

“物业大家谈”系列报道之九

小区能否开饭店? 业主说了算!

[事件回放]
社区商铺要开饭店

一个多月前,河西某楼盘2栋楼下的门面房要开饭店的消息,让附近的业主很慌张,他们担心一旦饭店开业,家里面会天天烟雾缭绕。

一位业主告诉记者,6月19日,业主筹委会和部分热心业主赶到沙洲街道,向主管部门递交“强烈反对开饭店”的投诉书和2、3栋以及其他楼栋60多户业主的联名签字。随后,街道分管环保的田科长联系区环保局立即到该小区现场办公。经查,饭店老板手续不全,没有环保局批文。环保局向老板提出,首先要征得广大业主同意,才能进行后面的程序,否则是不可能的。此外,饭店手续不全,物业有权责令其停工。

前不久,小区2栋、3栋部分业主在社区二楼办公室和准备经营饭店的父子进行了一次沟通。经营者接受了业主的意见,考虑经营西餐、茶社、糕点、冰激凌、面点等内容。他们还承诺,一旦经营项目确定,将在小区公告栏进行公示。

小区会所要变渔馆

无独有偶,仙林某小区的业主们也在为会所要改饭店的事揪心。

不少业主看到会所正在装修,于是到售楼处确认,得知二期的会所要改建为饭店,名为江风渔馆。业主认为,一是开发商未按原规划设置会所并行使会所功能,擅自将会所改造成了饭店;二是改造成饭店后,一系列

■房产圈轶事

规范楼盘名≠宣传效果差

楼盘越来越多,名字越来越怪。这是不少买房人普遍反映的问题。其实,早在2008年1月,江苏省人大就批准了《南京市地名管理条例》,自2008年7月1日起施行。条例规定:禁止使用外国地名命名地名。然而在我们身边,使用或者“涉嫌”使用外国地名的案名或者推广名随处可见,名字不知所云的楼盘也屡见不鲜。对此,南京大学暑期社会实践小组“金陵精英”团队进行了一番调研。

“地名办属于民政系统下辖机构,一般情况下,地名命



漫画 俞晓翔

的污染扰民问题随之而来。记者在该项目销售中心核实,销售人士表示,会所的产权本来就是开发商的,当初并没有计入房价成本,所以开发商有权自主经营自由支配,具体事宜可以询问物业。相关物业工作人员则表示,虽然物业隶属于开发商,但是物业并无权干涉开发商事务,所以关于会所如何开饭店他们不清楚。

业主们到相关部门调查后发现,目前区工商局证实并未给该饭店颁发营业执照,区环保局也证实其尚未通过环评审批,属违规项目;此外,区消防和安监也称从未审批过该项目。可是目前饭店依然在自顾自地装修着。

[权威说法]

业主不点头不能开

记者联系上了栖霞区环保局环境管理科,工作人员表示,上述小区在2004年确实已

通过了市环保局大的环评审批,当时批复是可以办餐饮的。现在进入会所开饭店的审批程序,他们会要求开发商提供全部资料。目前情况是开发商资料不全,一旦全部提供并结束审批,环保部门会进行公示。如果有业主反对,比如认为污水和油烟影响生活,那么报批就得不到批准,饭店就不能开。工作人员还强调,开饭店肯定必须按照相关程序进行环评,其中最重要的就是业主书面同意并在现场公示无异议后,才能领取环评报告。

那么,河西那座楼盘的沿街商铺审批情况如何呢?售楼处一位售楼小姐表示,他们目前仍有商铺在售,但并没有预留排烟管道,能不能开饭店、管道如何安排都需要业主自己向环保局申请,申请能不能通过他们不能打包票。不过,开发企业房产销售部负责人表示,他们小区只要是

建在住宅楼下的商铺,在签订物管协议时已明确规定不能开饭店,但此次所开的饭店是一栋面积达2000平方米的单独商业,因法律明文禁止不能开饭店,所以开发商也不好限制。

据一些业内人士透露,很多小区的会所或者是售楼处最终都会成为商业用房,至于经营什么,开发商早就根据其附近区域内的消费需求确定了,饭店占很大的比例。在项目最初相关手续审批的时候,开发商都是按照独立的楼栋单独审批,因为这些用地多是商业用地,所以一般不会对饭店经营作出严格限制。

即便如此,环保局工作人员认为,无论产权在谁名下,无论饭店位于小区何处,能不能开饭店,还是需要业主们同意之后才能决定。按照《南京市大气污染防治条例》规定,其中第三十二条规定,“本市主城、新市区和新城范围内,新设可能产生油烟、烟尘的饮食服务业项目,经营者应当事先予以公示并书面征求相邻单位和居民的意见。经营者在向环保部门报批环境影响评价报告时,应当对公众意见采纳情况作出说明,并报送工商行政、卫生行政管理部门备案。环保部门在作出行政许可前,应当对公众意见进行核实。”

快报记者 费婕

■与你互动

对于物业问题你有什么话要说?有什么问题需要解决?欢迎与我们联系:拨打专线84783545,84783628或登录<http://www.dsqq.cn>点击“房产频道”进入“非主楼”。

■楼盘动态

世茂外滩新城 邀世界休闲小姐畅游金陵

8月15日晚,“2009世界城市休闲小姐”大赛总决赛于南京世茂外滩新城加勒比海风情园圆满落幕。应南京市政府的邀请,8月19日上午9点,“2009世界城市休闲小姐”大赛冠军Alina(希腊)、亚军Antonella(巴西)等四位“世界休闲小姐”代表“畅游金陵名胜一日游”。



