×%赔偿买受人损失;买受人不退房,出卖人按已付房款的×%向买受人支付违约金。



莱芜金地凯旋城小区的十几栋住宅楼违规加盖,总扩建面积达16000平方米。 本报记者 吴金彪 摄

违规成本

远低于所获利润

在采访中,绝大多数业主,甚至政府部门的工作人员都用违法成本低于所获利润来解释开发商违规加盖的原因。

“如果你严厉处罚,一下把他违规加盖获得的经济利益全给他罚出来,甚至比这个还要多,他还会违规加盖吗?”小区居民张先生说。

有业主粗略算了一笔账,根据莱芜市规划局提供的数据,开发商共违规加盖了16000平方米的建筑面积。一位房地产业内人士说按照当时的物价以及人工工资标准,一平方米的成本大约在1800元左右。购房合同中,每平方米的售价都在3000至4000元之间,如果按照每平方米售价3200元计算,每平方米就能获利1400元,16000平方米就是22400000元。

而根据执法部门提供的数据,先后共5次向开发商罚款4282900元,减去这个罚款,开发商因违规加盖至少获得了18000000元的利润。

本报记者 吴金彪 张泰来

另行协商解决  
等于没有约定

律师说法

北京盛廷律师事务所周楚强律师认为,金地凯旋城二期的业主如果想通过法律途径维权,可以起诉开发商,也可以起诉相关的审批或者监管部门。

但是走司法路径无疑也将是艰难的。周楚强说,如果是向开发商主张权利,就要依据购房合同,但购房合同里并没有关于楼房具体规划的约定内容,违约金的约定也是另行协商解决,这等于没有约定。

若是想起诉规划局等监管部门,业主们必须拿到以前的规划设计图纸,并拿到监管部门监管不力的证据,而这方面也并不容易。