

天河一小区52间办公室

天河区住建局:项目系无证施工,保障性租赁住房资格

“三栋楼加起来共有1180户业主,大家每天都提心吊胆的,要是发生坍塌事故,后果不堪设想!”近日,广州市天河区平云路177号跑马地花园三期的业主们向新快报记者报料,有施工队在小区B、C、D栋1-3楼内闭门施工,在业主不知情的情况下,施工方将办公用房改建为公寓,并安装了2台大型中央空调机组。经业主们统计,改建后的房屋多达244间,业主们担心如此大规模的改建,对于楼层承重以及消防会存在极大的安全隐患。

对此,天河区冼村街道办事处曾回应业主称,项目建设过程已取得建筑工程施工许可及建设工程消防设计审查意见同意,并通过建设工程消防验收,评定为合格。然而,6月28日,天河区住建园林局回复新快报记者称,项目涉嫌无证施工,原取得的装修消防许可已失效,同时已取消其保障性租赁住房的资格,后续由冼村街道跟进并妥善处理。

■采访:新快报记者 贾典 林钢威 陈慕媛

■图片:新快报记者 贾典 林钢威

【业主报料】

眼皮底下,办公用房成出租公寓

“今年5月上旬,有业主发现小区三期B、C、D栋的2、3楼大规模施工,业主们却毫不知情。”6月21日,跑马地花园三期的业主老陈(佚名)告诉新快报记者,业主们曾多次询问小区的物业公司了解相关情况,却没有得到准确的回复。直到5月22日,业主们通过12345平台的投诉回复才得知2、3楼成了保障性租赁住房。“在没经过业主们的同意和相关文件公示的情况下,(广州越秀星寓公寓管理有限公司)就试图将办公性质的房屋改为公寓并对外出租,这算怎么回事?”老陈愤愤不平道。

老陈告诉记者,5月29日,在业主报警后,冼村派出所派出警员和业主对2、3楼进行核查。然而,不看不知道,一看吓一跳。“原本52间办公用房,如今被悄悄改成244间小公寓。”老陈表示,当时警员请现场项目施工人员提供施工证件,施工人员却无法提供。警员当场责令施工人员,在未取得相关复工通知前不得继续施工,并请小区物业人员进行监督。

后来,业主们从天河区住建局了解到,如今2、3层的改建并不属于住建局2019年核发的施工许可证批准范围,涉嫌无证施工。“为何不在批准范围内,施工方还能继续施工呢?”业主们对此感到十分诧异。

施工许可问题,冼村街道先后改口

实际上,事发后,业主们表示曾多次通过12345平台以及其他方式向有关单位投诉,然而,当地街道和相关部门的回复却各执一词,令业主们一头雾水。

5月22日,冼村街道办事处回复业主称:关于市民投诉天河区冼村街道平云路177号之二违章建筑、房屋改变使用性质的问题,情况部分属实。此外,回复中指出,2、3层的越秀星寓马场店为定向出租的保障性租赁住房,已纳入广州市保障性租赁住房管理,项目已取得《广州市保障性租赁住房项目认定书》,建设过程已取得建筑工程施工许可及建设工程消防设计审查意见同意,并通过建设工程消防验收,评定为合格。现场检查该项目未出示规划变更手续,目前仍未投入使用,已要求当事人取得规划变更手续后再投入使用。

6月5日,冼村街道办事处在给业主的回复中却称,关于市民投诉的2、3楼的房屋违建问题,情况不属实。该地址为装修工程,并未发现增加建筑面积的行为,未涉及违法建设。在当天的另一则回复中,冼村街道办事处称,已安排相关部门对2、3层的装修工程进行巡查控停,同时已要求建设单位在未完成全部手续前不得将该项目投入使用。

6月11日,冼村街道办事处给业主的回复中提到了施工许可证的由来。冼村街道办事处指出:在2018年,2、3层因无证施工被街道执法队强制停工、立案处罚并责令补办施工手续。随后,该项目于2019年4月取得建筑工程施工至2024年6月6日。在此期间,冼村街道办事处未收到天河区住房建设和园林局所发来该地址装修工程已申请中止或完工的通知,及该地址施工过程存在违法行为的线索。另据街道今年6月5日收到的区住建局《关于广州市天河区平云路177号2层、3层涉嫌无证施工的告知函》,已于6月7日进行立案查处。经现场检查该项目至今未投入使用,未形成改变房屋使用性质的事实。

