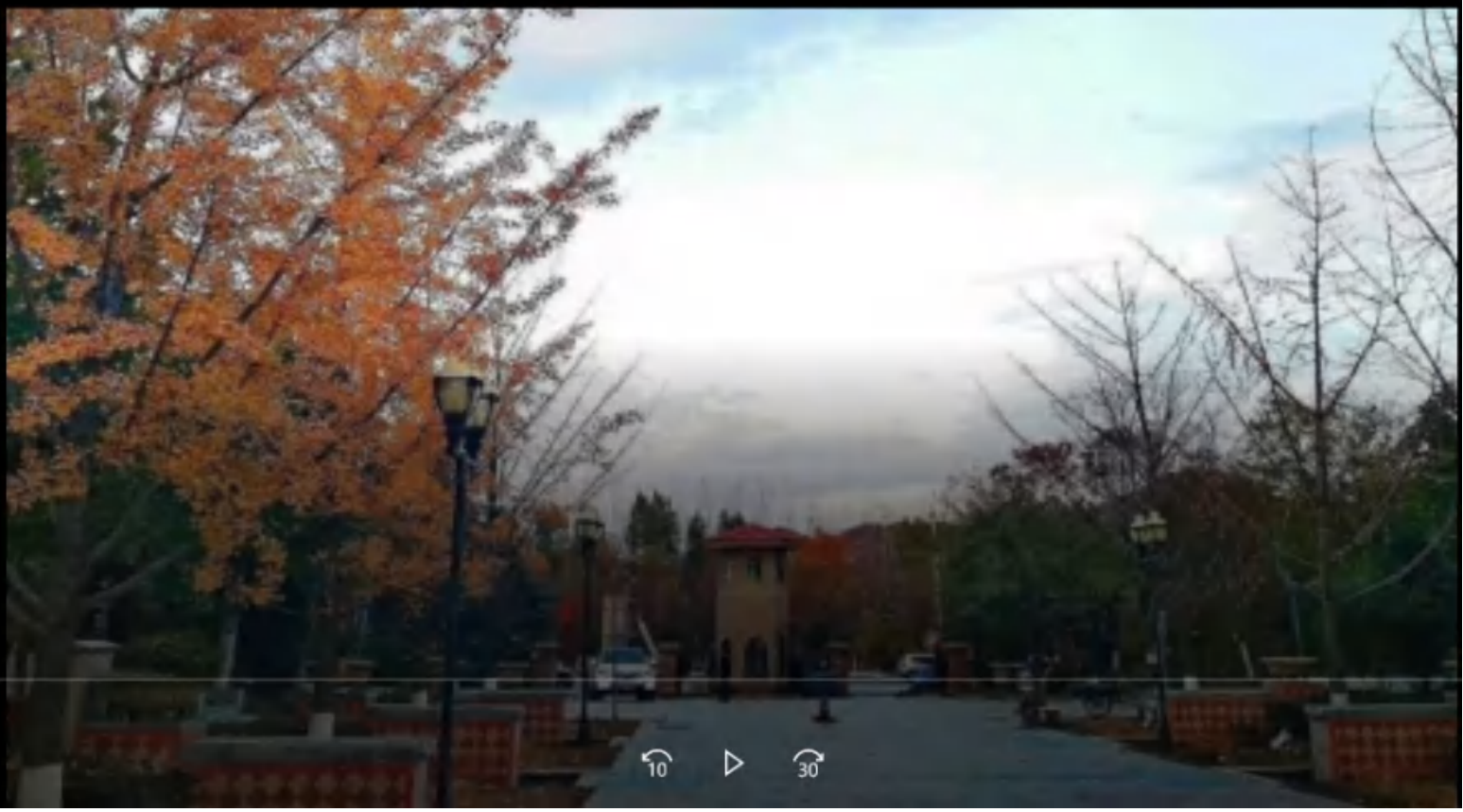
海阔水岸花墅
历史遗留问题
汇总
（供购房者理性参考）



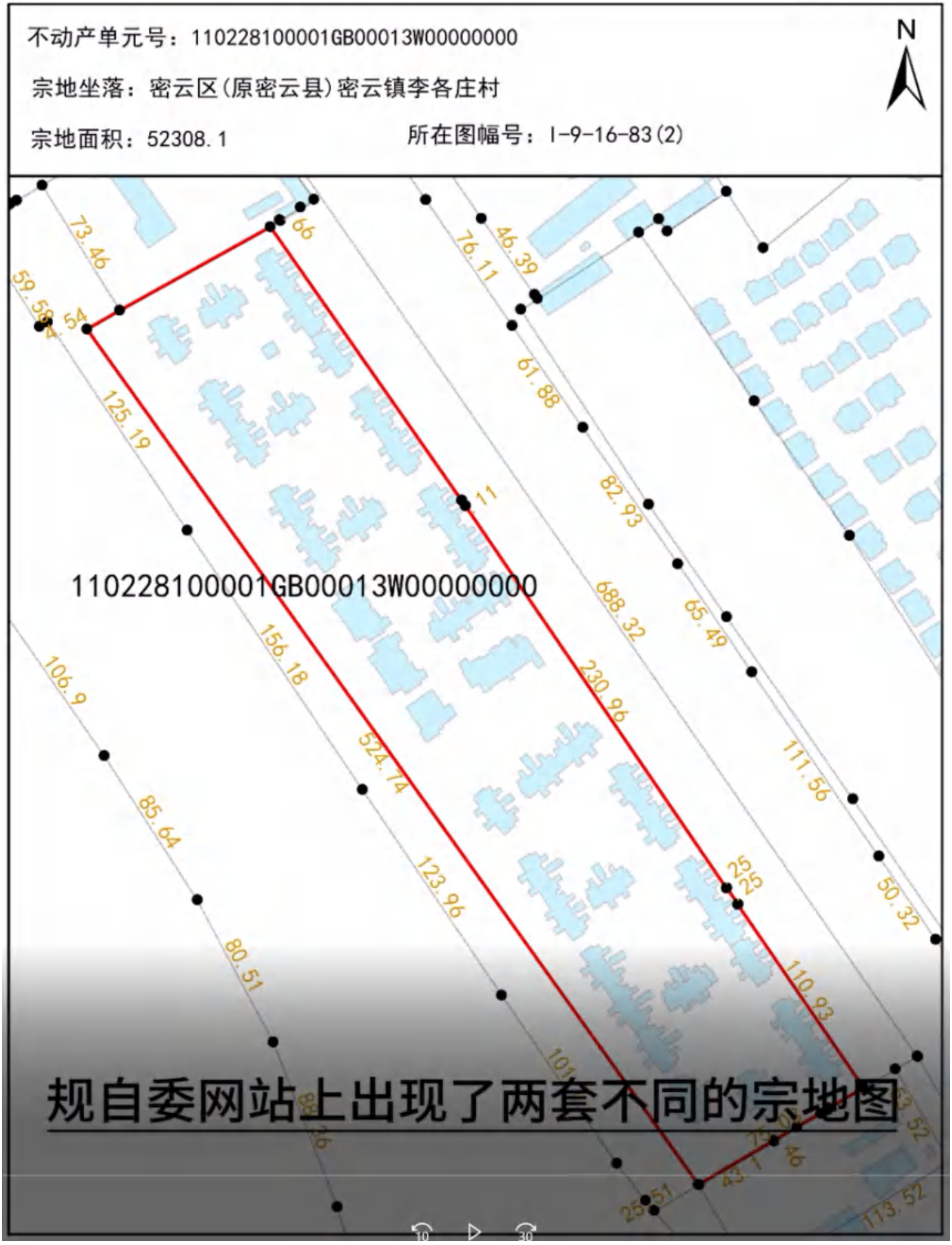
宗 地 图

单位：m ㎡

不动产单元号：110228100001GB00013W00000000

宗地坐落：密云区(原密云县)密云镇李各庄村

宗地面积：52308.1　　所在图幅号：I-9-16-83(2)



