



近日,南京城南某洋房小区业主反映称,小区普遍存在违章搭建行为,个别业主更是将公共区域围进自己家,“从小区东门进来特别不方便,要绕一大圈才能进楼道”。就此,记者展开了调查。

通讯员 李艾 现代快报记者 杜磊 赵雪

城南一洋房小区违建频发 小区违建到底该怎么认定?

●●● 业主投诉 一楼业主占用公共区域建院子 多个楼层存搭建阳光房现象

在市民钟先生(化姓)所住的小区,基本每个一楼的住户都会赠送院子,顶楼赠送天台,中间个别楼层还会赠送露台,这也成为很多业主选择该小区的原因。

但是去年2月份小区整体交付以后,在家家户户的装修过程中,邻里矛盾凸显了出来。“一楼有人家将公用地段建成私家花园,有业主将两楼间过道围成自己家的”,钟先生告诉记者。

还有业主抱怨,因为自家一楼的业主在框院子的时候把公共道路也一并给围住,导致现在回家特别不方便,“要绕一个大圈才能回家”。而业主吴女士则更是无语,“如果是建花园就算了,还有人在院子里挖了一个很大的池

子,也不知道是不是要搞游泳池,以后谁家小孩要是不小心掉进池子里了,都不知道该谁负责。”钟先生表示,除了很多一楼业主公开占用公共区域建私家花园外,其他楼层业主搭建阳光房的现象也很普遍,“都是玻璃的,万一楼上不小心掉下什么东西,或者玻璃碎了,极易发生事故。”

●●● 物业回应 占用公共区域院墙已被推倒 露台虽允许围合仍是违建

记者发现小区围合私家院落以及露台的现象非常普遍。几乎所有一楼业主都用栅栏和砖墙对院子进行了围合,一些院子里甚至还堆起了假山、小桥和流水。同时,三楼和四楼的业主大多对露台进行了封闭,打造出了阳光房,不过从外观上来看,整体造型比较一致,而另外一些顶楼的户型则封闭成了玻璃房。

对此,小区物业公司相关负责人告诉记者,一楼的院子是开发商当初卖房的时候赠送给住户的,使用权在一楼业主,物业对于

业主要求是不能占用公共绿地面积、不能破坏现有绿化同时不能影响相邻业主,“一楼一家业主的围墙因为外扩2米的宽度,占用了公共区域,昨天刚刚被执法推倒。”

另外,他坦言,关于小区的露台和天台搭建也一直存在争议。“去年小区刚刚交付的时候,我们一开始也是禁止业主搭建阳光房的,但是业主写了两次的联名信强烈要求,我们征询了小区业主意见,与开发商制定了统一的方案,要求业主按照统一规范来围

合露台,针对不符合统一规范的整改我们将向城管举报。”

他告诉记者,现在按照物业给出的标准围合露台已被允许,但针对小区顶楼的天台,由于整改方案难以统一,目前由天台改建成阳光房还不被允许。而当记者问及围合露台是否已经获得了规划部门的同意时,物业工作人员告诉记者,并未报批规划部门,“后期如果城管要来拆的话,也是合法的。我们只是根据业主的需求,结合实际情况,给出了建造规范,实际上是违建。”



一楼业主建成的院子以及二楼业主搭建的阳光房 现代快报记者 杜磊 摄

●●● 官方回应 楼盘进入销售流程不可变更规划 一楼赠送的院子的归属权存争议

对于“违建”的定义,江苏永衡昭辉律师事务所的律师王宏表示,不管是建筑物还是构筑物,如果说四面围合、有顶盖的话,就需要办理规划申请,面积在200㎡以下的需报区里申请,面积超200㎡的则需向市里申请。没有通过规划申请的,则都应被视为违建。

南京市规划局相关工作人员表示,房产在销售前都必须通过规划验收环节,一旦房产进入销售阶段就不可再做任何规划更改,“严格来说,从房屋领到销售许可证后就不可以再做规划更改。”对此,南京市城市管理局的工作人员也坦言,房屋在验收交付以后是不允许做任何改建的。这就意味着,市面上所有的围合一楼院子、其他楼层露台以及天台的行为都属于违建。“如果业主对小区里的违建有异议,

可随时向城管部门举报。”

