

962555



▶售楼广告单页清楚写明“豪华会所”，并画出屋顶游泳池的概念图 王军 摄

▼上海市城市建设档案馆留档的立项文件、批复文件及存档图纸里都有“会所”



▲已被柏油覆盖、从未使用的屋顶泳池

总建筑面积	97600 平方米
地上面积	85600 平方米
其中：住宅面积	73300 平方米
商业用房面积	1400 平方米
配套用房面积	1800 平方米
架空办公用房	1200 平方米
会所	300 平方米
其他配套设施	700 平方米
地下建筑面积	11600 平方米
建筑覆盖率	17.3%
容积率	3.6

徐汇区漕溪北路737弄汇翠花园，2002年12月楼盘销售时宣称配置小区会所，健身房、乒乓室、桌球室、棋牌室，甚至洗衣房等样样都有。还有俯瞰小区的屋顶游泳池，更是“弹眼落睛”，让不少业主为之倾心。

但没想到的是，入住近20年，业主们心心念念的会所、游泳池等，至今仍只存在于当初开发商的广告、物业合同、住宅说明书、预售合同里。开发商手握“大产证”，将小区里的公建配套设施说卖就卖、想租就租。对此，业主纷纷质疑，开发商到底能不能这么“任性”？到底该不该征询广大业主意见？



近20年了，小区公建配套被开发商“任性”租售

# “会所”没了，屋顶泳池滴水未见

## 公建配套文件合同样样有

汇翠花园2003年陆续交付入住，不少业主至今还收藏着当年的楼盘广告宣传单页，而“小区会所”尤为吸引人，其间设施齐备，包括游泳池、影视室、乒乓球房、桌球、酒吧、健身房等。从上海市城市建设档案馆里调取的该项目《可行性研究报告》里，清楚地写明小区会所所有800平方米，独立于小区商业配套相关面积外。

据了解，整套建设资料存放于上海市城市建设档案馆，一般是项目已经竣工验收才作归档。其中明确写明：沿漕溪北路街面1层至4层有商业设施用房、办公用房和小区会所。在《项目可行性研究报告的批复》中也有类似表述：除住宅及配套商业综合用房外，还有小区会所。城市建设档案馆保存的商业裙房二层平面图中，还注明了“会所”具体位置。

随后，记者在该项目的《上海市新建住宅使用说明书》中也看到“公建配套”中有“会所、屋顶游泳池”。而开发商与业主签订的预售合同补充条款里甚至还细化了会所的功能：“会所设施包括室外游泳池、健身房、乒乓房、桌球房、棋牌室、洗衣房。”在开发商与物业公司签订的委托管理

合同中，也能看到附属配套建筑和设施中有小区会所。

从上海市城市建设档案馆里保存的立项文件、批复文件、存档图纸，到销售合同、物业服务合同、住宅说明书，都提到了小区会所，还有的明确提及屋顶游泳池。显然，从登记机关立项直至城建档案馆的归档资料中，小区公建配套设施的存在是一个不争的事实。从小区原始立项到竣工验收、售后管理及与业主签订房屋出售合同，均能反映出开发商对全体业主承诺公建配套设施的存在。但近20年过去了，它们到底去哪儿了？

## 车位少了 泳池被柏油覆盖

业主陈先生连连感叹，当初买房时知道有屋顶游泳池，还很兴奋，畅想着边游泳边欣赏小区美景的午后惬意时光，但现实却是室外泳池不仅滴水未放，从没启用，甚至在2017年还被开发商悄悄铺上屋顶柏油遮掩，“让人看着都心疼”。记者从小区住宅楼高层俯瞰，确能见到临漕溪北路小区一号楼商业裙房顶楼被柏油覆盖的屋顶游泳池。

小区业委会主任俞先生说，实际交付入住以来，开发商承诺的公建配套设施根本没有到位。反而未经业主同意，将包含了会所面积的小区配套商业空间长期对外出租。

他还指出，小区交付业主使用时有地下机械车位261个，基本能满足业主需要。但开发商为了更高价售卖人防车位、机械车位“永久使用权”，“任性”拆除了125个机械车位，造成现有业主停车矛盾突出。

