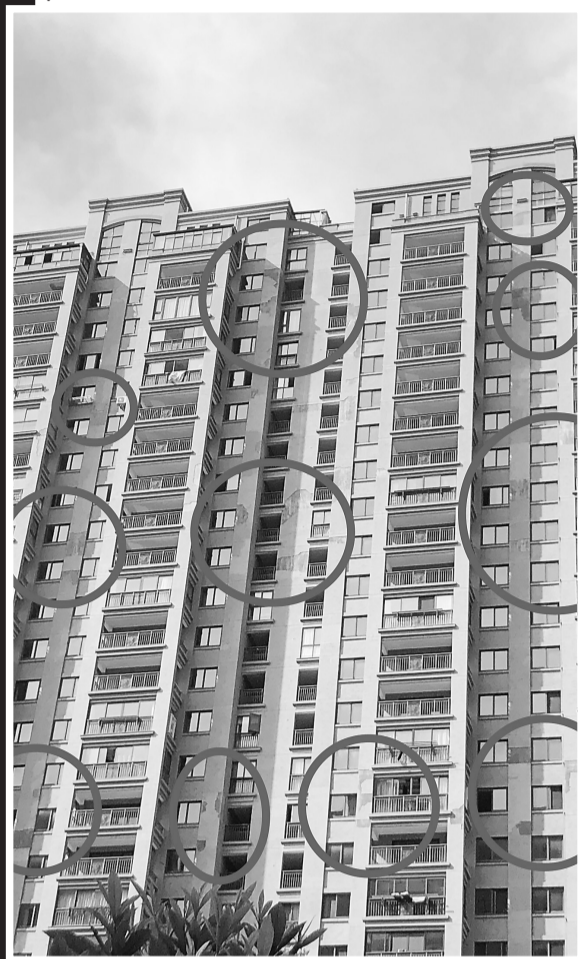


# 宁海“自在城二期”所有楼的外墙都在脱落 业主进出家门竟要戴安全帽



外墙大面积脱落



小区地下室发霉严重



戴安全帽的业主

交付1年后,有1幢楼的外墙开始脱落;交付4年后,全部10幢楼的外墙都出现了脱落的情况……因为外墙脱落严重,为安全起见,业主竟要戴安全帽才敢进出门!

## 10幢楼都出现了外墙脱落的情况

这个小区名叫自在城,位于宁海城区科技大道和桃源北路交汇处。

“我们小区是2014年交付的,小区里面还有一个人工湖,绿化特别好,当时也算高端小区了。”业主王先生购买的房子属于自在城二期,本以为今后的生活会像小区名字一样自在,但让王先生没想到的是,在交付的第二年,就有一幢楼的外墙开始脱落。之后,自在城二期全部10幢楼陆续都出现了外墙脱落的情况,无一幸免。

“我们这里住了1800多户业主,大家都不敢安心出门,担心什么时候会被从头顶掉下来的砖块砸中,日子过得一点都不自在。”王先生说。

记者在走进小区前,王先生递给了记者一个工地中常见的安全帽。他告诉记者,这样进小区才安全,“出门前也最好能戴着安全帽。”

在王先生的指引下,记者察看了自在城二期内的所有楼宇。其中,最高的楼有30层,大片脱落过的墙体区域不计其数,如果有人被从这么高的楼上掉下

来的砖块砸中,后果不堪设想。

记者注意到,每一幢楼的门口都设置了简易的棚。王先生告诉记者,这些棚是开发商安放的,就是为了防止脱落的砖块砸到人。“之前我们小区就有一名业主被楼上脱落的砖片砸中过,万幸没有生命危险,去医院检查说是脑震荡,住院住了一个多星期。”

前阵子台风过后,小区楼体外墙空鼓脱落的情况越发严重,之前修补过的最近又脱落了。从王先生提供给记者的在“利奇马”台风时候拍摄的视频看,强风吹进墙体空鼓的地方,墙面像是在呼吸,甚是吓人;墙体大面积脱落,砖片随风零零散散飘落……(视频可关注本报旗下专业地产微信号“宁波楼市报道”后进入观看)

“台风过后,散落的砖块不计其数。”王先生说。从王先生提供的视频中,记者还看到,墙体砖块用手就能轻松掰下来。

王先生说:“我们小区外墙空鼓、脱落的情况,可以说是‘宁波第一’了!”

