

秦岭别墅拆了，它的支脉骊山又隐现别墅群

2019-04-29 06:44:37 来源：“中国房地产报”微信公号

https://www.guancha.cn/politics/2019_04_29_499626.shtml

微信公号“中国房地产报”（ID: china-crb）4月28日消息，3月18日，陕西省西安市政府发布《西安市秦岭生态环境突出问题整治方案》。方案要求，制定整治方案，夯实整治责任，明确整改时限，强化督导检查，有序推进整改，确保2019年6月底前，秦岭违建专项整治后续工作全面完成。



“中国房地产报”微信公号 图

然而，就在秦岭支脉骊山西部，位于骊山国家森林公园西侧约 2 公里处，区域面积达 20 多平方公里的西安曲江临潼国家旅游休闲度假区(以下简称“临潼度假区”)正在开发建设中。中国房地产报记者注意到，度假区内村庄拆除迁移、耕地毁损、削山毁林，各个建筑工地吊塔林立，正在如火如荼的建设中，诸多知名房企参与房地产开发中，多个别墅项目也在悄然兴建中。

整个度假区内，挖掘机斗劈山体，填埋沟壑或装车运走；装载机铲高推低，一片片山林变成裸露的秃岭。一边是秦岭的大力整治，一边却是度假区大肆削山造地，而“不在整治范围”的骊山生态保护出路在哪里？眼前的场景令人心酸和无奈。

当年，地方政府为盘活骊山旅游资源，搞度假区开发的规划出发点无可厚非，但是具体执行层面，曲江投资跟临潼区政府在执行过程中扮演的角色是否“越界”，度假区永久性占用林地的审批是否规范，存疑。

目前，临潼国家旅游休闲度假区整体开发 20 多平方公里，作为区域内永久性占地，林木被砍伐。西安市自然资源和规划局在接受中国房地产报记者采访时表示，建设项目永久性占用林地的批准，只有省级以上政府有审批权，市、县级根本没有权力审批。“目前为止，临潼国家旅游休闲度假区项目建设所占用林地究竟有多少还不清楚，所占用的林地还没有看到有审批。”

骊山隐现别墅群

3 月 22 日，中国房地产报记者穿梭在曲江临潼度假区的凤凰大道、骊山大道上，这是临潼开发区成立后修建的两条南北贯通且相平行的主要道路，紧邻骊山西侧。

自骊山大道东侧沿路而上，一个个村落只剩下碎砖瓦砾堆积如山，虽有个别残存的房子，也是空无一人；一眼望去，数千亩耕地荒芜，大片果林砍伐几乎殆尽，忙碌的工地现场都在削山推土，粉尘四起。

公开资料显示，骊山之上是骊山国家森林公园，总面积 2359 公顷，是华清宫景区的一部分；骊山国家森林公园不但是国家级森林公园、国家级重点风景名胜区、全国重点文物保护单位，也是国家地质公园、世界地质公园。几乎涵盖整个骊山山脉。

临潼素有“中华源脉”之称，历经周、秦、汉、唐，一直为京畿之地，历史遗存众多，地热资源丰富，地方政府也“不失时机”把骊山列为旅游开发建设项目。2010 年 2 月 2 日，西安市发布实施《曲江新区扩区发展规划》和《临潼国家旅游休闲度假区规划建设实施方案》(简称“方案”)，将曲江新区面积翻番；决定由曲江新区“出钱”，临潼区“供地”模式，开发建设“西安曲江临潼国家旅游休闲度假区”，曲江+临潼(西安曲江临潼国家旅游休闲度假区)总用地面积达 40.97 平方公里；于 2009 年正式启动，计划 2014 年建成，预计开发建设总投资为 930 亿元；开发成为集文化旅游、休闲度假、康养、温泉疗养、商贸会展为一体的具有“国际影响力”的旅游目的地。

