

市自然资源和规划局回应市民关切

——城中区大唐悦府小区二期规划变更引争议(下)

〇〇全媒体记者 冯浩

上篇聚焦大唐悦府小区二期规划变更引发业主不满一事（详见本报7月2日04版报道），业主们对开发商调整规划、缩减楼间距等行为表示不满，并对市自然资源和规划局的审批流程与方案心存疑虑。报道刊发后，事件走向备受关注，市民委托“柳报维权哥”（微信号：lzwbwq）介入采访，向市自然资源和规划局提出3个疑问。

1 业主观点不一，聚焦争议盼回应

6月18日，记者再次来到该小区，看到施工仍在进行，蓝色的工程围挡外，聚集了一些一期业主，他们对此次事件看法各异。

“规划的随意调整损害了业主们的利益，打乱了原本的生活预期。”业主陈先生表示，他对项目规划总平图调整不认可，并对听证会和审批流程存疑，他希望施工单位严格按照原规划施

工。另外，有业主则提出疑问：“原规划改变了，住户会不会变多？公共资源会不会被占用？日照等会不会受影响？”

业主张先生对此事持中立态度，不做过多评价。还有业主认为，二期的地盘之前一直闲置，放眼望去都是水塘和泥土，若能建起高楼也是不错的选择，通行也会方便许多。

记者走访得知，在市自然资源和规划局召开的两次听证会现场，多名一期业主围绕争议焦点提出了诸多问题，主要集中在“审批是否合规”“多建一栋楼住户数量是否超标”“大幅减少楼间距是否影响生活”等方面。他们希望有关部门能及时针对这些问题作出回应，以消除他们的疑虑，保障自身的合法权益。

2 市自然资源和规划局：审批流程符合规定

记者带着一期业主的疑惑，采访了市自然资源和规划局。

疑问一：审批流程是怎样的？

市自然资源和规划局相关科室负责人表示，广西旺业房地产开发有限责任公司（以下简称“旺业房开”）根据实际开发建设需要向该局提出申请，在开发强度不变的前提下，对“大唐人家”（现更名“大唐悦府”）项目规划总平图进行调整，涉及调整项目二期建筑规划布局、建筑单体方案和场地设计等。

该局依据《中华人民共和国城乡规划法》和《广西壮族自治区实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》，按程序对该项目规划总平图调整方案进行审查。因规划调整涉及相关利害关系人，该局于2025年2月11日至2025年3月13日在该小区项目所在地相关公示栏进行公示，并在柳州市自然资源和规划局网站等公开平台同步公示。

公示期间，收到50名利害关系人意见，该局依程序于2025年3月14日组织召开了听证会，听取利害关系人意见。因本次规划公示存在较大争议，此次规划总平图调整不予通过。

之后，旺业房开对规划方案进行了修改完善，并再次提交该局审查，该局于

2025年5月7日至5月13日再次按照上述法定程序，对该规划总平图调整方案进行了第二次公示。公示期间，收到4名利害关系人意见，该局依程序于2025年5月14日组织召开了第二次听证会。

经审查，该规划总平图调整后，容积率、建筑密度、绿地率等相关规划指标符合土地出让合同附带的规划设计条件要求，建筑间距、住宅建筑单体设计等均满足相关国家规范、标准要求，仅少数个别利害关系人存在异议。

经研究，该局于2025年5月23日依法依规审批通过了该小区规划总平图调整方案。

疑问二：审批是否合理？

该科室负责人回应称，鉴于该项目还涉及原项目开发商旺业房开破产重整，从有效保障债权人和大部分业主合法权益的角度出发，需要尽快推进该烂尾项目重启建设，完善该住宅小区整体公共配套服务设施建设，营造良好的居住环境，解决因住宅小区项目烂尾给现有居民带来的出行不便、配套设施不齐全、生活不便等问题，同时有效解决项目二期土地闲置和环境恶劣问题。该局依法依规审批通过相关方案，审批结论合理适当。

疑问三：此举是否侵害一期业主的权益？

该负责人进一步表示，经统计，听证会提出的异议主要是对规划设计方案的理解存在偏差。对于利害关系人反映的“多建一栋楼住户数量是否超标”问题。该项目此次规划调整，是在地块开发强度不变的基础上进行调整，项目二期由原计划4栋8个单元高层住宅调整为5栋7个单元高层住宅，商业建筑面减少约1441㎡，居住户数由1439户调整为1403户，共减少36户，此次调整为减量调整，不存在增加住房套数问题。