## 小区业主已经向法院起诉

“我们曾经向县住建部门反映情况,住建部门找的专家建议将所有二期楼房的面砖改成石漆或涂料墙面。”王先生告诉记者,2017年宁海县住建部门委托第三方公司对自在城一期18幢和二期所有楼宇的外墙进行了空鼓排查,“排查后,有专家进行评估,提出两种处理意见,一种是采用原办法继续修补,第二种就是重做。专家都建议重做,但开发商不认可,坚持修补。”

“有些业主想搬走,但房子卖不出去,这里的房价最近几年也没有涨过。”

业主崔女士(化名)激动地说。她一直在强调,小区环境这么好,就因为外墙脱落严重,房子乏人问津。

“我们已经向法院起诉,目前法院正在对我们小区进行司法鉴定。”王先生告诉记者,法院判决可能还要等上一段日子,在等待的这段时间里,只能期望不会有更大的外墙脱落情况出现,“我们这么多户的老百姓,只想过个安生的日子。”

自在城二期外墙脱落问题能否得到妥善解决?本报将继续关注。

记者 李华光

## 农村集体经营性建设用地 可入市将会影响房价?

官方答复:不存在的!

宁波将重点发展民宿、旅游等乡村振兴项目

8月26日,第十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过了关于修改《土地管理法》的决定,新法将自2020年1月1日起实施。修改重点集中在土地征收、农村宅基地管理制度改革、集体经营性土地入市这三大方面。

其中,集体经营性建设用地入市的相关内容最受关注。一旦大量农村集体经营性建设用地入市,房价会不会跟着降?对此,记者采访了宁波市自然资源和规划局相关负责人。

### “农地”入市不会影响房价

按原《土地管理法》规定,除乡镇企业破产兼并外,禁止农村集体经济组织以外的单位或者个人直接使用集体建设用地,只有将集体建设用地征收为国有土地后,该幅土地才可以出让给单位或者个人使用。

而在新版《土地管理法》中,删去了现行的《土地管理法》中从事非农业建设必须使用国有土地或者征为国有的集体土地的规定。

同时,新法规定,农村集体建设用地在符合规划、依法登记,并经三分之二以上集体经济组织成员同意的情况下,可以通过出让、出租等方式,交由农村集体经济组织以外的单位或者个人直接使用。

这一重大制度创新,破除了多年来农村集体建设用地不能直接进入市场流转的法律障碍。那么,集体经营性建设用地一旦入市,会不会影响房地产市场?房价会不会降呢?

事实上,全国人大常委会法制工作委员会经济法室副主任杨合庆在回答记者提问时,已经明确表示,“这次改革不会对土地市场造成冲击”。集体经营性建设用地即使入市,也不能用来盖商品住宅,对房价不会产生什么影响。

宁波市自然资源和规划局利用处相关负责人表示:“集体经营性建设用地入市,主要目的是为了促进乡村产业发展,不会对我们的土地市场造成冲击。目前宁波市正在研究制定相关的配套政策措施,还没有准备入市的农村集体经营性建设用地。另外,我市中心城区三江片的城中村改造已基本完成,土地已经全部征为国有。下一步,我市允许入市的集体经营性建设用地,将主要分布在城郊接合部,发展民宿、旅游等乡村振兴项目。”

### 补偿力度有望增大

除了规定农村集体经营性土地可以直接入市流转,新版《土地管理法》在改革土地征收制度方面也有重大突破。

为防止随意侵占土地,新版《土地管理法》增加第45条,首次对土地征收的公共利益进行界定,因军事和外交需要用地、政府组织实施基础设施建设、公益事业、保障性安居工程、成片开发建设及法律规定可征收农民集体所有土地的其他情形等六种情形,确需征收的,可以依法实施征收。这一规定将有利于缩小征地范围,限制政府滥用征地权。

不过,新土地管理法列举的六种征地情形中,第五种“成片开发建设”引发的争论依然不少。

就此,市征地拆迁中心相关负责人表示,在宁波,成片开发主要是指城中村改造和城乡接合部部分脏、乱、差以及品质不高的改造地块。假如要成片开发,首先要在符合土地利用总体规划的情况下,要完成基础设施、村民拆迁安置和城乡配套建设后,才可以适当开发。

至于征地补偿标准,该负责人表示,宁波作为沿海城市,在国内城市中是走得比较前面、比较规范的;宁波的征地区片综合地价标准2-3年调整或重新公布一次,预计2020会根据新法的相关规定开展一次调研和提高:“相信老百姓的幸福感、获得感会更高。”

记者 钟婷婷 通讯员 朱宁溪