规自委网站上出现了两套不同的宗地图

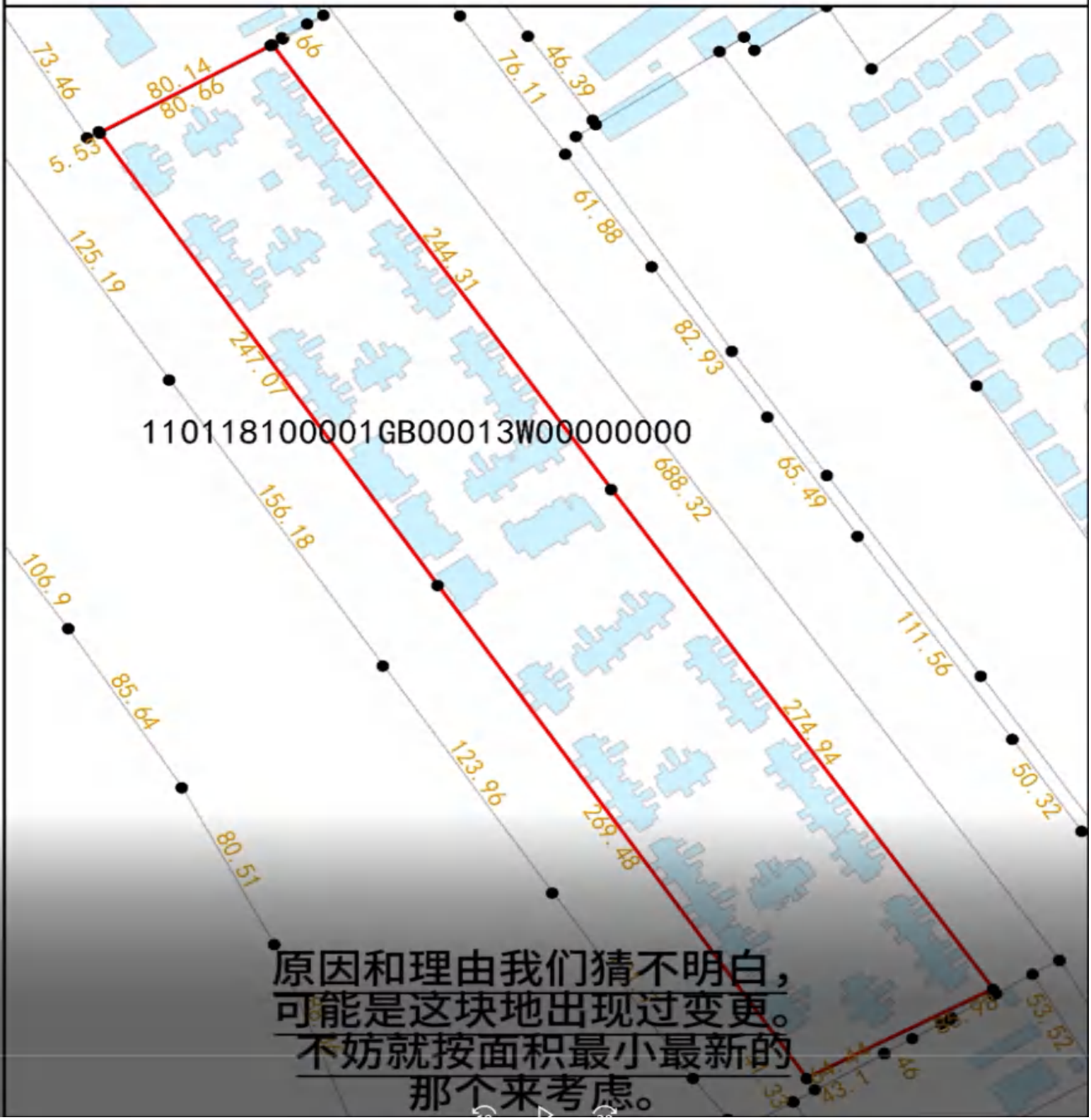
宗　地　图

单位：m ㎡

不动产单元号：110118100001GB00013W00000000

宗地坐落：密云区(原密云县)密云镇密溪路西侧

宗地面积：42987.36　　所在图幅号：I-9-16-83(2)



原因和理由我们猜不明白，
可能是这块地出现过变更。
不妨就按面积最小最新的
那个来考虑。

宗地面积和界址发生变更时通常需要提交变更后的地籍调查表、宗地图、宗地界址点坐标等地籍调查成果，由不动产登记机构重新编制不动产单元代码或更新登记信息。

从规划文件看这个地块是正经的低密度低容积率住宅地块，招拍挂获得土地。

北京市规划委员会

规划意见书附件（选址）

2007规意选字0018号

制作日期：2007年01月15日

土地整理储备中心：

单位 2006年6月8日 申报的拟在 密云县密西路西侧

设 居住 的有关材料收悉。经研究，

关法律、法规、规章的规定和城市规划要求及申报建设项目情况，同意你单位按下列规划设计

附图所示用地范围，办理该项目计划、土地、规划设计等前期工作。

地规划要求：

△拟规划建设用地位置、范围：（详见附图）

△拟规划建设用地性质：居住用地（R）

△总用地面积：86348平方米

△总建设用地面积：43531平方米 以钉桩成果为准

其中，居住用地R：43531平方米

△代征城市公共用地面积：42817平方米 以钉桩成果为准

其中，代征道路用地面积：5697平方米

代征绿化用地面积：37120平方米

△应按要求完成代征用地范围内的拆迁并实施代管职责；待城市建设需要时无条件腾退，交城市主管部门按规划性质实施建设和管理。

△容积率：≤1.0

△建筑密度：≤35%

规划用地土地所有制性质：

△原有建设用地面积：86348平方米

筑规划要求：

△建筑使用性质：住宅

△可兼容使用性质：商业服务业

△建筑控制规模：≤ 43531平方米

△建筑控制高度：≤ 15米

△建筑退让距离：

□退让规划用地边界最小距离：不得小于0.5米。

化环境规划要求：

