

编者按

今年,省委、省政府提出,要在全省范围内开展新一轮整治违法用地与违法建筑工作三年行动,明确在2020年基本实现“增量零容忍,存量全处置,机制更优化,管控更高效”的整治目标任务。东方市以严果果的作风推动整治违建工作,保证城市健康发展。截至7月25日,东方市共开展打违控违行动97次,打违控违308宗,面积62486平方米,产生了很大的社会影响力。本期东方新闻关注东方“控违打违”工作,回应社会关注热点问题,欢迎读者关注。

东方市政府负责人回应“打违控违”热点问题——

整治“两违” 保障群众合理合法建房

本期头条

■ 本报记者 张惠宁 特约记者 彭珊珊

东方市八所镇小岭村有1万多人口,号称东方第一大村。6月22日,东方市依法对小岭新村东门西侧12宗违法用地、违法建设的楼房建筑依法强制拆除,总拆除面积约2290平方米。此次行动在社会上引起了广泛的关注和议论。“打违控违”成为近期东方热点。

东方市提出建设宜居宜业宜游热带滨海花园城市的发展目标后,近年来社会经济快速发展,城市面貌日新月异。与此同时,违法用地和违法建筑问题也日益突出。为保障城市规划建设有序和经济社会可持续发展,东方市今年以来加大力度开展打击违法用地和违法建设行动,坚决遏制“两违”。

7月25日,就“控违打违”相关情况和如何保障群众正常建房需求等热点问题,本报记者专访了东方市副市长欧阳牧牧。

加强打违控违力度 确保违法建筑零增长

问:目前东方市的违建情况总存量多少?需要多长时间进行清理?有哪些清理规划?

欧阳牧牧:省委、省政府高度重视违法用地和违法建筑的整治工作。东方市违法用地、违法建筑问题较为突出。根据省移交的7854个疑似图斑,东方市积极开展核查工作,经过实地摸排,已初步确认违法建筑底数。

对于违建存量,我们计划分两年半完成分类处置任务,今年江边乡、天安乡、新龙镇3个乡镇创建无违建乡镇,需100%完成处置工作,其他乡镇按30%量进行

处置,目前各乡镇已按照要求作出处置初步计划,拟采取拆除、补办手续、征收、没收等方式进行分类处置。

问:小岭村拆违引起了很大的社会反响,据记者了解,群众有一个疑问“违建那么多,为何拆我的”,能否答疑?

欧阳牧牧:根据省定计划中要求,要重点整治破坏生态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界三条控制线的违法用地,以及外来人员非法买卖土地和新增的违法用地。这是整治“红线”。截至7月25日,东方市共开展打违控违行动97次,打违控违308宗,面积

6.2486万平方米。这些拆违控违行动,都是针对触犯“红线”采取的必须措施。

此次八所镇小岭村所拆除的12宗违法建筑总面积约2290平方米,都是经过周密调查确认在村庄开发边界以外,外地人通过非法交易土地,并占用耕地形成的违法建筑。我们严格执行法定程序,依法对其进行拆除。

下半年,东方市将继续加强打违控违力度,确保违法建筑零增长。生态红线内的坚决要打;占用林地、基本农田的要打;新增的违法建筑要打;为了商业利益而违建的更要打,比如小产权房。

解决群众“报建难” 让百姓合理合法建房

问:对一些“两违”的“硬骨头”要怎么啃?东方市有什么应对措施?

欧阳牧牧:东方市打击“两违”工作存在较大难题,一是部分违建者法制观念淡薄,许多“两违”建设者心存侥幸,想方设法让“两违”建设形成既成事实;二是“两违”现象历史问题多,涉及群体多,整治阻力大,客观上存在建设易,拆除难的现象。

“开弓没有回头箭”,东方市委、市政府坚决贯彻省委、省政府的决策部署,以坚定的决心挺起责任担当,不断加大打击力度,保持高压态势,遏制住“两违”蔓延新增势头。在今年的3月1日,传统元宵节还没过完,市委、市政府就召开全市整违工作会议,就这项工作做出安排部署,明确目标、压实责任,严厉打击非法土地交易、违法建设行为。目前,通过几次大的集中拆除,已经初步形成震慑效果和舆论氛围。

接下来针对“两违”的整治,我们一是要加大宣传,让老百姓了解

打违控违工作的深远意义和政府的决心,也避免老百姓因不知法而盲目违法,造成不必要的财产损失。二是对违法建设行为始终保持高压态势,在依法履行必要程序的基础上,每周一次集中拆除整治,以对“两违”形成有效震慑,确保“两违”零增长。三是推进全市民房报建工作通畅施行。四是注重网格防控,推行“两违”防控工作网格化管理,在全市共划定网格778个,安排网格员805名,推行“零报告”制度,形成了多渠道、多方位的巡查机制。

问:群众合理合法的建房需求如何保障和满足?