关于“大幅减少楼间距”问题，因对比调整前后规划总平图方案，靠近项目二期的现状建筑为该小区一期的5栋、6栋，原规划方案中，5栋与二期新建建筑间距为59.86米，6栋与二期新建建筑间距为60.98米；调整后5栋与二期新建建筑间距为49.05米，减少10.81米，6栋与二期新建建筑间距为47.9米，减少13.08米。现状楼栋与新建住宅楼之间仍保持了足够的距离，满足《柳州市城乡规划管理技术规定》中建筑间距控制要求，同时经日照分析，5栋、6栋现状住宅楼与南面新建建筑的建筑间距满足《城市居住区规划设计标准》（国家标准）中第IV气候区至少一个居室大寒日获得不少于3小时的日照要求。

3 破产管理人：调整规划，解决遗留问题

对此，广西德弘冠破产清算有限公司该项目破产管理人兰色表示，面对2015年旧规不符合现行标准的困境，管理团队推动二期项目科学调整，在符合规划指导条件下由4栋增至5栋，建筑密度从15%微调至17.19%，容积率、绿化率保持不变，住宅建筑面积增加约1445㎡的同时，商业面积减少约1441㎡，比较符合住宅小区的实际需求。

“规划调整的背后，是对烂尾项目遗留问题的系统解决。”兰色进一步表示，新增的住宅楼和优化的公共配套，将进一步解决因烂尾导致的出行、配套、环境等三大难题。同时，二期房产的有序开发销售，也将为破产企业注入新生力量，最大限度降低债权人损失，切实守护各方核心权益。

记者手记：

追踪大唐悦府小区二期规划变更引争议一事，深切体会到各方不易。市民担心生活的家园被打扰，为居住权益发声；旺业房开和破产管理人试图通过规划调整盘活项目，为债权人挽回损失，在破产重整中求生存；市自然资源和规划局在复杂的利益关系与严格的法规框架间寻求平衡，兼顾各方合理诉求，责任艰巨。

此事件是房地产行业复杂问题的缩影，关乎民生与城市发展。

展。各方都应在合法合规的框架内，以理性、包容的态度去沟通、协商，共同寻找解决问题的最佳途径，让房地产行业在保障民生、推动城市发展的道路上走得更稳、更远。



请扫一扫
二维码关注
“柳报维权哥”，加入维权大家庭。

小孩为好玩将垃圾丢下楼

事发华展华园小区 民警已严厉批评当事人及其家长

〇〇全媒体记者 张阳亮

晚报讯 “刚走出单元门，头上就突然掉了一堆东西，吓了我一大跳。”日前，市民梁女士向“柳报维权哥”（微信号：lzwbwq）反映，6月30日她从城中区华展华园小区26栋2单元的通道门口往外走出，差点被从高空掉落下来的物体砸中，她怀疑有人在楼上故意往楼下扔东西。

“近期楼上总有人扔东西下来，已经好几次了。”梁女士表示，她向邻居和物业打听时，近期26栋2单元出口处不太“安宁”，经常有东西莫名其妙地从高处掉落，令人防不胜防。梁女士等人已经要求小区物业尽快查明原因，并制止高空抛物这一危险行为，以免伤及楼下行人。

接到居民投诉后，华展华园小区物业联合辖区派出所、华展华园社区对26栋楼多次发生高空抛物问题进行调查。“派出所、物业、社区三方人员一同下户排查，最后发现是一户人家的孩子往楼下乱扔垃圾。”华展华园小区物业一名工作人员告诉记者，经调查，系该楼一个

放假在家的小孩觉得往楼下丢东西好玩，于是将家里的一些垃圾随意丢下楼；民警已经对涉事孩子及其家长进行了严厉的批评教育，要求家长管好自家的小孩，保证小孩今后不再有高空抛物行为。小区物业已经将高空抛物事件通报到小区微信群，希望各家长管好孩子，避免小孩把高空抛物当作游戏的现象再次发生。



从楼上丢下的垃圾。