

核心提示



金阳光温泉花园小区被拆除。

阳光炙烤着大地。12台炮机挥舞着长臂，一栋栋高楼轰然倒下，激起一片尘土。包括17幢、114780平方米、1988套商品房的违法建筑“金阳光温泉花园小区”，终于在7月15日18时50分时，被全部拆除。下一步将清理建筑垃圾，将这片土地恢复成为农业科研用地。

这个小区曾引起全国关注。本应是一个热带高效农业的科教园，却非法变成了居民楼，被以每平方米6000元—7000元的价格，卖给了来自全国各地的住户。面对错综复杂的利益纠葛，面对体量庞大的违建，“拆”还是“不拆”，一度在网络论坛上成为焦点。

当尘埃落定时，三亚用行动给公众展示了一种态度，一个承诺：“违章建筑，一拆到底，没有特例！”

回顾过程，4月23日第一次对金阳光温泉花园小区进行拆除，后因种种情况而中断；7月7日再次重启拆除作业时，“秩序平稳有序”。

少少的“秩序平稳有序”6个字，却是艰苦努力的结果。两个多月时间里，三亚不仅是与购房者耐心沟通，更是深挖阴暗面，理清“金阳光”下的利益链，严惩腐败。

今年6月省委副书记、省长刘赐贵在三亚听取打违控违工作汇报后就指出，有利益才有市场，才有违法建筑不断出现，违法建筑往往和腐败联系在一起，打击违法建筑一定程度上就是严惩腐败。

“金阳光温泉花园小区”案例也在提醒购房者，天下没有“免费的午餐”，要认识到贪图便宜购买违法建筑存在极大风险。同时，在发现所购买的房屋为违建时也要主动及时举报和起诉开发商，从而减少损失。

三亚热科院院长张德文涉嫌失职渎职被立案调查；涉案开发商被立案侦查，涉案资产被冻结、扣押；三亚纪委坦承：不少违建背后存在公职人员腐败

“金阳光”折射的违建阴暗面

■ 本报记者 况昌勋 程范淦

科教园里长出住宅楼

7月15日，三亚崖州城西村委会高地村旁，炮机挥舞着长臂，将“金阳光温泉花园小区”最后残留的部分分楼栋进行拆除。至此，崖州区现代农业科教园项目内的违法建筑均已拆除完毕。

在此之前，这里是一座“高大上”的小区，拥有1988套商品房、酒店、会所、活动中心、道路、绿化、停车场等设施完善，以及令人艳羡的温泉池。

不过，这么一个“高大上”的小区却是违建。

事情还要从2008年说起。那年，三亚市农业局下属科级单位优质蔬菜开发中心（后更

名为三亚市热带农业科学研究院，以下简称“三亚热科院”）位于崖州区北岭路的465.09亩土地，经三亚国土局确权为科教用地。

2010年5月5日，三亚热科院与玉井公司签订《土地承包合同》，约定三亚热科院将300亩土地承包给玉井公司使用，土地承包金每年每亩400元。5个月后，三亚市农业局党组（扩大）会议原则同意三亚热科院建设三亚现代农业科教园，建设单位为三亚热科院，建设资金自筹。

随后，三亚市发改委对三亚市现代农业科技园项目进行备案，备案项目占地300

亩，总建筑面积83600平方米，总投资18890.3万元，备案有效期两年。

记者注意到，三亚市发改委2011年下发的“三亚现代农业科教园”项目的备案表中，对“金阳光”所在的300亩土地的使用做了详细的登记。其中除了1栋建筑面积为9600平方米的5层的职工住宅外，其余建筑用途均为非住宅，包括农业科教展览馆、博士后工作站、农药检测中心、实验中心等。

三亚市国土局也表示，金阳光温泉花园所在地，土地用途为科教用地，而非住宅用地、居住用地。

然而，玉井公司与三亚广励智信投资置业有限公司签订共52.8亩土地的投资建设经营协议，2013年6月起，广智投资在“三亚现代科教园”里建起了商品房。

“项目未取得建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、建设用地规划许可证、商品预售（销售）许可证。”崖州区区委书记苏金明介绍，截至查处时，已建成框架结构楼17栋，包括两栋酒店会所、12栋商品住宅楼、3栋职工安置房，总建筑面积11万余平方米，小区内共建设房屋1988套，房屋面积最小30平方米、最大70平方米。

违建在查处中“生长”

罔顾查处，建设单位依然建楼售房；未建配套设施，污水直排农田

“最早发现金阳光温泉花园小区违建的是三亚市农业局。”据消息人士透露，2014年3月，金阳光温泉花园小区开工建设9个月后，三亚市农业局发现金阳光温泉花园建设存在问题，并向三亚市综合行政执法局举报。

