



# 镇海一小区 低层住宅违建成风 有业主自行搭建 扩了200平方米 现在34户被启动强拆 216户被罚没非法所得 共计1450余万元

昨天上午,在镇海区庄市街道合生国际城小区一栋别墅前,施工人员正在清理拆掉的建筑垃圾。镇海区三改一拆办相关负责人告诉记者,这栋别墅的业主涉嫌从公共绿地拓展空间,搭建了近200平方米的违建,相关部门对其启动了强拆程序,目前已经拆除完毕。

“总算拆掉了,否则这样子下去,整个小区成什么样子了。”看到记者采访,有居民过来说。

采访中记者了解到,合生国际城小区部分低层住户私搭乱建违法建筑现象严重,其他居民反应强烈。从前年开始,相关部门对此进行了强力专项治理,目前,已对34户启动强拆程序,对206户做出了罚没非法所得的处理,罚没款共计1450余万元。

## 316户涉及违建 有业主私自搭建了200平方米

合生国际城位于镇海新城南区庄市街道辖区,是一个总建筑面积约55万平方米的大型小区。内分七个区域,其中A、B、C、D四个区域为低层住宅区,有连排、双拼、独栋等几种类型,E、F、G区则为高层区。开发商为宁波合生创展房地产有限公司。

合生国际城的低层住宅区共有低层住宅157幢,于2009年至2013年陆续交付,业主509户。自2010年以来,低层住宅区部分业主在入住装修时,存在对住宅擅自改建扩建、封闭阳台、占用绿地河道等违法建设行为,总计有316户业主涉及各类违法建设行为。

记者在现场看到,合生国际城大部分低层住宅违建的外立面,无论是所用材料、颜色还是建筑风格,均与原建筑保持一致,乍一看几乎分不清原建筑和违建。

这些违建共分两种,一种是利用现有的空间搭建,另一种是利用旁边的绿地对建筑加宽加高。其中一栋别墅,在原有建筑的基础上加宽加高后,面积多了约200平方米,从外面看上去,明显比别的同等建筑“宏伟”许多。在该栋别墅的大门上,记者看到了执法部门下达的违法通知书。通知书的内容显示,执法部门责令业主自行拆除违建,并对其做出了停水停电的处理。

此外,现场有多栋正在实施违建的别墅被执法部门阻止建设,脚手架还没有拆除。

周先生是该小区高层住宅的业主,他对记者说,他是2012年买的房子,后来发现旁边的别墅区在大面积搭建违法建筑,违建不但影响旁边居民的采光、挤压小区空间,还破坏了绿化等设施,他们曾多次向相关部门举报。

## 为何违建严重? 不少业主存在法不责众的心态

合生国际城小区低层住宅为何违建严重?据镇海区三改一拆办相关负责人介绍,该小区实行物业公司自治管理,由于开发商前期暗示宣传(购买后可以违法搭建),以及存在房屋质量问题、设计不合理等原因,住户在装修过程中对阳台进行封闭,在露台上加盖阳光房,在地下车库平台上加层搭建等。而物业公司因为底气不足,没有采取有效手段及时予以制止,导致违建现象蔓延。

这名负责人还分析认为,低层住宅不少业主存在法不责众的心态,“其实大家都知道违法搭建是不对的,但看到别人在搭,我也跟着搭,最后形成跟风,处理起来的难度也越来越大。”

合生国际城多名居民告诉记者,属地街道及城管、规划等相关职能部门此前也介入调查,向违建户发放调查通知书等执法文书。但由于违建数量多、情况复杂,违建户配合意识不强,查处程序较为繁琐,调查取证难、时间跨度大,导致管控效果不明显,甚至出现边查处边抢建的行为,使整个执法陷入困境。



这栋别墅搭的违建已被强拆,工人在清理垃圾。

记者 边城雨 摄

## 前年开始强力整治 对34户启动强拆,对206户罚没非法所得

从前年开始,在三改一拆的大背景下,镇海区委、区政府组织属地街道、城管等力量对合生国际城的违建情况开展了一次全面调查摸底,同时就合生国际城违建处置分别举行低层住户、高层住户前期座谈会,听取多方意见建议,完善了相关工作方案。

相关部门还根据法律法规及省市违法建筑分类处置办法等有关文件精神,先后起草了《合生国际城小区低层住宅违法建筑分类处置实施细则》《合生国际城小区低层住宅违法建筑专项整治工作方案》等文件,提交区政府常务会议和区委常委会审议通过。

2015年4月,镇海区对合生国际城的存量违建开始进行分类处置,分为限期拆除和暂缓拆除。2015年8月,物业方面对合生国际城的装修加强了管理和规范,界定物业备案范围。2016年8月,启动对合生国际城小区低层住宅违建的全面处理。

镇海区三改一拆办的工作人员表示,按照《镇海区“三改一拆”行动合生国际城小区低层住宅违法建筑分类处置实施细则》,316户违建户中,必须限期拆除的共148户。通过做思想工作,114户业主自行整改。对于未整改的34户,他们已经启动了强拆程序,现已有9户强拆完毕,剩余的将于年底前完成。

同时,按照相关规定,316户违建户中,只有在原有阳台、露台搭阳光房的65户可物业备案,其他251户应纳入没收违法收入处置。目前,已对206户做出罚没非法所得的处理,罚没款共计1450万余元。

专项整治启动后,由相关部门组成的巡查管控队伍进一步加强了对合生国际城违建的现场管控力度,对新增违建采取各类强制措施,已即查即拆10余次,对46户新建户采取“三停(停水停电停气)”措施,使违建现象得到进一步遏制。目前在建违建已经全部停工。

记者 边城雨  
通讯员 刘鹏程 路敏艺