

书院挤占小区会所，业主维权一年未果

1000m²休闲会所变240m² 创远景园会所改建惹争议 物业：已安排专人协调解决

小区大事

“1000m²的休闲会所竟被改成国学书院，合同上写明属于公共配套，规划图上也标注了会所的位置，现仅剩240m²供业主使用！”近日，长沙市天心区创远景园小区业主刘女士向三湘都市报记者反映，小区里用了十六年的休闲会所未经业主同意被开发商租给他人，会所内原有的休闲设施也堆积一地，显得凌乱不堪。

对此，创远物业管理公司相关负责人表示，会所产权归属开发商，近年来会所使用率低，又处于亏损状态，将其改成国学书院属于合法行为。

■记者 卜岚 实习生 曾理 程琳琳



8月6日，记者来到创远景园小区，发现1000m²休闲会所变为240m²，国学书院也在调解后被暂停开业。
记者 卜岚 摄

服务16年的会所被改建，业主维权无果

“会所从2002年正式‘上岗’，共1000m²，设有健身房、排球室、桌球室、棋牌室和茶室等等。”该小区业主刘女士介绍，2002年，她以3000元/m²的价格购买了创远景园小区一套135m²的大三房，之后一住就是16年。

刘女士介绍，2017年10月，开发商未经业主同意，将原来会所的760m²改建为“匠璞国学书院”，仅剩240m²保留原功能。“十六年来我们业主都是在里面休闲活动，现在开发商占用了大部分面积，我们绝不答应！”

采访中，记者从不少业主提供的购房合同上也看到，合

同第十四条“出卖人关于建设基础设施、公共配套建筑正常运行的承诺”的第五点写明：网球场、会所、游泳池在二期完工后开放，网球场、会所等场所实行有偿服务。刘女士认为，此条内容就表示着会所属于基础设施，业主有权享用。“当初购房时小区规划图上还标注了会所的位置，宣传资料上也写明项目会所及其他配套公建5200m²。”

“此外，书院经过消防检查，发现其证照不齐，产权又没明晰，8月3日怎能开业？”刘女士说，从去年10月起，该书院就开始装修，业主也就此事进行了维权，社区介入调解不下十次，不过一直无果。

物业称会所收入减少，不赚钱只能“变装”

8月6日，记者来到位于天心区书院路的创远景园小区。

“会所产权归开发商所有，如今将其出租改成国学书院属于合法行为。它也是会所的一部分，未来也将对业主开放。”长沙创远物业管理有限公司物业主任沈顺友介绍，会所近年来使用者逐渐减少，收入递减，还要提供水电、保洁等服

务，“亏得一塌糊涂，只能将面积减小。”

为何说产权归开发商所有？面对记者的疑问，沈顺友拿出一张勘探成果表，也就是俗称的“栋证”，上面写明“房屋设计用途，地下一层西向部分为商业，地上1至13层为住宅”，不过对于更明确的规划图，物业则表示暂时无法提供。

产权归属不明确，国学书院暂停营业

“鉴于会所产权问题不明确，双方也暂时无法提供证明。国学书院将暂停营业，待产权问题明晰再做处理。”在双方争执不下的情况下，创远社区书记汤丽莎表示，除非创远置业与业主之间产权归属问题明确，或者开发商与业主达成共识，否则国学馆不能开张，“后

续双方需出示相关证据，以解决产权纠纷。”

8月8日，记者又再次致电长沙创远物业管理有限公司，该公司相关负责人表示，已安排专人开发与开发总公司协调解决方案。

三湘都市报记者也将持续跟进此事。

需根据规划图，看是否占用公共区域

说好服务业主的会所，却被改建成了商业经营场所，归属权该如何判定？

湖南芙蓉律师事务所王留榜律师认为，关键要依据规划图纸和合同判断，“如会所占用公共区域，就属于全体业主所有。反之，则属于开发商所有。此外，按照刘女士合同，开发商承诺会所将作为公共配套，如完全拆除就是违反合同，减少