据业主和城西村村民介绍，2014年3月，也是三亚农业局发现其违建时，金阳光小区封顶的住宅楼已经达10多栋，“建设的速度很快”。

2014年3月24日，三亚市综合行政执法局到金阳光温泉花园项目现场进行调查，发现此项目五证不全，涉嫌违建，对三亚市热科院作出《责令停止违法行为通知书》和《接受调查

询问通知书》，要求项目停工并接受询问。

但是，这并未阻止住金阳光温泉花园项目开发商的违法行为，居民楼依然在进行装修，并建设两栋酒店会所。除此之外，金阳光温泉花园还设立了售楼处，并赴岛外参加房地产展销会，在多个网站刊登广告，以“6000元—7000元/平方米的价格，租20年送30年的名义”对外变相出售商品房。

“金阳光温泉花园项目开发商不仅公然违法建设，房屋销售还涉嫌诈骗、伪造合同。”三亚市农业局有关负责人介绍，从2014年开始，三亚市热科院连续向项目开发商发送13份通知，责令其停止违规建设行为，并通过在

项目内张贴公告、在媒体和官网公示公告等多种方式，告知消费者项目的违建性质。

由于是非法“快速”建设，金阳光温泉花园小区的许多设施并不完善。三亚市公安消防支队在复函中表示，金阳光温泉花园未办理建设工程消防设计备案及竣工验收备案。

崖州区环保局现场勘查发现，金阳光温泉花园小区生活污水未经任何处理，直接排向田洋和村庄。在现场，工作人员指着一个黑色的大水管说，那就是排污口，农田里浅浅的沟道就是排污沟，如果小区住满人，整个小区的污水没有经过处理直接排进农

田，污染极大。另外，崖州八景之一——500年前建设的既济亭热水池也在小区附近，污水排放、回流，会污染温泉水，导致历史文物受损。

今年4月23日，三亚市崖州区联合市综合行政执法局等部门，出动750多名工作人员对金阳光温泉花园小区违建进行第一次拆除。这次拆违行动拆除了两栋在建的违章建筑（即酒店会所）及周边广场，拆除面积为1.82万平方米。

此时，小区内近2000套违建商品房已经销售约1400套。由于种种原因，金阳光温泉花园小区拆违一度中断。

打违从惩治腐败切入

违建久打不绝，背后存在公职人员腐败；查处一批严重违纪问题，问责26人次

金阳光温泉花园小区拆违中断一事，在网络上开始发酵。“拆”还是“不拆”，在网络论坛上被热议、被争论。

记者梳理发现，有部分网友和部分业主认为，金阳光温泉花园小区体量大，拆除会造成浪费；大部分网友则赞成拆除，认为金阳光温泉花园小区本是违法建设，不拆会助长违建之风，三亚打违控违也将难以进行下去。当然，还有一部分网友则是抱着围观的态度，想看看地方政府面对错综复杂的利益纠葛时是“拆得了”还是“拆不了”。

不过，6月12日，在全国都在关注周永康一审宣判时，海南廉政网刊发了一条消

息，三亚市纪委“拍了一只苍蝇”。这只“苍蝇”则让公众清晰地看到了金阳光温泉花园小区的“命运”。

海南廉政网刊文：三亚市农业局党组成员、市热带农业科学院院长张德文，擅自改变优质蔬菜栽培中心的科研用地性质，未履行任何报建手续修建17幢、114780平方米违法建筑（“金阳光温泉花园小区”），涉嫌失职渎职，受到三亚市纪委立案调查，其涉嫌滥用职权、受贿等违法犯罪线索被移送监察机关。

同时，三亚市对涉嫌合同诈骗的涉案开发商玉井公司法人代表、广智投资法人

代表、广智投资总经理3人进行立案侦查，目前已抓获王某等2人，涉案资产已被冻结、扣押。

一位网友就此称，张德文被抓，金阳光温泉花园小区“拆”还是“不拆”的答案就已经出来了。

“事实证明，违建久打不绝一个很重要的原因是，不少违建的背后存在公职人员腐败。”三亚市委常委、纪委书记任笑美说，一些执法人员收受好处，实行“选择性执法”，找各类借口为违建赢得时间。

据介绍，三亚对公职人员顶风参与违法建设和非法买卖土地建房的，坚决实行“零

容忍”，发现一起查处一起。已经严肃查处了三亚市农业局党组成员、市热科院院长张德文，三亚市综合行政执法局副局长陈少华、特勤大队副大队长许海东、原大东海中队中队长、凤凰大队副大队长曾雄健等一批公职人员的严重违纪问题。

今年以来，三亚市纪委对因工作失职、徇私舞弊导致违法建筑新增量大的，依纪依法追究直接责任人和有关领导责任，共同问责26人次，其中通报批评9人，诫勉谈话9人，调离工作岗位4人，责令书面检查1人，暂停职务2人，约谈1人，以切实维护纪律的严肃性和权威性。

