

海口吉宝佳园

小区泳池荒废近2年 拆不了 重开也不行

海口市住建局：开发商报建时没有游泳池，属于违建



南国都市报2月26日讯(记者 赵航 文/图) 2026 马年春节假期，家家户户张灯结彩，位于海口龙华区金牛路的吉宝佳园小区内，一座占地约400平方米的游泳池池底积灰，护栏紧闭，在喜庆氛围中格外扎眼。对于小区泳池附近470余户居民来说，这个当初购房时被开发商作为“卖点”的配套设施，如今却成了一个尴尬的存在——既不能使用，也无法拆除。

“当初买房时，销售人员明确告诉我们小区配有游泳池，房价也因此比周边小区高出一截。”小区业主李先生指着荒废的泳池无奈地说，“现在成了摆设，花的钱等于打了水漂，而且荒废也不美观，走过路过都闹心。”

该小区物业负责人陈主任向记者介绍了事情的原委。2024年，海口市住房和城乡建设局与市场监督管理局联合检查时发现，该泳池未取得“高危体育项目经营许可证”。而要办理这一证件，需要住建部门对泳池竣工图进行认定。问题恰恰出在这里——海口市住房和城乡建设局提出，开发商在当初报建时，该小区不存在游泳池，该泳池没有报建，也没有验收，属于违规建筑。

“这就形成了一个死循环。”陈主任解释说，“泳池疑似是违规建筑，办不了相关经营许可证；但从不动产角度看，泳池已经是业主支付了对价的共同资产，也不能擅自拆除。就这样凭空荒废了将近两年。”

记者走访多个职能部门后发现，该区域的认定在不同部门存在出入。海口市自然资源和规划局及不动产登记管理中心确认，该区域在2009年备案的鸟瞰图可见游泳池结构。海口市城市管理局（原海口市园林局）则在调阅档案时发现，2006年该小区的绿化报建材料和2008年的绿化验收材料中，均已包含泳池。海口市住房和城乡建设局查阅的小区建筑主体竣工验收材料中，则不包含泳池，几份文件的信息存在出入。

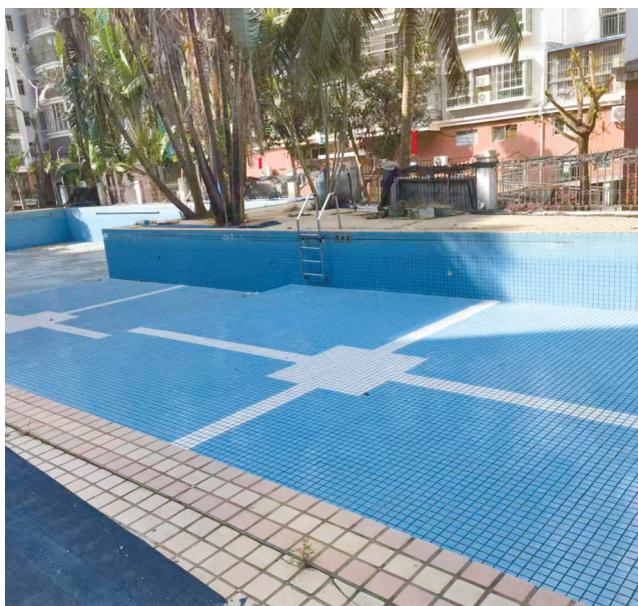
据海口市住房和城乡建设局有关负责人介绍，该小区申报建设与竣工验收材料，均不包括游泳池，推测泳池是在小区建筑主体竣工验收后，额外违规建设的。而为何小区主体竣工验收材料、备案鸟瞰图、绿化验收材料中小区信息不同，则可能是开发商向不同部门提交验收材料的时间差导致。

