

海南拆违,多少“候鸟老人”养老梦碎

每年寒冬来临之际,大量“候鸟老人”从全国各地涌入海南。为享受“暖冬生活”,一些老人掏出一辈子的积蓄在当地买下“养老房”。庞大的“候鸟老人”群体给海南带来了旺盛的住房需求。与此同时,部分开发商铤而走险将“五证”不全的房屋低价销售。不少“候鸟老人”看似借此圆了在海南买下养老房的梦想,实际上却风险暗藏。近几年,在当地“零容忍”的拆除违法建筑运动中,这些“候鸟老人”的“海南筑巢”梦碎,且只能直面冷酷的现实。(本报记者鲍杰)

冲动 花光积蓄买“五证全无”公寓

6月11日,海南省万宁市东澳镇桃源望海公寓一期,81岁的崔叙文打着赤膊,躺在租住的房屋里。电风扇的“吱嘎”声,老伴从沙发那边传来的埋怨声,让他听得有些心烦。他冲进卫生间,用自来水往身上浇了个透,胡乱擦了下身子回到客厅。崔叙文来自河南郑州,本是来海南越冬的“候鸟老人”,没想到要在这边的夏天里苦熬着。崔叙文想装台空调,却又不敢装,因为房子是租来的。以往,租住此屋的过冬老人一到夏天就返回老家,房主没有装空调的打算。崔叙文因为要留下维权,只能忍受高温的煎熬。

2018年初,患有肺心病的崔叙文来到万宁市东澳镇过冬。他觉得这里适宜冬天居住,有了买房的想法。一个名为“桃源望海公寓三期”的项目,让退休金不高的他动了心:花上22万元,就能买一套59.72平方米的公寓。销售人员介绍,该项目从2015年开始施工,是符合政府规划并同意选址修建的职工安置房。公寓所在地块为国有建设用地,开发商万宁鑫福源神州实业有限公司出示了《万宁市住房和城乡建设局关于“桃源望海公寓”项目用地规划选址的意见》(万住建函【2015】154号文,为该项目一期的有关文件),销售人员称“三期也一样有手续”。就是这么一份文件和对方的承诺,虽然五证(《国有土地使用证》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建设工程施工许可证》《商品房销售(预售)许可证》)全无,但崔叙文和很多购房的“候鸟老人”一样放下了担心,“当时已经有8栋楼房建成入住,一些人住者还是当地居民,应该不会有太大问题”。

实际上,在那时的一些购房者看来,海南遍地都是“五证不全”的楼盘,应该不会有太大问题。2018年2月,崔叙文与老伴商量后,花光积蓄买下了桃源望海公寓三期的一套房。按照合同,次年,他将在这里拥有一套养老房。

苦恼 租房两年守着售楼部

2018年10月,崔叙文带着老伴再度来到万宁过冬。一个月后,11月19日,万宁市综合行政执法局联合万宁市东澳镇政府发出公告,称东澳镇桃源望海公寓三期为违法建筑,限5日内自行拆除,否则将依法拆除。12月5日,即将建成的三期被拆除。

房子被拆除后,崔叙文和三期其他的510户业主走上了维权之路。起初,万宁鑫福源神州实业有限公司给出了四种方案:在当地准备其他房源给三期业主,可按原购买的单价置换,面积如果有变化,费用多退少补;协调琼中公司开发的商品房项目,可进行置换,但要补齐商品房总房款差价;把原购房款转变为价值18万元的旅居产品,每年可在旅居项目居住两个月,可享40年;如仍要求退房,公司会按合同履行退还原价,在交房之日起的一年至一年半内把房款退还给业主。

崔叙文说,这些方案在落实的过程中出现问题。一部分人置换琼中的商品房,但费用太高,“据说还是一个烂尾楼”;另一部分人选择退还房款,但仅有个别人收到部分退款。崔叙文希望能在当地得到妥善安置,却难以实现,“有部分人签了就地安置的协议,万宁鑫福源神州实业有限公司也找了块地,却最终也因为手续不全不了了之”。为了维权,崔叙文在临近售楼部的一期租了套房住下,“近两年来,我每天都往售楼部跑,询问最新的动向”。

贵州贵阳59岁的金阳(化名)在2018年以儿子名义购买了桃源望海公寓三期的房子。与崔叙文不同,房屋被拆除后,她希望拿到开发商的退款。这个时候,金阳等人才发现,桃源望海公寓三期并非如销售人员所说是符合政府规划并同意选址修建的职工安置房,而是在农村宅基地上建成的,且不符合有关标准。金阳咨询律师得知,海南农村自建房可以进行买卖,但城镇居民不得到农村购买宅基地、农民住宅或“小产权房”。2019年4月,金阳与其他4名购房者向万宁市人民法院提出诉讼。今年1月,该院判决她们与万宁鑫福源神州实业有限公司签订的《房屋买卖合同》无效,要求该公司在判决发生法律效力5日内退还购房款。然而,至今金阳等人仍未拿到这笔钱,“公司负责人说并非不愿兑现,实在是账上没钱”。



废墟上的小房是朱邦英被“拆违”后的栖身之所

疑惑 “有手续的房子”难逃一拆

对于东澳镇桃源望海公寓三期被依法拆除,异议很少。同在万宁市,南桥镇“红英花园”项目的拆除却存在着不小争议。2018年5月,陕西咸阳72岁的林梅(化名)经人介绍,在离东澳镇不足40公里的万宁市南桥镇上,用20万元买下了一间37.88平方米的公寓,这是万宁惠泽房地产开发有限公司开发的候鸟嘉园二期红英花园职工房项目。买房前,林梅也担心过“五证”是否齐全的问题,但在销售人员向其出示盖有国营新中农场南林分场印章的职工棚改区改造土地使用证明书,和南林分场批准开发商建房的相关证件后,她不再担忧。

