

关于《广东万福房地产开发有限公司“万福黄金海岸居住小区”的规划条件核实方案》的公告

为解决历史遗留问题，保障“万福黄金海岸居住小区”业主的合法权益，我局于2019年制定了《广东万福房地产开发有限公司“万福黄金海岸居住小区”的规划条件核实方案》，并经专家评审会和市规委会审议通过。

2019年9月20日，我局就该方案进行了网站和现场公示（公示期10天），公示期间部分业主提出了相关诉求，我们采纳了业主的合理诉求及建议，将C2-2与C2-3之间（金海湾住宅小区大门两侧）的违建商铺不纳入本次解决范围，其他方案不变。

现根据相关规定，将《广东万福房地产开发有限公司“万福黄金海岸居住小区”的规划条件核实方案》予以公告。

附：《广东万福房地产开发有限公司“万福黄金海岸居住小区”的规划条件核实方案》

汕尾市自然资源局
2019年10月15日

广东万福房地产开发有限公司“万福黄金海岸居住小区”的 规划条件核实方案

广东万福房地产开发有限公司于 2005 年开始进驻汕尾市，通过招拍挂竞得土地后开始进行房地产开发。后因为经营不善，导致项目资金链断裂，拖欠施工单位的工程款、城市基础设施配套费（后经催缴补交），商品房违约延期交楼等问题。因此，部分施工承包单位和购房业主在小区内私自违法违规建设，导致政府职能部门无法进行规划验收、产权证书核发等。

为了解决产权问题，小区业主长期以来不断到市里、省里上访，已历时十年有余，造成严重的社会影响。省委、市委市政府、市政法委等部门对该事件高度关注，省住建厅将该小区列为“问题楼盘”，要求我市 2020 年前尽快协调解决小区业主的合理诉求，化解社会矛盾、平息社会舆论、维护社会安定和保障民生。

2019 年我局组建以来，多次开会研究解决“万福黄金海岸居住小区”后续规划条件核实的办法和方案，经研究，提出如下处理方案：

一、违建基本情况

经核查，“万福黄金海岸居住小区”B 区用地面积为 84012.1 平方米（其中地块面积 70284.4 平方米，道路面积 13727.7 平方米），原审批方案报建建筑面积为 308535.1 平方米。

2017 年，汕尾市城市综合管理与行政执法局对该公司下达《行政处罚决定书》（汕城管罚决字[2017]004 号），核算违法建筑面积共计 8827.76 平方米（不含低层住宅部分），并拆除部

分违法建筑。

我局经对小区现状建筑测绘、核实，现状（包括低层住宅部分）违建情况如下：未报建未超容积率建筑面积 1321 平方米，未报建超容积率建筑面积 8257 平方米，共计违建建筑面积 9578 平方米，详见下表：

表 1：面积对比核算表（单位：平方米）

	原报建方案面积	现状建筑面积	未报建建筑面积	超容积率建筑面积	备注
用地面积	84012.1				
建筑面积	308535.1	316792.1	1321	8257	
其中	住宅			4500	D 型住宅加建 4200 平方米 E1 型底层架空空间围蔽成住宅面积约 300 平方米
	商铺（未报建部分）		1321		小区内商铺未办理《建设工程规划许可证》部分
	商铺（超容部分）			3277	C1 型二层加建 615 平方米 小区内商铺二层加建 872 平方米 C 型增加底层商铺 1550 平方米 E1 型底层商铺加建 240 平方米
	会所及幼儿园			480	会所和幼儿园架空空间围蔽