欧阳牧牧:打击违法建筑不是不让老百姓建房,而是为了让老百姓合理合法建房,是为了保护大多数群众的利益,是为了城市未来更好地发展。打违控违工作开展以来,我市出台一系列措施,致力解决群众“报建难”的问题。

一是结合实际,优化城乡规划。结合全省“多规合一”调整

已形成的城乡、农村居民居住聚集区,进行合理调规,以满足群众合法建房的实际需求。二是尊重历史,为合法行为授权。对规划区内且符合报建条件的民宅给予合法授权,同时对全市各个乡镇规划人员进行整合,集中到市规划委办公,负责农村新建住房及危房改造报建工作,实行“巡回报建”模式,下镇下村,主动服务,推动农房报建工作全面开展。根据“多规合一”成果,编制东方市村庄开发边界图及划定各村村庄开发边界范围,为各乡镇政府开展农房报建提供依据。在城镇规划区范围内的,根据2016年11月11日国土资源部印发的《关于深入推进城镇低效用地在开发的指导意见(试行)》,对各类历史遗留建设用地问题进行分类处置,对用地行为进行科学分类,对符合条件的用地行为,该补办手续的补办手续,该颁证的颁证;在农村规划区范围内的,加快推进农村宅基地确权颁证工作,完善、简化农村居民建房报建手续。

所工作人员除了做本职工作以外,还兼任土地确权、财务和党建等其他工作,无法做到专职专岗;二是人员专业与工作不匹配,涉及的规划等工作完成效果较差;三是乡镇规划建设管理所办公配套设施不齐全,农村建房报建工作需要随时到现场勘查选址及验线等,缺少专业设备导致这些工作无法开展。“此外,部分乡镇对农村报建工作重视不够,存在畏难情绪,这导致农村报建工作推进不力。”符晓智说。

为此,东方市7月16日出台新政,畅通农村建房报建渠道:一是将各乡镇规划人员进行抽调整合、集中办公,由市规划委负责管理、指导各乡镇农房报建工作,统一调配、统一安排工作。二是在市规划委设临时机构——东方市农村居民建房报建工作小组,将抽调的乡镇规划所工作人员,统一编制到这个工作小组,其工作职责是指导乡镇规划编制和负责各乡镇农房报建工作,由属地乡镇政府负责审批。三是市政府配备专门的车辆和办公设备,市规划委统一部署东方市农村居民建房报建工作小组人员,对农房报建及村庄规划有诉求的老百姓提供上门服务,实行巡回报建。“巡回的方式有利于及时受理报建申请审批和回答群众疑问。”符晓智说。

此外,东方市规划委还委托海南雅克设计公司绘制完成了全市198



7月19日,东方市执法部门依法拆除八所镇感恩北路西侧,北黎糖厂对面11栋违法建筑,共3430平方米。

通讯员 冯琼虎 摄

探索相关办法 妥善处理历史遗留问题

问:据记者了解,东方市主城区的范围大部分都是以前的农村用地,没有合法的国土证明。由于城镇化的原因,各村的村民都通过买卖市区周边这些“城镇化”了的土地建房,大部分人都是为了工作和生活需要,这部分群体还比较大,如何化解这个难题?

欧阳牧牧:这种情况东方涉及面广,涉及利益大,从法律层面来说,国家和省相关的法律法规,一直都明确农村的宅基地禁止买卖,只能本村村民使用。

但考虑到城市在城镇化的发展过程中,确实存在这样的问题,为了解决类似问题,国土资源部在2016年也发布《关于深入推进城镇低效用地再开发的指导意见》,明确在城镇低效用地再开发专项规划范围内、符合土地利用总体规划、经第二次全国土地调查确定为建设用地但没有合法用地手续的历史遗留建设用地,按照依法依规、尊重历史的原则进行分类处理。为此,我市正在参照该指导意见,依照《土地管理法》和《确定土地所有权和使用权的若干规定》等相关法律法规

的规定,探索出台符合我市实际情况的相关办法,以妥善处理各类历史遗留建设用地确权登记发证等相关问题。

问:有部分群众提出“拆了房子,为什么不赔偿,为什么不安置?”对于这个问题,您怎么看?

欧阳牧牧:拆违与拆迁,一字之差,性质截然不同,决定着是否能够获得赔偿。

拆迁,涉及的是土地使用权和建筑许可证的合法建筑,房屋权利人具有物权利益。这类拆迁,既需要合法的拆迁手续,也需要对房屋权利人进行合法赔偿。

拆违,拆除的对象是违法用地、违法建筑,是违反了土地管理法、城市规划法等相关法律法规的建(构)筑物。由于“两违”违反了相关法律法规的禁止性规定,不具备合法性,所以当事人不具备合法产权,也不受物权的法律保护。

因此,“两违”整治,主要是对违法建筑进行整顿治理,它属于行政强制行为,而不是针对当事人合法权益为前提的拆迁行为。两者不能混为一谈。

(本报八所7月25日电)

建房,别“违法用地”