△绿地率：≥ 35%

规划要求：

△项目交通组织与外部连接的主要出入口方位：东

□机动车流：东

□人流：东、西

△停车泊位：机动车泊位按每户1.2个设置。

工程下阶段到 市规划委机关 服务大厅，申报《修建性详细规划》时，须按下列提交相关材料：

《建设用地钉桩成果》；

项：

、依据市计划行政主管部门的项目建议书代可研批复或项目建议书（中央、部队在京项目为市建主管部门批准的计划批复）文件和城市规划要求，为确定建设项目的用地范围和规划用地使用

1110916221017188A-720080021378

北京市规划委员会

建设用地规划许可证附件

建筑工程

2008规（密）地字0010号

制作日期：2008年03月21日

用地单位：~~北京市新阳城市建设综合开发公司~~ 北京大旭房地产开发有限公司

用地位置：密云县密溪路西侧

委托代理人：谌付明　　手机：13501259509　　电话：

用地项目		用地面积（平方米）	图幅号
建设用地	密溪路西侧住宅小区及配套附属用房项目	42987.363	10916-22
代征城市公共用地	道路用地	5665.715	
	绿化用地	27451.442	用地钉桩成果文号
	其它用地		2008拨地060
合　　计		76104.52	
撤销原用地批准文号			

抄报单位：北京市规划委员会

抄送单位：北京市国土资源局

告知事项：

1、本附件与《建设用地规划许可证》具有同等法律效力。

2、遵守事项见《建设用地规划许可证》。

3、《建设用地规划许可证》两年内未取得国土资源行政主管部门《国有土地使用权证》的本证许可失效。

4、本证许可用地范围如涉及房屋拆迁、绿化、文物古迹、测量标志、军事设施、市政、交通等地上、地下设施或地下埋藏，应事先与相关行政主管部门联系妥善办理。

5、在本证许可的建设用地内进行新建、改（扩）建工程时，须另行办理《建设工程规划许可证》。

6、在本《建设用地规划许可证》规划行政主管部门依据法律、法规、规章的规定，可变更或者撤回已作出的行政许可决定。依据国家有关法律办理土地出让、转让、拍卖的，规划行政主管部门可采取法定形式撤销核发的原《建设用地规划许可证》及附件。