自 2014 年起，中海、华侨城、新城控股等品牌房企扎推进驻临潼度假区，均参与商品房开发。诸如高新地产开发了高新骊山下的院子，大明宫实业拿到同区域原骊山花城项目的 3 期和 4 期地块、大明宫实业的南侧则被中海和新城控股瓜分，西侧为华侨城 3000 亩用地，与此同时，3000 亩红星美凯龙城市综合体也将在该区域落成。

综合西安市国土资源交易网消息，骊山花城项目开发所用的几宗相邻土地，分别于 2014 年 1 月、7 月及 2016 年 8 月获得，编号分别为 QJ15-1-13、QJ15-1-20、QJ15-1-45，净用地面积分别为 82 亩、103 亩、12.8 亩；规划用途均为居住。

上述所竞得土地，均位于曲江临潼度假区凤凰大道与芷阳四路交会处，近 200 亩建设骊山花城小区（1、2 期），项目区域限高且纯低密规划，小高层及叠拼、联排别墅等为其主要户型，誉称“低密、生态、私有的新中式中国豪宅。”

据知情人透露，骊山花城早在半年多前都销售完了，部分已入住，骊山花城基本都是叠拼、联排别墅，附近的新城等房企都建有独栋别墅或合院，量也不大。中海阅骊山也在建设中，除高层外，大概有 11 栋独栋别墅，今年 6、7 月份会有 2 套上市，与其它同期房一样，到明年 11 月份才能交房。如果有相当“关系”才能买到独栋别墅产品，否则很难拿到；该别墅户型面积 400 平方米左右，地上三层，地下一层，预估价格 500 万元/套~600 万元/套。

同时，记者在调查中还发现，区域内多个项目均受到西安市水土保持监督站发出的行政处罚决定书，其处罚内容多为：项目建设过程中，未依法报送水保方案，且未采取相应的水土保持措施，造成水土流失，处以数十万元的罚款，责令其停止违法行为，并于 15 日内补报水土保持方案。这几乎成为区域开发当中的普遍性问题。

记者在走访过程中，据周边多位村民反映，自 2010 年开发区开始动工后，所涉村庄整体迁移，村民住房被拆，一座座山岭、一片片树（果）林被推平，大片耕地荒芜达 5、6 年之久。村民告诉中国房地产报记者，临潼旅游度假区表面上说的是开发旅游产业，但是当地人看到的是到处都在搞房地产开发，20 多平方公里面积的大开发，对骊山自然生态资源破坏程度难以估量。

调查发现，位于陕鼓大道东端南侧，在建的华清爱琴海 3 期项目——酒店别院，透过围墙看到，一栋栋别墅正在兴建中，陕西华清爱琴海生态发展有限责任公司开发建设；施工单位为陕西秦岭建筑工程有限公司。

据国家工商登记信息显示，陕西华清爱琴海生态发展有限责任公司，2005 年 10 月登记成立，由澳门中旅（国际）酒店管理有限公司（注销）、陕西阳光企业集团有限责任公司、沈红等法人及自然人股东构成；华清爱琴海生态发展有限责任公司经营范围包括住宿、餐饮、沐浴服务；旅游纪念品及日用品的零售；爱琴海项目的开发经营及物业管理；酒店管理咨询。

东安村居民王胜利介绍，临潼区是国家认定为“石榴之乡”，东安村古石榴园原有约 300 亩，随着城市的发展扩建逐年减少，至 2008 年只剩 100 多亩，因开发建设“临潼区国际会议中心”每亩石榴树补偿 4 万多元，也就是现在建成的“华清·爱琴海国际大酒店”。自此这片临潼古石榴园地理性标志再也不复存在了。

公开资料显示，华清爱琴海总占地面积 73113 平方米，总建筑面积 41956 平方米，产权年限 50 年；容积率 0.66；其中，华清爱琴海 3 期，建筑面积 20723.17 平方米。