注：最终面积以不动产登记实测为准。

超容情况主要分为以下三类：

（一）住宅类建筑工程：

1、D 型住宅西侧部分的 14 栋住宅原报建为 3 层，违法扩大占地面积并加建至四层。

2、D 型住宅东侧部分的 3 栋 D3 低层住宅

（D3-3、D3-4、D3-5）擅自围闭首层东、西侧阳台空间。



3、D型西侧另外4栋住宅占用公共绿地，属违法建设。

4、E1型住宅住宅八栋首层架空空间封闭改为住宅。

（二）商铺类建筑工程：

1、C1-1型裙楼，原报建为一层，违法加建至二层。

2、C2-2与C2-3之间违法建设小区大门及商铺。（**不纳入本次解决范围**）

3、C2型底层平面架空空间封闭改为商铺。

4、小区路内北侧商铺（A1-3附属商铺），原规划为一层，未办理《建设工程规划许可证》，擅自违法建设，且局部加建至二层。

5、小区路内南侧商铺（别墅商铺），原规划为一层，未办理《建设工程规划许可证》，擅自违法建设且由原规划的一层加建至二层。

6、E1型沿香洲路临街商铺扩建一间，以及底层架空空间围蔽。



（三）会所及幼儿园：

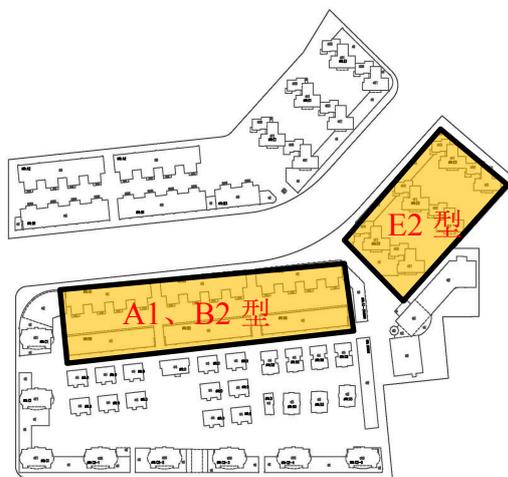
会所首层内走廊封闭；幼儿园首层走廊封闭。



二、已处理情况

（一）验收部分建筑：

为解决小区业主的诉求，原汕尾市城乡规划局要求小区开发商和业主自行整改违建建筑，整改完成后采取“合格一批、验收一批”的原则，逐步解决“万福黄金海岸居住小区”的规划验收问题，并在2015年11月和2018年10月分别对小区合格的部分建筑工程核发了《建设工程竣工规划验收合格通知书》，



包括万福·黄金海岸一期 A1、B2 型、E2 型。

(二) 针对严重违反规划布局的部分建筑采取拆除的形式

针对严重违反规划布局的建筑，尤其是影响消防安全、城市景观的部分建筑，测量计算违法建筑面积后，已经全部拆除。

(三) 针对没有严重违反规划的违法建筑采取罚款的形式，并开出罚单：

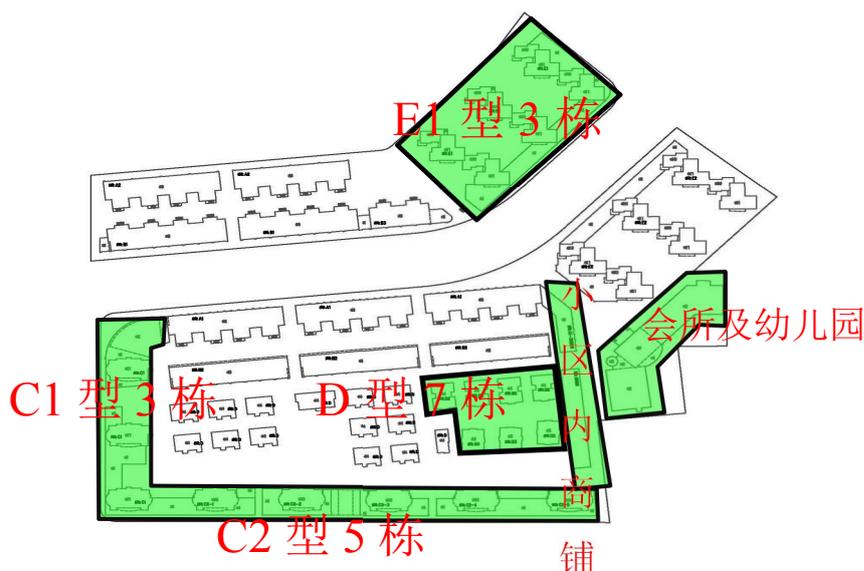
1、已经缴纳罚款的：

D 型住宅西侧部分的 14 栋住宅，已由市城管执法局作出行政处罚决定书（汕城管罚决字[2016]002 号），已交罚款，但尚未缴纳超容积率部分土地出让金。



2、未缴纳罚款的：

C1 型 3 栋、C2 型 5 栋、D 型 7 栋、E1 型 3 栋、会所及幼儿园、小区内商铺 2 栋，已由市城管执法局作出行政处罚决定书（汕城管罚决字[2017]004 号），未按审批要求整改完毕，也未交罚金和超容部分土地出让金。



三、处理意见

经核，增加超容违法建设面积 9578 平方米，折合容积率符合已审议通过的《汕尾市品清湖区域空间发展规划（控制性详细规划层面）》给予的规划条件，我局建议按如下程序办理：

（一）自然资源局进行规划条件核实（规划验收）：

核实违法建筑面积，对未进行规划验收的建筑，按拆除后的现状办理规划条件核实（规划验收）手续。

（二）工程验收备案：

按规划条件核实（规划验收）范围，住建部门按其职能办理建筑工程竣工验收备案手续。

（三）不影响城市规划的违法建设：

对不影响城市规划的违法建设，给予罚款处理，由业主自行到城市管理执法部门缴纳各自承担的违法建筑面积罚款。建议城市管理执法部门按业主应该承担违法建设部分的建筑造价 5% 罚款。

（四）办理不动产登记：

1、对未违法的建筑直接办理不动产登记。

2、违法建筑业主自行补交土地出让金、城市基础设施配套费、税费等。违法建筑部分按时点基准地价缴纳超容部分土地出让金。以每平方米超容积率出让金核算出每户应补缴出让金金额。

备注：由于开发商违法入狱，罚款和出让金等无法上缴，业主低价购买违法建筑，所以罚款和出让金等应由业主承担。

（五）基于公示期间部分业主的合理诉求及建议，将 C2-2 与 C2-3 之间（金海湾住宅小区大门两侧）的违建商铺不纳入本次解决范围。

汕尾市自然资源局

2019 年 10 月 15 日