

绿地北郊广场一期路面破损房屋渗漏 想维修却遇到大麻烦

沪太公路和宝安公路交叉处，有一处叫绿地北郊广场一期的商务办公区，从2010年前后楼盘交付开始，这里聚集了1000多户业主和经营者。15年过去了，区域内的设施都已老化陈旧，路面破损，房子漏水，而维修工作却遇到了很难突破的瓶颈：跟很多类似商办区域一样，成立业委会困难重重，维修资金无法动用，已经到了问题倒逼相关部门必须采取措施的时候了。宝山区顾村镇相关部门表示，他们正在想办法，打破这个困境。

所谓的宜居宜商
那是卖楼的话术

回忆起10多年前，绿地北郊广场一期，也算宝安公路沿线的一处地标。业主刘先生回忆当时他到这里买楼时的情景：大楼光线漂亮，铺着大理石方砖的广场干干净净。层高5.9米的房子，售楼处的人说大家完全可以按照自己的设想，装修成LOFT风格。

业主刘先生说，2009年，他买绿地北郊广场的房子时，上海的房价处于上升阶段。当时跟开放商“说得上话”的朋友告诉他，这里将发展汽配产业，升值前景看好。等他买进来之后，汽配做不起来，商业广场改了建材零售，物业价值一直落。

刘先生当时开一家规模较小的广告设计公司，这种可以隔出一个小阁楼的商住空间，挺适合他。

邵女士也是第一批住进来的业主。她买的房子57平方米，总价大约90万元，略高于刘先生的房价。

“我买这个房子，看上的也就是房屋层高，花一层的钱，住两层的房子。售楼处说，这是商住两用房，宜居宜商，当时我儿子自己开公司，家里也有居住需求，我们就住过来了。”

业主水先生是踩着房价高点买二手房住进来的。他说那是2016年，楼下的商铺生意很好，目之所及，一片欣欣向荣。

住进来之后，邵女士才发现很不如意。跟周边住宅小区相比，物业费高达4元/平方米，底层商铺，物业单价更是高达8元。水电费跟住宅物业比贵很多，更难受的是，一开始还没有燃气。

这些本是商铺和办公楼的常态，但是，对那些冲着居住而来的业主来说，完全没法接受。“所谓宜商宜居，那是卖房时的话术。”刘先生无奈地说。

物业公司的周经理告诉记者，业主们的产证上写得明明白白，土地使用性质是商业用地，房屋的用途为办公。这些房子，从一开始就不是按住宅来设计和配套的！

虽然从2010年交房至今，在这里居家和经商的人家有1100多户，但依然改变不了这个地块的商办性质。周经理说，疫情期间，周边小区都有统一配送的保供物资，唯独这里没有。后来物业公司找上面争取，才有了。“从这一点说，我们这个地方根本不是居民区。”

道路坑洼房屋漏水
大修迫在眉睫

邵女士告诉记者，住进绿地北郊广场的15年，他们几乎每一年都要花不少时间，为改善自己的生活环境而去努力争取。

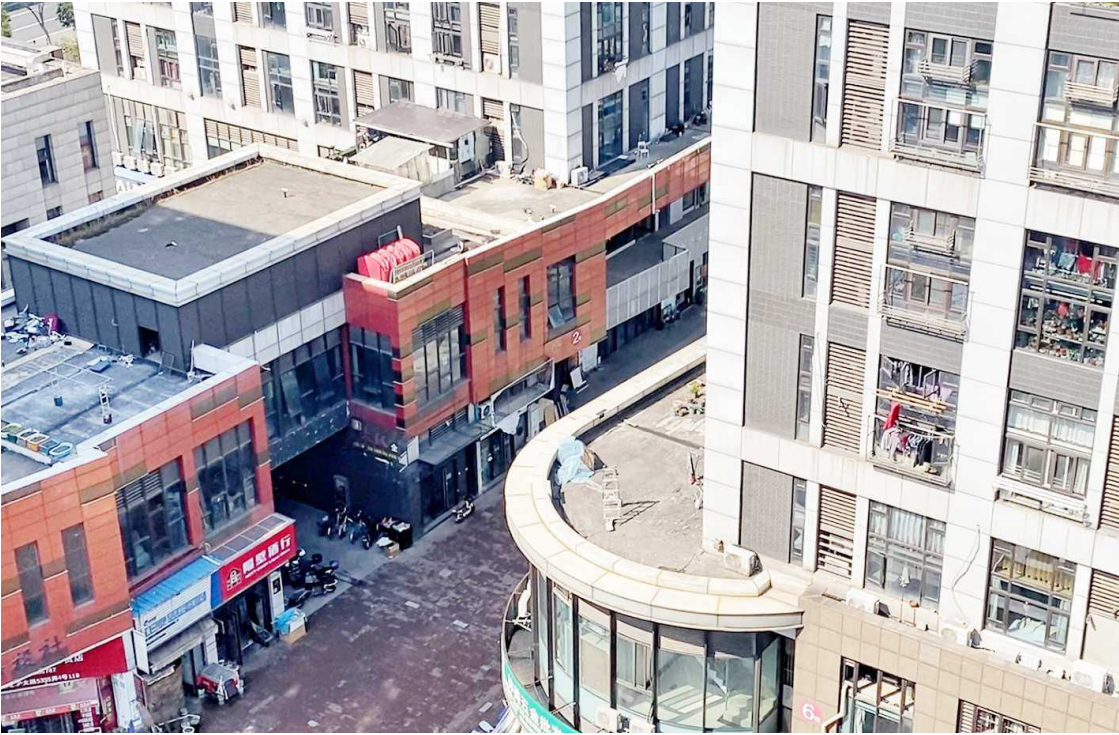
地面破损是看得见的问题。业主吴先生说，这里没有实现人车分流，地面已经被压得破败不堪。特别是大门口那一块，进出两道，一边一个深坑，骑车路过那里，噔噔噔地颠簸，很危险。

