



金阳光温泉花园小区被拆除。

核心提示

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，却被非法变成了居民楼，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，三亚崖州区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，而非作住宅用地、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”

“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

网顾查处，建设单位依然建楼售房；未建配套设施，污水直排农田

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。三亚市公安局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口说，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相关部门，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

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检察机关。

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，目前已抓获荣某等2人，涉案资产已被冻结、扣押。

一位网友就称，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，不少建违的背后存在公职人员腐败。”三亚市委常委、纪委书记任笑竹说，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，依纪依规追究直接责任人和有关领导责任，共问责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。

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，依纪依规追究直接责任人和有关领导责任，共问责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+情争取购房者支持

7月7日下午3时，崖州区政府联合三亚市综合行政执法局、三亚市公安局、三亚市农业局、三亚市卫生局等部门700多人，再次对金阳光温泉花园小区进行拆除。这天的拆违工作没有受到大门紧锁、人员围堵等阻扰，秩序平稳有序。

现场还发生了让人感动的一幕：一位七旬老太太在离开小区时，看到崖州区政府工作人员黎家鹏，主动上去与他拥抱告别。其他住户在离开时，也含着泪与工作人员挥手道别。

“用一个常用的书面词来形容就是‘和谐’。”作为崖州区政府拆违教育劝导组成员，黎家鹏在过去的两个多月时间里一直和金阳光小区住户打交道，他说，“大部分住户们是被开发商所骗，两个月的沟通，大家成为朋友了。”

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、纪委约谈组、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过”。

“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，“在签署租房合同时，三亚广励智信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

信任，“大部分住户都是通情达理的，只是一开始他们没有想过”。

“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。”

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。

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！”

“金阳光”拆除时间轴

第一阶段 发现违建

2014年3月 三亚市农业局发现违建问题，向市综合行政执法局举报

2014年3月24日，三亚市综合行政执法局对三亚市热科院作出《责令停止违法行为通知书》《接受调查询问通知书》

第二阶段

第一次拆违行动

2015年4月23日，三亚崖州区联合综合行政执法局等部门，开展第一次拆违行动。拆除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

此后拆违行动一度中断

2015年6月12日，三亚市农业局党组成员、市热带农业科学院院长张德文，涉嫌失职渎职，被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检察机关

第三阶段

第二次拆违行动

2015年7月7日下午3时，崖州区政府联合市综合行政执法局、公安局、农业局、卫生局等部门，再次对金阳光温泉花园小区进行拆除

7月15日18时50分，拆除工作全部结束

本版制图/杨薇

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。

三亚崖州区临高村村民夏天保正在自家宅基地上建设3层小楼，工地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，建立并夯实管理机制，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户，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户，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）

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

「金阳光」

违建概况

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**114000**余平方米
共建设房屋**1988**套



拆除前



拆除后