关于施工许可证的问题终于明了,但街道这一说法却与此前回复业主的“建设过程已取得建筑工程施工许可”有所出入。



■部分房间相当拥挤,放下柜子就没什么空间了。



■三楼楼梯瓷砖已空鼓、碎裂。



■三楼过道的样貌。



■卫生间做了抬高处理,地板下安有下水管道。



■安装在D栋三楼的大型设备。



■C栋一楼大厅全貌。

【记者走访】

密密麻麻,装修现场宛如“迷宫”

改建后楼层内的情况如何呢?在业主的带领下,日前,新快报记者来到涉事楼层一探究竟。

在小区B、C、D栋2、3楼,记者发现改建的房间密密麻麻,由过道隔成了外侧和内侧的房间,走在楼层里宛如迷宫一般。在楼层内侧的房间,部分房间没有窗户;在外侧的房间,部分房间仅有半个窗户,甚至要和隔壁房间“共用”一个窗。这些狭小的房间内均放置了上下铺的单人床,有些房间内则放置了尚未拆封的洗衣机和冰箱。房间里还配有独立卫生间,记者发现,卫生间由板材安装而成,且做了抬高处理,卫生

间地板下安装了下水管道。不仅房间的地面被抬高,连走廊的层高也从原本的4米左右变成了如今的2米左右。

令业主们担忧的是,部分卫生间内的电热水器就加装在顶部的天花板夹层中。“安装在封闭空间内的热水器一旦投入使用,容易发热,且受潮后容易短路,从而发生火灾。”有业主指出,改造成如此密集的房间和狭窄的过道,存在消防安全隐患。

此外,在3楼的楼梯处,记者还发现楼梯的瓷砖有些已经出现空鼓、开裂。

负荷超载? 业主们担忧楼层承重

如今,施工现场已经安装了一些大型空调设备,放置了大量装修材料,令业主们对楼层承重的负荷感到担忧。其实,业主们的顾虑也并非空穴来风,据业主提供的一份《工作联系函》显示,今年2月2日,施工方广东住总建设工程有限公司向甲方广州越秀星寓公寓管理有限公司提出:由于首层空调机房安装的设备重量超过10吨,请甲方安排相关检测单位验算楼板的承载能力是否达到安装要求;新方案风冷主机安装在三楼房间,设备运算重量超过6吨,楼层承载力是否能达到安装要求,空调主机噪音大、风量大、排放的热量高,会对周边环境有一定影响;施工方还提到,此方案有一定的风险性,还需考虑方案对周边环境、居民的影响及有无安全隐患。

函件中涉及楼板承重、环境影响等问题,对于业主们来说,该方案是否有作更改或是已在落实,这成了他们心中的一根刺。老陈向记者介绍到,跑马地花园三期B、C、

D栋共有33层,如今改建的区域是1至3层,而楼上有1000多套住宅,地下有2层停车场,业主们曾邀请专业人士测量后发现,安装的空调机组超过楼层承重负荷。

新快报记者走访发现,在C栋一楼大厅,现场已经停止施工,大厅处于毛坯状态,四处堆放着建筑材料,右侧放置了一台大型设备,其中就包括满液式蒸发器、螺杆式制冷压缩机等组件。老陈指出,这是未安装好的中央空调机组。在D栋3楼的房间,记者看到了业主们所提到的另一套大型的空调机组,几乎占据了房间的一半空间。此外,该房间的外立面已被破坏,拆除的落地玻璃缺口被几块油布所遮挡。据老陈介绍,这是施工时为了方便搬运大型设备,才将落地玻璃拆除。

业主们表示,希望能够拆除已经安装的中央空调机组,恢复原状,并对1楼和3楼放置的中央空调机组是否造成楼层承重结构损坏进行评估。

【最新进展】

小区物业已对工程做停电处理

没有仔细核实工地的文件。针对目前的情况,该工作人员表示,已经对2、3楼进行停电处理。

针对上述提到的施工问题,6月28日上午,新快报记者致电广东住总建设工程有限公司询问有关问题。工作人员表示,会将记者的提问信息转给领导,由领导后续再致电进行回复。

7月1日下午,新快报记者致电承租方广州市越秀星寓公寓管理有限公司,工作人员表示后续会进行书面回复。截至发稿时,记者仍未收到上述公司的回复。