

■买房时说建绿地广场,现在变成高楼 ■金泉泰来苑原规划成谜,业主状告浦口区建设局

住新房 打官司

唉!



金泉泰来苑原本规划中的绿地广场已变成大肆开挖的工地。

金泉泰来苑小区位于浦口泰山新村,是个闹中取静的好地方。自从2003年开发以来,至今入住已经达到千户。可是,从去年起很多业主变得不安起来:买房时规划好的广场变成了三幢小高层,其中一幢已经建成。

业主们为此与开发商发生冲突,并多次向有关部门反映。“他们的行为已经大大侵害了我们的利益!”业主们认为,开发商多盖楼房,可以获取数千万乃至更多的巨额利润;而让他们难以理解的是,浦口区建设局在绝大多数业主不知情的情况下竟然给开发商更改了规划!在众多业主反映后,建设局态度前后游移,多次干预却还是无果而终。业主们认为,建设局存在行政乱作为和不作为。

这个小区的**业主**,烦

当初 就是冲广场买的楼!

在金泉泰来苑小区的中央位置,有一片三角形的土地,一直是留着不动的,业主们以为为开发商会在日后动工修建绿地休闲广场。但就在去年6月份左右,大家发现根本不是这么回事:开发商在侵占广场建高楼!

“我们买房时,这个绿地就

是清清楚楚存在的,而且是我们买房的重要依据。”业主黄先生提供了一份当时金泉泰来苑的售楼宣传单。在小区模拟图上,一块绿地广场很明确。而在开发商的楼书等宣传材料中,也有“绿地广场、得自然造化,低容积、高品质”等宣传字眼。

现在 没了广场添了高楼!

业主们最早从2003年开始入住小区,其间小区一直在继续建设。业主们以为随着工程收尾,只要忍耐一段时间,必定会有大的环境改观。“我们没想到啊,广场竟然也要盖成楼房了!”

业主们说,发现在广场动工后,他们开始向上级部门反映。没想到在建设局竟然发现,早在2007年5月25日,开发商南京集成房地产公司已经从建设局领取了浦规建(2007)062号建设工程规划许可证,同意其建设共7幢高层小高层,其中

就包括占用原绿地广场建设的G11、G12、G13三幢小高层。

“修改规划的事实,建设局当时就承认了。”业主代表说,建设局称是由于集成房地产有部分土地因多种原因被划走,不得已同意开发商增盖楼房;而小区的容积率,也从原来的1.15改成了1.25。

“容积率调高了,绿地广场消失了,我们这些业主不是做了冤大头?”愤怒的业主感觉受到了欺骗,多次向建设局要求撤销规划,但随着开发商迫不及待的开工,矛盾也随之激化。

这个小区的**开发商**,牛

2007年 承诺停建两幢楼

业主们称,为了阻止开发商施工,他们多次到工地现场;其间建设局也下过停工通知,可是基本没有用处。

“2007年8月份,我们就去建设局了。当时开发商还没有取得建筑施工许可证,但已经非法开工。”业主们立即去建设局反映情况,可是直到8月31日,第一幢楼的基础都出了地面,开发商才同意对话。

业主们说,开发商9月份才取得了施工许可证,但提前建好

的楼基已成了一个既成事实。

“我们没想到,开发商把我们的顾全大局当成了软弱!”业主们说,当时他们通过建设局和开发商协商,最终勉强同意了第一幢G11的建设,同时要求另外两幢不得再建,但是开发商实际上并没有停下建设的步伐。

2007年12月10日,南京集成房地产公司写下承诺书:“我公司郑重承诺,G12、G13两幢小高层在未与业主达成共识前,保证不施工。”

2008年 两幢高楼照样盖

“2008年春节前后,开发商又放出风来,要建另外两幢楼。”3月17日,业主们再次找到建设局,经该局陈副局长协调,建设局在开发商承诺书上加盖公章,“陈副局长还表示,业主不同意不会盖。”

据业主称,今年4月17日,开发商有动工迹象。当晚正式施工,业主出动100多人到工地现场,双方都拨打110报警,但此事并未有个明确说法。

5月11日,业主们再次集合100多人阻止现场施工,并一度

堵塞了小区门口的泰西路。

5月12日,建设局给开发商下达了“停工通知书”。“但开发商置之不理,当天白天停工,晚上就继续干了!”业主们对此很愤怒。

“开发商违规开工,建设局却补发施工许可证。我们多次反映,开发商的楼却越盖越高——建设局到底是在维护业主正当利益,还是在帮开发商?”对于建设局在此过程中所起的作用,业主们表示了一定的质疑。

维权业主的遭遇

玻璃被打碎 老人被打伤

业主们说,为了更好地维权,在成立业主委员会遭到阻挠的情况下,业主们自发推举出维权代表,可是却碰到了种种离奇遭遇。

业主许尧是安徽的一名老干部,在南京买房养老,并参与到这次维权过程中。

今年5月初,许尧在家休息。突然“砰”的一声,许尧吓了一跳,跑到卫生间一看,窗子玻璃竟然出现了一个鸡蛋大的孔洞,地上落下一个六角螺帽!许尧家住六楼,这会是个意外吗?他向记者表示,估计是有人用弹弓把螺帽打进来的,这让他不由心生寒意。

如果说,玻璃被击碎尚且算个意外的话,那么,5月14日晚上的遭遇,就更让许尧愤怒了。

当天晚上9点多,许尧在外面散步,突然被后面冲上来的两名歹徒按在地上一顿拳脚,许老被打伤,浑身多处青肿。业主们当时拨打了110,并报告建设局,但没有结果。

此后,另一位业主维权代表还有过被人堵在地下车库内的经历,幸亏其他人及时赶到,才没有发生意外。

业主们觉得,这几起事件和开发商有密切关系,“为了达到目的,开发商使用了各种手段。”

这还不算,入住三四年了,小区的基础配套设施迟迟没有建成。业主们用的是工业用电,小区的会所、车库、电子监控、幼儿园等都没有建,道路绿化等也状况不佳,“我们找开发商,他们竟然说,我们同意盖楼,他们就搞配套设施!”



