

快报
调查

热线:96060

买房子还享受4000多平方米的超豪华会所,2002年,位于南京市江宁开发区的碧水湾西园项目推出利好条件,吸引了不少购房者。直到2015年,这所4层高的会所还被开发商闲置,不少业主经常自发来这里健身娱乐。而今年4月6日,该小区的业主毛先生向快报热线96060反映,会所内部已经被开发商分割成了精装公寓,近日准备开始对外销售。

现代快报/ZAKER南京记者
蔡梦莹 文/摄



现代快报记者在现场看到会所正在装修

小区豪华会所变身精装公寓对外卖

现代快报记者调查:会所性质属办公楼,以“公寓”形式销售涉嫌欺骗

探访

会所正装修,内部已被隔成一个个小屋

这个会所共4层,欧式风格的外立面,建筑面积约4000多平方米,显得气派又豪华。4月6日,现代快报记者在现场看到,外部架满了脚手架,内部已经改为了“幸福里·公寓”的销售中心,正门外竖立着宣传广告牌。

一位置业经理告诉记者,整个“幸福里”项目共3层,105套房源,户型都为挑高复式精

装公寓,面积为27至55平方米不等。“目前还没开盘,最近几天来问的人已经不少”。据了解,该项目的样板房也还未完工,预计在4月15日左右开始对外销售。

记者透过脚手架看到,在一层原本开阔的空间,已被分成一个个30平方米左右的小屋。除了销售中心装修一新外,分割后的公寓正在装修。

争议

会所产权归属,业主开发商都在争

在一份当时的宣传单页上可以看到,“会所利好”被列其中一条,“拥有4600多平方米的超豪华会所,生活服务、强身健体、文化休闲一应俱全”。

小区业主毛先生告诉记者,2003年左右小区建成陆续交付,这个豪华会所一直被开发商闲置,业主就常常自发来这里活动。直到2015年开发商进驻小区,对会所改造装修,引发不少业主不满。双方争议的焦点在于这幢会所的产权归属。

不少业主发现,在商品房买卖契约附件上的小区总平面图,位于小区南门的建筑标明为“社区服务中心”。“这个会所的建设成本已经被打到小区商品房价格当中,相当于业主自己花钱买下来的。”该小区业主监事会副主任刘顺芳告诉现代快报记者。他向记者出示了

一份2007年江宁区物价局下发的函件。函件中显示,碧水湾西园4层会所已按照物业公用房被纳入商品房成本。据此,业委会认为此处会所的产权应属小区全体业主所有。

现代快报记者了解到,2002年,江宁碧水湾西园项目建设,建设方为江苏华宇房地产开发有限公司。2012年,该公司被江苏紫淮投资实业有限公司整体收购,目前“幸福里·公寓”项目的开发商仍为江苏华宇房地产开发有限公司,但公司法人已经发生变化。

江宁区不动产登记中心产权登记科陈艳告诉记者,经过核实,2004年8月,江苏华宇房地产开发有限公司在原江宁区房产管理局申请登记,这幢4层建筑为“办公楼”,设计用途为“非住宅”。

判决

一审二审都判会所归开发商所有

现代快报记者了解到,2015年8月,业委会就产权归属问题向江宁区人民法院提起诉讼,认为该会所是小区共有部分。

江宁法院认为,在开发商与小区业主签订的《商品房买卖契约》中,明确约定,公共配套设施以规划部门及主管部门批准定位为准,而规划部门和房产部门并没有将诉争定位为

小区的共有部分。但是业委会要求将诉争房屋确认为碧水湾西园小区共有部分,缺乏事实及法律依据。也就是说,会所不归全体业主所有。

因不服一审判决,2016年,业委会又向南京市中级人民法院上诉。南京中院表示,开发商并没有明确承诺会所的所有权归属全体业主。南京中院二审驳回上诉,维持原判。



公寓销控表



会所外的广告

焦点

疑问1 会所变“公寓”,能这样改造吗?

好好的豪华会所,开发商自行分割能行吗?开发商表示,已经报批了,并且拿到了建设工程规划许可。现代快报记者查询南京市规划局网站公示栏看到,在2016年7月29日公示的一份建设工程规划许可证上,开发商报批项目为“胜利西路18号办公楼内部改造工程”。在证书下角备注为,本次改造仅涉及建筑内部

平面分割调整。也就是说,会所内部分割是允许的。

而将内部大空间改成一间间小“公寓”,是否超出许可范围?“如果仅仅是内部分割,没有增加高度或扩大面积或者改变用途,就没有超出申报范围”,南京市规划局江宁分局法规科王建伟表示。

那这些“公寓”能拿到产权

证吗?江宁区不动产登记中心产权登记科陈艳表示,如果分割后的空间权属和用途没有发生变化,并且完工后通过了测绘、规划、消防等多部门的审核,那是可以拿到产权证的。不过,现代快报记者了解到,会所本身性质属于办公楼,以“公寓”的形式进行宣传销售,这就涉嫌欺骗消费者了。

疑问2

开发商卖房一定要拿到预售许可?

有业主反映,这一批“公寓”并未拿到商品房预售许可证,就准备开始销售。

江宁区住建局办公室副主

任许荣洲表示,早在10多年前小区内商品房交付时,这处办公楼已经竣工。无论是整体建筑或是分割出来,都不属于商

品房预售许可的范畴,所以不能领到商品房预售许可证。这批公寓应该以存量房的形式进行交易。

疑问3

改造后的“公寓”,是否违背商办新规?

在今年3月8日,南京市住房保障和房产局发布《关于加强商业办公等非住宅类建筑项目管理的通知》。将办公楼改成公寓,是否和新规相违背呢?

该通知中规定,商业办公类非住宅类建筑(不包括酒店、公寓和宿舍等具有居住功能的建

筑)不得按单元式或住宅套型设计,其每一分隔单元的套内建筑面积应不小于150平方米,此类套间面积不得超过本层建筑面积的20%,且不得分割销售。

而现代快报记者查询得知,在通知中标明,自发布之日起施行,之前尚未取

得建设工程规划许可证的商业办公等非住宅类建筑,均按照本通知要求执行。

南京市规划局江宁分局工作人员表示,该开发商已在去年7月,就拿到了对房屋内部改造的建设工程规划许可证,并不适用于新规。