

在济南的多个城中村,都存在大量的违章加建,也存在着诸多安全隐患。11月26日,济南《作风监督面对面》电视问政再次开播,首期关注拆违拆临。城中村的乱象也成为这一期的焦点。

本报记者 刘雅菲

宅基地加盖成九层 租客是村民的15倍

济南市中区的后龙窝庄是一个典型的城中村,也是多年来违章建筑的重灾区。据不完全统计,后龙窝庄现有常住人口两千多人,而长期在这里租住的外来人口却有近三万人,这里也是目前济南市外来人口比较集中的一个区域。

据知情人介绍,由于房源抢手,后龙窝庄几乎家家户户都在自家宅基地上进行加盖,少则三四层,多则八九层。

问政人员以租房者的名义,来到一位村民家里。这位村民一共盖了五层,50多个房间,以每月300到500元不等的价格对外出租,“一个月收租近两万块钱,几年就回本了。”这位村民说。

据这位村民称,她家的这些房屋只有一楼有房产证,二到五层均没证,而她的房屋数量和收入在村里只能算中等水平。村民说,后龙窝庄几座八到九层最显眼的房子,是村支部书记的亲戚加盖的。

除了后龙窝庄,天桥区柳行社区也是济南市外来人口较为集中的区域。这个社区由大柳行、小柳行、小杨庄、太平庄、震旦市等5个城中村组成。常住人口有三千多人,外来租房者却超过一万人。

与后龙窝庄动辄五六层以上的加盖相比,这里的房子以两到三层为主,最多不超过四层。不过这些房屋密集程度非常高,有的房与房之间只有二三十厘米。

违建面积不补偿 再有发现必拆无疑

“城中村的违建让人触目惊心,城中村的形成也有许多历史因素。”看到视频短片中城中村的违建乱象,济南市城管局、济南市城管执法局党委书记、局长吕灿华表示,不仅在济南,在北京、上海等各个大城市,由于城市化进程的加快,城市建设范围扩大,将城边村逐渐包裹到城市里面,形成了城中村。

“之前由于城中村的政策不明确,比如说最初的时候划宅基地只划范围,不限高度,致使有些居民钻空子,自己加建。”吕灿华表示,后来由市国土局、规划局联手,不仅明确了宅基地应该占多大面积,还对建多少层进行了规定。“所以从城中村管理角度来

讲违建很多,但是一味用强制执行的手段来拆除历史上形成的违建,难度还比较大。”

吕灿华表示,拆违难度虽然大,但这个问题并非无解。“我们之前找有关专家、学者进行了研究和论证,确定了三种解决方式。”吕灿华表示,首先随着城市化的发展,对城中村进行系统的改造,但是改造的过程中市里已经有明确的规定,超出法律规定建的面积一律不给补偿,不能钻政策的空子。城中村之所以加建严重,很重要的一方面就是租房带来的收益很大,对此,吕灿华表示:“我们想着跟有关部门研究,对于城中村这样的违章房可临时自用,但不能对外出租,以消除安全隐患。”与此同时,“我们已经下了决心,再发现有违法加建的必拆无疑。”

拆迁安置补偿 分面积、人口两种方式

除了出租以外,还有不少加建是由于村民想要在拆迁安置时获得更多的补偿。济南市国土资源局党组书记、局长刘大坤表示,像城中村这种多年的顽疾,各级政府已经想了很多办法进行协调解决。刘大坤说,在宅基地上受利益驱使违法加建,是绝对不允许的。

刘大坤表示,下个月济南即将出台新办法:即在城中村拆迁安置时,不只是按照村民人口数量进行补偿,还要按照宅基地面积来算。据悉,在济南市国土资源局《关于进一步规范集体土地上住宅征收拆迁安置补偿工作的通知》的公示中,明确今后征收拆迁安置补偿分按宅基地面积和按人口两种方式,村民可根据自己家的实际情况自由选择。

根据办法,集体土地上村民选择按宅基地面积为依据补偿的,济南各级政府、高新区管委会、南部山区管委会在征地拆迁时,按照宅基地面积确定安置房屋建筑面积。严格执行“一户一宅”政策;对于一户多宅的,只对一处宅基地进行安置。有合法宅基地证的,按宅基地证载面积确定安置房屋建筑面积;无合法宅基地证的,由各级政府依法组织认定,最高不得超过264平方米。

“市中区参照这个办法已经在大涧沟进行了实践,效果很好。”刘大坤表示,有了这些可以严控出租的模式和新出台的拆迁办法,“将来花了钱盖再多房子,对不起,一平米也不多补偿。”

平房改楼阁,两千人的村子蜗居三万租客 济南城中村违建 或将被禁租



在济南后龙窝庄,狭窄的胡同随处可见。(资料片) 本报记者 王媛 摄

相关新闻

金鸡岭别墅区违建为何一直不拆 143户中只有20户没有任何手续,如何整治还要研究

本报记者 刘雅菲

在济南,说起金鸡岭别墅区,市民都很熟悉。这个别墅区内有餐馆、商会、店铺、住宅,都有十多年的历史,有的建筑一直向山体深处延伸,对山体破坏非常严重。拆违拆临之后,多次传出要对这一别墅区违建进行拆除的消息,但到现在也没有具体动作。

“由于信息不对称,许多老百姓都认为金鸡岭别墅区是济南市最大的违建别墅区。”吕灿华表示,金鸡岭别墅区分为南区和北区,严格意义上说,北区叫金鸡岭别墅,南区叫阳光山庄。这两个区178栋房,152个院落,143户。在143户里面房产证办下来的有91户,占63.9%,也就是近三分之二有房产证。另外还有32户办了国

有土地证、集体土地证等合法证件,占22%。“还剩20户目前来说没有任何手续,这20户里还有几户失联,是空院子。”

“这里的历史渊源非常复杂,他们的证在取得的过程中是否合法、是否存在瑕疵我不知道,但是这些证书在没有撤销之前,都要认可。”吕灿华表示,后续的整治工作也不会简单地“一刀切”,根据大千佛山景区规划,金鸡岭片区是不允许建住宅的。“所以在这种情况下如何整治金鸡岭片区,需要我们认真研究,审慎地做出决定,不是简单地动手。”

除了金鸡岭别墅外,兴济河商城的拆除问题也一直十分引人关注。兴济河商城位于经十路与经六路之间以及经六路与张庄路道路上,共有8座2到3层单体建筑,这8座建筑总长度

约764米,单层面积约15000平方米,已经被列入2017年6月28日公布的济南市第三期第三部分拆违名单当中。按照计划应该在8月20日前拆除完毕,但问政人员11月15日来到这里时发现这里仍在正常营业,没有任何要拆的意思,有的业户甚至刚交了三个月的租金。

最后期限已经过去三个月,为何还没拆除呢?对于这个问题,济南市槐荫区段北街道办事处相关负责人表示,兴济河商城建筑体量太大,而且从业商户众多,已经不单单是拆违问题,当中还包含着民生问题和社会问题。

“应该在2018年汛期到来之前拆除完毕。”槐荫区副区长刘惠恩表示,经过前期调研、工作和综合认证,拆除兴济河商城工作还在积极推进中。



济南后龙窝庄,违建加盖的楼房密密麻麻挤在一起。(资料片) 本报记者 王媛 摄