

社区·物业

位于瀛洲路和开元大道交叉口附近的水木菁华小区楼顶建筑惹争议——

开发商合理赠送？性质不好界定？



核心提示

□记者 丁立 文/图

水木菁华小区位于瀛洲路和开元大道交叉口附近。近些日子，由于部分业主在楼顶进行私建，其他业主意见很大。物业公司认为：一些楼顶建筑，在开发商赠送面积之内；另外一些楼顶建筑，他们不好定性——如此答复难令其他业主满意。

孰是孰非？日前，洛阳晚报记者连线有关部门，探求说法。



水木菁华小区楼顶的木质房

1 (业主)

买房时我就忍不住感叹，小区楼顶竟有如此牛气的建筑

邱女士是水木菁华小区的一名业主。她说，她是2012年在该小区买的现房。在买房时，她就注意到了一个现象：有业主在楼顶进行私建，加盖了木质房，房后还种有花草草，在小区外远远望去，就像亭台楼阁。“当时，我心里就想：这是谁家盖的豪宅？这么牛气！”她说。

邱女士买的是12号楼顶楼的小户型。入住后，她渐渐发现：在小区楼顶盖房的，还不止这一户，还有两栋楼的楼顶，分别盖有两间彩钢房。邱女士没想到的是，

近些日子，就连她的大户型邻居，也跟风开始了楼顶改造，12号楼楼顶很快围起了铁栅栏，还修建了楼梯，对此，邱女士有意见了：“楼顶属于公摊部分，怎么能私搭乱建呢？万一给我们下面的房间弄漏了呢？”

后来，物业公司锁住了楼顶的门，因为大户型业主是复式楼，依旧能上到楼顶，只有小户型业主没法上去，邱女士坚持要了一把楼顶钥匙。12号楼的其他小户型业主，原先还偶尔上楼顶晒晒被子，锁住门后，他们都不再上楼顶，听邱女士说起这事，他们都表示惊讶。

2 (物业)

“他们搭建也有一定道理，我们给他们定不了性”

遗憾的是，在采访时，洛阳晚报记者一直没能见到12号楼进行楼顶改造的那户业主，只是随邱女士找到了该小区的物业管理公司——洛阳珠江物业管理有限公司，一名姓全的女经理接待了我们。

记者获悉，水木菁华小区现有12栋楼，1栋至9栋是低层，楼顶属于开发商直接赠送的面积，10栋至12栋是高层，在同一楼层内，01户和04户是大户型，买房子时就有约定，享有开发商赠送的楼顶阁楼。

记者询问全经理，高层楼顶的木质房、楼梯和栅栏是否在赠送面积之内，这名经理没有明确回答，只是承认这些楼顶改造，并没有征得其他业主同意。对于12号楼的楼顶改造，这名经理说，他们也制止过好几次，但他们没有强制执行的权力，至于是否对其他楼顶改造也进行过制止和规劝，这名经理依旧没有作答。

最后，这名经理说：“他们搭建也有一定道理，我们给他们定不了性。”

3 (区物业办)

赠送面积是欺诈说法，物业应制止或举报私建行为

同一种行为，邱女士说是私搭乱建，物业却给出了含糊的说法——这种行为究竟该怎样定性？17日，记者连线了洛龙区物业办。

该物业办一名姓冯的负责人说：“按照物权法和物业管理条例，业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分以外的共有部分，享有共有和共同管理的权利。也就是说，业主门窗以内属于专有部分，门窗以外属于全体业主共有。开发商说在出售住房时赠送楼顶面积、送阁楼，那么，送的阁楼是否办有房产证？较真地讲，这种说法是一种欺诈行为，实际上，开发商只是将部分使用权转移给业主，实际产权仍属于全体业主共有。”

这名负责人认为，凡是楼顶上没经洛阳城乡规划局进行规划的建筑，就可以界定为私搭乱建建筑。《洛阳市城市市容和环境卫生管理条例》已对小区管理明确了责任界限：凡是由专业化物业管理公司管理的小区，由物业公司负起相应的管理责任。物业公司一旦发现私搭乱建行为，就应该规劝、制止，在制止无效的情况下，可通过相关渠道上报当地城管部门，业主也可依法向城管部门举报。

4 (区城管局)

未接到该小区举报，物业公司管理小区应尽心

记者从洛龙区城管局了解到的情况是：迄今为止，他们尚未接到水木菁华小区的相关举报。

该局一名姓张的负责人说，如果确实是楼顶私建问题，楼顶私建的业主应是第一责任人，小区物业也应首先全力负起管理责任。业主即便不听从物业的规劝和制止，物业也不是没有一点办法——毕竟，业主出入小区和水电管理都由物业公司负责，物业公司不能光收费不管理。

社区特约记者播报台

使用灭火器 并不很简单



消防人员演示消防器材正确使用方法

□社区特约记者 付冬冬 文/图

本月是消防安全月，日前，洛龙区开元路办事处、洛龙区公安消防大队、洛龙派出所联合在辖区内开展了一场消防安全知识宣传和演练活动。近200名居民、商户及物业人员参加了演练。活动现场相关人员专门制作了消防宣传展板供居民参观学习，消防大队的多媒体宣传车也前来助阵，播放消防知识和警示短片。

居民亲身体验了如何使用灭火器。很多群众表示以前都以为使用灭火器很简单，没想到还有这么多技巧。

洛阳晚报 鹊桥专栏 刊登时间：每周二、四、五 广告热线：65139977 65139988 刊登范围：征婚交友、婚介信息、婚庆礼仪等

美诺信息部 13083631279 13213519856

我信部真诚的为您服务。我是咱洛阳市的十佳爱心人士。今年又被评为洛阳市的诚信模范单位。我们不为名、不为利，帮助所有需要帮助的人，积德行善，造福每一个人。今年已牵手成功一百多人。仅本月，已成功牵手二十人。耳听是虚，眼见为实。希望大家实地来考察，事实能证明一切。希望每一位单身朋友带着一颗真诚的心来寻找自己的幸福吧！

- ◆男，62岁，1.76米，离异，有责任心，事业稳定，知书达理的姑娘牵手一生。
- ◆男，59岁，1.78米，离异，有责任心，事业稳定，知书达理的姑娘牵手一生。
- ◆男，47岁，1.77米，离异，有责任心，事业稳定，知书达理的姑娘牵手一生。
- ◆男，26岁，1.75米，未婚，有责任心，事业稳定，知书达理的姑娘牵手一生。

好姻缘交友会所 相亲热线：63120320 15637996519

全力打造洛阳大型中高端单身交友平台

◆女，24岁，未婚，1.65米，本科，科研，1.75米，本科，本白苗条美丽。市经商，车、房。

◆女，27岁，未婚，1.65米，在编教1.73米，本科，驻洛，苗条秀丽。军官，稳重成熟。

◆女，34岁，离异，1.63米，铁路1.81米，有公职，有系统，秀丽开朗。公司，车、房，稳重。

◆女，44岁，1.65米，离异，有责任心，事业稳定，知书达理的姑娘牵手一生。

◆女，48岁，1.66米，离异，有责任心，事业稳定，知书达理的姑娘牵手一生。

◆女，60岁，1.63米，丧偶，有责任心，事业稳定，知书达理的姑娘牵手一生。

西工区金谷园路与纱厂路交叉口翡翠城3单元904室