

二期要多建一栋楼 一期业主有意见

——城中区大唐悦府小区二期规划变更引争议（上）



请扫一扫
二维码关注
“柳报维权
哥”，加入维
权大家庭。

〇〇全媒体记者 冯浩

近日，城中区大唐悦府（曾用名“大唐人家”）一期业主陈先生向“柳报维权哥”（微信号：lzbwbwq）反映，小区开发商广西旺业房地产开发有限责任公司（以下简称“旺业房开”）近期调整小区规划方案，其中增加了楼栋数量、缩减了楼间距，引发部分一期业主争议。旺业房开为何做此调整？争议背后又有怎样的隐情？记者进行了多方调查。



该小区一期楼栋与二期工地。

一期业主：二期调整规划方案对一期业主有影响

6月17日，记者在大唐悦府二期工地看到，施工车辆进出频繁，施工作业已启动。一期业主陈先生指着工地说道：“当时买房的时候，房开的沙盘标注二期只有4栋楼，一期的5栋与二期楼盘的楼间距约有59米。可现在规划修改了，二期突然要多建一栋楼，导致二期楼盘与一期5栋、6栋之间的距离拉近了约10米。”

记者了解到，该小区一期已经建好5、6、7、8栋，共4栋楼。二期原本规划建设4栋楼，但现在要多建一栋楼，目前相关部门已审批。

一期多名业主告诉记者，市自然资源和规划局2025年3月、2025年5月分别对二期规划总平图拟调整方案进行公示，并召开听证会听取相关利害关系人意见。在两次听证会上，旺业房开都表示：对二期的调整，是为了保障各方利益。而小区一期业主也都在两次听证会上明确反对二期增加楼栋、减少楼间距等调整内容。



该小区二期工地已动工。

今年5月，市自然资源和规划局批准了该小区规划总平图调整。施工方随即动工。

“开发商在听证会上直接提出‘对二期的规划进行修改’，根本没和我们一期业主协商。”一期业主覃女士表示，目前楼间距改变了，很影响一期5栋和6栋业主的利益，主要包括日照和通风，以及公共资源被占用。

“会上我们提了很多反对意见，但都石沉大海！”业主陈先生说，听证会中，业

主的诉求被忽视，他们对旺业房开的做法不认可，希望相关公司、部门能充分保障利害关系人的权益。

目前，约有30名一期业主组建微信维权群，以维护自身权益。他们的诉求与建议包括：撤销2025年5月或6月对“大唐人家”规划总平图调整的批准决定；责令施工单位停工，或严格按原规划恢复施工；启动内部复查程序，重新评估规划调整的合法性、必要性及程序正当性。

破产管理人：调整二期规划总平图是必要且合规的

那么，为何要对二期的规划总平图进行调整呢？

记者调查得知，旺业房开已于2018年12月被南宁市中级人民法院裁定破产清算，2021年1月转为破产重整程序，并由广西德弘冠破产清算有限公司担任破产管理人。

“随着一期交付，占地

53546.7平方米的二期开发应提上日程。我们破产管理人发现，2015年二期的旧规划方案已无法满足当下人居需求，加之需要保障债权人和业主的利益，所以对规划总平图进行调整是有必要的。”该公司项目破产管理人兰色说，不仅要解决历史遗留问题，更要为居民创造符合需

求的居住环境。因此，根据法院裁定的重整计划，对二期进行开发建设。他们经过代建团队的市调、规划、设计等一系列工作后，由旺业房开向市自然资源和规划局提出了调整申请，“本次总平图调整对楼栋数、绿化面积都进行了科学合规的调整和优化。”

一期烂尾10年导致债权人和业主利益受损

兰色表示，调整二期规划总平图，还有一部分原因在于该小区一期（大唐人家）建设周期长等问题。

兰色介绍，2014年底，旺业房开资金链断裂，导致已售的5栋、6栋、8栋突然停工，300户业主的安居梦一夜破碎。对此，一期业主全先生表示：“那时候我们联系不上房开，拿着购房合同却无家可归。”

面对困境，155户业主于2017年众筹约500万元开展“自救”，勉强完成5栋、8栋部分门窗、水电的安装，少数业主在未竣工验收的情况下先行入住。而“自救”却无法解决消防验收、竣工备案以及房产证办理等根本问题。

“大唐人家经历了‘停工—自救—再停工’的循环。”兰色说，2010年就已经公布规划的项目，本应在2015年底交付一期住宅，但因为原开发商资金链断裂等原因，业主被迫从购房者变身为“开发商”，亲自签订施工合同、协调供水供电。不过，由于缺乏专业知识和合法主体资格，每一步推进都十分艰难。

“没有政府部门的支持，我们是解决不了‘自救’这个问题的。”业主代表何先生坦言，在我市住建部门的协调下，供水部门才同意“只做自救业主的报备安装”，大幅降低了成本。然而，因项目未竣工验收，就连入住的业主也无法办理房产证，孩子落户上学成为难题。这种“有房无证”的状态持续了整整9年。

2018年底，南宁市中级人民法院受理旺业房开破产清算申请后，破产管理方对旺业房开债务进行清理，经确定，旺业房开债权达30多亿元，对大唐人家项目进行重

整，是减少债权人损失、给购房债权人交付房产的有效途径。

在南宁市中级人民法院的指导下，2021年，旺业房开由破产清算转为破产重整。但由于房地产市场大幅下滑，几次招募重整投资人均未果。

事件终于在2023年迎来了转机，南宁市中级人民法院与我市住建等相关部门多方合力，将大唐人家列入国家保交楼项目，获得专项借款资金支持。“大唐人家终于迎来复工。”兰色说，复工距离项目停工已近10年，其间多次招募重整投资人但均告失败，最终代建方联发集团与施工方十一冶建设集团、绿城物业成功进驻，一期项目更名为“大唐悦府”。2024年6月30日，一期住宅终于竣工交付，业主们拿到了等待10年的房产证。

“然而，一期工程完工后，新的难题又出现了。二期那块地闲置了很久，都是泥沙和水塘，为保障债权人和业主的利益，需要尽快让二期投入规划建设。”兰色认为，调整后的规划总平图并未侵害一期业主的利益。

针对此回应，该小区一期部分业主表示，他们深知小区一期从规划到建设逐步发展至今的艰辛历程，但对于二期要作如此调整却难以理解，尤其对二期建设是否符合规定仍心存疑虑，希望市自然资源和规划局能正面回应此事，对公共参与机制、审批流程作出解释。

那么，二期规划总平图调整是否符合规范？市自然资源和规划局召开的两次听证会的真实情况究竟如何？一期业主提出的疑问和诉求能否得到采纳？

本报将继续关注事件进展。