

租用农地 建设规模疑超容积率

洛阳龙凤山古镇的“仿古”生意

本报记者 黄永旭 王登海 洛阳报道

作为历史文化名城，河南洛阳拥有令人羡慕的文化遗产，多个朝代在此建都，历史遗迹颇丰。

但住房和城乡建设部、国家

巨资建设仿古镇

据了解，龙凤山古镇生态旅游度假区项目总占地5000余亩，分三期建设，计划总投资30亿元。目前占地1200亩，投资8亿元的一期建设已全部完成，度假区现开放的景点主要有：伊水瑶古镇、民宿村、特色酒店、游乐场、风车花海、研学基地等。

记者采访了解到，龙凤山古镇自开门营业以来就毁誉参半，评价好的认为，龙凤山古镇的建设为当地市民提供了一个游玩的好去处，从而进

租用农地

事实上，早在2012年，原国土资源部、国家发展和改革委员会印发的《限制用地项目目录（2012年本）》和《禁止用地项目目录（2012年本）》就明确指出，大型游乐设施、主题公园（影视城）、仿古城等项目，禁止占用耕地，亦不得通过先行办理城市分批次农用地转用等形式变相占用耕地。

“国家政策将仿古城等项目列入限制用地项目目录，其初衷就是为了节约集约用地，保护耕地。这种项目往往占地面积大，建筑密度低，也不在闹市区。”北京法学会不动产法研究会理事、北京金诉律师事务所主任王玉臣认为。

11月30日，记者前往伊川县自然资源局采访，该局办公室主任称相关业务人员不在局里。12月1日，记者再次到伊川县自然资源局采访，该局土地利用股工作人员称，龙凤山古镇项目只在2020年获得了两宗土地的使用权，面积约为200亩，除此之

文物局2019年的通报指出，在对国家历史文化名城和中国历史文化名镇名村保护工作开展评估检查时发现，洛阳市在古城或历史文化街区区内大拆大建、拆真建假。一方面是历史文化街区的大拆

一步完善了当地的旅游化生态结构，提升了整个城市的知名度。评价不好的认为，龙凤山古镇就是在山谷兴建的仿宋古建筑罢了，只是把大街小巷的各种小吃汇聚在了一起，“远不像快手、抖音上宣传的那么好。”

龙凤山古镇建筑风格多为青砖黛瓦飞檐翘角的仿古建筑，一期已经进入运营状态，在古镇最西边是民宿村，核心区域是商业街区，主要经营业态是潼关肉夹馍、重庆

外，无法提供别的任何信息。

伊川县政府官网公示的国有建设用地使用权出让成交公告显示，2020年3月13日，洛阳龙凤山景区管理有限公司（以下简称“龙凤山景区管理公司”）获得两宗土地的使用权，土地编号分别是YDJ2019-40、YDJ2019-43。其中，YDJ2019-40地块面积为117857.45平方米，成交金额为7778.76万元，YDJ2019-43地块面积38923.85平方米，成交金额2569.16万元。

除了上述两宗土地之外，记者了解到，龙凤山古镇的建设还租用了当地的农用地。位于龙凤山古镇东南侧的石瑶村村民李向阳（化名）向记者介绍，龙凤山古镇项目于2017年引进，2018年开始施工建设，原来村里的耕地都被征收用以修建古镇。

关于征地详情，李向阳回忆道，“2018年前后，村上宣传要退耕还林，要求村里人把土地流转出来，流转费一年一亩地700元。当时，有村

大建，另一方面却是当地大量“仿古”建筑的兴起。位于洛阳伊川的龙凤山古镇，即是当地典型的仿古建筑。

据了解，龙凤山古镇生态旅游度假区项目总占地5000余亩，分三期建设，计划总投资30亿元。截至

小面等地方小吃，除此之外还有酒店、游乐场、花海等设施。

龙凤山古镇内的餐饮从业者告诉记者，龙凤山古镇曾在短时间内出现了游客爆满的局面，但最终“昙花一现”，运营至今，曾经火爆的局面不再重现。“主要是很多游客来了之后发现，与其他古镇没有差别，于是在口口相传之下，使得这里的游客越来越少。现在已经稳定下来了，节假日、周末游客稍微多一点。”

民赞成流转土地，毕竟上面有退耕还林政策，而且栽树并不会破坏土地。”

不过，古镇开始建设之后，村里人发现，土地并没有全部用于植树造林，而有一部分用去修建古镇。李向阳介绍，以退耕还林的名义流转土地，最终却修建古镇的行为，引起了村民的极力反对，村民担心经过施工建设之后，原来的土地难以复垦，“退耕还林可以接受，但是古镇用耕地去修房子，那肯定不愿意。”

