

## “征求意见稿上的签名不是我签的”

# 业主 房产公司冒用业主签名 质疑 更改小区规划

### 房产公司：确实没做到让业主全部本人签名，但有业主委托



徐先生手头攥着一份有他签名同意的调整小区规划征求意见稿，但他说那个签名不是他签的。

徐先生记得很清楚，自2013年购买了北仑梅山美的蝴蝶海二期一幢联排别墅后，他从未看到过这样一份征求意见稿，签名更加无从说起。

这份征求意见稿上写着，为了“提升小区档次……把物业管理用房调整为商业服务用房及商业会所”。徐先生对比了调整前后两份设计图，发现牵涉改动面积700多平方米。

那么，是谁冒用业主签名，制造了业主授权的征求意见稿？这一举动是否能给房产公司带来利益？规划部门修改建设规划需要哪些程序？近日，记者就徐先生反映的这一问题，展开了调查。



小区大门西侧新增建筑在业主要求下暂时停工。

## 业主确认冒用签名20多份

今年9月初，美的蝴蝶海小区的出入口开始增建店面房，大门门幅缩小近半，给车辆进出带来了不便。直到后来在宁波市规划局梅山分局看到有“自己”签名的调整小区规划征求意见稿，徐先生才知道，增建的店面房是物业经营用房，而小区原本规划的物业用房有一部分性质已然改变。

目前，已有20多名美的蝴蝶海小区的业主去市规划局梅山分局请求调阅资料，确认20多份签名均系冒签。

记者在徐先生手中看到了这份“物业配套用房调整为商业会所的征求意见稿”，落款时间为2013年12月2日。为什么业主直到4年后才提出异议呢？

徐先生解释，他在2013年年中购入梅山美的蝴蝶海二期的一套房子，但因不急着住，就没装修，也不常来。今年9月初，突然有人告诉他，美的房产公司在冒用业主签名修改小区规划图。

对比修改前后的规划图可见，美的蝴蝶海二期大门旁出现几幢原不存在的店面房建筑，使小区主要出入口的门幅缩小。“这道门是二期、三期业主共用的主出入口，大门西侧为地下车库出口，交通位置非常重要。这道门一缩小，肯定会影响我们开车出入。”徐先生告诉记者。

而原来规划面积1700多平方米的物业经营用房，变更后的面积只有1000多平方米。新增建筑显然是在为这减少的700平方米“找补”。

## 部分物业用房变更为“商业会所”

根据征求意见稿的说法，房产公司变更物业用房设计是为业主利益考虑，“考虑到我司梅山岛项目一期建成交楼时周边配套仍未启动，将给入住后的业主生活上造成较大的不便，为逐渐完善小区生活配套设施并提升小区档次，我司已向规划部门申请将一期的1#楼物业配套用房调整为高档商业会所。”

征求意见稿承诺，改造后的商业服务用房和商业会所，“在招商时，以不影响小区居住环境为前提，选择运营环境安静整洁且能为小区业主提供日常便利的商业类别（如咖啡厅、茶道及小型超市等）。原物业用房置换到同地块三期东西两侧高层住宅的首层位置（记者注：即二期大门边动工的位置）。”

记者走访现场看到，“商业会所”目前用作售楼处，二期大门旁增建的经营用房则已在业主的强烈要求下停工。

根据《宁波市住宅小区物业管理条例》，物业管理用房的所有权属于物业管理区域内的全体业主，不得分割、转让和抵押，未经业主大会同意，不得擅自改变使用用途。

而据徐先生反映，2013年年底，在小区业主大会尚未成立的情况下，梅山美的房产公司提交给规划部门的145份所谓“征求意见稿”，上面均有“单元号”和“业主签名”（其中一期96份，二期49份）。而20多名前去规划部门调取资料的业主，均确认自己的签名为冒签。

徐先生觉得，房产公司变更物业用房规划在指定程序内并非不可行，可是，冒签业主名字获得变更规划许可的做法未免让人生疑。

## 规划部门： 更改流程符合程序

昨天，记者来到宁波市规划局梅山分局，一名邓姓工作人员向记者讲述了整个过程，他认为规划部门的操作是符合程序的。

“梅山美的房产公司在2013年年底向我们提交了申请，希望调整物业配套用房为商业会所。我们收到他们拿来的145份征求意见稿，然后按照程序，于2013年12月14日至12月23日，将调整批前公示在小区门口张贴了10天。”邓姓工作人员说，“这些征求意见稿不是我们要求房产公司提供的。一般情况下，只要房产公司提出申请，我们公示没有问题，就可以进入审批流程。”

公示期间，宁波市规划局梅山分局未收到利害关系人意见，也无人反对或要求听证。于是，他们在官网公开公示结果无误后，于2014年4月2日、2014年5月28日分别取得了北仑房管处和北仑交警大队的审核同意书，并在2014年6月同意了调整后的总设计图。

“当然，哪怕是过了申请期，业主有意见也可以向我们反映。”对所有前来查看签名原件的业主，市规划局梅山分局都积极配合，提供了复印件，敲上“经核对与原件一致”的印章。但这并不能作为司法依据。

工作人员说：“如果业主觉得自己的利益被侵犯，要撤销行政许可的话，首先要对伪造签名书做司法鉴定。另外，虽然变更后的物业管理用房和物业经营用房面积变了，但总体仍符合《宁波市住宅小区物业管理条例》‘总建筑面积千分之三为物业管理办公用房，千分之四为物业管理经营用房’的规定。我们同意变更本身没有问题。”

## 房产公司： 三四年前的事，现在难以复核

美的地产浙江区域客服品质部现任负责人杨经理昨天也接受了记者采访。

“这一情况我们已经了解，也在跟客户积极沟通。”杨经理说，当下，距离变更物业配套用房属性已过去三四年，“当时美的在梅山还是个项目公司，后来从城市公司发展到了区域公司，主管人员和业务员都发生了很多变化。”

自从有业主跟他们反映利益受损后，杨经理就跟当时的责任团队取得了联系。“这确实是公司统一组织的行为，说是跟业主都联系过。但是大家都知道，梅山位置比较远，有些业主自己去签名，有些业主委托他人签名，情况复杂，现在难以一一复核，也很难查证。并且时间久了，不排除过去的业务员联系不上，或业主记忆混淆的情况。”

针对有业主提出的物业经营用房改建在大门边影响出入的问题，美的房产公司已拟好优化提升方案，如人车分流改造、绿化升级等，正在征求业主意见。至于因改动而减少的700多平方米物业经营用房面积，这部分所得收益确实应归全体业主所有，房产公司已提出针对性的补偿方案。“有一些业主出于个人利益考虑，向我们索赔几十万元，这个我们是不可能同意的。”杨经理说。

对于有人怀疑房产公司“大动干戈”改变物业用房属性，是否为获得更大利益的问题，杨经理未正面回答，但他表示：“美的蝴蝶海在梅山是一个分期建设的大规模项目，在物业配套用房的设置上有些变更是正常的。”

目前看来，如果业主对“冒签”一事仍有疑虑，最好的办法就是走笔迹司法鉴定程序。对相关鉴定结果，记者也将继续关注。

记者 顾嘉懿 文/摄



扫描二维码  
关注宁波晚报  
“甬上第三眼”