

新小区近半数楼栋无法直达B2车库

业主只能绕路至隔壁楼栋再乘电梯前往或直接从车库口进出

新闻 从现象到真相
欢迎爆料:63529999

晨报记者 陈泉

新房入住没到一年,业主们却发现了房子大小小多个问题,其中最让业主们头疼的是,青浦区首创禧悦晴朗小区总共有10幢楼,其中竟然有4幢都不能乘电梯直达B2层地下车库,也无法通过疏散楼梯走到B2层,业主一旦把车停在B2,或者把车位买到B2,那么只能绕路至隔壁楼栋乘电梯去B2车库,或者从地库口进出,极不方便。

面对这样的情况,开发商坚称当初售房时就已说明情况,否则业主不会购买;而业主则表示,购房时根本没人提及,否则谁会选购这几幢房子呢?



首创禧悦晴朗小区共有10幢楼,其中有4幢不能乘电梯直达B2地下车库。 本版图片/晨报记者 张佳琪

【律师观点】

业主应当如何维权

明明宣传时有地下2层车库,但是入住才发现部分业主到不了B2层,开发商是否存在违约行为?又该如何理解合同上的“地下0层”?对此,记者采访了观韬中茂律师事务所律师郭振伟。

新闻晨报: 部分楼栋到不了B2,开发商是否存在违约行为?

郭振伟: 该小区情况导致部分业主出行便利性受到影响,小区安全性也存在一定隐患。通常,电梯不直达车库一般不能作为合同的附件对双方产生约束力。若业主无法提供证据证明电梯不直达地下车库直接影响合同订立,则无法追究开发商的违约责任。若购房者在购房时明确表示电梯是否直达B2层,作为订立合同及影响房价的重要考量因素,或开发商就电梯直达B2作出具体明确的说明或者允诺,根据《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第三条之规定,则开发商涉嫌违约。

新闻晨报: 如何理解合同上的“地下0层”?地下车库算违建吗?

郭振伟: 从字面上理解“地下0层”是没有地下层。通常根据《上海市商品房预售合同》第一条第二款明确地上、地下层数,该部分地下层数可以理解为属于本栋楼业主共有的公摊面积,如电梯厅等。第二条第二款明确的是购买房屋信息,这部分是属于每个业主专属的,类似于地下室或者地下储藏室。

地下车库是否违建和购房合同就地下0层的表述无关,主要取决于车库的立项、规划、审批、验收等手续是否齐全,如是否取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、竣工验收备案证明、交警部门出具的交通设施验收意见、消防队出具的消防验收意见、大产证等。

从结果上来看,如果项目存在违建,是无法通过验收的,不通过验收则无法取得大产证,拿不到大产证则没有办法办理小产证,无法办理小产证则开发商无法交房将面临违约。开发商在明知电梯无法到达B2的情况下,应在销售房屋时明确告知购房者并在不利因素公示时明确公示。

新闻晨报: 业主应当如何维权,对消费者有何提醒?

郭振伟: 若开发商存在欺诈或者虚假宣传的情况,业主可向房管局、住房热线、市场监督管理部门反映;在证据充分的情况下也可以向法院提起诉讼。在此,提醒购房者在签订购房合同前,首先需要确认五证(建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程开工证、国有土地使用证、商品房预售许可证)是否齐全;其次,注意保存楼盘广告、户型图、宣传单等销售资料或开发商其他方式作出的售楼广告资料;再者,看样板房、沙盘时可以考虑拍照、视频留存;最后,仔细看不利因素公示、小区配套设施等,购房者对于最关注的内容,如果有可能的话,可以要求开发商加进合同补充条款部分。只有这样,一旦发生问题,维权才有足够的证据支撑。

【开发商】

售楼时已向业主说明情况

据天眼查消息,首创禧悦晴朗小区的开发商为首创置业股份有限公司,于2002年12月成立,注册资本为436294万元。

9月13日,记者联系到开发商工作人员陈女士,对方表示,关于部分楼栋到不了B2层这一情况,早在售楼的时候,就已经向消费者说明过情况。

记者:“为什么业主们表示当初并不知情呢?”

陈女士:“肯定知道的,不然也不可能买房,对吧?”

记者:“那现在双方说法都不一致啊?”

陈女士:“对啊,所以就不用报道了吧。”

记者:“那合同里写的‘地下0层’是什么意思呢?”

陈女士:“我没看到过。”

至于楼道发霉、东门如何开放等问题,陈女士表示目前已经在处理中,地下车库也摆放了除湿机,而重新定制的东门也会在10月到货,完成安装。

随后,记者又致电首创禧悦晴朗小区售楼处的电话,工作人员表示,确实有部分楼栋地下没有B2层,据他猜测可能是当初设计的原因,但不太清楚具体的情况。

【规划局】

确定该小区是按图施工

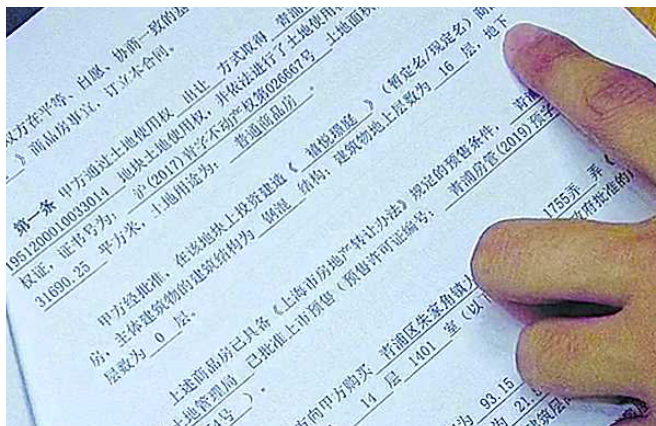
为什么部分楼栋到不了B2层呢?这样的设计是否合理?对此,记者联系到青浦区规划和自然资源局进行采访。