知情人介绍，该项目不属于度假区规划开发建设项目，同样位于骊山脚下开发建设，与度假区相邻。华清爱琴海产品为独栋、双拼和联排别墅等；规划 15 幢独栋别墅均已完工，目前剩余 5 栋待售，根据面积不同，每栋 1000 万元至 1200 万元之间，工程抵押房 800 万元左右就能买到；五证齐全，业主按正常办理产权登记即可。

据此，西安市自然资源和规划局不动产中心接受采访时表示，“根据相关法律规定，50年产权的房子一般是商业用地和综合类用地，例如酒店式公寓、SOHO公寓、写字楼等；而70年产权的房子一般是指普通的商品房；商用建筑用地的使用权年限为40年。使用权年限为50年别墅，是否可以产权登记，要看双方售房合同内容。”

骊山开发建设别墅是否属于秦岭北麓西安段违法建设、以及是否属于破坏生态环境整治范围。中国房地产报记者致电西安市纪委、市监委投诉电话后回复称：“临潼度假区及骊山的开发建设及其别墅不在秦岭整治范围。”

曲江+临潼联手开发背后

根据西安市整体规划方案中度假区整体分布显示，华清池——烽火台景区（1.18平方公里）、温泉疗养教育区（2.87平方公里）、半山养生度假区（2.12平方公里）、国际旅游休闲区（13.76平方公里）、商贸居住区（4.67平方公里）；临潼度假区的开发建设周期为5年，即2009年至2014年。

“临潼度假区前期开发总投资约180亿元，开发土地等收入约180亿元，基本可以实现投资平衡。”据此，该度假区前期建设的投资资金全部来自土地的收入，大体量开发自然也不足为奇。仅凤凰池国际景区规划总占地面积约为5000余亩，总建筑面积约为187万平方米。其中商业用地1042亩，建筑面积约61万平方米；居住用地1563亩，建筑面积约117万平方米；其他用地415亩，包括文物古迹、停车场、教育科研及公用设施用地，建筑面积约9万平方米。

方案还显示，度假区成立西安临潼国家旅游休闲度假区规划建设领导小组，下设办公室，成立西安曲江临潼国家旅游休闲度假区管理委员会（简称“曲江临潼度假区管委会”），为曲江新区管委会派出机构，和西安市临潼国家旅游休闲度假区规划建设领导小组办公室合署办公。曲江新区管委会对临潼度假区的管理年限自双方签订协议日起计为13年（至2022年），13年后，曲江新区管委会从临潼度假区退出，并将临潼度假区的所有管理职权全面交付临潼区人民政府，临潼区政府不承担曲江管委会在对临潼度假区实施13年管理权限期间的建设经营所产生的债权和债务。“自第4年（2013年）起至第13（2022年）年，曲江新区管委会和临潼区政府双方按5：5的比例分享。”

工商企业信息显示，西安曲江临潼旅游投资（集团）有限公司，是担当临潼度假区投融资平台和开发建设机构的实体公司，由西安曲江文化控股有限公司、西安曲江临潼国家旅游休闲度假区管理委员会共同出资设立，联合开发度假区。而西安曲江文化控股有限公司，由西安曲江新区管理委员会、西安曲江文化产业发展中心共同出资设立。

西安曲江临潼旅游投资（集团）公司（下称曲江投资），属曲江新区管委会下属公司，承担临潼度假区的项目招商、重大项目建设、投融资、基础设施建设、土地开发和经营管理工作。

在度假区开发、招商过程中，度假区管委会和曲江投资是两块牌子一套人马，扮演了“裁判员”和“运动员”的双层角色。在度假区官网的招商指南页面，土地招拍挂供应方案的报批流程为：根据拟出让土地的具体情况，进行土地评估、起草招拍挂供应方案及招拍挂出让文件，经度假区联席会议、曲江新区主任办公会批准，上报市国土资源局审核。

