

汕头占地超57亩违建“英之园”面临强制拆除

违建豪宅“拆”与“不拆”引众议

广东建设报讯 记者陈小珊报道：近日，汕头市潮阳区人民政府发布强制拆除公告，宣布对位于潮阳区西胪镇西二社区鲤鱼沟洋坊占地57.389亩建设的“英之园”启动强制拆除程序。因该建筑是潮汕地区典型的“驷马拖车”建筑风格，引发“拆除违建是否兼顾文化保护”的社会热议。

“英之园”未获批建设 面临强拆

记者了解到，“英之园”是西胪镇西二社区原村民陈某彪未经有权批准机关批准，擅自占用该社区集体土地57.389亩建设的。2024年，汕头市自然资源局已立案调查，对陈某彪作出《行政处罚决定书》，责令其在行政处罚决定书送达之日起限期45日内，拆除未取得建设工程规划许可证、也未取得城乡规划主管部门建设工程设计方案审查文件的情况下，非法占用54.561亩集体工业用地建成的老式厝五座（建筑面积合计7345.84平方米）、楼房六座（建筑面积合计2495.4平方米）、东北角近围墙一座楼房的大部分（建筑面积396.11平方米）、凉亭西面的一部分（建筑面积18.47平方米）及大门（面积40.9平方米）、大门一面的围墙（面积52.7平方米），并清理现场，同时并处罚款。

截至今年5月，陈某彪逾期未履行拆除义务。目前，该案行政复



“英之园”（图片来源于网络）

议和行政诉讼期限已届满。汕头市潮阳区人民政府强制拆除公告显示，为维护行政执法的严肃性，现根据《中华人民共和国行政强制法》第四十四条的规定予以公告，限陈某彪在公告公布之日起45日内自行拆除上述违法建筑（构筑物）和设施完毕并清理现场。如陈某彪逾期未拆除完毕的，潮阳区人民政府将依法予以强制拆除。

“拆”与“不拆” 引发社会热议

汕头市潮阳区人民政府强制拆除公告一经发出，引发社会广泛关

注和热议。记者在多个平台搜索发现，争议点主要围绕“拆”与“不拆”两个方面。

支持“不拆”的人提议“不拆充公”。不少网友认为“英之园”是潮汕传统“驷马拖车”建筑风格，其包含四座四合院以及七栋后欧式别墅等，园内木雕、石雕和彩绘工艺精湛，与其拆除造成资源浪费，不如由政府接管，开发为文旅项目，改造为公园、文化展览馆等，反哺地方经济。

支持“拆”的人认为“该拆得拆”。持此观点的网友认为，“英之园”非法占用社区集体土地且未办理任何规划手续，法律依据明确，违建性质无可争议，若因规模或文

化价值豁免拆除，将形成“破窗效应”，助长违法建设的不良风气，破坏法治公信力。同时，“英之园”一直拖延迟迟没拆，引发公众对违建“拆穷不拆富，拆软不拆硬”的质疑，依法拆除方可彰显“法律面前人人平等”的原则。

关于“拆与不拆”，记者咨询了北京大成（广州）律师事务所律师陈柳聪。他表示，按照《中华人民共和国城乡规划法》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”。

依照该规定，对于“英之园”是依法强制拆除，还是予以没收的问题，陈柳聪指出，关键是看“英之园”是否符合拆除条件。如果属于能拆除的，行政机关应当依法强制拆除。只有出现强制拆除可能影响相邻建筑安全、损害无过错利害关系人合法权益或者对公共利益造成重大损害等不能拆除的情形，才予以没收实物或违法收入。

记者了解到，目前，当地有关部门将根据公告期内具体情况采取下一步措施。

江门规范建设工程档案管理

实现“一套标准、一次整理、多场景应用”

广东建设报讯 记者蒋雯菁报道：近日，江门市住房和城乡建设局印发《江门市建设工程竣工验收技术资料归档统一目录》（以下简称《统一目录》），在全省率先、创新性地将建设工程竣工验收技术资料组卷目录和工程档案归档目录合并为一，实现了“一套标准、一次整理、多场景应用”的工作目标，为建设工程档案归档范围和要求带来诸多“新变化”。

《统一目录》结合城市建设发展需求，在原有工程类别基础上，补充增加室外工程、装配式工程、建筑加固工程、海绵城市工程等验收技术资料内容，完善工程档案归档管理范围，为工程的管理和监督提供了更全面的依据。

在工程档案组卷方式上，通过合并建筑的土建与设备部分的综合管理记录，并整合图纸会审、设计变更、施工组织设计（施工方案）等文件到综合管理记录中，减少文件的重复冗余，提升档案的系统性和可读性。同

时，《统一目录》明确将竣工验收文件分为联合验收前和联合验收后两部分，为推进工程档案“分阶段验收”奠定了基础，有助于提高验收效率，缩减企业工程档案验收和工程竣工验收事项办理时间。

此外，《统一目录》还明确了建设单位、施工单位、监理单位及有需要保存资料的单位等各方责任，要求按规范保存资料并确保档案真实完整。需移交城建档案管理机构存档的资料以“▲”标记，并优先排序，提高档案接收效率。对于竣工图，《统一目录》规定需依据经审查合格的施工图、图纸会审记录、设计变更通知单、工程洽商记录（包括技术核定单）等绘制，并加盖相应印章，确保其准确性和权威性。

据介绍，该措施的出台将进一步提升江门工程档案管理的规范化水平，优化营商环境，为企业提供更高效的服务，同时为推动城市建设高质量发展提供有力支持。

汕尾启动专项行动整治物业乱象

聚焦物业服务履约不到位等四大类问题

广东建设报讯 记者符映雪报道：小区物业不按合同提供服务、公共收益去向不明、老旧电梯维修拖欠……这些长期困扰业主的痛点问题将得到集中治理！5月14日，汕尾市住房和城乡建设局发布公告，宣布在全市范围内启动为期两年的专项整治行动，聚焦物业服务履约不到位、侵占业主公共收益等四大类问题，切实维护居民合法权益。

公告显示，整治范围涵盖全市所有配备专业化物业服务的住宅小区，重点解决四大类问题。

一是物业服务履约不到位问题，包括未按照物业服务合同约定内容和标准提供服务、未履行信息公示和报告义务、未履行物业服务企业的移交义务等行为。如保洁安保缩水、收费标准不公示、擅自撤离小区等行为都将被列入“整改清单”。

二是侵占业主公共收益问题，包括公共收益底数不清、管理不规范；擅自利用公共部位经营；未公示公共

收益收支情况；违规侵占小区公共收益等“糊涂账”问题。

三是住宅老旧电梯更新不及时问题，重点整治电梯故障频发、运行状况差、维修不及时、未及时申报更新等安全隐患，守护居民“上下楼的安全”。

四是其他突出问题，包括物业擅自改变物业服务用房用途、无正当理由拒不退出项目等违法违规行为，集中整治物业服务中的各类“霸王条款”。

公告明确，居民可通过市、县（区）两级公布的电话、邮箱等渠道反馈问题，举报时需提供小区名称、物业企业、问题描述及证据材料以便核查。此次专项整治行动为期两年，将通过集中排查、严格执法和长效监管，倒逼物业企业落实服务责任，规范公共收益管理使用，消除电梯安全隐患，对违规行为依法依规严肃处理，推动物业服务行业提质增效。