

杭州一高端小区尚未交付就闹出会所风波

# 上千万元买的房子 小区会所瞒着业主对外“卖卡”



中杭府会所大门

本报记者 印梦怡 李毅恒 徐叔竞

房子尚未交付,业主还没享受过的小区会所却突然对外营业了。位于杭州城西的葛洲坝龙湖中杭府业主们最近遭遇了这桩烦心事。

根据购房合同约定,中杭府小区今年6月才交付。但是前阵子,小区业主陆续在抖音上刷到自家小区会所竟然在对外招募健身会员。

业主韩女士向潮新闻·钱江晚报“记者帮”求助:“业主都还没收房,也没经过我们同意,小区会所就对外经营。我们花了上千万元买房,还要交11.5元/m<sup>2</sup>/月的物业费及服务费,希望小区会所由我们业主自用,保证私密和安全,这要求不算过分吧?”

## A 高档小区还没交付 业主发现会所已对外经营

2017年6月,房企葛洲坝以总价43.2亿元拿下中杭府小区所在地块,折合楼面价31698元/m<sup>2</sup>,该地块出让条件包括高达44%的自持以及“现房销售”等要求。2021年10月,中杭府小区开盘,因登记购房者过多触发社保排序,其中有房家庭须有152个月社保,整体中签率11%。

虽然整个小区有10幢叠墅、10幢高层,共计969户,但北面3幢高层为开发商自持房源,实际只有364套房源可售,户型面积160m<sup>2</sup>~245m<sup>2</sup>,总价在750万~1500万元。小区物业费及服务费(含能耗费、特约服务费、科技系统运行费等)加起来高达11.5元/m<sup>2</sup>/月,即便最小户型,每年物业费及服务费都要22632元,明显定位为高端改善。

韩女士说,距离收房越来越近了,本来业主群里大家都很开心,“没想到,最近小区会所地下室被物业私自外包给第三方公司去经营了,事先并未告知我们业主。现在第三方公司还在线上线下大搞人会促销,只要预存100元就能锁定会员名额。这些人会促销都是针对非业主的,他们只要花少量费用,以后就能共享会所内的设施。”

近日,潮新闻·钱江晚报记者来到中杭府小区,入口便是一中式建筑,装修气派,而这幢建筑正是小区的会所。电梯到负一楼就是健身房,有恒温泳池、器械区、休憩茶室、舞蹈房等等。据了解,器材和设施均由开发商提供。第三方运营公司的工作人员已在会所驻扎。

在距离小区西侧约20米处的路口,记者遇到了正在做中杭府会所健身房宣传的团队。记者一走近便被发了一份传单,上面印着“健身、游泳、瑜伽,城市会客空间”“预存100人会时最高可抵扣1000元”“前288名入会会员为臻选会员”等等。

派传单的小伙直言:“要抓紧了,288名会员现在已经快满了。”



中杭府会所负一楼的恒温泳池

## B 健身房尚未取得营业执照 社区令其暂停招募会员并退费

针对业主们反对将小区会所对外经营的呼声,开发商葛洲坝相关负责人回应称:“我们引进第三方公司做健身房的本意是更好地服务业主。我们做过财务测算,由于小区自持比例高,如果只对内运营,以小区的规模,会所一定会亏损,根本无法维持运营。”

而针对业主担心之后健身房会员能随意进出中杭府的问题,葛洲坝物业经理称,将来小区仍然是封闭式管理,开放范围仅限于这个配套用房的区域。“会所跟小区内部是通的,但是有门禁。外面的人没有授权不能进入小区。”

记者从开发商葛洲坝处了解到,中杭府会所一楼及地下室所在的健身房正在办理营业执照,但目前尚未办出。

没办出营业执照,就能对外招募会员吗? “这是违规的。”小区所在的滨河社区负责人许晨告诉记者,接到业主们的投诉,社区和

相关部门第一时间介入,了解情况,查实会所健身房的营业执照未办出,“目前已经让相关负责人停止继续招募会员,并且要求将之前招募会员收取的费用一律退还。”

接下来,中杭府会所以及地下室的健身房该如何使用,能否对外运营?许晨表示,这需要业主、物业和开发商一起协商。“我们社区会搭建平台,让三方更好地协商。最终目标还是要业主认可,也要保证这个会所能正常运营,发挥服务业主的功能。”

截至发稿,业主与开发商、物业就会所是否对外经营一事已进行了四五轮沟通,尚无定论。

葛洲坝相关负责人表示,愿意与业主代表进一步沟通解决方案。后续或将在小区公众号上,对全体业主发起投票,来决定是否继续对外经营。

## C 会所地下室能否对外经营 要看规划明确的用途性质

这些年来,关于小区会所的纠纷并不少。早年,一些会所的产权属于开发商。但如今,小区会所大部分是物业经营性用房,产权属于全体业主,其用途由业主决定。此前,拱墅区的锦绣之城小区业主就通过投票的方式决定其大堂的用途。

而会所的地下室大多数没有产权,遵循“谁投资谁受益”的原则,开发商可以决定其用途。不过杭州大部分高端楼盘,如仁恒滨江园、御湖府、上品等,其会所位于某楼幢的架空层以及地下室部分,若开放就意味着外来人员可以大量进入小区,因而这些会所基本仅供本小区业主使用。

但也有个别楼盘在交付数年后,调整经营思路的。比如2020年时,武林府小区因地下室会所要改大众健身场所引发业主反对,开发商出示了与业主签订的购房合同,里面有一条写明:地下一层活动场所归出卖人所有,出卖人对此拥有处置权。此次中杭府也是同样情况,开发商当时也强调地下室活动场所归出卖人所有。

那么,会所地下室究竟能否对外经营?是否需要经过业主同意呢?

业内专业人士称:“地下区域能不能对外经营,就看能不能批出营业执照。而能不能办

出营业执照,得看用途性质。”

他解释,这里面也会分几种情况。像中杭府小区,其规划图纸中明确规定,小区地下室泳池以及配套用房为“非商业或办公用房”,那么其营业执照大概率办不下来,则无法对外经营。

如果地下室没有明确规定其用途性质,则要看这部分面积是否属于小区物业服务用房。根据《杭州物业条例》第四十四条规定:建设单位应当按照不少于物业管理区域内实测地上物业总建筑面积的千分之七配置物业服务用房。

如果会所地下室是属于这“千分之七”内,则其产权归全体业主所有。不过,业内人士也称,小区交付前,开发商作为小区大业主有权决定会所及其地下室用途的权利。而业主们如果反对,可以在小区交付后,通过业主大会表决来决定是否更换其用途。

而如果会所地下室不属于这“千分之七”,则该区域不属于业主共同所有,需要产权部门来确权。如果无法确权的只能通过法律途径来判。“非业主共有部分,只要不损害业主权益的,业主无权干涉具体做什么用途,就算之后成立业委会也不行。”该业内人士称。