则不然。”

“据《物权法》第七十三条规定：建筑区划内的道路，属于业主共有，但属于城镇公共道路的除外。建筑区划内的其他公共场所、公用设施和物业服务用房，属于业主共有。”王留榜表示，业主需进一步解会所是否侵占公共区域，开发商能够出具小区会所建筑面积的独立产权证，才能明晰产权归属。

手记

开发商“画饼”成泡影 谁为业主买单？

小区原本规划的高档休闲会所，被开发商侵占为办公室；休闲会所被物业公司对外出租，并禁止小区业主进出……会所被开发商擅自改变用途并非个例，业主面对的回复通常是“我的地盘我做主，想怎么用怎么用。”

这类案例在长沙并不少见：2014年，长沙中远公馆物业公司被曝光不顾业主们反对，将小区3楼约500平方米的公共场所变成了其总部办公场地长达10个月；2015年，王府花园被业主投诉会所被开发商整体出租给了碧涛阁国际水会酒店，连会所内业主共有的物业管理用房也被出租；2017年，长沙岳麓区云栖谷小区会所被开发商转卖，变成一家超市……

卖房时吹的是“依山傍水、碧波云景”、“内设超豪华白金会所”、“会所内有恒温游泳池”，等卖完便是“画饼”成泡影，购房者也维权不易，却为此付出了“高昂的代价”。试想一下，如果一个没有会所噱头的小区，其价值能否与其房价相匹配？

“为避免这种情况，业主就必须进行事先维权。政府也应加强监督，明确追责机制。”业内人士建议，业主在与开发商签订购房合同时，一定要对小区会所作明确约定，并将约定内容写入合同附件。一方面，若开发商承诺设置小区会所，业主可要求其在合同中约定：若房屋交接时会所不存在，开发商应承担何种法律责任(包括支付较高比例的违约金、业主可解除合同等)。

互动

如果，你有类似的遭遇，你所在的小区也存在公共配套建筑无法正常运行，公共区域被侵占、被挪为他用，权益得不到保障，请告诉我们。

我们的联系方式：热线：0731-84326110
微博：三湘都市报
微信：三湘都市报微信公众号 (ID:sxdsb96258)



三湘都市报
微信公众号



三湘都市报
官方微博

停水提醒

长沙湘府路沿线等地将停水

本报8月8日讯 记者今日从长沙供水有限公司获悉，为配合市政管网配套设施建设，8月10日24时至11日6时，公司将会进行湘府路供水管道迁改工作，届时长沙雨花区湘府路(圭塘路-万家丽路)沿线两厢地区将停水。重点影响区域包括托斯卡纳

小区、水岸天际小区。此外，8月10日22:00至11日6:00，开福区湘江北路(柏曹路-沙河桥)、柏曹路、湘捞路、彩霞路(湘江北路-芙蓉路)沿线两厢地区将停水。长沙供水有限公司提醒用户做好储水准备。

■记者 陈月红 实习生 徐超怡

中国福利彩票 3D 开奖信息			
2018年8月8日 第2018213期 开奖号码: 2 0 3			
湖南省中奖情况			
类别	中奖注数	单注奖金(元)	中奖金额(元)
单选	333	1040	346320
组选三	0	346	0
组选六	599	173	103627

注：开奖信息以湖南省福利彩票发行中心正式公告为准！

中国福利彩票七乐彩开奖信息				
2018年8月8日 第2018092期 开奖号码				
15 20 22 05 09 23 07 06				
奖池累计金额: 0元				
奖级	中奖条件	中奖注数(全国)	中奖注数(湖南)	单注奖金(元)
一等奖	○○○○○○○	2	0	668867
二等奖	○○○○○○●	10	0	19110
三等奖	○○○○○○○	168	3	2275
四等奖	○○○○○●	460	21	200
五等奖	○○○○○	5076	117	50
六等奖	○○○○●	9618	325	10
七等奖	○○○○	60929	1576	5

注：开奖信息以湖南省福利彩票发行中心正式公告为准！