

被改建成244间“保障房”

已被取消,洗村街道将跟进并妥善处理

【天河区住建局回应】

工程涉嫌无证施工 装修消防许可已失效

6月28日,天河区住建局针对跑马地花园三期B、C、D栋2、3层的规划变更手续、施工许可事项、消防事项、保障性租赁用房等问题回应新快报记者。

在规划变更方面,住建局表示,2、3层房屋的性质为办公功能,未向规划部门办理变更使用功能手续。

针对业主们所关注的施工方无证施工问题,天河区住建局也解释清楚其来龙去脉。2019年4月30日,天河区住建局向广州宏景房地产开发有限公司核发广州市天河区平云路177号2层全层、3层全层装修工程《建筑工程施工许可证》。天河区住建局称,目前2、3层正在进行的施工作业,并不属于该局2019年4月30日核发的装修工程施工证许可范围,设计单位及施工单位均已发生变化,且建设单位未就此次施工在该局办理有关施工许可手续,涉嫌无证施工,该局已函请属

地街道进行查处。

在消防事项方面,工程原取得的装修消防许可也已失效。经天河区住建局核查,2018年12月4日天河区消防大队出具广州市天河区平云路177号2层全层、3层全层装修工程《建设工程消防设计审查意见书》,2020年2月26日天河区住建园林局向建设单位出具《建设工程消防验收意见书》,该工程的使用性质为办公室。现该工程已重新改建,原取得的装修消防许可已失效。目前该工程尚未竣工,天河区住建局也未办理该建设工程的消防验收备案业务。

对于该项目所取得的广州市保障性租赁住房项目认定书,天河区住建局回应道,2023年5月,广州越秀星寓公寓管理有限公司申请将“越秀星寓马场店”项目认定为保障性租赁住房。同年6月20日,经天河区保障性租赁住房工作领导小组审定,该项目

认定为新增类保障性租赁住房,认定行为合法合规。天河区住建局指出,广州越秀星寓公寓管理有限公司应到各相关部门办理规划、施工、消防等各项建设手续。如今该保障性租赁住房项目因涉嫌存在未办理施工许可手续先行施工行为,正由属地街道进行立案查处,已撤销该项目的保障性租赁住房认定书。

业主担忧的问题何解?天河区住建局表示,广州越秀星寓公寓管理有限公司作为实施主体单位,有责任和义务应委托设计院或检测评估单位,对外墙及整体结构进行验收复核承载能力。因装修而拆除的三楼外立面、玻璃以及施工所造成的楼梯破损等问题,该公司积极承担责任义务,完成修复工作。业主们所反映的问题后续由洗村街道跟进妥善处理,天河区住建局将继续对该项目处理处置情况给予高度关注。



【专家说法】

物业未履行监管职责,可能面临相关部门处罚

工程项目无证施工,将面临何种处罚呢?广州市政协委员、广州仲裁委员会仲裁员、广州市城市规划协会监事谭国戬指出,根据我国《建筑工程施工许可管理办法》第十二条规定,对于未取得施工许可证或者为规避办理施工许可证将工程项目分解后擅自施工的,由有管辖权的发证机关责令停止施工,限期改正,对建设单位处工程合同价款1%以上-2%以下罚款;对施工单位处3万元以下罚款。“因此,对于施工单位的行为,业主可以依据上述法律规定向住建局进行投诉处理,维护自身的合法权益。”谭国戬说道。

“物业方作为物业管理的负责方,有义务监督区域内的建设活动是否合法合规。”广东省房地产研究会副会长、广东国鼎律师事务所高级合伙人廖建勋表示,物业在发现施工方未持有有效施工许可证时,应及时向有关部门报告并要求停工。若未能履行监管职责,同样可能面临相关部门的处罚。

改建工程未申报消防业务,明显违反多项消防规定

“改建工程未申报消防业务,明显违反多项消防管理规定和流程。”廖建勋指出,未经消防验收的建筑物,可能会增加火灾发生的风险隐患,比如消防设施不完善、消防安全管理不到位以及应急疏散困难等问题。

而在承重方面,廖建勋表示,住宅建筑在最初设计时考虑到楼层的承重能力,应满足国家标准《建筑结构荷载规范》的规定。在改建时堆放或安装大型空调机组设备,这对建筑结构本身承重能力提出更高的要求,若重量过大确实有可能对建筑结构造成损害,长时间承受过大负荷可能导致结构变形甚至出现裂缝。为此,他建议在安装大型空调机组前,应进行详细的承重评估,是否适合安装和长期运行大型空调机组,确保楼层能够安全承载设备的重量,同时要注意避免堆放时导致局部楼板突增过大承重。

建议成立调查组听取各方意见,及时公布进展

在监管方面,廖建勋认为,跑马地花园的改建工程,涉嫌多项违法行为,相关职能部门应妥善处理,既要严惩违法行为,也要做好后续监管工作。他建议成立专项调查组,对改建情况进行详细勘查,同时对消防设施、承重结构等进行检查、评估。

他表示,在办理过程中,调查组应充分听取小区业主、物业公司等各方意见,向违法改建的业主下达整改通知书,及时公布调查和整改进展,回应业主关切。同时在整改期间,相关部门应加强监督,确保整改措施得到有效执行。对于拒不整改或整改不到位的业主,依法追究其法律责任,进而维护小区业主的合法权益。

谭国戬说,未经允许的“商改住”对城市规划和周边环境、安全产生严重影响,此外,建筑规划的不同用途对于消防设计及验收有不同的要求,未经允许擅自进行“商改住”可能存在消防验收不合格的风险,加大市民群众的居住安全隐患。因此,对于此类事件,相关部门应引起重视,不定期开展检查,对违反全市保障性租赁住房有关规定依法依规予以查处。



■D栋三楼的外立面被拆除,被油布盖住。



■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方面会存在极大的安全隐患。