

# 全村疯狂加盖，砖价都涨一半

## 枣庄一城中村村民为拆迁抢盖房屋，楼市低迷反成累赘



小区档案

宋岭村

地址:枣庄市市中区

问题:城中村村民违规加盖

文/片 本报记者 袁鹏



在枣庄市中区宋岭村，村里的房子基本都加盖到了两层。

紧邻城区,手中有房,对于一个郊区村民而言,这是等待拆迁补偿的标配,也是为数不多不用费多大劲就能挣一笔钱的好机会。

然而,枣庄老城区西南郊宋岭村的不少村民,最近几年都陷入了纠结之中。前些年房地产大热,附近很多村庄都进行拆迁,宋岭村村民为了多要补贴,也纷纷抢盖房屋。如今楼市降温拆迁没了动静,抢盖的房屋反而成了累赘,自住用不着,当初盖房的钱也搭进去了。

### 城市西扩,村民抢盖谁也不甘示弱

在枣庄的大部分农村,农户若要新建房,通常都是一圈院墙套着一处靠北的房屋,把院中央空出来,以方便使用,即便在城郊附近也是如此。但当你走进枣庄市中区宋岭村时,却会发现这个村子里民房有些怪异,几乎所有的房子都建得和炮楼一样,不仅看不到院子,而且都是两层高。再仔细看,一二层之间明显有加盖痕迹,有的二层连窗户都没有,室内外都是水泥的原色,墙也没有刷漆。

“这是因为基本上全村的房子都加盖过。”14日,宋岭村村民徐先生讲述了村里兴起抢盖潮的始末。

从十多年前开始,枣庄市中区开始向西发展,当时因为修建了东湖公园,原来的

西外环路两侧开发了大量的住宅小区,比如东湖经典、东湖明珠、东湖豪庭等等。新小区的主要卖点就是城西良好的居住环境和前景,一时间城西风光无二,城西的村民也跟着沾了光。“要盖楼就要拆迁,很多其他村的村民得到了不少补偿款。”

2007年,同样盼望着拆迁的宋岭村村民动了起来,因为拆迁要按面积补偿,有村民开始在自家原有的住宅上加盖,希望拆迁的时候能多算一些。“就举这么个例子吧,平时你请一个盖房子的工人一天要花100元,那个时候得花200元,这还不一定能请得来。”徐先生说,眼看着别人家的房子拆迁能多算不少钱,村民们谁也不甘示弱,于是全村都开始疯狂地抢盖第二层。

就这个价格还得排号,不一定哪天才能用上。“说是抢,一点都不为过。”

接连的抢盖,加盖,使得宋岭村很多村民家的建筑面积一下子翻了番。“这个村里一共是180多户,户户都在盖。”冯先生告诉记者,他们家土地使用证上的面积是200多平方米,经过前些年的加盖,现在一层和二层加起来已经有500多平方米。

“我们家房子大门本来和南边的道路之间有一片空地,后来往南盖到路边上,又重新弄了个大门。”冯先生说,现在要通过两个大门才能进到里面,因为原来的院子也做了加盖,里屋的阳光已经完全被挡住,即便是白天也黑漆漆的。今年冬天,冯先生刚用泥做了一个小炉子,由于院里已经没有可以晾晒的地方,只能放在大门口晒干。



房子盖得太满,以至于北边的屋根本见不到阳光。

### 政府派人制止 吵过好多架

14日上午,记者来到宋岭村所属的永安镇镇政府,见到了主要负责建筑规划工作的乡建办刘主任。“当时政府去村里治理,不知道吵了多少架,费了多大劲。”刘主任说,宋岭村的这种情况其实并不是孤例,永安镇很多村都离城区非常近,村民也都很清楚未来随着城市发展,很多村要拆迁改造。

当年宋岭村的村民开始加盖时,周边还有一些村也抢盖了起来。政府发现之后组织了执法队,对抢盖的村民进行制止,但很多村民不仅不配合,而且有一些冲突。村庄太多,政府人员数量又有限,村民更是见缝插针地盖了起来。

按照有关政策,村民建房需要镇里审批,但村民并不管这些,看着别人盖自己也盖,生怕吃了亏。政府加大了对村民的政策宣传。刘主任介绍,按照相关标准,村民抢盖的这些房子没有手续,如果拆迁只能补偿一部分工料费,目前的标准是每平米330元。

从政策来讲,抢盖只能补工料费,一来一去村民相当于白忙一场,但很多村民又开始用最便宜的料加盖,“每平米用料不到330元,村民就想赚这个差价。”刘主任给算了一下,一户村民抢盖了200平米,每平米比补偿的工料费少花了100元,那么补偿的时候就赚了2万元。“2万元对于村民来说并不算少,而且在很多人看来,可能一辈子只有一次通过拆迁赚一笔的机会。”

记者观察

### 虽有耕地补贴 吃根葱都得花钱

虽然宋岭村还叫做村,但是村里的村民早就开始向市民过渡了。宋岭村的耕地早就变成了工厂区,建起了厂房,村民们每年可以按照1亩1000元的标准领取到补贴,而很多不种地了的村民都选择到附近的那些工厂去打工了。

在宋岭村采访时,记者遇到了正在家门前收拾蔬菜的张女士,与很多去工厂打工的村民不同,她现在做起了小买卖,在工厂附近卖早点。之前有地种的时候一年都不用买吃的,现在虽然每年有补贴拿,但想吃一棵葱都要花钱去买,经济压力大了不少。无奈,张女士只好学了手艺,去做早点生意。