7、用地单位应按要求完成代征用地范围内的拆迁并实施代管职责；待城市建设需要时无条件腾退，交城市相应主管部门按规划性质实施建设和管理。

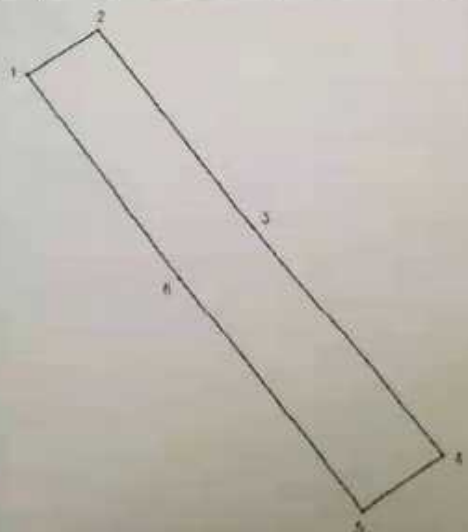
8、本《建设用地规划许可证附件》附许可用地范围（地形图）1份。

9、本建设用地规划许可证依据法律、法规、规章的有关规定和批准的城市规划，明确建设项目的用地范围和规划使用条件。本建设用地规划许可证所示范围内地上物的处理，以国土资源和房屋行政主管部门的意见为准。

宗地界址成果表

界址点编号 ①	界址点编号 ②	界址点类别	备注	X	Y	边长 m
1	1			360756.092	541154.922	
2	2			360800.740	541222.095	80.66
3	3			360609.264	541373.834	244.31
4	4			360393.763	541544.578	274.94
5	5			360348.095	541471.728	85.98
6	6			360560.892	541306.391	269.48
1	1			360756.092	541154.922	247.07

略图：



填表人：李万胜　　检查人：舒钢　　2008年5月27日

注：界址点编号中①代表以宗地为单位，沿界址线顺时针编定的界址点号；
②是由权属调查人员按指北方或图幅统一编定的界址点号。

土地使用者	名称	北京大地海阔房地产开发有限公司
	性质	其他
上级主管部门		
土地座落	密云县密云镇密溪路西侧	
通讯地址	北京市密云县康居南区综合楼三层308室	

法人代表或户主			代理人		
姓名	身份证号码	电话号码	姓名	身份证号码	电话号码
刘福利	110223196206031071	69041077	藏蒙	110105197411213815	69041077

土地权属性质	国有土地使用权	使用权类型	出让

预编地籍号	地籍号	原地籍号
	280021000020000000	

建筑占地面积（平方米）	建筑面积（平方米）	宗地面积（平方米）
0.00	0.00	42987.36

所在图幅号	I-9-16-83(2)	标定地价（元/平方米）	

宗地四至	北至：北京诚明旺度假山庄；东至：密溪路绿化带； 南至：市政管线用地；西至：白河代征绿地

批准用途	实际用途	使用期限
071(城镇住宅用地)	071(城镇住宅用地)	至

共有使用权情况	
说明	

地理信息科技工程
编号 证书分类

涉及到占用绿地的问题已经在北京市代征绿地整治活动中得到解决。但是需要注意的是新建的围墙并不能代表规划红线，而是为了保护居民安全建设的又一个临时围栏。随着社会的发展和境外敌对势力的瓦解这个围栏是可以被拆除的。可以确定的是小区房屋全部建设在建设红线以内，没有任何疑问。

下面参阅一些散发着恶臭的历史文件，看看就好不要动气。从近期密云区抓获的腐败分子情况看，目前形势还比较复杂，目前还需要忍耐。

绿地认建认养协议书

为认真贯彻落实北京市政府提出的《关于在全市开展绿地认养活动通知》精神，依靠社会力量搞好首都绿化美化建设，巩固发展绿化成果，改善生态环境，提高人民生活质量，促进社会主义精神文明建设。本着自愿认养、互相监督的原则，为明确双方的权利和义务，使绿地建设管理规范化、制度化、科学化，经双方协商达成如下认养协议：

一、协议双方

甲方：密云县城镇绿化管理中心

乙方：北京大地海阔房地产开发有限公司

二、认建认养方式选择： 认建认养

三、认建认养绿地的地点、范围及面积

绿地名称：水岸花墅住宅小区西侧绿地

范围：东至项目用地红线，南至真善美公司北墙，西至白河堤东堤顶东10米，北至诚明山庄南墙。南北长518米，东西宽30米，绿地面积15540平方米。（绿地认建认养的范围保持完整、整齐、四至明显，整块绿地不得进行分割认养）。

四、认建认养期限（15年）

五、绿地管护内容及标准

认建认养期间，乙方负责绿地内园林植物的定期浇灌、修理和防

治病虫害等养护管理和绿地的保洁，做到无垃圾，无杂草；监护树木花草及设施不受破坏。

认建认养绿地内各种树木当年成活率要达到98%以上，达到北京市《绿化养护等级管理质量标准》特级水平，低于此标准由乙方负责及时补植。

所认建认养的绿地随时接受产权单位及密云县绿化行政主管部门监督检查，对提出的问题及时进行整改。

六、甲乙双方的权利和责任

（一）双方的权利

绿地认建认养期间，认建认养绿地产权归甲方所有，管护权归乙方所有，绿地认建认养者依据绿化主管部门批准的规划方案和养护管理措施进行管理。

（二）双方的责任

1、在认建认养期间，双方应互相监督：若甲方未按双方的协议执行，乙方可提出限期整改；若乙方未按双方的协议要求进行认建认养，甲方可提出限期整改，否则，取消绿地认建认养资格。若违反有关绿化法规，则依法处理。

