



万裕龙庭水岸多层改高层,引来40多份业主投诉信 楼盘改规划该谁说了算?

“开发商要改规划,将多层要改成高层。这对我们购买了旁边楼栋的业主来说,遮挡影响会很大,而且要不是有业主在规划局上看到了批前公示后互相告知,我根本不知道。”江宁万裕龙庭水岸的一位业主向记者投诉道。近期,江宁规划局上挂出的一则《关于“万裕·龙庭水岸家园四期规划调整方案”规划方案批前公示》,让一些万裕龙庭水岸业主深感不安。

现代快报记者 杨晔 赵雪文/摄

记者调查

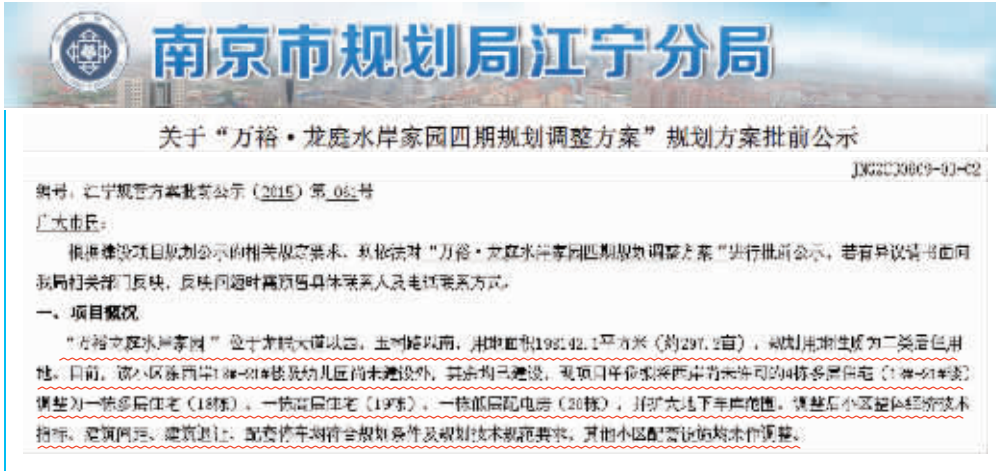
开发商更改规划是否符合规定? 规划局:调整方案合规,但收到40多份业主来信

针对万裕龙庭水岸多层改高层规划更改一事,江宁规划局的工作人员解释道,“尚未建设的土地,开发商作为土地使用权人,可以根据需求来申报规划调整,开发商需要根据程序进行报批。规划局收到申请后会最先审核开发商的规划调整,是否符合《江苏省城乡规划条例》等规范,包括一些规划指标,间距、配套、日照等。如果满足现有规范,便可以开始批前公示的流程。”

“业主担心的容积率提高,开发商的更改是否合规,都可以咨询我们。就目前万裕龙庭水岸这次更改方案来看,开发商调整

后的方案,容积率没有突破原有土地性质中容积率的临界值。其他各项经济技术指标,我们也已审核后,是符合规划条件的。”

“目前万裕龙庭水岸15天的公示期已经结束,我们也收到了40多份业主的来信。”江宁规划局工作人员告诉记者,在批前公示期间,规划局会收集民众意见,在公示期间,规划局主要负责收集民意并整理,不给予回复。在公示期15天结束后,规划局会根据收到的意见,着重考虑业主的意见,最后会通过形式协调会、信访书面答复意见等方式给予业主沟通与答复。”



关于“万裕龙庭水岸家园四期规划调整方案”规划方案批前公示 图片来自江宁规划局网站

规划更改是否该让业主充分知情? 规划局:尚无规定开发商须一一告知业主

“一般规划更改的批前公示,我们会在规划局网站及指定媒体上刊登。同时,也会要求开发商在小区主要出入口公示。”江宁规划局的工作人员解释。

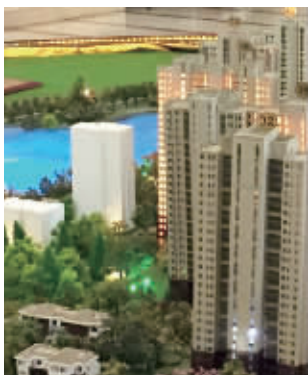
而对于尚未交付的万裕龙庭水岸业主而言,这样的告知方式并不能让他们充分知情。“即使开发商在小区门口公示了,小区尚未交付,谁会踩准时间去看公示呢。”小区业主表示。

江宁规划局的工作人员告诉记者,规划变更前的批前公示的目的就是为了征集民众反馈意见,但对于开发商是否该一一告知业主南京并没有明确要求。

南京市规划局的相关负责人也表示,对于从多层变高层这样的变更,审批部门会重点参考相邻住宅业主的意见。但规定尚未细到多少业主同意或不同意,通过人数占比去决定审批结果。

业主投诉

四期住宅多层变高层 周边业主采光、视野受影响



36栋东侧的白色物体就是规划未确定的四期楼栋

李先生(化名)为万裕龙庭水岸36栋的业主,他告诉记者,在当初买房时,通过置业顾问介绍了解到36号楼东边规划为多层房源,无遮挡、采光好,还可以看到湖景。“不过,2015年12月底,有业主在规划局网站上看到东侧的多层要改成高层的批前公示。突然听说这样的消息,业主们都感到很气愤。”

