

“乡村CEO”创新玩法激活黑麋峰基因

房地产策划师从500名应聘者中闯关上岗,让深山文旅“长红”,村民腰包鼓起来



邓魁峰组织的活动。受访者 供图



说好“买顶层送露台” 业主改做阳光房却被叫停 法院:露台非业主专有部分



扫码看视频

三湘都市报6月11日讯 “买顶层送露台”，岳阳人王凯(化名)看到这样的宣传心动了，买了一套顶层的商品房，当他收房装修准备把露台改造成阳光房时，被当地城管部门

叫停,要求他出具相关规划许可手续。

王凯把开发商起诉到法院,请求法院确认自己享有案涉露台专属使用权。6月11日,岳阳市湘阴县法院通报了此案。法官提醒,对于未规划为特定房屋附属物的露台,开发商无权处分给个别业主。

顶层露台改阳光房被叫停

“买顶层送露台”，看到这样宣传的王凯从湘阴某房地产开发商处购买一套顶层商品房。双方签订补充协议，约定了该套顶层房屋南侧露台归王凯专属使用。楼盘通过规划验收后,王凯在房屋装修过程中，对露台部分空间进行改造,建设封闭式阳光房。

2022年11月，当地城管部门要求王凯停止违法建设行为,表示须向相关部门申请办理规划许可手续后方可复工建设或投入使用。王凯将开发商诉至法院请求享有案涉露台专属使用权。

法院审理认为,根据最高法相关司法解释,露台可以确认为业主专有部分的条件有二:一是规划上专属于特定房屋，二是建设单位销售时已根据规划列入特定房屋买卖合同中,上述两个条件须同时具备,缺一不可。但本案中的露台仅在买卖合同中约定为买受人所有，在规划上并未专属于特定房屋，不具有构造上的独立性，且不具备登记成为特定业主所有权的可能性。因此，王凯请求享有案涉露台的专属使用权,缺乏事实和法律依据,法院不予支持。

一审判决后,王凯提起上诉。后经二审法院维持原判、再审法院驳回其再审申请,该案判决现已生效。

法官:购房前充分了解相关法律法规

法官提醒,对于属于专有部分的露台,特定房屋的所有权人可以实施排他性使用。对于共有露台，属于公共区域，全体业主可以合理使用。但无论是专有露台还是共有露台,在未取得建设工程规划许可证的情况下，均不得擅自对露台进行改造。违反原规划设计改建结构的行为会导致顶层楼面荷载增加,造成安全隐患。

广大业主在处理与房产相关的权益问题时,一定要充分了解相关法律法规,不要轻信夸大宣传，以免给自己和他人带来不良后果。同时,也提醒房地产开发商在销售过程中,应向购房者充分说明房屋及相关附属设施的性质和使用规定,对于未规划为特定房屋附属物的露台,开发商无权处分给个别业主。

■文/视频 全媒体记者 魏灿 通讯员 张晓峰 付琦



扫码看视频

从地产策划到“乡村CEO”，邵阳汉子邓魁峰让沉寂的深山成为长沙近郊“最酷玩法”的代名词。

凌晨5时，邓魁峰已穿行在长沙市望城区黑麋峰蜿蜒的山路间。皮肤黝黑的他带着笔记本和规划图,开始了一天的工作。一年前,他还是省城房地产行业的策划精英,如今已成为黑麋峰片区“乡村CEO”。

■文/视频 三湘都市报全媒体记者 田甜

地产运营经验“移植”到深山,客流翻番

2024年，长沙市在全省率先招聘9名“乡村CEO”，邓魁峰从500名竞争者中脱颖而出,成为湖南首批乡村职业经理人之一,负责黑麋峰3个村的农文旅产业发展。

上任第一件事,他花了整整两个月时间,顶着酷暑徒步穿越没有路的丛林、小溪,足迹遍布黑麋峰的每个角落，当地村民对这个务实的乡村职业经理人越来越信服。

“七八月的天气,皮肤晒得脱了几层皮。”邓魁峰告诉记者,两个月下来,他对黑麋峰的资源禀赋如数家珍,“杨桥村、黑麋峰村和沙田村各自的特点,山文化、游乐文化和稻香文化,可以将三者融为一体,让游客体验不同的消费场景”。

黑麋峰作为国家级森林公园，距离长沙市区仅一小时车程,却长期面临“节假日火爆、平日冷清”的困境。2024年国庆假期期间,邓魁峰将12年的房地产运营经验“移植”到深山。他把山脚下的游客中心空地打造成“会客室”,把城市里流行的音乐节、炫彩布景和镭射灯光与高山、森林、稻草等田园元素完美融合。

“去年国庆假期，天空一直飘着彩色的滑翔伞。”黑麋峰滑翔伞基地负责人朱小勇回忆道。邓魁峰策划的乡村音乐节、土味稻草节、萌宠嘉年华等活动,让该基地客流量比往年翻了三番。国庆短

短7天假期,7.2万名游客涌进山林,带动周边民宿、农家乐爆满,为当地创造750万元收入。

创意项目激活乡村文旅“长红”基因

节日火爆过后,黑麋峰又恢复了平日的宁静。邓魁峰开始思考如何让“网红”变“长红”。在沙田村,他推动签约了140亩田园综合体项目,一年租金5.8万元,服务管理费0.7万元。该项目预计带动十几个村民在家门口就业,村集体经济增收15万元左右。

杨桥村的120亩共享稻田完成基础设施建设,通过搭建网络平台,消费者可在线认领种养水稻、蔬菜和家禽。按邓魁峰的创意,一亩地的产值可达3000元以上。

半山腰的“山居半亩”民宿变身中药养生基地,老板肖松介绍道,“邓魁峰设计的百草园,给我们打开了新市场。”记者在基地看到,百合、玉竹、山银花等几十种中药材已在这里扎根，之后还将扩展至500余种。未来类似的创新项目还会不断在黑麋峰“上新”。

夕阳西下,黑麋峰海拔520米的“告白点”被染上金色,年轻情侣在巨型双心观景台拍照,山脚下飘来稻田咖啡屋的香气。邓魁峰站在新翻修的观景台上,眺望着乡村的变化,“以前村民觉得山里只能种地看风景,没想到还可以有这么多玩法”。

热心借手机给陌生人,一通电话被盗走2万元



扫码看视频

三湘都市报6月11日讯 将手机借给陌生人打个电话，银行卡内的钱就不翼而飞。6月11日,益阳市公安局资阳分局通报该案,提醒市民防范新型诈骗,受害人正是遭遇远程操作植入病毒程序,导致银行卡内存款被盗。

今年5月,王先生在益阳市资阳区幸福渠路某路段等车时,一名陌生男子神色焦急地向他求助:“兄弟,家里有急事,借手机打个电话。”看着对方满头大汗、语气急切,王先生将手机递了出去。男子拿到手机后,迅速拨

通号码,背过身通话,随后便将手机归还,并连声道谢。

回家后,王先生发现手机异常卡顿,屏幕不断闪烁,应用无法打开,支付软件被篡改,资金不翼而飞,于是立即报警。经调查,犯罪分子趁借用手机的短暂时间,在王先生手机中植入病毒程序远程操控,转走其银行账户内2万余元。

民警提醒,遇到陌生人借手机,不要让对方独立使用或脱离自己视线操作,也不要允许对方输入陌生网址、下载软件,若通话内容与求助情况不符,应立即挂断。同时,日常使用手机时,切勿点击陌生链接。

■文/视频 全媒体记者 王智芳 通讯员 何佑