吴先生反映的地面破损问题，在绿地北郊广场一期随处可见。有些破损坑里被填了水泥，打了“补丁”。时间久了，填进去的水泥也被压碎，散溅开，形成安全隐患。邵女士表示，他们都上了年纪，晚上光线不好，都不敢出门走走。

业主水先生对房顶漏水的问题关注得比较多。在7号楼的楼顶，有两块新修的防水层。水先生说，这是业主自己花2万元请人修的。这位业主人在国外。

房顶上阳光很好，洗过的衣服散发着洗衣液的味道，空地上晒着业主们的粉丝咸肉和萝卜干，充满了生活气息。水先生指着楼顶的隔热层、防水层以及伸缩缝说，天晴还好，一到雨天，他们的日子就很难熬，每一条小小的缝隙都会渗漏，对他们业主来说，都是一条条“伤口”。

沿着7号楼的消防通道，记者看到墙上不仅有很大面积的水渍和墙皮脱落，甚至还有较大的洞。“房子都这个样子了，如果不尽快维修，再过几年，后果不堪设想。”水先生忧心忡忡地说。



有钱没法用
物业说他们也是受害者

刘先生表示，以前业主们讲的问题，他觉得可以忍一忍，但是去年以来，地下车库停车位调价，让他没法接受。

“物业跟我们说，地下车库的产权是开发商的。开发商要卖给谁就卖给谁。这是个纯商业行为。我跟物业说过，车库产权是开发商的，我们没有意见，但是这个车库也是我们这个商务办公区的配套。车库在我们大楼的地下，当初是跟地块一起转让给开发商的。车库跟大楼框架连在一起的，不是独立的商业设施，怎么可以说卖就卖，说涨价就涨价？”

刘先生认为，对他们这个商务办公区的业主来说，当务之急是成立业委会。让业委会来代表业主维护自己的权益。

物业公司的负责人周先生告诉记者，当初开发商转卖车库的时候，曾经张贴过告示。车库新业主接手后，停车费的确有所上调。但是还远远低于备案价。所以，即使成立了业委会，停车费只要不超过备案价，也不需要经过业主大会表决。

“业主们希望成立业委会，目前还存在一些困难。如果能够成立起来，我们也会全力配合工作。对我们来说，有了业委

会，相关工作推进起来可能比较快。”

周先生说，业主们反映的情况都客观存在，物业公司也在尽最大努力维护。路面破损，他们会弄一点水泥，修修补补。

“这个没多少钱，我们物业会想办法。我们花了钱，办了事，业主还不满意，说没有做好。但是房顶漏水，墙壁渗漏，甚至以后电梯坏了要维修，要更换，开支比较大，物业公司也没法垫资。没有业委会，维修资金没法用。从这个角度说，我们也是受害者。”

在这篇报道的采访过程中，记者曾多次拨打开发商的服务电话，一直无法接通。

监管部门：
成立业委会目前的确有难度

顾村镇共泰基本管理单元社区党委副书记孔智擎告诉记者，绿地北郊广场的问题，他们一直在协调中。业主代表们也到他这里来说过几次。他们也组织部分业主跟物业公司以及开发商协调过。但是涉及到开发商产权的一些问题，目前还没有取得进展。

业主们希望成立业委会，以前镇里也努力过，但是由于真正的业主很少住在这里，在这里居住和经商的，又很多人不是业主。现在的主要问题是，找不齐《民法典》278条规定的数量的业主。孔智擎说，绿地北郊广场二期交付得迟一些，但是在镇相关部门的指导下，业委会成立起来了。所以不是镇里不想帮他们，而是困难确实比较大。

记者：在业委会成立之前，镇里有没有办法能够让绿地北郊广场一期的维修资金先发挥作用？

孔智擎：目前的情况还是做不到。相关法规的红线在那里。但是我们一直在跟开发商沟通，希望开发商能够履行建筑单位的主体职责。对以前遗留的一些问题进行维修整改。业主们反映的其他问题，我们也在进一步协商中。后续我们将指导这个商业办公区的业主们成立业委会，指导他们用好维修资金，改善他们那边的营商环境。

晨报记者 叶松丽

渝水堂 高价收购 红木家具.老家具.字画.扇子.印章.像章.老服装.小人书.紫砂壶.玉器.瓷器.地址:多伦路文化名人街182号(近四川北路) 热线电话:65407260 13601926417 高经理 免费上门服务	知名 绿洲 口碑好 成功率高 地址:九江路619号1518室 注册号:310119000212598 由高级婚介师董老师全程服务到满意 C666先生 可来我家或厂里看看漂亮贤妻大学教授女73岁未婚独居洋房父母留企业家产多房寻年长朴实忠厚男相伴(女付)63337606 C667照顾你永不离弃貌秀外科主任医生女79岁未婚有多房无后继盼真心待我男有孩视亲生可继业(女付)53833358 C668温柔心善美丽航天工程师女63岁未婚持家九套房烧一手好菜无亲人寻本分品正男过两人世界开支我来(女付)63337606 公司成立满5年，注册资金满叁佰万，有相关经营资质及维保经验。领标时间:2月20至24日，地址:长乐路989号201,54043388-665,黄先生。
---	--