《关于“万裕·龙庭水岸家园四期规划调整方案”规划方案批前公示》中提到,“现项目单位拟将西岸尚未许可的4栋多层住宅(18#—21#楼)调整为一栋多层住宅(18栋)、一栋高层住宅(19栋)、一栋低层配电房(20栋),并扩大地下车库范围。调整小区内其他楼栋经济技术指标、建筑退让;配套停车场符合规划条件及规划技术规范要求,其他小区配套设施不作调整。”

一栋、一栋低层配电房(20栋),并扩大地下车库范围。”

“其实,万裕龙庭水岸不这一次更改过规划。在2012年开发商也对龙庭水岸二期32栋及35—37栋住宅的规划也进行过调整。”对于龙庭水岸一再调整规划,李先生表示不能理解,“规划更改肯定会涉及小区的容积率、人口密度等很多条件的变更,对于业主的利益有很大的影响。难道开发商改规划不用征求业主的同意吗,35栋和36栋的不少业主已经向江宁规划局反映了对于此次更改方案的不满,但是目前还没有收到回复。”

开发商回应

改规划是考虑到用足容积率

对于此次规划方案的调整,万裕龙庭水岸的营销负责人解释道,“项目是2007年拿地做的规划,这么多年来,几百亩的项目开发,肯定会有一些规划调整。此次四期规划调整,将之前规划的联排改为多层和高层,是考虑到能

充分用足项目的容积率。”

江宁规划局的工作人员表示,在他们接受到的规划申请中,开发商一般改规划是出于市场行情的变化,调整户型、产品等以便促进销售。

“项目一般都是在拿地之处

便报了规划方案,但这些方案都是没有经过市场检验的。所以在后期销售中,随着市场行情的变化,开发商会根据市场的变化去调整规划方案,为自己的项目赢取更多的利润。”一位负责项目前期工作的专业人士也分析道。

他山之石

规划变更前须征得2/3的业主同意

而针对开发商单方面提出规划更改,公示不到位而导致的纠纷,广州市与东莞市曾经出台过相应规定。《广州市城乡规划条例(草案)》中规定,房地产项目欲改规划,须先暂停预(销)售,取得利害关系人和建设项目抵押权人的书面同意才行。若对利害关系人合法权益造成损失的,还须给予补偿。

东莞市住房和城乡建设局则在2014年年底出台了《已销售房地产项目申请变更前期操作细则(暂行)》,要求今后已售的房地产项目,如果要在规划上申请变更

的,必须取得不少于2/3的受变更影响业主的签名同意,规划局才会审批。同时,还对变更公示位置、时间等做了详细规定。



刚需板块“余额”不足,2016年刚需置业去哪儿?

上周,定位为刚需的青龙地铁小镇,其两幅地块2016G66与2016G67出让,遭到多家开发商争夺,最后溢价率超过130%,楼面地价均高达12000元/平米。在一个新兴板块上,这个地价显然远远超过了人们的心理预期。而对于南京的刚需而言,置业版图中也少了一个机会。

现代快报记者 杨晔

不少刚需板块价格攀至2万/㎡

在2015年初,江北、江宁两大板块,以及仙林湖、燕子矶等板块,房价还处在1万多元/平米的水平。虽说总价100万以内的房源难寻,但是总价150万以内的房源,在这些板块内都有更多的选择余地。

然而,经历过2015年房价的快速上涨后,这些刚需板块的门槛越来越高。仙林湖板块,目前除了万达茂的价格在16500—17000元/平米,其它如新城香悦澜山、金地湖城艺境、星叶枫情水岸都已售到18000—20000元/平米。城北的燕子矶板块,以前也是刚需重镇,而目前的房价也攀升至

20000元/平米。招商1872项目预计近期开盘,推出78—140平米的户型,价格或在22000元/平米。电建海赋尚城目前在售的房源均价则在18000—19000元/平米。同区域内的中铁青秀城,目前售价也达到20500元/平米。

江北自去年升级为国家级新区后,房价更是突飞猛进。位于纬三路隧道口与纬七路隧道口中心板块的项目,在售的正荣润江城售价已达21500元/平米,保利西江月、华润国际社区、雅居乐滨江国际等楼盘下一批房源加推,价格也预计达到2万元/平米。另外,江宁九龙湖板块,价格在去年下半年也成功突破了2万元/平米。

盘点目前单价还在1万多/平米刚需置业板块,仅剩有桥北、桥北高新区、江浦珠江镇、江宁方山、江宁禄口、江宁滨江、麒麟、板桥、六合等部分微板块。

业内:二手房或成刚需需求消化方向

记者粗略统计,去年南京共成功出让了62幅地块。而其中楼面地价在万元以下的地块,仅有21幅地块,占比3成左右。其中,楼面地价1.2万元/平米以下的地块也仅有25幅。按照目前行情,一般楼面地价在1.2万元/平米左右的房源,其开盘价达到2万元/平米左右,预计后期上市的一些刚需楼盘也主要

集中于麒麟、江宁禄口、江宁滨江、城南板桥、桥北、珠江镇等板块。

“按照目前的地价与房价水平看,2016年刚需会被挤出南京市场,只能在一些边缘地区置业。单纯靠存款及工资去置业的刚需,买房确实很艰难。2016年刚需置业的成本会越来越高,同时刚需的选择余地也越来越少。”南京蓝风机构副总经理翁志平分析表示。

一位二手房的中介人士则认为,“如今刚需置业如果不想离主城太远,基本就是两个方向,一是在传统刚需板块捡漏,如城北、仙林湖、江宁东山等板块一些价格未涨上去或有存量房的楼盘。另外,就是在主城二手房中寻找需求。”