对于自己家的老房子,她觉得住着其实挺好的,拆不拆迁对她来说并不重要。只不过村里的年轻人大多都期盼着早一天拆迁,她自己的孩子就经常问,“咱们这儿什么时候能拆啊?”孩子希望能住楼房,冬天有暖气,现在的房子太冷了。

采访中另一位骑电动车的女士也加入了谈话,她说自己15岁的女儿也常问什么时候能够拆迁。她常对女儿说,“等你出嫁的时候咱们这儿就该拆了。”对于未来,她告诉记者,希望拆迁之后回迁的房子别建那么,100平米以内最好,这样他们这些人至少能弄两套,一套自己住,一套给孩子。 本报记者 袁鹏

### bianjikuai ping 编辑快评

### 制止违规加盖 不能事后再管

□申慧凯

为了拆迁补偿而动歪脑筋,这些年并不鲜见,比枣庄宋岭村村民更疯狂的也大有人在。2008年北京新机场传出可能在大兴区某两个镇兴建,有村民的土地一夜之间长出几万棵蝴蝶兰。

经济学假设人都是追求利益最大化,因此从村民的角度来讲,他们在房屋和耕地上做文章似乎合情。利字当先,有人“未雨绸缪”多分一杯羹,有人像宋岭村村民一样房子烂在了自己手里,更有南京浦口区一位户主,为补偿款半夜违规抢盖,还未完工房子先倒了。

但是,合情未必合法,逐利应在规则之内,我国《城乡规划法》明确规定,村民在自己家宅基地盖房也不是想盖就盖,要事先申报批准,以确保其用地规范、质量过关。村民在夜间顶风加盖,可见其明知违规,因此房子变不了现,也只能自己承担后果。

不过,村民逐利并非只怪他们,一方面统一的补偿标准事先并未完全公开,让拆迁户觉得抢盖多补具有可能性;一方面有周边村民已经获得补偿,让其加以致仿。从政府部门的角度来讲,制止违规加盖绝不是等着村民开始加盖之后再“兵来将挡”,而是事先就应把政策讲明,至少“多盖多得、少盖不少得”应该是原则之一。

此外,政府部门人手不够也不应成为村民加盖难以阻止的主要原因,监管违规加盖可以多举并重,比如让村民互相监督,对举报违规行为加以重奖。北京大兴区曾尝试“对那些不盖房的人进行奖励”,就是对“多盖多得”的潜规则说不,以扭转民众观念。只有明确每一个村民都能在统一标准下获得公平待遇,凡违法必然不会多补,政府才能有公信力,村民加盖没了利益,也就没了动力。

### 房子面积翻番,为避执法队夜里盖楼

抢盖风潮的兴起不光导致用工费上涨,各种建筑材料的费用也都涨了上来。“楼上用的砖,原来每块1元钱左右,后来涨到了每块1.5元。水泥也是,正常价格每吨200多元,之后涨到了每吨300多元。”徐先生说,宋岭村里拉建材的拖拉机轰鸣声响起一片,当地政府很快也察觉到了这种情况,开始组织执法队对抢盖的村民进行劝阻。

虽然有人来制止,但是那么个村还是管不住。村民们为了避开执法队,开始晚上盖房子。“让工人晚上来干活很多都还不愿意,你还得给他加钱。”徐先生说,为了尽快把房子抢盖出来,大家可没少花钱。比如盖房子用的吊车,白天让什么时候来就什么时候来,只要300元钱就能租一天,但在抢盖那会儿,价格一直涨到了600元一天,

### 楼市遇冷拆迁无期,租也租不出去

村民没想到的是,到了2011年和2012年,枣庄的房产市场开始显露疲态,即便位于东湖公园边上位置很好的房子,也出现了滞销,还出现了开发商跑路的情况。

那个时候,市中区向西南方向的开发已经到了宋岭村的北缘,一些新开发的商业楼距离宋岭村靠北的农房仅有几米远。但是,几米远的距离让村民加盖的房子成了一时光景,从那之后开发商突然消停了,原来村子里时常会有某年某月就要开始拆迁的传闻,如今谁也没有关于拆迁的消息了。

其实,即便马上能够拆迁,村民能从这些加盖的房屋上获得的利益恐怕也很有限。一位村民介绍,他加盖的房子算下来每平米大概花了200多元,但前些年北边紧邻的村庄在拆迁时,每平米才补偿了300到400元左右,主要还是按照土地使用证上的面积进行补偿。

枣庄一家房地产开发公司的工作人员告诉记者,像宋岭村这样的村庄,当地政府和开发商都很头疼。一般情况下,如果开发商拿下的地块里有类似的村庄,会按照土地使用证上面积的补偿标准来补,如果对加盖房屋也作补偿,就会定一个时间点,只承认这个时间点之前盖的房子,之后的都不算数。

实际上,这种抢建的行为是两边浪费资源,村民建的时候要花一部分钱,拆迁的时候要动用各种机械设备去拆运,也要花不少钱。这也导致政府部门和开发商宁愿去征用耕地,也不愿意去征用这样的民居。此外,那些加盖的房子其实一点用也没有,大多数村民都不愿意费力气把水和电通到楼上,附近开发区工厂的打工者想租房也不愿意住那样的房子。“租不出去,最多只能放些用不着的农具。”