在众多村民的反对下，原来的土地流转方式无法继续，“后来就开始政府征地了，一次性买断，最后一批征地就是去年，征地补偿费一亩地5万元。”但是，李向阳也表示，无论是前期土地流转，还是后期土地征收，村民都没有直接参与签订协议和合同，全由村委包办，“村上把流转费和征地款直接发给村民，我们手里啥合同都没有，地就交出去了。”

记者在桥沟村、槐树洼村等走访时，当地村民都称，龙凤山景区

目前，占地1200亩的一期已经建成运营，其主要建筑风格多为青砖黛瓦飞檐翘角的仿古建筑。

此外，《中国经营报》记者还了解到，龙凤山古镇或还存在超容积率建设的行为。

“古镇旅游应该以原生丰富的历史资源和文化背景吸引游客，但是为了推进经济发展，进行大规模的现代化开发建设，各种仿古建筑和千篇一律的毫无特色的仿古商业街的建设，给游客带来枯燥乏味的感觉。”业内专家认为，旅游者喜欢体验异地的真实文化，但是，一些模仿式、没有原生文化系统的仿古镇只得其形，未得其髓，将会在仿古建筑中渐行渐远。

管理公司还租用了这两个村的地。

对于村民所说的内容，以及龙凤山古镇项目土地来源，伊川县自然资源局土地利用股工作人员均表示不清楚。记者查询伊川县近几年的土地征收情况发现，伊川县2018年第三批乡镇征收的土地中，城关街道石瑶村的4.6公顷土地在征收计划中，全部为耕地。此外，记者查阅伊川这几年的土地征收情况，与该项目最近的土地征收即为征收的石瑶村耕地。

记者获得的一份伊川县城关街道办事处石瑶村村民委员会和龙凤山景区管理公司于2018年年底签订的土地租赁协议显示，龙凤山景区管理公司租用了约1000亩土地，土地租赁期限为20年，即从2018年12月1日至2037年11月30日止，租赁土地的用途是用于采摘园花海等休闲农业建设。租赁合同还约定，每年的租金共计为70万元，在协议期间，不得随意更改土地用途。

超容建设？

记者在采访中了解到，龙凤山古镇的建设不仅没有严格控制限制类用地项目供应，还可能存在超容积率建设的行为。

根据伊川县政府官网公示的国有建设用地使用权出让成交公告，龙凤山景区管理公司获得的YDJ2019-40、YDJ2019-43两宗旅游产业用地，容积率≤0.3，建筑密度≤15%、绿地率≥20%，使用年限为40年。

记者获得的一份资料显示，根据项目方提供的数据，YDJ2019-40地块的容积率需要提升至0.65，YDJ2019-43地块的容积率需要提升至0.45。

对此，政府方面提出了两种补缴方案，一是将已经出让地块及地上附着物按市场评估价值评估补偿收回后重新出让，缺点是需要大量资金；二是行政处罚后，按规委会研究容积率补缴出让金（行政处罚已免）。

为何会超容建设？“多建面积多盈利，在利益的驱动下而违法违规。”王玉臣认为，超容积率建设会导致整个项目的建设超出原定建筑规模而违法用地，甚至还可能违规建设、违法施工。

“首先，这很明显属于违法用地，即违反了土地使用权出让合同的相关约定，应当受到土地管理法等相关土地方面违法的处罚，比如拆除、罚款、恢复原状等。其次，这种情况往往还伴随着违规建设，即并没有取得相应的超建面积的规划手续，如建设工程规划许可证等，则属于违规建设，应当受到违反规划的相关处罚，比如没收违法所得、罚款、恢复原状等。最后，还可能存在违法施工，如果超建面积没有规划手续、土地手续，也不可能有的施工许可，则亦存在违法施

工，应当受到违法施工方面的处罚，比如停工、处罚等。”王玉臣认为，在这种情况下，项目单位应当积极和相关的部门进行沟通，如实际上报违法违规的事实，接受相关部门的处罚。如果最终不拆除超建面积，则需要补缴土地价款。

根据《建设用地容积率管理办法》规定，以出让方式提供国有土地使用权的，在国有土地使用权出让前，城市、县人民政府城乡规划主管部门应当依据控制性详细规划，提出容积率等规划条件，作为国有土地使用权出让合同的组成部分。任何单位和个人都应当遵守经依法批准的控制性详细规划确定的容积率指标，不得随意调整。不得以政府会议纪要等形式代替规定程序调整容积率。建设单位或个人违反本办法规定，擅自调整容积率进行建设的，县级以上地方人民政府城乡规划主管部门应按照《城乡规划法》第六十四条规定查处。

而《城乡规划法》第六十四条规定，未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的，由县级以上地方人民政府城乡规划主管部门责令停止建设；尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，限期改正，处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款；无法采取改正措施消除影响的，限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款。