目前，涉事泳池的合规性仍有待各部门进一步核查。

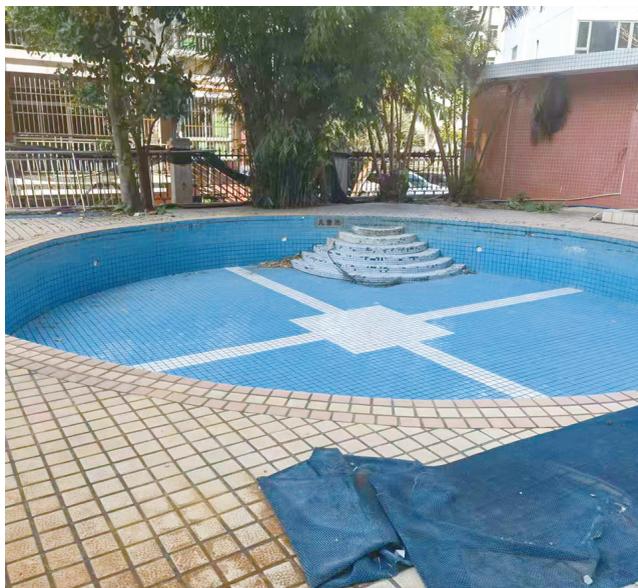
对于涉事泳池的未来，城市管理局有关负责人提出建议，无论小区业主认为泳池应恢复运营，或主张改建为绿化带，均应通过业主大会投票表决，再依据相关流程办理实施。

目前，相关认定材料副本已转交吉宝佳园小区物业公司与会业委会。陈主任告诉记者，物业计划近期征求业主意见，并依据这些材料申请有关部门对泳池进行核查认定。“希望能尽快解决这个困扰业主多年的问题，让业主们真正享受到应有的配套设施。”

本报记者将继续关注此事。



小区占地约400平方米的游泳池荒废近2年。



小区荒废的泳池池底积灰，护栏紧闭。



吉宝佳园小区绿化验收材料，图中红框处可见泳池。



探案说法

交通事故对方全责 耍赖不赔怎么办？ 代位求偿维权更高效

南国都市报2月26日讯(记者 林文泉)驾车行驶途中发生交通事故，如果遇到对方全责却拒绝赔偿，该如何处理呢？近日，乐东黎族自治县人民法院成功调解一起保险人代位求偿权纠纷案件，为大众讲解代位求偿的细节。

近期，被告人文某醉酒后驾驶轻型多用途货车，行驶至乐东G540国道路段时，因操作不当与陈某驾驶的小型轿车发生正面碰撞，造成两车车身多处受损、零部件不同程度损坏。事故发生后，交警部门第一时间赶赴现场勘查、固定证据，经综合调查认定，被告人文某醉酒驾驶机动车，对该起交通事故承担全部责任。

事故发生后，无责方车主及时将受损车辆送至专业维修机构检修。因该车辆已在原告阳光财产保险股份有限公司海南省分公司（以下简称“阳光财险海南分公司”）投保相关车辆保险，车主遂向原告提出代位求偿申请。原告阳光财险海南分公司经审核确认事故事实、维修费用等相关情况后，随后足额支付了全部车辆维修费用，依据《中华人民共和国保险法》相关规定，依法取得对被告人文的代位求偿权。

此后，原告多次与被告协商追偿事宜，但被告均以各种理由推诿拖延，双方协商未果，原告向乐东法院提起诉讼。

案件受理后，经过法官的耐心疏导、反复沟通和普法讲解，双方当事人终于自愿签订调解协议：原告阳光财险海南分公司自愿放弃部分诉讼请求，被告人文某一次性向原告支付代位求偿款45000元，案件受理费650元由被告承担。协议签订当日，被告当场足额支付了全部款项，双方债权债务彻底结清。

法院释法

乐东法院介绍，交通事故中“代位求偿”制度具有双重核心价值：一是为无责方被保险人提供了快速理赔通道，确保其损失能及时获得填补，避免了因责任方赔偿能力不足或拖延而陷入的维权困境；二是通过保险公司的专业化追偿，确保了交通事故的终局经济责任由过错方最终承担，体现了“责任自负”的法治原则。

法院提醒广大车主，“代位求偿”是法律赋予保险公司和被保险人的一项重要权利。对于驾驶员而言，发生交通事故后应依法承担相应赔偿责任，企图逃避只会面临保险公司的追偿乃至法律强制执行。对于无责方车主，在责任方怠于赔偿时，可及时向自己投保的保险公司申请理赔，由保险公司行使追偿权，以更高效维护自身合法权益。

《中华人民共和国保险法》第六十条第一款：因第三者对保险标的的损害而造成保险事故的，保险人自向被保险人赔偿保险金之日起，在赔偿金额范围内代位行使被保险人对第三者请求赔偿的权利。