

24层高楼旁开挖大坑建车库 蔚蓝星座居民怕并纠结着

中北蔚蓝星座小区位于南京秦淮区双桥门高架桥东北侧。小区建成时,车位就严重不足。近两年,高架桥下的公共绿地成了业主的“免费停车场”,招致附近居民的强烈不满。昨天,小区2号地下车库开工。但1幢和7幢居民发现,这个深达13米的工程距离他们所住的24层楼房不过5米左右。这让居民大为恐慌:工程会不会危害到这两幢楼?并且,早在两年前工程公示期间,他们就明确表示反对,但为什么工程还是开工了?



施工机械已在居民楼附近开始施工 快报记者 辛一 摄

楼旁要挖个大坑

昨天上午10点多,1幢居民周先生正在家里休息,突然听见楼下传来“轰隆隆”的巨响,床也跟着抖动起来。周先生来到楼下,发现一群业主已经聚集在这里,他们都是1幢的居民。巨响是挖掘机施工时的噪声,这台挖掘机已经将1幢西侧约5米之外的路面掀起。

施工是在前几天建起的围挡内进行的。围挡将1幢西侧、7幢南侧4000多平方米的区域围了起来,这里面有网球场和绿地。这片区域的地下,将建成蔚蓝星座小区2号地下车库,新增200多个车位。新车库将与1幢地下车库相连,施工挖深为13米。而让居民担心的,正是这个大坑。“距离我们的楼太近了,才5米左右。施工会不会影响楼房结构安全?上海‘楼倒倒’事件就是因为楼前开挖基坑造成的,我们这会不会成为第二个‘楼倒倒’?”居民们一再表示这样的担忧。

不过,在5月17日,开发商中北房地产公司就在小区门口贴出了告示。内容包括南京市发改委对该立项的批文、国土局土地出让许可、规划许可证以及工程施工许可,等等。显然,开发商所有手续齐全。

但居民却提出了质疑:两年前,该工程公示期间,居民就提出了书面反对意见,送交规划部门。“后来我们没有接到答复,一年多没动静,以为不了了之,现在为什么工程会获得通过?”居民怀

疑,开发商此举属于二次开发,这显然违反了国家相关规定。

“地面是市政的,地下是开发商的”

“我们所有手续齐全。”针对居民的质疑,开发商表示。蔚蓝星座小区最初规划车位有400多个,但一期车位只有260多个,所以才搞的二期。但这个工程在2008年6月公示时,该区域还在规划红线之外。当年7月16日,快报曾就此进行报道。两年过去了,这其中经历了怎样的变化?

对当初小区居民的反对及信访,秦淮区规划局经办此事的负责人记忆犹新。“当时业主曾经给市长信箱写了四五封信。”这位负责人说。他表示,蔚蓝星座2号地下车库不属于二次开发。“只是原来小区配套不足,属于小区车位建设工程。”据介绍,小区规划时,地下应该是立体车库,能停放400多辆车,但建成后发现,车库层高不够,只能停放一层车辆。“开发商认错了,后来花了几十万元,买了目前这个区域的地下空间开发权。”南京市国土部门相关人士也表示,蔚蓝星座开发商购买的是该区域地下部分,地上部分仍属于市政公共用地。开发商则承诺,等工程完工,会将地表恢复成绿地。

该项目于2008年11月通过市发改委批准,2009年6月拿到土地使用权,当月15日通过规划许可,并于今年4月拿到

施工许可证。“这不属于变更规划。”规划局相关人士透露,“这是政府特批的。”

业主莫名“被代表”,规划部门称确保安全

“居民关注的无非两个问题,一是项目的合法性,二是安全性。”规划部门表示,近两年前,规划就在小区和规划局网站上都进行了公示。对于部分业主提出反对意见,当时接到居民信访后,规划部门曾邀请业主代表,在社区办公室与开发商等召开座谈会,最终达成了一致意见,否则也不会批准。

但对于这个说法,1幢居民予以否认。业主拿出两年前信访时大家的签名,“我们这些签名的业主不可能同意,也不知道对方邀请的业主代表都是哪些人,也不知道是怎么‘达成一致意见’的。”他们怀疑自己“被代表”了。“开发商中北公司不少员工就住在小区里,如果被邀请座谈的是他们,他们当然不会反对。”

对此,规划部门认为,这是业主内部的问题,“有的同意,有的不同意。”对于楼房安全问题,规划部门相关负责人表示,任何部门都不敢轻视,毕竟涉及到两幢24层高的居民楼。如果不确保安全,城建部门也不会准予施工。在技术上,施工过程中有权威部门的全程监控,以确保安全。

实习生 季毓
快报记者 常毅

“售楼处要改饭店”追踪

广场被围起来“改造” 无需业主同意?

