

962555

华侨城销售-视频介绍



小忙 微调查

「铝板加上内幕墙」销售人员在视频介绍中称外立面材质为



华侨城纯水岸:对外宣传“卖点”背后更改规划

铝板变涂料 楼盘“变脸降标”

浦东新区唐镇新盘华侨城纯水岸多名业主向“新民帮依忙”反映,眼看新房快要完工交付,却发现“货不对板”——前期宣传时外立面为铝板+玻璃幕墙,如今却大面积更改为涂料,降低了房子的颜值和品质,让他们很是郁闷。

材料一变 颜值大降

业主们反映,位于德淳路100弄的华侨城纯水岸由华侨城集团上海唐侨置业业有限公司负责开发。2021年4月,开发商在上海长泰广场设点启动华侨城纯水岸(备案名:侨盈欣苑)面向社会公众的宣传活动。同月底,位于楼盘地块的售楼中心开放。

“在前期的宣传活动中,华侨城纯水岸的一大卖点就是外墙采用铝板+玻璃幕墙的形式,走现代简约风,美观大方。”业主金先生说,从2021年4月项目售楼中心开放,到2021年12月项目发布认购公告,在宣传中,无论是实景沙盘展示,销售人员的电话、口头、微信确认,还是唐侨官方微信公众号(唐镇华侨城)发布的宣传文案和效果图等,都表达了包括外立面材质在内的产品内容。“一直到开盘前一天,销售还跟我在微信上确认,外立面是铝板。”金先生也是被“品质”打动,选择购买了该项目的房子。

然而,在项目施工过程中,部分业主发现情况不对。“去年3、4月份,我们发现原本外立面应该装铝板的部分没有安装龙骨。”业主陆先生表示,铝板属于定制扣板,需预埋防腐钢龙骨,放置隔热层,当时就有业主怀疑外立面不会安装铝板,但因为工程建造尚未完工,



无法定论。“到了去年底,部分楼栋外立面已经完工,我们发现北侧外立面需要安装铝板的地方被大面积换成了涂料。”陆先生说。

在业主拍摄的项目实景图,记者看到,楼栋北侧外立面装饰确实存在色差,最为明显的是中间两部较宽的步梯井外立面的颜色较深。“银白色的是铝板,暗色的是涂料,色差很明显。”业主表示,根据测算,每个楼栋北侧外立面铝板更换的比例超过50%,材质掉档次,对建筑外观也造成影响。“尤其是阴雨天,那两个步梯井看上去就像两根水泥柱,非常难看。”有业主不满道。

污染为名 悄然更改

业主向相关部门投诉,得到的答复是:北侧外立面局部由铝板调整为涂料,是经过规划部门批准的,“现场施工也是按照变更后的设计图纸实施的”。

这样的回复让业主感到惊讶,随后向相关部门调取资料,终于发现了其中的“奥秘”。原来,早在2021年9月,在办理预售许可证之前,开发商就向浦东规划部门提交了一份“情况说明”,申请将项目北侧外立面局部的铝板材质改为涂料。在这份“情况说明”中,记者看到开发商提出变更的理由为“原先设计的部分铝塑板材质的外立面因材料材质将造成反光并产生光污染。考虑项目周边已建成成熟小区住户,为促进邻里关系和谐,我司拟对施工幢号为1-14#楼的局部北侧外立面进行优化调整,将局部的铝塑板替换为环保涂料,减少铝塑板反光带来的光污染,提升外立面安全系数和环保程度。”同年10月,这一变更申请获得规划部门的批准。

对此,业主们并不认可。他们认为,首先楼盘使用的哑光铝板不属于强反光材料,其次日光在一年四季中极少直接照射到北侧外立面,缺乏光污染的直接证据。最让他们无法接受的是,开发商提出的变更申请都是在“背后”操作完成的,提出前和获批后均没有公示。而且明明已经申请更改,但在上市销售后依然延续之前的宣传材料,并没有告知业主。而在业主签署的购房合同中,对外立面的表述为“铝板、幕墙、涂料”等,较为笼统,也没有写明具体构成比例。

货不对板 时有发生

业主们希望华侨城能与广大业主达成补救方案,恢复外立面铝板材质和小区围墙样式,确保其与业主购房过程中收到的宣传物料的表达保持一致。

记者联系了该项目的开发商,并得到以下回复:“作为开发商,我们一直合法合规进行开发建设,在预售申报前对部分工程进行合理调整是项目开发的正常现象,这些调整既没有违反合同,也没有违反政府的相关规定。”