而对于开发商常常对外宣传的一楼赠送院子的说法,王宏也表示,从物权法上来说,这些都要以是否登记为标准。他表示,如果垂直空间上出现两家以上的业主,那么土地就应属于所有业主。从这个角度来说,一楼前的院子的土地权属应归属这栋楼上的全体业主,开发商将院子赠送给一楼业主的做法属于侵犯其他业主权利的行为。他表示,除非个别开发商在土地登记部分做了划分要求,专属一楼业主,“目前市场上80%-90%的赠送院子的行为也都属于侵权。”

欢迎向“南京买房”微信后台留言提供新闻线索,或拨打热线: 84783461

用文化来打造纯居住理念

凤凰山庄带您领略别样山居名门岁月

凭借着“主城、山居、别墅”三大核心造墅的理念,凤凰山庄自面市以来,就成为南京高端客户置业的首选。凤凰山庄作为主城区内难得一见的别墅产品,在拥有稀缺的生态养居资源的同时,又撷取主城繁荣的优越地理位置,吸引了众多客户前来选购。

现代快报记者 陆丹丹



项目实景图

山居纯墅,主城别墅好去处

在南京别墅大宅项目中,凤凰山庄无疑是别墅产品中为数不多的好产品。由凤凰置业倾力打造的主城山居别墅——凤凰山庄,立足在主城红山脚下,拥有数千亩的原生森林,其绿化覆盖率达到80%以上,纯享原滋原味的新鲜氧气,居

住在这可使山居情怀圆满实现。

据了解,该项目位于红山南麓,零距离拥揽万亩红山原生森林,还可对望紫金山干载葱翠画卷意境,观玄武湖一湖碧波浩淼,以山居生活、优雅品位充分满足了居者的所有居住梦想。此外,凤

凰山庄的地段优势也十分明显。它位于南京“城市文化客厅”玄武区,坐享主城繁华。众多市政机构云集、学府环侍、商业林立,是市政建设的重点所在。成熟的区域环境,寸土寸金的主城地段,堪称主城高性价比别墅的标杆。

文化传承,别墅精品不容错过

作为业内的文化地产开发商,除了在选址上大作考量之外,“做精品”一直是凤凰置业追求的宗旨。凤凰山庄的景观及建筑设计细节上臻于完美;在户型设计上也颇下工夫,为了追求更加完美的设计理念,修改数稿,充分考虑人性化需求,赠送超大露台与花园,这些灵动的空间将更加人性化地创造生活。

凤凰置业在产品打造上讲究的是精益求精,拥有强有

力的建造产品队伍,致力于为高端人士创造高端居所,凤凰山庄主推的叠加欧式别墅,营造山水田园生活,拥有极开阔的视野。目前凤凰山庄在售面积集中为270-345㎡(含地下室),5.3米超高地下室,成就多元娱乐空间;8.9米开间,尽享开阔尺度,让阳光在空间中肆意挥洒。尤其是餐厅的设置,6米挑高开创墅超超别墅的朗逸格局,并配备品牌电梯。

主城现墅,震撼价2万元/m²

据悉,凤凰山庄的建造者,一直坚持以在稀缺资源中,传承建筑价值为理念,在稀缺资源中彰显生活创作态度,让城市的建筑不再是冷冰冰的混凝土,而是打造真正有温度的别墅产品。作为城市中的一席精神高地,凤凰山庄在产品营造上,极致追求细节精工以匹配巅峰人生。270-345㎡悦山叠墅的礼献,致力于开创都市人居最新的生活高度。

精装奢华打造的户型空间,上叠产品赠送超大露台,下叠产品赠送花园,庭前院后的浪漫,加上朗阔的生活格局,定义了终极置业的高端品质。醇熟实景现已呈现,2万元/㎡震撼起售价礼献精英。

凤凰山庄,红山南麓,玄武湖畔,主城纯墅,品质再度升级。270-345㎡悦山叠墅,醇熟实景现房大美绽放,豪门殿堂级空间尺度,恭迎鉴赏。

商业集聚,投资自住俱佳

凤凰山庄立足主城玄武小红山板块之心,小红山北广场以及将要营业的常发广场综合体毗邻项目左右,极致繁华一触即发,外加小红山综合客运站的投入使用,使小红山板块的增值潜力无

限提升,中心价值更加凸显,内嵌不凡的城市舞台已然在此呈现。

凤凰山庄离新街口保持5公里的距离,短距离让置业者的居住与工作两不误。凤凰山庄以山居纯别墅为设计理念,运用优越

的地理位置和卓越的品质成为高端客户置业的首选。凤凰山庄让居住不再固守于水泥之内,而是开放式地展现居住者自住之梦,既可拥有山间田园居住之梦,又可享受主城新街口之繁华。