工作人员告诉记者,今年8月,他们接到了首创禧悦晴朗小区居民的反映,并在8月底向居民回复。

据了解,该小区的设计图纸是由专业单位设计,并且通过了审图公司的审核,符合有关规定和设计

规范,在小区竣工后,青浦区规划局的相关人员也去现场验收核实,确定该小区是按图施工。

“我们规划管理部门主要是对总建筑面积、建筑高度间距、外立面等项目进行验收,而这些项目都是规范合理的。”该工作人员表示,至于首创禧悦晴朗这个小区为什么将部分楼栋设计成到不了B2,不在他们的监管范围之内。



沈先生的购房合同上写着“地下层数为0层”

们认为,首先开发商要解决车停在B2后如何回到户内的问题,其次是经济补偿。这段时间以来,业主们始终在和开发商进行沟通,但是对方始终没有给出一个明确的回应。

记者走访 通往B2层只能绕路

9月8日,记者随沈先生来到首创禧悦晴朗小区7号楼,在该楼电梯里,能够看到地下车库只有B1按钮,两个电梯均是如此。

记者通过电梯来到B1层后,只能走出玄关,来到停车场,然后步行数十米,来到隔壁楼栋的玄关门外,输入密码后,才能打开楼门进入电梯间,再乘坐电梯来到B2。

“回去也一样,反正就是上不去,也下不来。”沈先生说,如果把车停在了B2,那么除了绕路从隔壁楼栋回去以外,只能从地库出入口回去,但那里是机动车道,如果每天从地库出入,会存在一定的安全隐患。

据了解,该小区总共有600多户居民,规划的停车位总共有792个,包括地面24个车位和地下768个车位,能够满足一户一车位的需求。但是,记者在现场看到,部分区域到不了B2的楼栋底下,地下二层有的是实体墙,并未留出停车位的空间,有的则是只有寥寥几个车位,大部分停车位都在其他楼栋的正下方。

此外,记者还看到,B2车库墙面上出现了不同程度的渗水,严重的大半部分墙面都有水渍痕迹,而在一些电梯间内,能够看到非常严重的发霉情况,墙面、楼顶以及消防门上都有深绿色和深黑色的霉菌圆斑,空气里始终有一股发霉的气味。

“不少人家地板都发黑了。”沈先生告诉记者,交房不到一年的时间里,业主们还发现了不少大大小小的问题——新能源车只能在B1层充电,如果车位在B2层,只能从B1拉电线,费用可能接近万元;小区东门存在设计缺陷,向内有坡度无法开启,向外会挡住人行横道;还有的业主家里层高与相同户型不同,矮了0.2米的同时,房价还略高……

业主投诉 交房后发现不对劲

2020年11月中旬,沈先生在青浦区大盈浦路1755号首创禧悦晴朗小区购买的房子交房,最初一段时间,沈先生并未发现房子有任何异常,但随着拿到房子的业主增多,大家在业主群里一沟通,才发现房子有些不对劲。“其他业主说,有的楼栋到不了B2层。”沈先生说,看到这个消息后,他自己也下楼看了一下,发现电梯里的按钮根本没有B2,只能到达B1层,而且也无法通过疏散楼梯走到B2层。

更令人吃惊的是,这样的情况,并非一栋楼独有。据沈先生统计,小区里共有4幢楼,12个单元的房子底下都只有B1,无法到达B2,而整个小区三期房子也不过才10幢楼,近一半的楼栋都存在这个现象。

“当初买房时,销售说会有B1、B2两层地下车库,我就想着车位肯定是够的,但谁能想到到不了B2层呢?”沈先生感到很无奈,车库确实如销售人员所言有两层,但是并没有将部分楼栋到不了B2这一情况告知大家,如果不是有业主发现,大家还会被蒙在鼓里。

值得一提的是,沈先生在翻看自己的购房合同时,其中一条写着“建筑物地下层数为0层”,而且经过沈先生一番询问,发现所有业主的合同都一样,无论能否到达B2,合同上都写着“0层”。

这让沈先生很困惑,开发商这么写的原因是什么?如今,地下两层车库究竟是属于违法建筑,还是开发商早就为部分楼栋到不了B2层埋下了伏笔?

最让业主们难以接受的是,开发商为了尽快售出地下车位,竟然将部分楼栋到不了B2当做最好的营销手段。“开发商让大家赶紧买B1的车位,否则买晚了只能去B2。”

如今,沈先生正打算购车,但是看见地下车位的情况如此混乱,如果自己车位买到B2层的话,今后一定会增添不少的麻烦。

和沈先生碰到相同情况的业主