

# 锦绣之城豪华会所被拆, 业主闹分歧

有的要求重建会所, 维持高档小区形象

有的要求作为物业经营性用房出租, 充实小区维修资金

本报记者 徐叔竟

位于申花板块的锦绣之城小区, 最近因为小区5幢的豪华入户大堂会所被拆除一事闹得沸沸扬扬。

作为一个二手房市场价高达6.5万~7万元/m<sup>2</sup>的高端小区, 锦绣之城自从2018年底交付后, 位于小区5幢首层的原销售中心一直被业主作为小区入户大堂和接待访客的会所。而如今, 这个富丽堂皇的入户大堂被拆除, 变成了毛坯状态, 这让很多业主不习惯, “这个会所相当于小区的门面, 好端端的会所就这么被拆了, 整个小区的档次都感觉被拉低了。”

锦绣之城的小区会所, 其实是物业经营性用房, 产权属于全体业主。无论是作为会所, 还是物业经营性用房使用, 皆由业主决定。但在这件事情上, 锦绣之城业主之间产生了巨大的分歧。

## 锦绣之城“大堂会所” 是养老用房和物业经营用房

小区的大堂会所, 一直以来都是一个容易产生矛盾纠纷的场所。关于它的权属应该归谁, 历来争议颇多。

通常来说, 每个楼盘会在项目取得建设工程规划许可证的时候, 对其中涉及的具体部位的建筑功能都会有划分和规定, 比如有些小区的大堂和会所, 其规划审批时的建筑功能是配套会所, 有些小区的大堂和会所规划审批时的建筑功能可能是物业管理用房。

具体到锦绣之城5幢, 在规划审批时就明确了其功能为配套公建(包含社区服务用房、养老用房、物业经营用房), 5幢首层即业主所说的小区会所, 其建筑功能为养老用房和物业经营用房。

那么, 楼盘里面的社区服务用房、养老用房、物业经营用房, 其具体权属分别归谁呢?

从事小区第三方服务多年的杭州物业行业专家娄云林说, 对于社区服务用房, 根据目前杭州关于住宅区配套公建的相关政策规定, 每个小区需要按照每百户居民配备30m<sup>2</sup>的社区配套用房的标准, 进行集中配置。通常建设单位会在小区临街的位置规划社区服务用房, 并在建成后无偿移交给所在地区政府。社区服务用房的所有权属于所在地街道办事处, 社区则享有使用权。

小区里的养老用房也属于配套公建用房。根据去年杭州的相关草案, 今后对于新建住宅小区, 将按照每百户建筑面积不少于30m<sup>2</sup>、每处不少于300m<sup>2</sup>集中配置, 与住宅小区同步规划、建设、验收、交付; 对于已建成的住宅小区, 按照每百户建筑面积不少于20m<sup>2</sup>、每处不少于200m<sup>2</sup>集中配置, 未达到配置标准的, 由区、县(市)政府通过购置、置换、租赁等方式, 在该条例实施后两年内配置到位。

而物业经营用房, 则属于物业管理用房的一部分。根据《杭州市物业管理条例》第二十九条的规定, 建设单位须按照不少于物业实测地上总建筑面积千分之七的比例提供物业管理用房, 其中千分之三为办公用房, 千分之四为经营用房。物业管理用房的所有权属于该物业管理区域内全体业主所有。

因此, 在锦绣之城大堂会所被拆除这件事上, 虽然小区业主意见颇多, 但其实说到底, 5幢当时进行精装修是作为销售中心和交付中心使用, 是临时的, 并不作为竣工验收备案移交的标准; 并且在《商品房买卖合同》第19条已明确说明, 5幢的功能使用性质为社区用房、物业经营用房、老年活动用房, 并不存在疑义。



锦绣之城精装大堂被拆除

## 出租收益约48万元/年 建会所还是出租, 业主闹分歧

在捋清了5幢原入户大堂的功能权属后, 目前锦绣之城的业主们, 对于其中属于全体业主所有的物业经营用房(101室、201室共445.54m<sup>2</sup>)后续怎么处理, 出现了意见分歧。