世界城市休闲小姐评选现场

作为中国著名四大古都及历史文化名城之一,南京保留了很多具有人文精神的名胜古迹。“2009世界城市休闲小姐”畅游金陵第一站就来到了闻名中外的中山陵。随后世界休闲小姐们又来到了南京码头,乘游轮游览了浩瀚的长江。在云锦研究所,她们又穿起了美丽的云锦服饰现场走秀。最后一站——夜游夫子庙、秦淮河,“Wonderful!”世界休闲小姐完全被金陵的美食、美景折服了。

世茂股份副总裁周黎明告诉记者,世界城市休闲小姐大赛的举办意义与世茂外滩新城的倡导理念不谋而合。他介绍,世茂外滩新城凭着自身的努力,已经逐渐在南京市民中普及了“休闲、健康”的生活

理念,得到了越来越多的购房者的认可。“与以前不同,现在在我们世茂购房的市民多为自住型,舒适的居住条件、休闲的生活状态得到了他们的认可。”周黎明说,“世界城市休闲小姐”的选拔也正是为了进一步向紧张工作的城市居民推广休闲、健康的生活态度,推广南京的休闲城市的品牌。”

另据了解,作为南京市倾力打造的滨江形象名片工程,明年两年作为世茂外滩新城配套的全江景超五星级酒店、沿江特色商业街、国际游艇俱乐部、渔人码头也将一一亮相,而备受瞩目的世茂外滩新城二期地块也已正式进入拆迁,最快明年中旬新一期滨江豪宅即正式公开。

(杨连双)

先锋青年公寓 城南地铁房开盘热销七成

8月22日,城南地铁新盘先锋青年公寓正式开盘,当日推出的333套房源吸引了471组客户到场。由于之前排号的客户太多,开发商采取了电脑摇号的方式。截至当日下午5点,此批房源销售超过了七成,取得了开盘热销的好成绩。

上午8点半,在公证处公证人员的监督下,电脑摇号选房正式开始。一位代儿子来买房的许先生抽取到了1号,定下了一套50多平方米的房子。抽取到15号的一位女士则一人定了两套50多平方米的房子,两套房连在一起,她考虑将来打通一起用。最受欢迎的是80多平方米的户型,10多套房源迅速被抢购一空。

据了解,该项目一期开盘共推出4幢房源,其中两幢多层(2号、3号楼)、两幢小高层(4号、6号楼),共333套房源,户型分别有50平方米左右的

一房一厅,70平方米左右的两房两厅以及约89平方米的三房两厅。小户型的均价在10000元/平方米左右,面积稍大的价格约在11000元/平方米。项目最迟2010年年底交付。当日,开发商给出了99折的开盘特惠,此外对于一次性付款以及购买两套以上房源者均可享受99折优惠,并且三条优惠政策符合条件者可以同时享受。

先锋青年公寓位于中华门地铁站和安德门地铁站之间的位置,而且周边公交线路繁多,可以直达南京各中心区域。此外,项目周边有许多成熟小区,周边配套完善,生活便利,就项目本身而言,户型功能齐全,使用空间效能最大化,无浪费面积。住宅板式设计,采光通风良好。虽然名字叫公寓,但是土地性质是纯住宅用地,土地使用权为70年。

据悉,项目二期房源预计将于9月推出。 文涛

典雅居差点儿叫雅典居

名与管理工作的重视。于是有了法规,往往也难落实到位,这是造成楼盘名称得不到规范与监督,案名与推广名混淆不清的最关键原因。”原江苏省民政厅区划地名处薛光副处长认为有必要重新考虑地名办的隶属关系,“比如把地名办设在更强势或者更直接的建设或规划部门,情况可能会有改变。”南京新概念置业有限公司罗祥圣总经理表示,从根本上说,大部分开发商是愿意配合政府工作、在法律法规的框架内进行

合理操作的。但现实情况是,能够得到批复的案名往往是四平八稳的,不够抓人眼球。

不过,在南京大学历史系教授胡阿祥看来,并不是这么一回事。策划过许多城市的道路、楼盘、景点名称的胡教授认为楼盘名称不仅具有指位作用,也是城市形象的组成部分,必须含义健康,用字典雅,结构规范,体现城市的历史、文化与品位。其次,所谓结构规范,指的是标准的楼盘名称必须专名通名兼备,通名总得与“居住”的意思有关,比如

社会习惯用“花园”了,何必再搞出个“果园”?阿尔卡迪亚、挪威森林一类名称,缺乏通名,让人不知所云。再次,宣传、广告的主体应该是案名而非推广名;对分期开发的楼盘,作特例处理,新开发楼盘则必须名称规范;建议政府部门组成地名命名专家组,以备开发商咨询。“有个很好的例子。早年,有个楼盘申报名称为雅典居,这用了外国地名,有关专家建议改为典雅居,开发商也接受了。变动不大,效果却很好。”(通讯员 胡箫白)

38-68m² 精装小户型公寓, 一户一景
9420元/m²起 准现房发售!
专享热线/ 85069555 85069577
地址/ 下关区热河路50号(绣球公园西门口)

南京“金外滩”生活的崛起!

主城区繁华商业中心地标性建筑;
绣球公园、小桃园、长江、阅江楼环绕左右, 秀色可餐;
主城区繁华商业中心, 交通便利, 通达全城! 集百年人气, 聚千万财富;
一个城市金色外滩的蓝绿投资品震撼上市!

文涛