2、在认建认养期间，由于政府行为在道路、绿地范围内施工、临时或永久占用的，由甲乙双方协商解决。

3、绿地认建认养单位应随时接受绿化主管部门的监督管理。

4、绿地认建认养后不得改变绿地产权关系。双方均不得以任何理由在认建认养的绿地内增加建筑物、构筑物，不得改变绿地性质和

功能。

5、绿地认建认养单位须拆除栅栏，开放式管理。

七、协议说明

1、如因政策或不可抗力因素占用此绿地，甲乙双方无条件解除认建认养协议。

本协议未定事宜双方协商解决。双方在此协议的基础上可另做补充协议。

3、本协议一式三份，北京大地海阔房地产开发有限公司、密云县城镇绿化管理中心双方各执一份，自双方签字盖章之日起开始生效，交密云县绿化办（监督、备案）一份。

甲方（盖章）：
密云县城镇绿化管理中心
经办人（签字）：
2012年7月19日

乙方（盖章）：
北京大地海阔房地产开发有限公
经办人（签字）：
2012年7月19日

东侧代征用地

96

绿地认养、认管协议书

为认真贯彻落实北京市政府提出的《关于在全市开展绿地认养活动通知》精神，依靠社会力量搞好首都绿化美化建设，巩固发展绿化成果，改善生态环境，提高人民生活质量，促进社会主义精神文明建设，本着自愿认养、互相监督的原则，为明确双方的权利和义务，使绿地建设管理规范化、制度化、科学化，经双方协商达成如下认养协议：

一、协议双方
甲方：密云县园林绿化服务中心
乙方：北京人地海润房地产开发有限公司 （认养、认管者）

二、认养方式选择
1. 认管☑
2. 认养☑
3. 认建

三、认养绿地的地点、范围及面积
绿地名称：山水绿地西侧部分绿地，范围：东至密溪路西侧非机动车道西侧道牙、南至宾客美公司北墙、西至项目用地红线、北至诸明山庄南墙，南北长 520 米，东西宽 31 米，绿地面积 16120 平方米。（绿地认养的范围以完整、整齐、四至明显的绿地为认养单位，被块绿地不得进行分割认养）。

四、认养方式
1. 认管：负责园林植物养护管理、绿地的保洁，做到无垃圾，无杂草；监护树木花草及设施不受破坏，对不听劝阻破坏绿地、破坏树木花草及设施的人或单位，可向密云县绿化主管部门及城管大队报告。
2. 认养、认管、认养费由乙方负责

五、期限（10 年，可以续签）
2010 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

六、绿地建设和养护标准
1. 认建、认养绿地内各种树木当年成活率要达到 98%以上，达到北京市《绿化养护等级管理质量标准》特级水平。
2. 所认养绿地随时接受产权单位及密云县绿化行政主管部门监督检查，对提出的问题及时整改，保证该绿地建设经费和管护经费及时到位。

七、甲乙双方的权利和责任
1. 双方的权利
绿地认养期间，认养绿地产权归甲方所有，管护权归乙方所有，绿地认养者依据绿化主管部门批准的规划方案和养护管理措施进行出资建设和管理。
2. 双方的责任
（1）在认养期间，双方应互相监督，若甲方未按双方的协议执行，乙方可提出限期整

改，否则，乙方不再提供资金；若乙方未按双方的协议要求进行认管认养或不能及时提供管养经费，甲方可提出限期整改，否则，取消绿地认养资格。若违反有关绿化法规，则依法处理。

（2）在认养期间，由于政府行为在道路、绿地范围内施工、临时或永久占用的，所赔偿的对象应为绿地产权单位。

（3）绿地认养后不得改变绿地产权关系。双方均不得以任何理由在认养的绿地内增加建筑物、构筑物，不得改变绿地性质和功能，不能在竖立的标志牌上标注具有商业广告性质的内容。

（4）双方在签定协议前讲认真审阅北京市政府认养文件、北京市绿化委员会办公室关于绿地认养工作的意见（试行）及北京市园林绿化局的绿化养护等级标准、技术措施和要求等有关规定。

八、其它有关说明

1. 如因政策或不可抗力因素占用此绿地，甲乙双方无条件解除认养协议。
2. 本协议未定事宜双方协商解决。双方在此协议的基础上可另做补充协议。
3. 本协议一式三份，双方各执一份，报密云县绿化委员会办公室备案一份，自双方签字盖章之日起开始生效。

甲方（盖章）：密云县园林绿化服务中心

经办人（签字）：

2010年1月1日

乙方（盖章）：北京大地海润房地产开发有限公司

经办人（签字）：

2010年1月1日

关于水岸花墅项目东侧绿地范围内景观铁艺栏杆的说明

北京市规划委员会密云分局：

为搞好密云县绿化美化建设，改善生态环境，提高人民生活质量，依据市政府关于绿地认养的相关规定和通知精神，北京大地海阔房地产开发有限公司（以下简称我公司）与密云县园林绿化服务中心友好协商，同意由我公司对水岸花墅项目东侧绿地进行认建、认养。