有一些业主仍然希望将其恢复为小区入户大堂和会所, 让大家有个接待访客和休憩的场所, 也能彰显高端楼盘的气质; 也有一些业主希望能将这部分物业经营用房对外出租, 增加小区的经营性收入。

根据《杭州市物业维修基金和物业管理用房管理办法》, 物业管理用房包括物业管理办公用房、公共活动用房和物业管理商业用房(即物业经营用房), 其中物业管理商业用房的经营性收入归全体业主所有, 由物业管理单位在银行建立专户储存, 专项用于物业共用部位、共用设施设备的维修和养护, 不得挪作他用。

也因此, 在锦绣之城的业主沟通会会议纪要中, 社区方面表示, 5幢的社区服务用房、养老用房已经开始进行装修设计, 完成后将会告知全体业主; 而对于物业经营用房, 社区更倾向于建议业主们将物业经营用房出租, 根据目前市场价约为3元/m<sup>2</sup>/天计算, 445.54m<sup>2</sup>的面积, 租金预计为48万元/年, 出租的经营性收入可以用作小区的维修资金。

社区负责人认为, 物业经营用房本身就是政府部门为全体业主考虑的经营性收入的主要来源, 是给大家的红利, 如果把5幢经营性用房改造成小区大堂, 那么房屋保修期过后的维修费用怎么办? 房子大家都是要住的, 房屋交付十几年后, 需要大修才能动用房屋维修基金, 平时不能轻易动用。碰到电梯维保费用、外墙维修费用等公共区域的维修费用, 靠全体业主募捐肯定不现实。

事实上, 如果将物业经营用房用作小区大堂和会所, 其实还存在一个很大的问题, 那就是需要每年投入大量的管理人力、成本、能耗费、维修费等。杭州之前就出现过很多小区的会所常年空置, 甚至业主入住10年都未开放过的情况, 其主要原因就是虽然业主拥有这些会所的所有权, 但是业主和业委会没有精力和能力去运营会所, 很可能每年投入大量成本在其中最终却入不敷出, 长此以往就干脆空置了事。

不过, 对于这445.54m<sup>2</sup>的物业经营用房究竟该怎么办, 还是需要业主大会投票来决定, 究竟是做小区大堂还是保持原有物业经营用房性质。



拆除前的大堂实景图

## 记者手记

### “泛会所”逐渐取代会所

曾几何时, 自带会所是中高端小区的“标配”, 不但提升业主的居住品质, 也是促进房屋销售的一张王牌。但在实际生活中, 围绕小区会所产生的纠纷也数不胜数。究其原因, 是因为《物权法》里对于小区会所的权属并没有明确规定。

在这些年全国各地发生的多起关于小区会所的相关诉讼案例中, 对于小区会所的权属判断, 主要是按照当初的规划情况来处理。

1. 会所中某些房屋如属于国家规定的应配套修建并明确其产权归属的配套公共设施, 则该部分房屋产权按国家有关规定确定, 比如社区服务用房、物业管理用房;

2. 有合法规划, 但没有具体规定的情况下, 商品房买卖合同如约定会所整体或其中的某些房屋产权归属的, 按约定执行;

3. 有合法规划, 没有规定也没有约定的情况下, 如果有证据证明会所的成本实际列入了商品房建造成本, 构成商品房对外销售价格的组成部分, 则归业主所有; 反之, 基于谁投资、谁所有、谁受益的原则, 会所产权归开发商所有。

因此, 购房者在买房前, 最好要了解清楚小区所在规划审批时的实际用途以及权属。

事实上, 随着近年来开发商在拿地阶段成本高企, 而销售阶段又存在限价的现状下, 利润空间有限, 开发商自持会所产权提供增值服务的可能性越来越小。目前, 杭州很多高端楼盘都流行利用架空层做“泛会所”, 或者利用没有产权的地下空间做下沉式会所。 徐叔竟