



紫薇庄园项目沙盘,上面均是计划承租出去的“大棚”。

延伸阅读

## “大棚房”在北京被封杀

“大棚房”,顾名思义就是大棚里的房子。一般而言,大棚是种植蔬菜或果品的地方,但一些项目打着建设“阳光大棚”的幌子,违规在大棚内增加了居住功能,故意改变了设施农用地的性质。与普通违建不同,“大棚房”较为隐蔽,因为大棚表面有一层覆膜,在覆膜之下进行硬化耕地、搭建房屋,不易被发现。

2017年8月,北京就掀起了一场针对“大棚房”的拆违风暴,要求坚决依法严厉打击违法建设“大棚房”的行为。

记者注意到,北京地区所涉及的“大棚房”类型与齐河紫薇庄园推出的“私人修养庄园”极为相似,也由大棚、配房、院子组合而成,面积也相差无几。北京延庆曾有一“大棚房”项目,恰巧也叫“紫薇庄园”,后被当地国土执法部门拆除整改,并修复了耕地。

“存在棚内硬化超标、大棚用于居住生活、非农业生产、存储非农业物资等情况。”北京昌平某镇清理整治违规农业设施时,指出“大棚房”存在的问题。

对于“大棚房”,曾有媒体一针见血地指出,大棚稍加装修,添置全家用电器,摇身一变就是“带花园的现代三居室”。

本报记者 许建立

# 14.3万承租“大棚”28年,里面能建房能装修 蔬菜大棚还是居住用房?



是蔬菜大棚,还是居住用房?是乡村旅游的生态农庄,还是封闭的私人社区?近日,记者在暗访中发现,德州市齐河县表白寺镇一“新型农业项目”紫薇庄园,14.3万元可承租400平方米的蔬菜大棚及院落28年,销售人员表示里面可建房可装修。

文/片 本报记者 许建立

## 生态庄园搞推销 市民以为是卖房

近日,济南47岁的王龙(化名)收到一条“卖房”的广告短信,内容声称:“济南首家特色主题式生态庄园,独门独院,开盘特价14.3万/套起,交通便利,30分钟直达济南市区,天然气入户……”

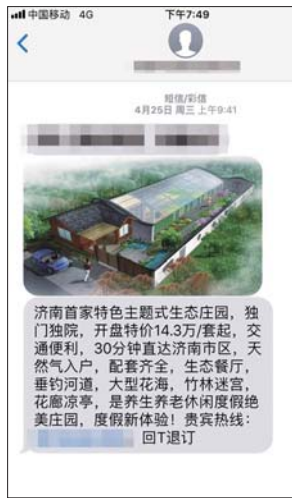
便宜的价格,便利的区位优势,度假庄园的噱头,一下子吸引了王龙的目光。于是,王龙按照广告短信中的提示,给这座“生态庄园”的销售方打了电话。这一问,王龙确实有点意外。销售人员告诉他,项目地不在济南,而是在齐河县表白寺镇,项目名称是“紫薇庄园”,14.3万元是承包28年的价格。

放下电话后,王龙对这座推销房子的生态庄园起了疑心:这样合法吗?

4月28日,在接到读者反映的问题后,记者来到齐河县表白寺镇。紫薇庄园项目在济南黄河的不远处,过了建邦黄河大桥,开车约20分钟就到了。在表白寺镇北首,记者看到了正在建设中的紫薇庄园,目前这里除了项目接待中心和十几座已经建好的小院外,大部分还是空地,施工人员正在工地上忙碌着。

见有访客,一位工作人员一边介绍项目情况,一边领着记者参观“样板庄园”。推开小院的大门,青石铺路,院子里,大棚里被划分成小块菜地,里面种满了菜,到处洋溢着田园风情。

据工作人员介绍,样板小院由大棚、配房和平地构成,每处院落是400平方米,配房与大棚之间有门相连,大棚前面最低点1.8米,最高点4米,大棚的面积在200平方米左右,里面种着香葱、芹菜、茄子等蔬菜作物。