理 + 情争取购房者的支持

讲理，与购房者沟通，让他们了解拆违针对的是违建；及违建背后的违法人员；论情，出动人员车辆帮住户搬家

此前，部分购房者尚未认清该小区属于违建的事实，一度情绪激动，拒绝政府工作人员进入小区。“但是，大部分购房者还是很通情达理的，需要一个沟通的平台，只是开始没有建立起信任度。”崖州区委宣传统战部副部长林海涛说。

5月8日下午，崖州区召开会议研究部署金阳光温泉花园拆除准备工作，成立了法律法规应对组、宣传应对组、现场动态应对组、纪委监委组、拆除方案制定组、教育劝导组等工作组。

“与住户沟通，我们的态度很重要，我们进入小区后，认真地倾听住户的倾诉，了解住户的情况，了解他们购房的来龙去脉，了解他们的诉求。”黎家鹏说，慢慢地就建立起

信任，“大部分住户都是通情达理的，只是一开始他们没有想通”。

“住户与政府并非对立面。”林海涛说，通过与住户的沟通，让他们了解到政府拆违不是针对住户，而是针对违建、针对违建背后的非法人员，住户应该配合政府工作，调查清楚小区开发商违法情况，同时及时起诉开发商，减少损失。“帮助住户理清关系，就能够得到他们的支持。”

来自哈尔滨的购房者李玉琴，于2014年3月花费27.8万元在金阳光小区“租”了面积为47.95平方米的一套房间，在签署租赁合同时，三亚广智投资置业有限公司负责人承诺在5年内办理相关合法产权手续，否则全额退款。现在，已经知道金阳光小区

属于违建，企业涉嫌诈骗，小区住户已经联合起来对开发商进行诉讼。”

理之外还有情。“在开展拆违工作的前两天，小区内仍有部分住户来不及搬离财物，为协助住户搬运家具，区政府请了搬家公司将搬家公司进行协助，出动了300余人和20余辆搬家货运车。”崖州区区长蒲慧芳说，部分户主不在，他们也组织搬家公司的人员和工作人员帮这部分户主将家具物品搬离，清点、标识、打包，统一存放在仓库。“工作人员的细心、耐心、真心，赢得了住户的理解与支持！”

7月14日，金阳光温泉花园小区12栋商品住宅楼拆除工作接近尾声。崖州区人民政府常务副区长孙耿介绍，下一步将处理好建筑垃圾，恢复成为农业科研用地。

打违，不仅要拆 还要疏和管

加强违法建设行为的事前预防、事中管理和事后处置；引导群众合法合规建房

今年以来，三亚保持打违控违的高压态势，截至7月10日，全市共拆除各类违建2919栋，总建筑面积189.62万平方米。违法建筑之多，交织着错综的历史需求和现实的利益考量，也与三亚城市发展过快、相应的管理制度滞后不无关系。打违，不仅要拆，还要疏、管。

三亚崖州临高村村民夏天保正在自家宅基地上建设3层小楼，工地上前有一块建设施工牌格外醒目，上面写着：“批准建设面积465.74平方米，占地面积144平方米，建筑层数3层”。“这个牌就是‘护身符’。”夏天保说，依法申请报建后，区里会给报建户设立施工牌，巡查人员见到该牌后能对建筑情况一目了然，减少检查的程序，方便百姓建房。

“在打违的同时，也要引导群众合法合规建房。”崖州区规划所负责人卢伟说，政府简化了报建程序，同时崖州区对提交房屋报建申请表，并按照规划竣工的村民，免费提供房屋设计并奖励一万元，提高农村居民合法建房的积极性。

三亚市长吴岩峻表示，要用1—2年的时间，填补制度管理上的漏洞，建立并夯实管理制度，让三亚的城市管理走向有序、良好的轨道。

目前，三亚启动了“两普查、两规划、一报建”工作。三亚市天涯区已完成土地确权8907宗，受理村民报建1326户，发放《乡村规划建设许可证》57户。崖州区已完成土地确权6724宗，受理村民报建1520户，发证201户。吉阳区已受理村民报建773户，发证107户。

同时，加强违法建设行为的事前预防、事中管理和事后处置，推进查违拆违控违工作制度化、规范化，确保实现有效管理、有效防控。三亚市纪委监委出台了打击违法建筑“七不准”，严查参与违法建设牟取不正当利益和为违法建筑充当“保护伞”的党员干部。

（本报三亚7月16日电）

共有框架结构楼17栋，其中2栋酒店会所、12栋商品住宅楼、3栋职工安置房，总建筑面积114400余平方米，共建设房屋1988套。



左图为7月7日，金阳光小区开始动工拆除。

右图为7月15日，经过连续9天的拆违作业，金阳光小区被全部拆除。

本版图片均由本报记者 武威 通讯员 林海涛 摄