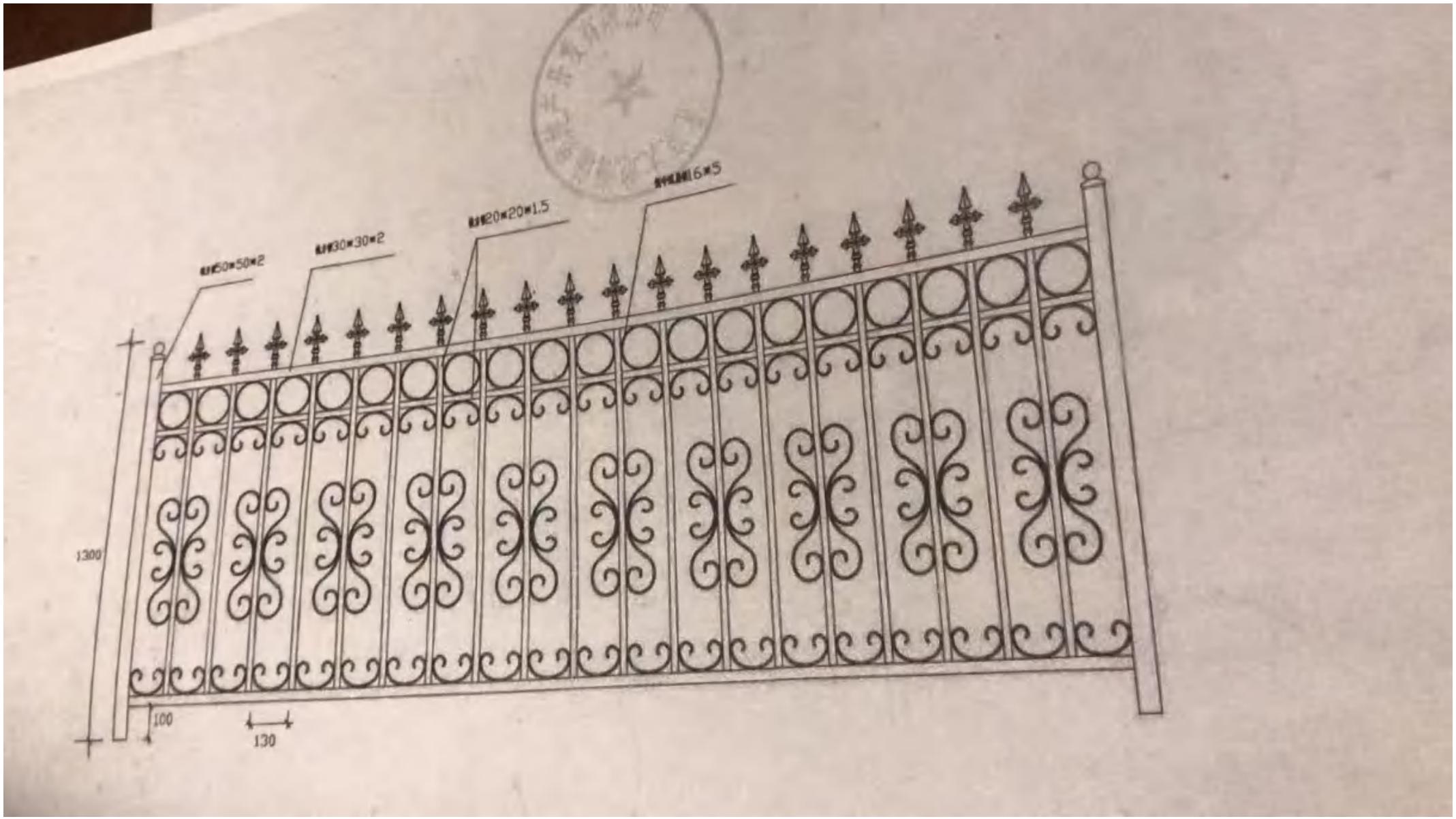
我公司认养的水岸花墅项目东侧绿地，范围东至密溪路西侧非机动车道西侧道牙，南至真善美公司南墙，西至项目用地红线，北至诚明山庄南墙。绿地面积16120平方米，认养范围完整，四至明显。认养范围内的绿地产权归密云县园林绿化服务中心所有，不改变绿地使用性质。认养范围内的景观铁艺栏杆属于临时设施，如因政策或不可抗力因素占用此绿地，认养双方将无条件解除认养协议。在解除认养协议后，我公司将无条件拆除该部分景观铁艺栏杆。