快报昨天报道了银城东苑小区售楼处要开饭店,众多业主们坚决反对。昨天记者了解到,此事仍在协调中,而当事各方各执一词。业主表示,如果不能阻止新产权人改建饭店,他们将会起诉。

□实习生 马薇薇 快报记者 孙玉春

物业: 售楼处买家有使用权

昨天上午,银城东苑的银城物业王主任说,售楼处属于小区的商业配套设施,“当初开发商的规划就是,在楼盘销售结束后,将售楼处卖掉或出租。”而售楼处的面积大,意味着买主投入的资金较多,因此前期几乎无人问津。直到今年三月份,才有人将售楼处买下。

“买主是与开发商交易,事前我们并不知道。”王主任说,售楼处改建饭店的事,买主也只是口头通知物业公司而已。物业也担忧开饭店将对附近小区附近的几栋居民楼造成影响,也与买主反复沟通了。

“但是物业公司无权干涉业主行为。”王主任也很无奈,他表示,如果饭店取得工商营业执照并通过环评,物业公司也只能在职责范围内,维护业主以及买主的合法权益。

“我们肯定要向买主强调排烟问题,开饭店前提是不能扰民。另外,小区业主也不能扰乱饭店正常营业。如果对开饭店不满,可以走法律程序,起诉买主。”王主任称。对于买主信息,王主任表示“不方便告知”,但他透露,改售楼处为饭店餐饮公司的企业,在南京有几家连锁店,有丰富的经验,排烟口将采用先进过滤设备,而油烟并不排进小区,而是往广场外排,不会对小区内部造成污染。

开发商: 售楼处产权不属小区业主

随后记者来到银城大厦。银城地产的客户服务部一位姓王的工作人员表示,售楼处的产权并不归小区业主所有。

“2005年,我们就办理了售楼处的产权证和土地证,产权归开发商所有。”王先生说,今年三月份,有人买下售楼处,银城地产已与对

[焦点]

买家到底有无“相对专有权”?

物业: 买家享“相对专有权”

王主任称:“改建施工已经属于买家的个人行为,并不需要告知他人。小区入口广场属红线范围内,为小区业主共有。”王主任提出了一个“相对专有权”的说法。“因为广场是售楼处的必经之地,现在买家想用于经营,但广场的一些设施将会影响到饭店的经营,因此买家进行一些改造,但并不是占用广场。”他称,售楼处买家和其他小区业主一样,对广场有使用权,现在因改建暂时围起来进行改造。“如果小区业主坚持要恢复广场原貌,可向对方提出移回树木等要求。”

方进行产权交接。

他表示,售楼处改建饭店并非那么简单,不仅要经过相关部门的审批,还需要征得附近居民的同意。“得知居民反对改建饭店后,我们也和买主协商过。”他说,但售楼处已经卖给对方,他们并不能阻止。“如果是租给对方,我们还可以约束,提出不能开饭店等要求。”

他认为,售楼处改建饭店并不意味着会降低银城东苑的品质。“如果是高档的酒店,将对小区有美化作用。”记者询问对方是否是“瑞阳酒店”,王先生没有表示。

至于买主对广场进行改造,他表示,这是“买主经营需要”。但将广场封闭是绝对不允许的。“就改建事情,我们会积极协调。”他表示,但开发商目前角色只是“协调员”,而售楼处改建的问题,还需要小区业主与售楼处买主进行协商。

业主代表: 如饭店改建成功将起诉

蒋先生是银城东苑的业主代表之一。昨天他告诉记者,今天晚上,小区业主代表将和售楼处买主会面。

“我们坚决反对售楼处改建饭店!”他说,饭店将会严重影响小区居民的生活,而且现在广场虽然停止施工,但是破坏严重,灌木丛也被拖走。现在他们担心,售楼处买主一旦拿到工商营业执照,并通过环评,饭店必将会营业。“我们会采用法律维护自己的合法权益!”

有些业主称售楼处与小区距离为20多米,而环保部门规定,居民楼30米内不能开饭店。但物业王主任表示,环保部门已进行了实地测量,符合规定,实际距离超过30米。他说,因为售楼处建筑有弧度,业主们取售楼处离小区最近的一点,测量与居民楼距离。而环保局的测量方法是厨房与居民楼的距离,所以得到的数据并不一致。到底哪个才对?居民坚称自己的数据合理。

律师: 买家没有“相对专有权”

江苏当代国安律师事务所方磊律师说,“如果售楼处有产权证以及土地证,就不应纳入到公共设施内。”既然是商业设施,售楼处就归买主所有,并不是小区业主共有。由于售楼处靠近居民楼,改建饭店是否要征得小区业主同意?方律师说,“如果改建需要占用公共设施,就要征得居民的同意。”

售楼处买主对广场是否有所谓的“相对专有权”?方律师解释,小区广场如属于公共设施,算入公摊面积内,个人无权进行改用途甚至占用。买主并没有“相对专有权”。

»链接

上海“楼倒倒”怎么倒的?堆土挖坑倒的

2009年6月27日5时30分左右,上海闵行区“莲花河畔景苑”一幢在建的13层楼房倒塌,一名工人逃生不及被压死。

根据上海市政府公布的调查结果,房屋倾斜的主要原因是紧贴7号楼北侧在短期内堆土过高,最高处达10米左右。与此同时,紧邻大楼南侧的地下车库

基坑正在开挖,开挖深度达4.6米。大楼两侧的压力差使土体产生水平位移,过大的水平力超过了桩基的抗侧能力,导致房屋倾斜。