



新闻前奏

华容县“黑房产”非法开发猖獗。有开发商估算,仅华容县黄湖村、水产场、护城乡等邻近县城的几个乡镇,小产权房开发超过500幢,总共近5000套房屋,建筑面积达到40余万平方米。这些“黑房产”在建成售罄前均无任何合法手续,之所以能顺利开售的背后,有开发商自曝:是有人给他们“保驾护航”。

“小产权房”扎堆: 执法只走过场?

华容县“黑楼市”被曝无规划无审批 开发商自称“有人保驾护航”

9月24日正午,华容县,王泓杰(化名)骑着破旧的摩托车颠簸在城关镇水产场的一条窄小的黄泥路上,摩托车所过之处,扬起一人高的尘土……

不久后,王泓杰在一幢7层的楼房前停下。这便是他两年前购买的新房,也是他曾经认为跳出“农门”的唯一途径。而如今,因所购的房产为“小产权房”,无法办理合法手续,他变身城市居民的梦想也随之破灭。

王泓杰说,像这种无法办理产权证、违法建设的小产权房,在华容县城还有一些。低廉的价格,是其在华容畅销的首要原因。

有开发商向三湘都市报记者透露,华容县“黑楼市”几近猖獗。这名开发商表示,仅黄湖村、水产场、护城乡邻近县城的几个村,就有小产权房500余幢,近5000套房屋,建筑面积达40多万平方米。

记者调查发现,有“黑房产”在建设过程中,居民向华容县规划部门举报,执法大队却只是走过场,小产权房最后依然建成并顺利开售。

【现场】
“黑楼盘”脏乱差,但很畅销

华容当地人说,这里的“黑楼市”要比正规开发的商品房更加抢手。

所谓的“黑楼市”,是居住在城乡接合部的一些村民,利用自留地、宅基地重新建设的住宅楼,一般在7层以下。这些楼房没有任何合法手续,更谈不上规划、工程验收和物业管理了。

由于是“黑楼房”,开发成本低,售价低廉,因此吸引了大量想在城市生活而又没有足够钱购买正规商品房的农民,销售异常红火。

9月23日,记者在华容县城关镇看到大片集中随意建设、高低不同、朝向各异的新建住宅楼。这些“黑楼房”的高度跟正规的商品房相似,但是楼与楼之间的间隙极为狭窄,有的甚至是紧贴着隔壁楼房的墙往上砌的。这些楼房都是村民自建或者提供土地与投资方共建的,没有物业管理、也缺乏公共设施。

记者近距离观察发现,这些已售罄多年的“黑楼房”小区里,垃圾遍地、脏水横流,卫生条件极差,与附近正规的商品房相比,“黑楼房”的脏乱差十分醒目。

【现状】
“黑房产”领先正规军

在华容紧邻县城的几个乡镇的集体土地上,村民将自己的老房子拆除,再在原有的房屋地基上拓宽自建或与“黑开发商”合建小产权房,然后售卖的情况比比皆是。

周艳洪(化名)是一名小产权房的开发商。他告诉记者,据自己不完全统计,华容如今有小产权房500余幢,总共近5000套房屋,建筑面积达到40余万平方米。“主要集中在黄湖村、水产场、护城乡等邻近县城的几个乡镇。”

周艳洪坦言,华容的小产权房有些还办到了房产证。他们先在集体土地上将房屋建成销售,再到相关部门补办手续,“先上车,后买票”的情况极其严重。在他的眼里,只要有关系,将土地性质改变、小产权房合法化并非难事。

周艳洪告诉记者,也并不是所有小产权房在华容都能够合法化。开发商一般都会承诺“保证能办到产权证”,并会主动提出让客户扣押2万元-4万元不等的尾款,等办理好房产证再付。“其实,客户扣押的钱本身就是办证的费用,并不影响开发商的利润。实在办不了证,开发商就放弃尾款,这是经常碰到的事情。” ■记者 戴鹏



邓学文7层的“房产”已经建成热销,他坦言至今还未办理相关手续。右边在建的为万剑平的房产。 记者 戴鹏 摄

调查

附近居民:“曾举报,执法人员来后走过场”