附：景观铁艺栏杆位置图

北京大地海阔房地产开发有限公司

2010年7月1日

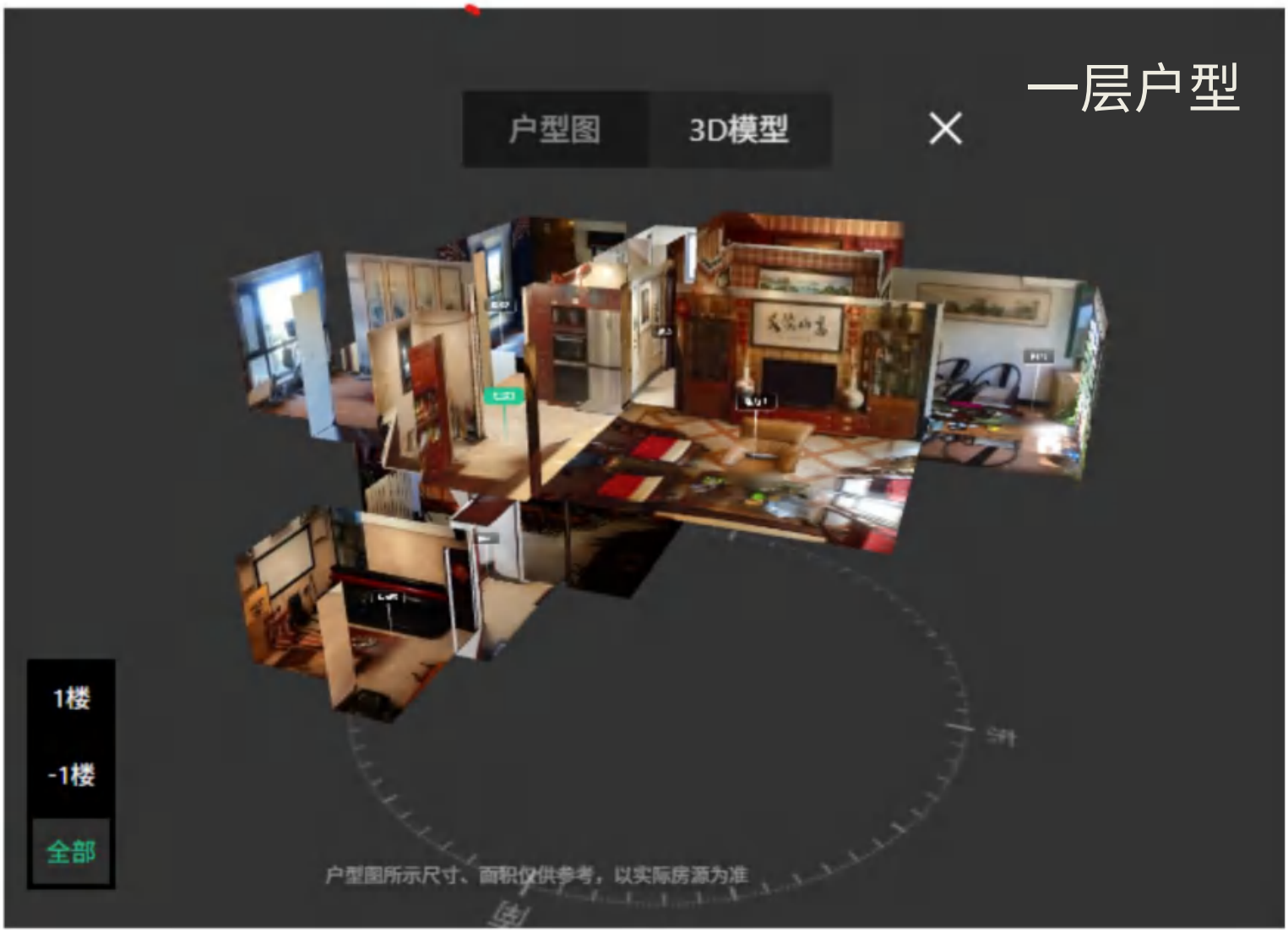



60×50×2
30×30×2
20×20×1.5
6×5
1300
100
130

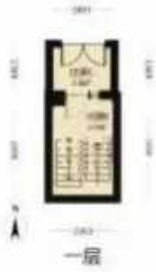
接下来介绍一下小区的四种主力户型，以及各自存在的疑点，从最坏的角度分析可能带来的后果。


3756
756
2011
3674
1026
储C
1.5m²
卫生间A
5.7m²
储B
多功能间
51.1m²
卧室A
17.1m²
储A
阳光房
13.1m²
花园
47.4m²
11763
N
一层

