



过家门而不得入 同一小区难互通 业主质疑房产公司 违规更改小区规划 规划和城管部门认定涉嫌私自改动

去年11月8日,本报曾报道北仑梅山蝴蝶海苑小区二期联排别墅业主质疑宁波梅山美的房地产发展有限公司冒用业主签名,擅自将物业管理用房更改为商业服务用房。一年过去,该房产公司再次遭新业主质疑。该小区三期西边高层业主称,美的房地产公司又一次私自更改规划。近日,记者前往梅山蝴蝶海苑小区进行调查。



目前,三期西业主还无法从南门进入。

业主 多数业主反对 房产公司依然更改规划

在现场,记者看到蝴蝶海苑小区三期的高层住宅南北纵向共有9幢,又长又狭的一排,矗立在二期别墅群西边。

根据购房合同约定,三期西在2018年10月30日前交付。此前一周,许多业主陆续赶到小区收房,但他们拿到门禁卡后却发现,之前开发商口口声声承诺的三期西与二期共享的南门居然进不去,他们用门禁卡在南门门卫处刷卡,没有任何反应。

业主们出示的2016年宁波市规划局核准的建设工程规划许可证附图显示,从南门进去左拐是三期西的地下车库入口,而实际建成的地下车库和二期隔着绿化带,入口正对着马路。也就是说,要想从南门进出,只能跟车进入地下车库。

房产公司作出这样的修改,业主事先是否知情?业主余女士告诉记者,2017年9月,房产公司曾就南门的改造,给她寄过一封意见征询函。征询函中的主要内容包括:二期大门进行人车分流改造;原车库出口通向二期的地面部分升级成绿化,增加景观布局等等。

意见征询函并未得到三期业主的认可,在三期业主看来,该意见征询函主要反映的是二期业主的诉求,对三期业主并不公平,所以当时很多业主没有同意这份规划修改,但遗憾的是,业主的反对并没有得到回应,房产公司依然改建成了现在这个模样。

在南门的西边尽头,还有扇铁门。三期业主介绍,这扇门打开,是他们出入的一个便捷通道。但房产公司称,该门属于消防通道,平时是关闭的。这样,要想快捷进出三期西,就只能沿着尚未竣工的港湾路延伸段从西大门进入。

西大门也被许多业主诟病,不仅要绕远路,而且只有两根拦车杆、双向车行道,没有人行道,存在安全隐患。

与西大门正对着的有一条路,这是唯一连接二期的小区通道,但装了铁门上了锁,无法通行。三期业主告诉记者,如果南门的门禁可以通行,他们可以绕道二期别墅区的道路,但现在这条路也被“锁”了。

沿着三期西从北到南,记者看到,三期西与二期之间有一条小河自然隔断。小溪边上,三期西一侧有一条蜿蜒盘旋的一米多宽的步道,只有个别路段加装了护栏。

房产公司 三期西业主 不久后即可出入南门

10月27日上午,多名业主代表同美的置业浙江区域客户服务部经理、蝴蝶海苑项目周总监坐到了,商讨解决方案。

业主代表提出5点整改意见:按之前的小区规划图对南门进行还原;西大门实行人车分流;拆除三期西和二期之间连通道路上的铁门;小河边增加护栏保障安全;小河南北两端各增加一处人行景观桥。

对此,杨经理承诺,二期和三期西必须互通,三期西业主可从南大门进出。至于临时铁门,双方商定,等集中交付及双方同意预留的15天集中维修期后,房产公司即将铁门拆除。

杨经理同时承诺,西大门将按照已经交付的三期东大门样式进行参考提升;至于小河边增加护栏,已经进入公司内部审批流程,将尽快催办;关于人行景观桥,公司同意增加,具体位置由公司根据现场实际情况进行施工。

最后,房产公司与业主代表达成协议,形成书面承诺书。杨经理和周总监在承诺书上签名确认:“本人可代表美的置业进行承诺,具体以周一盖章为准。”

业主们以为有了承诺签字,这事总算可以告一段落了,可谁知两天后又起波澜。

10月29日下午2点,业主代表又来到房产公司交涉,承诺书不停地修改,直到晚上6点半,依然未果。

据三期业主代表反映,房产公司出具的新的手写版本,较之前的签字版本,删除了二期和三期西之间铁门必须拆除、三期西业主可以从南大门进出的内容。三期业主感觉被耍了,拒绝签字,并重新坚持原来的诉求,南大门必须按规划图纸原样改回。

昨天下午,记者采访了美的置业浙江区域客户服务部相关负责人。他说,昨天上午,二期和三期西之间的铁门已经拆除,南门门禁系统正在进行技术改造,三期西业主不久后即可自由出入南门。针对记者提出为何当初三期西大多数业主反对修改南大门原规划图,但房产公司却执意更改的问题,该负责人表示,所有调整规划,包括入口,交付时都是经过验收的,都是合规的。当时应该也和三期西业主有过沟通,具体情况需要再深入核实。

规划和城管部门 房产公司涉嫌私自改动

因为房产公司变卦,10月30日,业主代表找到宁波市规划局梅山分局。业主提供的录音录像显示,梅山分局相关负责人称,他们之前已经接待过三期西的业主。目前可确认,二期和三期西同属于一个地块,绿化、道路是共用的、不可分割的。该负责人称,当时验收是按照2016年4月25日审批的规划图纸进行的,房产公司现在的改建是在验收之后进行的,是私自改建,没有到规划局办过手续,是违法的。该负责人随后提出了解决此事的几个方式。如果大家都认为改后还能用的,业主委员会可以提出改建申请。如果大家认为这不符合出入规范,那就按照原来的规划图恢复原样。他表示,梅山管委会相关部门目前也在积极处理此事。

与此同时,梅山城管中队也接到了业主的反映。据介绍,城管中队相关负责人约谈了梅山美的房产公司的工作人员后,于11月2日进行了航拍,确认三期西和二期之间的铁门在规划图上并不存在,南大门涉嫌改动,与规划不符,涉嫌违法,将进一步调查。

对此事件的进展,本报将继续关注。
见习记者 张晓曦 文/摄

快评 小区规划 不该是“泥人张”

开发商与业主的纠纷常有,虽然不同楼盘的是非曲直各不相同,但印象中,不管是处于强势地位的开发商,还是相对弱势的业主,认错、纠错都是件难事。这不,我们经常看到一些明明是开发商不占理的纠纷,可人家就是“蛮不认错”,一副看你能把我咋的模样。当然,业主不讲理的案例,也并非没有。

拿这起蝴蝶海苑小区的纠纷来看,对于小区的大门、车库出口、地面布局等问题,二期与三期的业主或许存在不同的诉求,但如果都强调自我诉求,小区规划等法律约定可以根据各自利益任意解读、随便更改,这类纠纷就永远纠缠不清。

小区的规划并非一定不能改动,但规划改动必须到有关部门办理手续,业主也至少应该有知情权,否则就是违规,这对相关各方来说应该是常识。现在该小区问题焦点,集中到了规划和城管部门认定房产公司涉嫌私自改动;而房产公司声称所有调整规划,包括入口,交付时都经过验收,都是合规的。到底该信谁?是否在扯皮?目前业主心里也未必有谱。

小区规划本来就不该是随便拿捏的“泥人张”。好在认定房产公司是否涉嫌私自改动规划这事,应该并不太难。确认之后,业主才有更充分的依据表达诉求、捍卫权益。相关各方都严格在法律法规的框架内行政、行事、纠错,许多看起来“剪不断,理还乱”的纠纷就能迎刃而解。
胡晓新

