

# 一别墅区六成业主违法扩建

## 拆了接着盖,三年整治,违建风屡禁不止

### 晚报调查

别墅区违章建筑到什么程度:有的小区交付使用220户,竟有140户业主参与违建。15日,记者走访部分“违建重灾区”发现,有关部门2010年开始整治,但是违建风不但没有刹住,反而愈演愈烈。当违建已经成风,该如何破解。

文/片 本报记者 喻雯 赵伟 实习生 郭凯 赵蓉



新生活家园小区不少业主存在占用公共空间扩院、加建等情况。 本报记者 赵伟 摄

## “最牛别墅区” 179户违建

在济南市区,市民反映违章搭建比较严重的别墅区有几处。其中,高新区新生活家园和旅游路上的别墅区违建情况比较严重。

15日下午两点左右,记者来到新生活家园北区。北区别墅分为东西两片,中间由一条濒临干涸的景观河隔开,每排有别墅三套,其中,东边别墅的违章搭建现象比较普遍。记者看到,多家别墅业主在二层平台加盖玻璃房,也有业主在楼顶加盖凉亭和房屋,形成“空中楼阁”。有的业主在房前占用公用空间,搭建车棚。

此外,还有几家业主在院落周围私自用木制栅栏围占公共空间,以扩充自己的别墅面积,形成小菜园或“后花园”。有的直接在院落西侧紧靠自己别墅处加盖了一栋小楼,此小楼高两层,已经搭建成型,外观仅剩门窗没有安装,而搭建用的建筑材料和垃圾,在现场随处可见。

根据去年高新区城管执法部门的统计,新生活家园小区占用公共空间扩院的有36户,既扩院又加建的有77户,在自己院内加建的有66户,共有179户。

除了新生活家园小区外,在旅游路一别墅区内,私搭乱建也成风。靠山的不少别墅都开挖山体,私自扩建后花园,还用围墙、护栏、铁门等圈占山体为已用。其他的不少别墅也加建了车库、玻璃房、后花园、露台,不少业主家小院里都堆放着沙子、水泥、砖头、木板等建材。

15日,市中区城管执法局舜耕中队有关负责人介绍,他们主要负责旅游路别墅违建的认定和拆除。其中小区有46栋别墅,一共有250户左右,目前交付使用的220多人,入住的有150户左右。从入住的情况来看,140多户都有违建。开始时只有十几户违建,后来业主互相跟风,2010年、2011年成了违建最疯狂的时候,几乎每家每户都是在晚上建。

## 整治三年 违法建筑风愈演愈烈

从2010年开始,小区内不少业主就向包括物业管理、城管执法等在内的一些部门反映了违规建筑的问题,而小区的物业和居委会则大都说:“没有执法权,只能劝说。”

相关执法部门也采取了一定的措施,但仍未有效制止这种私自加盖加建楼房的违规现象。其中,市中区城管执法大队于2010年11月起,就在旅游路别墅区门口专门设立了执法岗亭,对进入小区的装修材料进行审查,但仍没起到很大作用。

不少业主也称,虽然城管执法部门对私搭乱建的业主下发整改通知,勒令其停工,但是很多业主都是停工几天就又开始动工,效果不大。

据了解,新生活家园小区2004年入住。自入住以来就陆续有部分业主开始加建或者扩大院墙。2007年5月,行政执法部门组织人员曾对一户的违章加建部分进行了强行拆除。2008年7月和2010

年9月高新区执法部门也先后对小区的部分违法违章建设进行了强制拆除;最近的一次是2012年5月23日,共集中拆除违章乱搭乱建14处。

从2010年开始,本报也多次对这几个小区的乱搭乱建进行关注。并以《小区违章房啥时才拆除》、《新生活家

园别墅区部分业主咋这么牛?》、《新生活家园别墅违建,拆了一次咋没动静了》等为题,对这几个小区违建建设成风的问题进行报道。然而三年过去了,这几个小区的大面积违章私搭乱建现象依然存在。



本报曾对生活家园别墅区违建情况进行过连续报道。(资料片)

头条链接

## 两问“违建成风”

本报记者 赵伟 喻雯

### 1 问:为何成风 答:执法难度大 违法成本低

三年来,这些违章建筑是如何“成风”的?

从违建情况来看,主要有三种形式。别墅一般都有大面积露台,有的露台漏雨,不少业主就在露台上建了十几平米的阳光房。小区配套的地下车库只能停一辆车,不少业主家里有四五辆车,还有的车太高无法进入车库,这些业主就在自家院里搭建棚子改造成车库,这种情况非常普遍。“有的房子离山体很近,下雨时山上的石头会滚落,一些业主就在山上建起围挡。”相关负责人说,但是也有业主借此开挖山体,建起了自家的后花园。

去年8月,执法部门联合成立专门的整治小组,为何一年来,效果不明显?对此,该负责人坦言,目前小区的违建建设很难界定,面积都不大,而且基本都是在自己院里建的。别墅基本上是独门独院,他们执法很难进去。这是目前执法最大的瓶颈。

除此之外,目前的处罚政策相对建设成本来说,力度太小。该负责人说,罚款是建设成本的5%到10%。除去地价,建设成本每平方米在2000元左右,5%到10%就是100元到200元之间,违建一平方米才罚一两百。

济南市城管执法局相关部门负责人表示,别墅违章建筑的投诉量总体来说是逐渐减少,目前多是遗留问题,新建部分得到了控制。目前违建查处是属地管理,各区综合执法中队人数有限,巡查力度不够,上报机制不完善,无法及时发现查处。“小区业主攀比风盛行,而且有一家出现抗法,其他业主都会跟风,这都给查处带来麻烦。”

### 2 问:如何破解 答:多部门联动 冻结房产证

三年来,别墅违建风愈演愈烈,如何破解难题?如何避免未来新建小区“违建成灾”?

市中区执法局舜耕中队有关负责人介绍,根据旅游路别墅违建,他们研究一套整治方案,为了避免因拆除造成的冲突,目前正在挨家挨户征求意见,看看他们对违建拆除的意见。现在已经征求了102户。对于侵占公共部分违建的,应该坚决退出。在院子里改造违建的,是行政处罚还是拆除,这可以征求业主意见。此外,侵占山体建立自家花园的,要么化为公有,小区业主都可以享受,要么就坚决拆除。

针对目前处罚的政策,该负责人建议,下一步应该加大处罚力度。违建的罚款按照房价来计算,比如房价是一平米3万,如果违建10平米,就应该罚款30万,这就大大增加了违建成本。

此外,违法违建行为与房产证挂钩。如果违建,房产证就会冻结,这样一来房子无法抵押、买卖、继承等,这应该能触动业主的神经。也可以把违建与银行的信誉系统相连,一旦出现违建,贷款就会受到影响,这样力度也较大。

济南市城管执法局相关部门负责人表示,目前来看,奥龙官邸违建解决效果明显,基本做到“发现一处拆除一处”。该负责人说,目前拆除难度也不小,有的违建与房子主体相连,在拆除时很容易造成主体开裂。