综合西安市国土资源交易网发布统计，西安市2017年度共成交土地224宗，成交面积约856.66万平方米，折合12849.9亩，成交总金额348.84亿元，土地成交面积和成交总金额已

远超 2016 年全年。仅中海、新城控股分别于曲江临潼芷阳五路附近拿地 289 亩和 140 亩，共耗资 11.2 亿元。

2018 年度成交面积 16757 亩，同比 2017 年增长 36%，折合面积约 1107 万平方米，成交金额为 665.56 亿元。其中，住宅用地成交 12330 亩，占比 73.58%；商服用地成交 4427 亩，占比 26.42%。

西安市国土资源局临潼分局 2018 年度信息公开工作报告，临潼区国有土地使用权出让领域，划拨供地 9 宗，面积 6795.325 亩。挂牌拍卖供地 9 宗，1191.723 亩。仅去年 8 月 14 日，曲江临潼成交 3 宗，299.573 亩，为住宅用地和小学用地，最终三宗地均由西安荣广盛业房地产开发有限公司以总价 116410 万元竞得。宗地最高 581 万元/亩，楼面价 5810 元/平方米。

据芷阳村居民张敏（音）介绍，芷阳湖石榴生态休闲庄园庄园，是芷阳村委会以“为失地农民”谋利为名，于 2013 年 3 月开发建设，园林总占地 2400 亩，总投资 2.8 亿元；其中，占用园林 100 多亩，开发建设成为酒店、茶苑、别墅、游泳馆等商业经营项目。

实地勘察发现，曾誉称西北第一庄园（温泉石榴酒店庄园、芷阳湖石榴生态休闲庄园）项目，相邻曲江临潼国际旅游度假区，与东侧华清池遥望，南依临潼骊山风景区；系西安芷阳湖旅游开发公司开发建设。在 2000 多亩石榴园深处，依山而建的客房 120 余套山顶温泉酒店一幢、别墅式关中独院 9 栋、温泉游泳馆、芷阳茶苑、会议接待等综合性休闲配套设施。为此，村民多次举报该项目砍伐果树、建酒店和温泉等问题，但至今没有任何反馈。

秦岭旅游开发亟待规范

2018 年 8 月 21 日《陕西日报》消息，秦岭生态环境保护区临潼段总面积 191.47 平方公里。自 2007 年以来，临潼区筹资 10 亿元，在骊山景区集中实施骊山北麓森林植被恢复、骊山至洪庆直观坡面绿化、都市水源涵养林保护等工程，绿化了骊山 26 座山头，栽植侧柏等苗木 1300 余万株。

多年关注秦岭生态环境保护问题的资深媒体人士胡野秋坦言，骊山承载着丰富的周秦汉唐文化，是秦岭的一个重要支脉，由于骊山多为石质山地，加之山上无水源，植被本来就非常脆弱，随着长期的人类活动，森林植被更遭受到了严重的破坏。在坚决查处各种危害秦岭生态环境保护案件的同时，骊山区域却还在削山造地大肆开发建设。

针对临潼国家旅游休闲度假区整体开发 20 多平方公里区域内的永久性占地，大量林木被砍伐。作为职能部门的西安市自然资源和规划局向中国房地产报记者答复称，建设项目永久性占用林地，必须按照《中华人民共和国森林法实施条例》规定的权限以《使用林地审核同意书》形式批准，只有省级以上政府有审批权，市、县级根本没有权力审批，对于违法违规批准使用林地以及未经批准使用林地、不按批准内容和要求使用林地的，要依法进行处罚并追究相关人员法律责任。

在记者采访结束之际，居高下望，度假区内长达约 6 公里的骊山大道、凤凰大道两旁，已建、在建的房地产开发尤为繁忙。这座美丽而盛名的骊山，不乏有中海、新城控股、德杰、红星等大牌房企云集度假区，俨然成了房地产开发商的“逐鹿场”。

（记者 樊永锋 贾俊杰）

