

金楼市 周刊 Estate

◎最权威的财富地产杂志

要改规划,开发商理由总是很多;规划改了,业主总是很反感—— 规划变了,是好是坏不能一刀切

南京楼盘更改规划的不在少数,有的把办公楼变成了小户型,有的把大户型改成了小户型,也有的把小高层变成了联排……这些更改有的已在规划局进行批前公示,有的还在谋划更改之中。那么,开发商们看似小小的这个举动到底对购房人有何影响?他们又为何要改变原来的规划呢?记者决定一探究竟。

变更盘点

办公房变酒店式公寓?

5月27日,中海凯旋门更改规划开始公示。据变更的规划显示,该项目是2006年6月5日获得的地块,土地性质为住宅办公与酒店式公寓用地,原方案公示B栋4-24层为办公用房,应部分前期业主要求,拟将办公用房变更为与A1、A2、A3栋使用性质相同的酒店式公寓。按照变更后的物业类型,将增加地下停车位43个,原地下室范围无变化,原B栋地上建筑面积及高度无变化。

开发商声音——

南京中海营销部相关人士解释说,此次变更的原因主要是为提升楼盘品质,消除项目竣工后对住户日常生活的干扰,给业主提供一个相对封闭安全安静的小区空间。

办公楼改成的酒店式公寓土地年限是多少年呢?该人

士表示,为65年。“因当初地块规划中关于用途一块其实并没有写得非常明确,例如办公楼必须建多少,所以取消办公楼并不会缩短酒店式公寓的年限。”在变更申请通过后,规划局会重发新的规划许可,当中会标明新的土地年限。

据了解,中海凯旋门今年一季度跻身南京销售前十,小户型需求旺盛,也是开发商考虑变更的另一原因。

商业用房包装成小户型?

龙蟠南路上中北蔚蓝星座内的一栋小户型开始销售,名为“中北星钻”,就是这个小户型的闪亮登场让不少人眼前一亮。有人甚至猜测这是不是中北蔚蓝星座当初保留的房源。

据悉,这栋小户型面积主要有35平方米和60平方米两种,共49套,朝南单价10000元,朝北单价9000元,起价8488元/平方米的房源只有1套,4月30日获得销售许可证。

据一些购房人实地调查发现,该栋楼独门独户大门朝北,与蔚蓝星座小区用围墙分隔开来,蔚蓝星座小区的园林景观和小区配套不能与之共享。该地块为商业用地性质,年限40年,水、电均是商用水电。因此不少购房人质疑,该处物业规划审批时是“商业服务和商业管理用房”,现在为何改成小户型公寓在卖呢?

开发商声音——

记者联系了中北地产销售部相关人士,该人士并没有否定该栋楼的商业性质,虽然本该按照商用水电交费,但是因为开发商会给业主相应补贴,所以会按照民用水电计费。

针对规划变更问题,他也解释了之所以这么做是因为这栋处于几个小区的交界处,道路未通,商业氛围不好,所以改成小户型销售。“其实该栋楼所在的地块是2003年拿下的,一直就是商用综合楼性质,只不过现在没有建成传统意义上的沿街大面积商铺,而是分割成一套一套的小户型来卖,至于小户型销售出去后购房人作何用途,开店还是办公并没有严格的限定,所以这不能说是更改规划。”

(下转 B34 版)

小高层变身联排别墅?

宁南翠岛花城最后一期要建联排别墅了。这是很多老业主近期讨论最热烈的话题。

按照原规划,该项目最后一期为9栋小高层和一所幼儿园,近期因为有工人开始进场勘探,所以有业主提前打探相关消息得知,三期即将开工,只是规划有所调整,原先的幼儿园还在,位置挪到了三期的西北角也就是会所以东,

变动较大的就是原先的9栋小高层变身联排别墅。

开发商声音——

小高层不盖了,统一为联排别墅,开发商也有自己的苦衷,翠岛花城原来是雨花大开发,后来因为改制转到石林地产名下,石林地产营销总监周黔松透露说,因为前期开发商所建房屋容积率超标,所

以最后一期原本可建6万平方米,现在只能建3万平方米,否则小区容积率就会超标。“小高层的数量必须减少,但利润如何保障?所以想出了这个折中的办法改建联排别墅。”他还表示,“当然,规划能否获批,开工之前一定会进行公示,老业主可以根据公示内容提意见和建议,如业主有疑义,开发商肯定不会强行开工。”



漫画 俞晓翔

本期导读

话题互动

关注江北新城区规划
桥北为何不是新核心
>>>B34

物业有啥闹心事儿
不妨来这儿说说看
>>>B34

点击热词

北京杭州退房引关注
南京是否卷入退房潮
>>>B35

镇宅之宝

“镇宅之宝”第一站
六层绿化簇拥山河水
>>>B37

城南唯一 超五星级影城 中影东方荣耀入主!

火车站铂金旺铺,环球名店廊华彩绽放,汇聚世界一线品牌,引领国际时尚。大型主力店超五星级影城中影东方,率先入驻,鼎盛人气堪比德基影城、华纳影城,届时年营业额可达千万元,将成为聚集人气的“吸金石”,成就掘之不尽的财富金矿。

6月6日,中影东方签约仪式暨明发达客会隆重开启,恭迎阁下莅临!



美食美客、异域风情美食街、领南SOHO基本售罄
派对街区热销80%,环球名店廊火爆预约中



- 毗邻亚洲第一站,年客流量1400万人次
- 3条主干道,4条高速公路,5大交通体系
- 10余家主力店,近100条步行街
- 逾15000m²大型超市,催生消费浪潮
- 约8000m²主力店群,品牌效应带来鼎盛人气
- 超7000m²品牌电器,凝聚销售核动力

025-52886888 52880713

项目地址:南京市宁溧路石林家乐家西侧200米 开发商:明发集团 全程营销:聚源(中国)地产机构