记者获得的相关上述资料显示，根据补缴出让金测算方案，龙凤山景区管理公司需要补缴3800多万元的地价款。

对此，伊川县自然资源局未做正面回应。记者多次联系龙凤山景区管理公司也未果。

让田园牧歌照进现实 万科求解“理想小镇”

“过去如果是一种生存，现在生活加入了更多的色彩。”提起在密云的生活，叶子阿姨说。她和丈夫唐叔叔是万科密云弗农小镇一期业主，在来到密云前，曾久居中关村。退休后，叶子阿姨和丈夫选择搬离都市，来到弗农小镇。

都市人所期待的自然是远山、密林、伸手可触的绿草白花，不是原始、蛮荒和荆棘丛生。如何能在“出世”和“入世”中保持恰到好处的平衡，在自然和商业文明之间保持恰到好处的平衡，实现真正的诗意生活？万科弗农小镇深谙此道。

远山密林，温柔贴近自然

北京城区外70公里，是三面环山的密云。这里全区林木生态覆盖率高达73.63%，负氧离子含量高，是北京空气质量最佳地区之一，一年中约80%以上的天数空气质量都好于二级，是北京少有的天然氧吧。除此之外，密云最为人们所称道的是水。多年来，密云水库最高水位水面面积达到约188平方公里，水体质量始终稳定保持在国家二类饮用水标准。

在这里，万科充分尊重每一块土地的属性及特色，以占地面积100万方打造其在北京的首个小镇系作品——弗农小镇[京房售证字（2020）33号]。小镇本身位于水源保护区内，离水库水面最近的A02地块，距离水库不到1公里，天光水色尽收眼底。

入住弗农小镇以来，叶子阿姨悉心打造属于自己的小花园：“花园，要让它有个视觉上的延伸，所以我做了个小坡。”而花园里的植物与原始森林中的不同，一旦生长起来，会带着一种人文的野性。叶子阿姨说，她的理念是既要有大自然的贴合，还要有一定的温柔。

万科理解客户的诉求，在弗农小镇设计初期，便考虑到了客户的需求。“北京的高知客群在置业时会带着情怀，而弗农小镇的那种对



实景图

自然的还原方式吸引着他们。这里的阳光、星空正是为这些客群提供了生活的向往。”项目方表示。

万科笔下的小镇，有开心农场、蒙梭动物园、初心教堂、磨坊、苹果园、钟楼、薰衣草海，呈现约12万平方米花园。小镇运营至今，约236种花卉在这里安家，苹果园内的789棵苹果树每年结出果实。

“精品小镇”，享品质墅居

对质感的追求不止在表面，万科等大型开发商的到来为密云带来了另一种可能：别墅高品质精工交付。而弗农小镇是市面上不可多得的度假类别墅产品，这类产品能够更大程度满足业主对于度假的改善需求。

项目方介绍，目前小镇主推户型为叠拼户型。作为弗农小镇的压轴作品，万科在最后一期选用了位于项目中心偏北的地块——A02地块。该地块地势平稳，是小镇最方正的一个住宅用地。同时，这个地块也是小镇距离水面最近的区域，北面再无任何视野遮挡，可视景色极佳，业主在家中即可观景云蒙山及水库。

除此之外，经过一期及二期产

品的探索，A02地块也成为万科深入了解客户需求后的全新理念产品，相较此前，更为符合目前第二居所需求人群的居住需要。其中，项目最大的改进便是取消了洋房的产品，全部产品均为别墅类产品型，进一步降低地块的容积率，栋与栋之间的楼间距拉大至约25米，部分区域的日照比能够达到约1:1.9，切实提升业主的居住舒适度及社区环境。

项目方表示，目前弗农小镇叠拼别墅销售火热，上叠已售罄，中叠和下叠产品目前在售，客户可按需选择。下叠建筑面积为约187平方米，实得面积约240平方米，总价约550万元起（价格有效期至2021年12月31日），赠送南北建筑面积70平方米双庭院。据项目方介绍，下叠的最大特色是院子和大客厅，二者透过开敞的玻璃门相互融合，与客厅同面宽的落地窗将自然光引入到室内，晴天光影跳跃，落在书本、茶杯上，挥作惬意图景。厨房可分可合，能够通过空间变换拓展视觉感受，同时满足家人的交流与互动。首层北向的房间可以满足多种个性化的布置学区，安静且清幽的

环境也是创作者的理想的小型工作室；下叠的二层为卧室休息层，三房两卫的格局适合三代人居住。

而中叠户型则是总价控制最为理想的户型，建筑面积约140~150平方米，总价在约350万元左右（价格有效期至2021年12月31日）。虽然总面积不大，却能够做到优越的进深比：面宽达到约8米的南向横厅，进深约11.1米。此外，中叠两层皆做到南北通透，加上露台单层



实景图