许先生家里的玻璃被打碎

[业主质疑]

买套房子,对普通百姓来说绝不是一件小事。谁不希望住得舒适点、住得称心如意?可这对金泉泰来苑小区的业主来说,这一切简直成了奢望。

采访中,不少业主在对开发商的出尔反尔表示不满的同时,也纷纷提出了质疑:难道开发商真的可以为所欲为,难道上级主管部门就真的对其纵容吗?

质疑一:

规划调整该如何公示?

2004年已经确定的规划,建设局依据什么又在2007年进行调整?

对此,浦口区建设局表示,金泉泰来苑的规划,原来的确是有个绿地广场,但是2007年,为了符合“国六条”户型比例要求,并且由于土地调整问题,集成房地产公司提出申请调整。建设局为此于当年5月10日组织了专家咨询,并于5月12日至25日进行了公示,其间没有接到任何投诉,因此才进行了审批。

那么,为何会有这么多业主出来反对此事?采访中,业主们向记者表示,他们当时根本没有看到公示。建设局所称的工地现场公示,其实当时根本就没有工地现场;而在建设局网上和大厅进行公示,一般业主也不可能看到。

此外,记者了解到,南京市规划局《关于进一步加强建设项目规划批前公示的通知》明确规定,要组织批前公示,进行“现场公示”和“公示的采信”,“对矛盾突出并能确定利害关系人的项目,应进行入户调查,调查户数不低于应调查人总数的80%。”业主们认为,在此事件中他们就是利害关系人。

既然如此,建设局能拿出自己“入户调查”的证据吗?记者向浦口区建设局了解此事,但建设局拒绝接受采访,要求记者向该局的律师了解相关情况。

前天下午,记者联系了该局的陈律师。陈律师表示,按照相关法规,开发商是公示主体,在工地那边的公示

是开发商做的,开发商拿公示现场的照片到建设局来,所以建设局才审批。至于这里面是否有猫腻,陈律师表示也不能妄加评说。

质疑二:

开发商违约,建设局未阻止?

建设局曾在开发商停止建设的承诺上加盖公章,并且在5月份下达了停工通知,为什么没有最终阻止开发商施工呢?

对此,建设局解释,当时开发商建设的确有违规之处,他们多次协调,但开发商态度不好。此外,建设局说,业主们提出过高要求,也导致了开发商撕毁协议。

至于建设局对业主反映的事实为什么不能及时查处,对这一问题,建设局也不愿明确答复。

在浦口区建设局给南京市上级部门的回信内容中,记者看到,“如果总平变更而使公共绿地减少,且开发商有过此承诺,此法律关系应由民法及合同法调整。”

质疑三:

建设局的规划弹性很大?

记者了解到,今年4月21日,业主们向浦口区法院提起行政诉讼,要求开发商公布此前的老规划,同时撤销已作的规划调整,目前浦口区法院已受理。

业主们说,他们之所以起诉浦口区建设局,其实也是在争取一个信息公开权——原来,他们至今尚未见到原始规划的图纸资料,建设局以种种理由不给业主,对此业主们非常愤怒。

据了解,由于沿江开发的整体规划,给予了浦口区建设局相应

的自主权,目前浦口区建设局与市规划局的关系正在理顺中。但是浦口区建设局和江宁区规划局是同等性质的,都属于以前主要归地方政府管理,其资料不跟南京市区规划资料在一起管理,所以浦口方面不给查,市里面也没有办法。

此外,在浦口区建设局给上级部门的一份回复中,记者看到了这样的内容:“如果政府对无偿拿走开发商部分土地的事实,能够补偿或者在置换方面有了明确说法,则我局也随之相应调整。对已经审批的规划许可证,没有合法的理由否定其效力,则应肯定其效力。”

这样看来,建设局的规划竟成了弹性极强的东西?难道因为某些特定理由,就可以置广大业主的利益于不顾?对此,陈律师表示,他们这样说并不是维护开发商利益或为自己辩护。“现在建设局正在研究解决此事,目前金泉泰来苑已经暂且停工,与业主的问题解决之前绝不开工,而且从政府的角度来说,一定会给广大业主一个比较满意的结果。”陈律师说,“政府行为是严肃的,目前矛盾是有的,但政府正朝着让广大业主满意的方向努力。现在一直在与开发商协调此事,这一点可以请广大业主放心!”

在整个采访过程中,记者多次到南京集成房地产公司采访,但是一直未见到该公司负责人。其办公室工作人员表示,这件事目前正在诉讼过程中,他们正在等待诉讼的结果。在目前阶段,他们手中没有合法的手续,与业主没有什么好说的。

对于事件的发展,快报将继续关注。

快报记者 孙玉春 (文/图)