

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，农户若要新建房屋，通常都是一圈院墙套着一处靠北的房子，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发展前景，一时间城西风光无二，城西的村民们也跟着沾了光。“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。

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成一片，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，但是那么大个村还是管不住。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，

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。

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不少，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。”



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抢盖时，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。

按照相关政策，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大，100平米以内最好，这样他们这些人家都至少能弄两套，一套自己住，一套给孩子。 本报记者 袁鹏

bianjikuiping 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，近些年并不鲜见，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”多分了一杯羹，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，让其加以效仿。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”，而是事先就应该把政策讲明，至少“多盖不得，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。