



凤阳县工业园内建起百余栋别墅

开发商：手续都是合法的，政府都有发文
县国土局利用股：2003年之后的别墅属违建
县规划局人秘股：“领导不在，所以无法回复”

记者 赵汗青 文/图

国土资源部早在2003年就下发了《关于清理各类园区用地加强土地供应调控的紧急通知》，停止别墅类用地的土地供应。但是在滁州市凤阳县工业园内，自2006年开始却兴建了百余栋豪华别墅，形成别墅群——龙凤山庄，并且开发商明确表示，手续都是合法的，政府都是有发文的，从土地、规划、建设包括预售都有全套的文件。那么，在政府明令禁止的情况下，这个别墅群是如何建起来的呢？近日记者展开了调查。

现状：别墅群藏身工业园区

6月20日，记者从凤阳县城往西北行约5公里到达门台镇，凤阳县工业园也坐落在此。101省道合蚌公路穿镇而过，龙凤山庄就在省道边上。

由于门台镇与蚌埠市咫尺之遥，开发商对龙凤山庄的宣传是“5分钟到达京沪高铁蚌埠站、享蚌埠半小时生活圈。”龙凤山庄大门朝北，售楼处就设在山庄内的酒店大厅里。

记者在现场看到，百余栋别墅已经建设完成，精致独

门独户的房型，防盗门及玻璃窗已经装好，楼房之间的各条通道也铺设完成，别墅群四周由铁栏围护，形成一个独立的小区，但整个别墅群空无一人。另外记者还发现，在该山庄的东部和西部还有一些正在建设的小别墅。

龙凤山庄的售楼人员对记者说：“龙凤山庄内总共有近200栋别墅，目前完工的是第一期，而东部及西部的在建楼房是第二期和第三期，现已建成的楼房正在销售中，登记为住宅，使用期限为70年。”

反映：别墅始建于2006年

龙凤山庄位于门台镇大青郢村，该村的一些村民告诉记者，这片别墅小区始建于2006年，所用土地为村里的耕地和宅基地。

大青郢村村民朱某某说：“原来这里都是耕地，后来不断地被占用了，2003年开始征地时一亩地的补偿费是7300元，2006年的时候建设别墅，给的补偿费是一亩地12000元，都是一次性给付，还有一部分是占用了村里的

宅基地，房子拆迁了，村民搬到了别的地方。”朱某某说，早先龙凤山庄计划用地较多，但一部分土地积水很深无法建房，后来上面查得太紧，停建一段时间后，就缩成了现在的两百多亩，但最终还是盖了起来。

门台镇的郑先生告诉记者，这地方本来是建厂的，但后来发现不对，还以为是盖居民小区，不知道怎么回事竟变成了盖别墅。

开发商：手续都是合法的

6月21日上午，记者再次来到龙凤山庄，找到其开发商安徽凤阳华福投资有限公司，就别墅用地性质及建设是否存在违规等问题向该公司提出质疑。华福投资公司的工程总监顾先生说：“我们的手续都是合法的，政府都是有发文的，从土地、规划、建设包括预售都有全套的文件。”他建议记者去销售部看看相关证件材料。

随后记者来到销售部，工作人员向记者出示了规划建设的相关文件。但记者查阅后发现：村民反映，龙凤山庄从2006年开始施工，到2008年年底已经接近完工，可是记者看到的是，除了2004年9月21日获得土地出让之

外，另外的四个证件都是在施工之后才得以签发，其中2006年11月18日拿到的土地证，《建设工程规划许可证》的签发日期是2008年6月18日，《建筑工程施工许可证》的核发日期是2008年6月24日，而更让人诧异的是，《商品房预售许可证》的签发日期是2007年3月27日。

难道说龙凤山庄开工近两年之后才获取施工许可？未获施工许可之前就获取了售房许可？

对此，凤阳县房产局开发股的常姓工作人员说，龙凤山庄有多份规划和施工许可证：“可能不是一期的。”

国土局利用股：2003年之后别墅建设是违法的

龙凤山庄项目属于典型的别墅建筑，国家明令禁止的项目是如何获取批准的呢？别墅是否属于违章建筑？6月21日，记者先后来到凤阳县国土局及凤阳县建设规划局，但相关部门均以“领导开会不在”为由拒绝了记者的采访。记者无奈留下采访提纲，以便相关负责人给出答复。但一周过去了，两家单位还是没有任何人与记者联系。

6月29日，记者再次致电凤阳县国土局利用股，一位姓张的工作人员告诉记者，2003年国土资源部下发停止别墅用地土地供应前，龙凤山庄建设是合法的，但此后就是违法的。

“但为什么龙凤山庄还是建设开发了？”记者追问。

“建不建设不是我们能够决定的。”张姓工作人员说。

当记者再次追问龙凤山庄用地性质时，“你稿子写好了没有？发过来我们看看再说。”张姓工作人员说。

随后记者又致电凤阳县规划局人秘股的马主任，他回答说：“领导还是不在，所以无法回复。”

新闻链接

2003年，国土资源部下发《关于清理各类园区用地加强土地供应调控的紧急通知》，停止别墅类用地的土地供应。2004年10月21日，国务院又发布了《关于深化改革严格土地管理的决定》，继续停止高档别墅类房地产、高尔夫球场等用地的审批。2005年《产业结构调整指导目录》中，将别墅类房地产开发列入限制类项目。对属于限制类的新建项目，禁止投资，投资管理部门不予审批、核准或备案，各金融机构不得发放贷款，土地管理、城市规划和建设、环境保护等部门不得办理有关手续。凡违反规定进行投融资建设的，要追究有关单位和人员的责任。2006年5月30日，国土资源部又下发通知，一律停止别墅类低密度住宅房地产项目供地和办理相关用地手续，并对别墅进行全面清理。