为了找回小区会所恢复“公共会客厅”，增加机械停车位缓解停车难……多年来，小区业委会艰难维权，但收效甚微。

## 拥有产权 开发商就能“说了算”？

记者试图向开发商滨江置业公司了解相关情况，但受其委托的上海鼎城律师事务所高律师，自始至终都没有明确答复业主关心了近20年的问题，只是强调：会所的物权是开发商的，没有明确会所是免费给业主使用的。相关文件里“800平方米会所”仅供参考。

记者又问，为何屋顶游泳池从没有启用还被无故铺上柏油？高律师回复：自己并不清楚小区有屋顶游泳池，这是屋顶所有权人是否有权处置的法律问题。记者继续追问业主是否有知晓权？高律师解释：所有权人在处置自己所有权的时候，哪些人有权知晓，也是法律问题，最终需要司法判决。开发商一方认为，即使是小区配套，只要开发商拥有产权，就应该说了算，享有占有、使用、收益和处分的完整权利。

对于这样的说法，业主们并不“买账”。他们认为，小区会所是作为商品房公建配套设施立项和建设，业主具有合法的使用权及其他权利。对此，上海市功茂律师事务所邵叶弟律师表示，《民法典》第二百零九条“不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记发生效力；未经登记，不发生效力。”开发商变更作为公建配套设施的会所用房实际用途，应该经过业主大会同意，并在原登记的相关部门变更登记；开发商擅自变更预售合同中会所实际用途的行为，不仅使得业主正常使用享受和社交功能受阻，还导致业主商品房的保值、增值功能受损，开发商存在违约行为；另作为公建配套的261个机械车位，小区交付时确实存在，并曾出现在物业委托协议中，变更也应该征得业主大会的同意，开发商对业主存在侵权行为。他强调与开发商的分歧点：物权的占有、使用、收益、处分等四权，可以在一定条件下相互分离，如为小区公建配套性质的会所、停车设施等，没有经业主大会同意，不能擅自更改。

采访中，类似的问题存在于上海不少小区。卖房时“花好稻好”，公建配套样样有；卖房后，手握“大产证”，不经征询任性租售。小区的公建配套何时能够恢复？业主们的权益该如何得到保障？本报记者将继续关注。 本报记者 王军 实习生 刘嘉怡



# 翻墙跨栏搭人梯 踩踏草坪钓鱼忙

## 老吴淞江水闸绿化栏屡遭“破防”

本报讯（记者 陈浩 特约通讯员 刘必华）最近，位于嘉定区黄渡老街西面的老吴淞江水闸绿化栏频频“破防”：不少垂钓者为抢占有利地形，采用翻、爬、跨的方式进入绿化栏内钓鱼，出现了不文明的一幕幕。

老吴淞江水闸已建多年。去年，水务部门对该闸进行翻建，并在闸内两侧种上花草，安装了铁丝围栏。这里是连接吴淞江的拐口，河底平坦，水流平稳，适合鱼儿逗留，再加上近年经常有人在附近放养鱼儿，吸引了不少垂钓者。为了占据有利地形，有人频频“突破”水闸两侧的绿化围栏，采用翻墙、跨栏、搭人梯的方式进入。记者看到，围栏一侧，不知谁将上方

铁丝护栏强行折成了“歪头”。围栏内许多草坪也遭踩踏，成了“斑秃”。水闸前的一侧桥墩延伸处，也成了垂钓者的钓位。为捷足先登，还有些人翻越河边铁栏，十分危险。绿化围栏附近，鱼儿确实很多。不多工夫，就见很多人提竿收线。一垂钓者用双钩竟然同时钓起2条半斤重的鲫鱼。一旁的垂钓者“解密”：“上面一条是鱼咬上了钩，下面一条是钩子将鱼‘顺扎’上来的。”当问到一天最多能钓多少鱼时，这位垂钓者回答：“有时七八斤，多则二三十斤……”

不少人表示，休闲垂钓，不应将公共绿化区域当成自家“近水平台”，既破坏环境又存在安全隐患。希望垂钓者遵守公德，文明垂钓。



老吴淞江水闸吸引了不少垂钓者 刘必华 摄



本版编辑/胥柳曼 视觉设计/竹建英