在华容县城关镇水产场,记者见到了一幢正在违法施工的楼房。该楼房占地240余平方米,且占据了部分道路。

知情人说,这幢楼也会建7层,建成后会将其中14套房子出售,并且已经开始接受预订。

而记者从今年8月18日

华容县规划局对该楼房的“规划方案批前公示牌”中发现,该工程项目实为居民万剑平的私人住宅旧房改造项目,土地性质为集体土地。批准用地面积也只有123平方米,建筑层数为三层,总高度不超过10米。

附近居民告诉记者,此前许多居民都将该违法项

目举报到华容县规划局,执法人员到现场后也都只是走个过场,“我们到规划局举报他,还没回到家规划局就打电话通知他了,他就来威胁我们,或者以补偿的名义给点钱让我们闭嘴。因此万剑平至今还在施工,都已经建了四层了。”一位不愿透露姓名的举报人说。

反映

执法人员斥记者“跟你没关系”

9月25日,记者将华容县城关镇“黑楼市”以及万剑平非法开发的情况向该县国土资源局和规划局反映。

华容县国土资源局执法大队办公室紧闭,副局长黄安良说,执法人员在岳阳市局学习,无人接访,要记者三天以后再,或自行去岳阳市局找他们。

而在华容县规划局执法大队,当记者询问万剑平违法建房,未能强制停工的原因时。大队长鄧学军怒斥:“这是我们的事,万剑平的房子跟你没关系!”

暗访

开发商自曝:有人“保驾护航”

9月25日上午,记者以购房者的身份联系另一名“小产权房”开发商邓学文。“一口价,2200元一平方米,每套房子有125平方米,保证办得到产权证。”邓学文在电话里这样向记者兜售。

邓学文称,该幢房子的用地性质属于集体土地,总共7层,每层2套房子,除了一楼门面和楼上部分房子自留外,其他都是出售的。他还坦言,这幢房子现在仍然没有规划许可证和建设施工许可证。但是,他承诺在房子全部售后,有把握将土地性质改为出让土地,补办规划许可证。同时,他还表示,跟县规划局执法大队大队长鄧学军是“铁哥们”,规划局方面的手续也能补齐,保证一定可以办理产权证。

随即,记者就邓学文这一说法向鄧学军证实。鄧学军说:“他(邓学文)的土地要进行转性,转为国有出让土地后,还是可以到我这里办理手续,然后我再对他进行处罚。”

邓学文告诉记者,他从事“黑房产”开发已经七八年,在华容县国土、建设和规划等部门“关系深厚”,自己开发的多处“黑房产”都有这些部门领导的“保驾护航”。

邓学文说:“不仅执法部门,还有县里的、土地委员会和规划委员会的领导都是我铁杆。不仅如此,我还给其他开发商‘了难’。”

邓学文为了证明自己的关系有多“硬”,他向记者举例说,对面的房子是手续齐全的,但规划部门批准建6层,他只能建6层。而自己什么手续都还没办,7层的楼房就已经硬扎扎地建成,并且开售了。

声 明

鉴于2014年10月7日发生李波率人以股权争议之名扰乱我平和堂餐厅正常经营事件,现郑重声明如下:

一、湖南迈湘餐厅食品有限公司的唯一股东为湖南迈湘餐饮投资有限公司,湖南迈湘餐饮投资有限公司的股东为李清江先生和梁珍珍女士,不存在其他直接或间接持股的主体。

二、李波诉称之股权争议已进入司法审理程序,我们期待并相信司法机关会作出公正判决,保护湖南迈湘餐饮投资有限公司及李清江先生和梁珍珍女士的合法权益。

三、在司法途径之外采取任何粗暴、野蛮行动扰乱正常经营秩序,都是严重破坏投资环境的违法行为。我们期待并相信执法机关必定会根据中国法律依法维护企业的正常经营秩序,保护投资者的一切合法权益,维护良好的投资环境。

四、对于李波及相关人员扰乱我餐厅正常经营秩序的行为,我们保留追究其赔偿一切经济损失和品牌商誉损失的权利。

湖南迈湘餐厅食品有限公司
湖南迈湘餐饮投资有限公司
李清江先生
梁珍珍女士