读者收到的广告。



宽敞的阳光大棚,据销售人员介绍,业主租下来后可以随意装修。

## 大棚能重新改建 可“自由设计”

大棚配房也是装修好的,有的被装成了卧室,有的被装成了茶室,但面积都不大,也就二十平方米左右。当记者提出这么小的房子“不够住”之后,工作人员表示,“院子交付时是毛坯房,阳光棚需要您后期重新改建,要不然配房太小了,您也不够住。”

关于“购买”协议与装修,工作人员表示,交款后业主与园区签的承租协议,“28年到期后,您有优先续租权,交点土地使用费就行。把这些钱平均到每天,一天也就13元钱左右。”

“这都是之前业主家装的,特别漂亮。”在参观样板间的过程中,工作人员拿出一本画册,里面大多是在大棚内进行改装的设计图样,有的在大棚内加装了会客室,有的改建了卧室,装潢十分精致。

当记者疑惑大棚里还能“这么建”时,工作人员解释说:“您看这不是都在(阳光棚)里面建的房吗?”

“大棚里可以铺上木地板吗?”面对记者的问题,工作人员表示,业主可自由设计,不会限制,“怎么装修随您自己,

有的业主家装得跟个小花园似的,特别漂亮,您可以想方案,我们还有专门的设计师。”

销售人员直言,对象主要针对济南市区。“买这种小院,许多是老年人长期在这里居住,年轻人周末来度假,也有一部分是买来投资。”销售人员指着院子里的平地建议,院子弄个凉亭和葡萄架,再种些花草草,绝对的“田园范儿”。

在接待中心,记者了解到,紫薇庄园项目占地350亩,计划建设生态种植大棚460个,2017年8月开工建设,预计2018年10月份全部建成运营。

## “外人不能随便进 小区是封闭式的”

在紫薇庄园的项目沙盘上,绝大多数都是向外承包的院落,在宣传单页上,称之为“生态种植大棚”,并“可供承包种植采摘使用”。

据工作人员介绍,根据规划,园区以三个特色主题划分,并且根据位置的不同,租给个人的价格也不尽相同。同时在接待大厅内,一则涨价通知格外醒目,上面写着:“园区自2018年4月22日起,对所有承包大棚每户承租价提升5000元。特此通知!”

## 是农业项目 还是私人庄园?

近年来,设施农业成为农村发展新旧动能转换的重要抓手,也是农业供给侧结构性改革的内容之一。但是在设施农用地利用方面出现一些新情况、新问题,甚至一些开发商在设施农用地上违法开展“非农化”项目。

2017年底,国家相关部委发布《关于深入推进农业供给侧结构性改革做好农村产业融合发展用地保障工作的通知》,改进设施农用地监督管理,特别提出要防止设施农用地“非农化”。据了解,根据我国土地分类划分,设施农用地与耕地均属于农用地,对设施农用地的使用有着明确规定。

在2014年《国土资源部农业部关于进一步支持设施农业健康发展的通知》(国土资发〔2014〕127号)中,明确提出,“以农业为依托的休闲观光度假场所、各类庄园、酒庄、农家乐”必须依法依规按建设用地的进行管理。

在齐河县政府网站上,记者查询到两则与紫薇庄园有关的信息,均显示,紫薇庄园被看作表白寺镇结合乡村旅游重点打造的“新型农业项目”,并以绿色生态农业放心菜为主题,依托承包合作、统一管理配送的经营模式,集生态农业、旅游观光、科普教育、少儿农耕体验为一体。

面对紫薇庄园的营销,有市民质疑:“如果个人将小院租了下来,在庄园内这就是一块私属区域,如果四百多个小院都被对外承租出去,这就是个私人化的小区,那谈何大众化的乡村旅游呢?”

本报记者 许建立