然而,出乎林梅的意料,2018年11月3日当地政府以违建为由拆除尚在建设中的红英花园。这一举措,让包括林梅在内的317户候鸟老人失去“第二家园”。对于房屋被定性“违建”,红英花园业主之一、黑龙江省佳木斯市52岁的张丽杰表示质疑。她告诉记者,事发后,自己曾向国营新中农场南林分场了解情况,相关负责人表示,红英花园项目开发之前已向万宁市住房和城乡建设局进行备案,“已经备案并让它开建,就说明符合规定。若是存在违法违规,那政府

为什么又没制止开发商的建设、销售?”对此,万宁市住房和城乡建设局回复,红英花园项目违法占用农用地(林地)面积2.04亩,属于违法建筑,该部门自2016年1月26日起已在南桥镇政府公共宣传栏及违建楼盘内发布公告,提示消费者购买将不受法律保护,政府部门将依法拆除违法建筑,无赔偿购房款的责任。对于这个回复,张丽杰并不认可。她表示,直到拆除前,该项目一直没停止施工和销售,“政府为什么不管?这是监管失职”。

建在国营新中农场南林分场机关大院里的长寿佳苑小区拆除8栋房屋后,有20余位“候鸟老人”留守于此。2017年,辽宁沈阳60岁的唐富升(化名)在该小区买下4套房。2018年11月,小区被列入政府拆除范围,唐富升的3套房先后被拆。唐富升手里的文件显示,国营新中农场南林分场国土科明确批复该楼盘用地为老房改造扩建,同意办理建房用地手续。然而,拆违并不因此停止。长寿佳苑小区尚未被拆除的一栋楼中,唐富升尚有一套房,没有安身之忧。来自湖北宜昌75岁的朱邦英,却因拆房陷入困境。花光积蓄买下的房子被拆后,她不愿回老家投靠女儿。为讨个说法,她在废墟上找了能遮风挡雨的地方安身,平日里靠捡废品和他人救济生活。她对记者说,要等下去,等着有一天能有一套属于自己的房。

追问 只能哑巴吃黄连?

“等下去”对这些候鸟老人来说,无疑是无奈之举。湖北武汉57岁的熊瑞华是桃源望海公寓三期维权群的负责人,他告诉记者,这两年来,有些老人带着悲伤回到老家,有些老人因病逝再也等不到有了结果的那一天,更有一些过激者选择了轻生。

熊瑞华认为,桃源望海公寓三期违建依法被拆,事实毋庸置疑,但当地政府任由其从平地成高楼,也应对此负起责任,“政府说拆就拆,开发商想赔没钱赔,那最终这个单谁来买?我们只能哑巴吃黄连吗?”为了维权,熊瑞华曾找了当地多个部门,可总是吃闭门羹。

对于购房者对拆违行动的质疑以及当

地对失房老人有无妥善安置方案等问题,本报记者曾向当地多个有关部门的负责人询问。万宁市南桥镇党委书记王军在接到记者来电后,以身在外地为由不愿详聊。万宁市东澳镇党委书记叶国彪没有接记者电话。万宁市国土环境资源局工作人员称,拆违是由万宁市综合行政执法局牵头,具体情况由“那边”解释。记者联系上万宁市综合行政执法局办公室主任崔子华,对方以这一方面业务另有他人负责为由,不愿做过多解释。记者将有关情况以采访函的形式,发送至万宁市委宣传部官方邮箱,但截至发稿前未得到回复。

期待 能有新政策出台

崔叙文的遭遇,是“候鸟老人”海南“筑巢风险”的一个缩影。每年寒冬来临之际,大量“候鸟老人”从全国各地涌入海南。庞大的“候鸟老人”群体,自然给海南带来了旺盛的住房需求。与此同时,海南近年来规划利好不断,房地产市场也随之升温。部分开发商铤而走险,通过旅游、养生等项目走招商引资的路,在未依法取得“五证”的情况下就把房子盖了起来。这些房产的购买者中,“候鸟老人”占了一定的比例。令这些购房者错愕不已的是,一些违法建筑在官方的罚款与监管中慢慢建成,而后迅速被夷为平地。

三亚市异地养老老年人协会综合部部长陈利民向记者坦言,前些年,因购买违建房产产生维权纠纷的求助老人不在少数,但真正能挽回损失的人却寥寥无几,究其原因,当地政府政策的不明确,让协会和维权

者无处可求助,“协会也只能在日常活动中,向大家宣传不要去买‘五证’不全的房产,目前三亚这种情况几乎没有了,但在其他县市还存在不少”。

深圳市对违建建筑的人性化处理方法或许能给有关部门一些启发。该市于2018年11月7日出台《关于做好没收违法建筑执行和处置工作的指导意见》,对违建建筑不再是简单地一拆了之。该文件指出,已出让国有土地上仅因规划违法被没收的违建,因公共利益需要,可以依照法定程序有偿收回国有土地使用权,遵循等价值原则给予货币补偿。对于未完善征转手续的土地,可以参照市政府征地安置补偿的相关标准,采取货币补偿方式解决征转地遗留问题。熊瑞华告诉记者:“听说海南的有关部门也正在着手出台有关政策,希望政策出台的那天,‘候鸟老人’们能在这片土地上安心度过晚年。”