■ 本报记者 张惠宁 特约记者 彭珊珊

农村居民建房,图的是安全合法有保障。如果在建房的过程中,因为不了解一些与建房有关的政策而出现违法建房的情况,所需要承担的风险非常大,轻则罚款重则拆除。

什么是违法用地?农村村民住宅用地如何申请?农村违法用地建房将如何处置?7月25日,东方市国土环境资源局副局长彭建对这些问题进行了解答。

农村宅基地不能私下交易

彭建说,土地分为国有土地和农村集体用地。违法占地主要有几种情况:一是未经批准擅自占地;二是超过批准面积占地;三是批准的和使用的土地不一致。当前,农村占地一般是作为住宅用地使用,也就是通常说的宅基地。农村宅基地是村集体免费划拨给本村村民使用的,一户只能一宅。“必须是本村村民使用。村民不能私下交易给外来人建房。”他说。

据介绍,今年4月出台的《东方市一户一宅三级证明办理流程》明确要求,村民建房符合一户一宅条件的,应办理村民小组、村委会、乡镇政府三级证明。三级证明包括申请书、土地权属来源证明和一户一宅证明。村民一户只能拥有一处划拨宅基地用于住宅建设,占地面积不得超过175平方米。农村村民建住宅,应当符合乡镇土地利用总体规划,并尽量使用原有的宅基地和村内空闲地等。农村村民住宅用地,经乡镇政府审核,由县级以上人民政府审批,其中涉及占用农用地的,依法办理审批手续。

“2017年度,东方土地矿产卫片违法图斑核查确定村民建房图斑37个,监测面积为159.1亩,其中耕地79.61亩,基本农田46.1亩,涉及5个乡镇和华侨经济区。”彭建说,东方市违法用地专项整治方案要求,乡镇要对村民建房是否符合一户一宅进行核查,对符合政策的做非立案处理,要求补齐手续;对非法买卖土地、外村尤其外地人私自建房行为坚决查处,依法拆除。

设施农业违法占地建厂房仓库

“东方农业比较发达,有部分农业项目违法占用基本农田和耕地建厂房、仓库、冷库等。2017年度土地矿产卫片核法图斑发现全市设施农用地图斑55个,监测面积为185.2亩,其中耕地21.51亩,基本农田0.01亩。”彭建表示,今年4月18日东方市政府转发市国土资源局的《东方设施农业审核备案流程》给各乡镇政府,进一步明确规范设施农用地办理范围流程及相关要求。

彭建表示,东方市2018年违法用地专项整治方案对不符合办理设施农用地条件的,占用基本农田的、以设施农用地之名进行非农建设等情况的,坚决予以拆除。4月18日,东方还同时出台了《东方市临时用地审批流程》,对因能源、交通、水利、军事设施、民生等重点建设项目施工和地质勘查需要临时使用的国有土地和集体所有土地进行规范管理。

“2016年至今,动态巡查发现东方市违法用地案件共621宗,其中村民建房图斑542宗,其他违法占地79宗。”彭建说,东方市2018年违法用地专项整治要求以上违法用地处置率要达到100%,执法到位率达到80%以上。违法占地该立案查处的查处,该依法拆除的坚决依法拆除,该补办手续的全部予以补办手续,推动全市国土环境管理秩序和执法环境持续向好。

(本报八所7月25日电)

东方市2018年打违控违情况

截至7月25日

全市共开展打违控违行动97次
打违控违308宗,面积62486平方米

1月	开展北黎糖厂周边、园林西路等地打违控违工作14次,打违控违27宗,面积6520平方米。
2月	开展滨海南路巷口等地打违控违工作4次,打违控违4宗,面积520平方米。
3月	开展二环南路、大坡田村、蒲草村等地打违控违工作29次,打违控违67宗,面积8900平方米。
4月	开展二环北消防路、园林中路南侧教育小区等地打违控违工作25次,打违控违110宗,面积19446平方米。
5月	开展福龙中路天龙佳园周边、八所镇蒲草村和皇宁村等地打违控违工作10次,打违控违47宗,面积9920平方米。
6月	开展小岭新村东门西侧、东方盐场等地打违控违工作8次,打违控违26宗,面积5423平方米。
7月	1日-20日,开展北黎糖厂周边等地打违控违工作7次,打违控违27宗,面积11757平方米。

(数据来源:东方市综合行政执法局)制图/孙发强

东方主城区建房报建渠道畅通

今年以来已受理登记260宗居民报建申请

本报八所7月25日电(记者张惠宁 特约记者彭珊珊)“主城区居民建房报建渠道是畅通的。”今天,东方市规划委副主任王飞对记者说,今年以来,东方市规划委已受理登记了260宗主城区居民报建申请,已出具了210宗规划设计条件通知书,核发了120宗规划许可证。

王飞说,东方市主城区居民报建手续简单,只要填写了东方市建设用地规划设计申请表,附上国有土地使用权证(包括宗地图坐标)和个人身份证复印件就可以办理了。