



业主质疑开发商非法租赁架空层

宁德东侨华府豪庭业主诉称,架空层不应被非法租给幼儿园;开发商表示,产权归属按法院判决执行;相关部门表示,架空层规划功能调整为幼儿园,幼儿园入驻也合规

■海都记者 林宁强 文/图

近日,宁德东侨华府豪庭小区业主向海都记者投诉称:开发商(宁德市华府房地产开发有限公司)侵占16号楼一楼架空层及部分绿化区域,业主们认为一楼架空层为业主共同所有,不应被非法侵占并对外出租给幼儿园,而且规划、教育等部门在开发商未持有产权证的情况下,仍予以通过审批,不合理!

业主: 开发商侵占公摊 非法租给幼儿园

8月29日上午,海都记者来到位于宁德闽东东路华府豪庭小区,该小区已建成入住,在业委会办公室,不少业主正在讨论16号楼的相关事件。

记者在现场看到,16号

楼一层正是幼儿园所在处,目前已投用。业主们表示,小区内其他楼一层皆是公共区域,唯独16号楼一层被开发商霸占,对外出租。“16号楼一层本是架空层,为业主共同所有,开发商未经业

主同意私自将此处租赁给他人办幼儿园,涉嫌违法。”16号楼多位业主表示。

“小区配建幼儿园建在33层的高层楼下,9个班,近300个学生,违反了2016年版《幼儿园建设标准》中超

高楼层底部不能设3个以上班级的规定,存在安全隐患。”业委会副主任林阿姨及业主们告诉记者,因开发商违法操作,导致幼儿园入驻,给小区增加了安全隐患,排污超负荷运行。

由法院保管。

记者通过查询得知,计容面积一般情况下可理解为地上建筑面积,不计容面积可理解为地下部分和其他不计入容积率指标的面积。

现在只能等法院判定结果。

何姓负责人表示,开发商将依照法院判决执行,若明确产权属于开发商,那矛盾问题也就迎刃而解,若属于业主,业主们也不用担心租金问题,幼儿园的租金已

负责人称,16号楼一层开发商是**有权**办理产权证的,按照以往惯例产权证很快就会办理,但目前东侨区另一小区(海滨一号小区)业主们也就类似情况向法院起诉,相关部门已暂停办理,

开发商:按惯例产权归开发商,具体按法院判决执行

开发商何姓相关负责人告诉记者,当时规划里该处写的是计容面积,按以往做法计容面积属于开发商,不计容面积才属小区配套。“计容建筑面积按以往做法,开发商**有权**交易。”该



十六号楼一层被建设为幼儿园

幼儿园: 与开发商签署合同 依法依规办学

幼儿园负责人游园长对记者表示,2015年幼儿园向开发商承租该场地(含室外),通过消防验收,先后取得东侨规划局、教育局等部门相关文件审批,这才于2018年开始办学。游园长称,

这是业主与开发商的纠纷,不应该对幼儿园的正常招生、教学造成影响。

就出现污水溢出情况,游园长认为可能是其他管道出了问题,待找出问题再进行修整。

部门: 架空层规划调整 幼儿园审批合规

就此,宁德市自然资源局办公室工作人员表示,早前宁德市自然资源局东侨经济技术开发区分局已对信访件反馈:2013年7月由原宁德市城乡规划局出具关于“华府豪庭”二期规划及建筑设计方案调整审定通知书(宁规审(2013)43号),将该项目16号楼一层架空层规划功能调整为幼儿园。

而东侨教育局相关负责人告诉记者,该幼儿园的审批是通过合法合规流程的,2015年该园建

设,2018年投入使用,并不适用2016年版《幼儿园建设标准》。

就此,福建福宁律师事务所冯从福律师表示,如果开发商在出售商品房时,与业主约定架空层的权属归开发商所有,且架空层面积未计入公摊的,则应当认为是有效的。因此,排除合同之约定,且架空层面积已计入公摊,开发商就不是建筑物架空层的所有权人,其擅自改变架空层的使用功能,并对外出租,损害了全体业主的合法权益。

很快很锋利，

品牌传播之利器

Strait news 海峡都市报

福建强势主流媒体，

覆盖200万优质消费群，

无法比拟的品牌匹配度与广告投放价值，

为您解决品牌传播难题，

犹如一把成就品牌的利器，很快很锋利。

福州广告热线：0591—87095057

闽南广告热线：0595—22569013