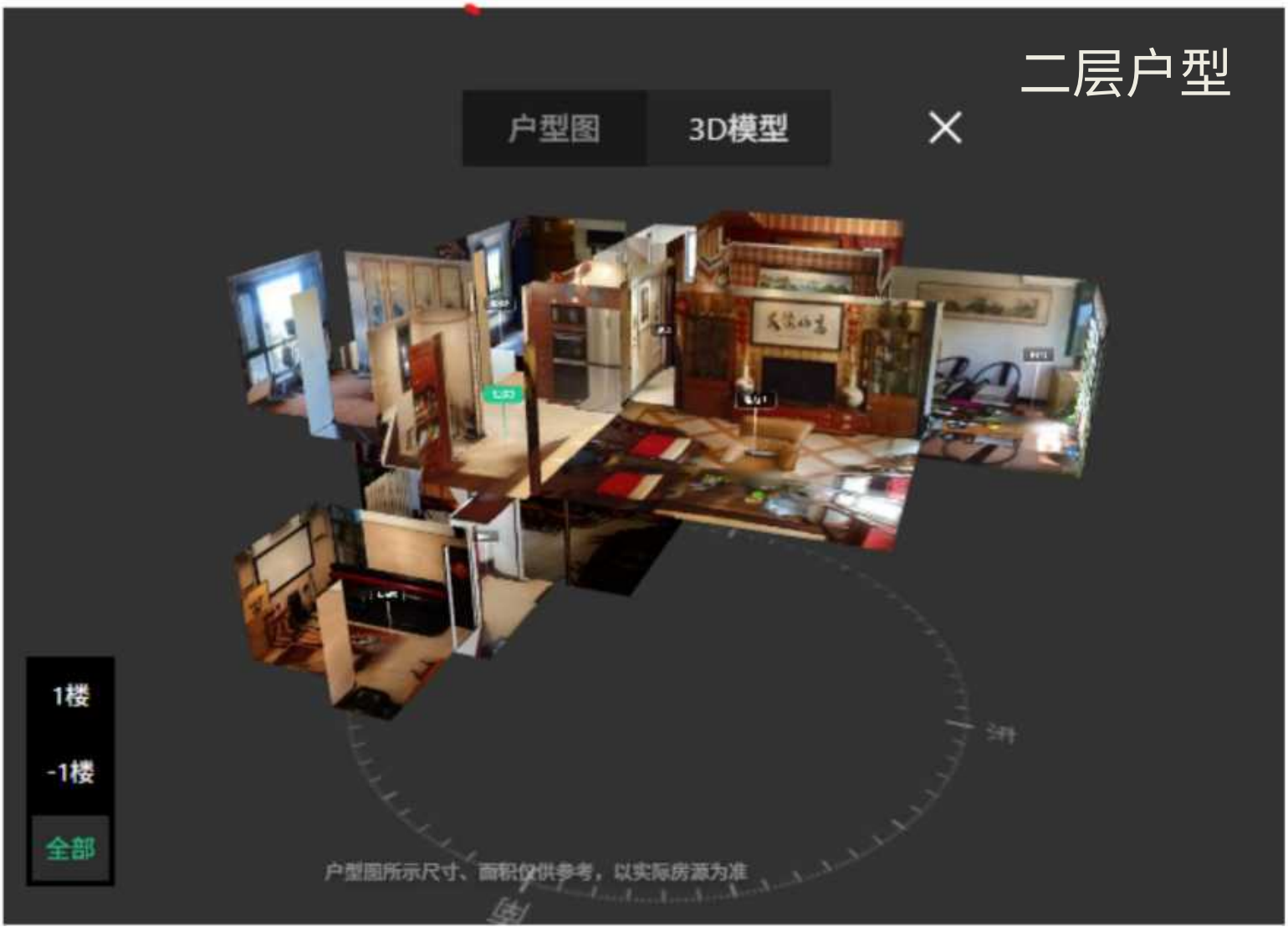

1200
3306
2240
1480
1291
798
1001
储物间D
1.8m²
门厅
11.9m²
卧室D
9.1m²
厨房
2.3m²
卫生间C
4.2m²
卫生间B
7.8m²
卧室C
18.2m²
卧室B
9.6m²
客厅
45.4m²
阳台
12.6m²
过道
8.6m²
2459
3196
2822
3010
N
二层


户型图
3D模型
一层户型
1楼
-1楼
全部
户型图所示尺寸、面积仅供参考，以实际房源为准


地下一层


一层


二层


二层户型
户型图
3D模型
1楼
-1楼
全部
户型图所示尺寸、面积仅供参考，以实际房源为准

一二层户型存在两个共同疑点：

1.房产证上写了设备用房几个字。

2.小院面积没有清晰约定。

下面我们逐个分析：

共有情况	房屋单独所有
坐　落	密云县密溪路55号院12号楼-1至2层3单元202
动产单元号	110228　100001　GB00013　F00060012
权利类型	房屋所有权
权利性质	商品房
用　途	住宅、设备用房
积	房屋建筑面积224.16㎡
用期限	
权利其他状况	专有建筑面积：196.1㎡，分摊建筑面积：28.06㎡ 房屋结构：钢筋混凝土 房屋总层数：5，房屋所在层：-1-2 房产证中明确写明了建筑面积，标注了用途设备用房，但从测绘图上并没有标出那些是设备用房。



这里或许涉及某些规划验收的猫腻。但是对于业主而言，房本在手心中不慌。房本中写明的建筑面积业主是拥有产权的。



小院的面积确实没有在房产证中写明。但是其院墙都是开发商售房时建好的，而且在购房合同中有使用权约定。最重要的是小院问题属于小区“内部事宜”。因为没有侵占公共绿地。如果要变更，需要业主集体投票，而一二层业主产证面积大，话语权高。



三层户型没有大疑点很规范露台好像算使用权（待确定）



三层户型没有大疑点很规范露台好像算使用权（待确定）



四层户型最大疑点是产证只有一层，而阁楼层实际上比标准层高还要高。



按照规定超过1.2米层高就要计算面积的。但是有以下例外：

1. 规划上属于特定房屋的附属物：阁楼在规划审批阶段就被明确为某套房屋的附属空间，而非公共区域；
2. 不计入建筑面积：该阁楼在规划报建时即被申明"不利用"，因此未计入项目的总建筑面积和容积率；
3. 开发商有权处置：在上述条件下，开发商对该空间拥有处置权，可以将其作为促销手段赠送给购房者。

满足以上条件的"赠送"，在规划审批层面通常不构成违法。

该小区四层阁楼极有可能是这种情况，
也让就是说属于四层户型的附属物。
且申报为“设计不使用”。而购房合同
中也约定了阁楼使用权归属。

综上所述，海阔水岸花墅小区确实存在一些历史遗留问题，但的大部分已经得到解决。剩下的问题基本不涉及房屋本身，主要涉及业主之间权益分配问题。是“内部矛盾”，可以通过业主大会解决，基本不太可能有巨大变化。

至于设备用房问题可能涉及的规划验收腐败疑点，交给纪检监察去查就好了。我们要做的是保护好房屋，别让腐败份子擦屁股把房子擦没了。