记者了解到,近年来关于楼盘宣传材料与项目实景“货不对板”的情况时有发生,由此引发相关纠纷,而开发商在宣传中往往会注明“一切以最终合同为准”来规避责任。对此,北京观韬中茂(上海)律师事务所律师葛志浩认为,商品房的销售广告和宣传资料如果内容具体明确,对买卖合同的订立和房屋价格有重大影响的,应当视为要约,当事人违反的,应承担违约责任。他同时提醒,购房合同大多是开发商事先印制好的格式化条文,往往忽略太多细节,比如对房屋内部结构、建筑材料等表述模糊,在责任的认定上容易产生争议。为此,他建议开发商及购房者应当注意,在合同中能够明确约定的,尽量明确约定,以免引发不必要的争议。

本报记者 李晓明



小帮 有回声

去年11月14日,本报6版刊发《近2000户居民盼加快流程换梯,反映徐汇区龙华路2518弄盛大花园小区电梯老旧,业主们提交材料申请换电梯,但操作半年多,一直无实质进展。在“新民帮依忙”介入后,6号、7号、47号这3幢单元楼顺利完成征询决议,并与电梯公司签订采购、安装合同。然而,新的问题又出现了——虽然小区维修资金充裕,但专户管理银行却不予拨款。

业主代表钱女士介绍,3幢单元楼共6部电梯,每幢需要动用约65万元维修资金,总计190多万元。小区上一届业委会于2022年1月任期届满,新一届业委会尚未成立,暂由居委会代为履职。今年2月,代为保管业委会大会印章的盛大居委会在电梯合同上盖章。2月中旬,小区物业“璟元物业”向维修资金管理银行办理维修资金使用备案。与此同时,业主们从维修资金管理银行处得知,支取这笔公款要“集齐”3个章:小区业主大会印章,以及上一届业委会主任徐某方、副主任吴某的私章。但因不再任职,前述两人拒绝拿出私章盖章。

记者联系到属地徐汇区龙华街道。街道办事处工作人员回应,根据银行规定,当初在专户登记的是徐某方、吴某,现在还未变更,所以支取资金时这两人的私章不可或缺。有关方面几次开会讨论,但均无结果。

在本报采访后,2月底,市、区相关部门,街道和银行等多方再度召开协调会,最终明确“用居委会干部私章替换上一届业委会成员私章”,另外再加盖业委会大会章和居委会章。截至发稿前,相关手续正在办理中。

本报记者 夏韵

维修资金「卡壳」怎么办?

盛大花园小区「换梯」新问题找到解决方案

美明口香剂 用于胃热津亏, 阴虚郁热上蒸所致的口臭, 口舌生疮, 齿龈肿痛, 咽干口苦, 胃灼热痛, 肠燥便秘。

主治: 口臭、口干、口苦

可用 美明口香剂

功能主治: 中医: 清胃泻火, 滋阴生津, 行气消积。用于胃热津亏, 阴虚郁热上蒸所致的口臭, 口舌生疮, 齿龈肿痛, 咽干口苦, 胃灼热痛, 肠燥便秘。

OTC 甲类

全市各大药房有售 电话: 62041665

批准文号: 国药准字Z20025095, 生产企业: 贵州万顺堂药业有限公司, 请按药品说明书或在药师指导下购买和使用。【禁忌】: 不良反应: 尚不明确, 过敏体质者慎用。【不良反应】: 尚不明确, 过敏体质者慎用。【不良反应】: 尚不明确, 过敏体质者慎用。

69.8元

灰指甲 可用 伊甲® 复方聚维酮碘搽剂

适应症: 1. 用于足癣、体癣、头癣、花斑癣、手癣、甲癣; 并发细菌感染也可使用。 2. 用于疖、蚊虫叮咬、手足多汗症。

OTC 乙类

全市各大药房有售 电话: 62041665

批准文号: 国药准字H52020539, 生产企业: 贵州万顺堂药业有限公司, 请按药品说明书或在药师指导下购买和使用。【禁忌】: 尚不明确, 不良反应: 偶见皮肤刺激如烧灼感, 或过敏反应如皮疹、瘙痒等。【不良反应】: 偶见皮肤刺激如烧灼感, 或过敏反应如皮疹、瘙痒等。

138元 60ml/盒

销售地址: 黄浦: 南京东路第一医药商店, 淮海路各药房; 静安: 区各药房, 愚园路232号, 山西北路208号, 中华新路957号; 虹口: 四川北路各药房; 徐汇: 汇丰各药房, 茶陵路216号; 长宁: 长宁之路265号得一各药房; 普陀: 曹杨路673号及复美各药房; 浦东: 海阳路622号, 养和堂各药房; 惠南镇: 东门大街38号; 杨浦: 殷行路606-2号; 宝山: 牡丹江路各药房, 友谊路223号; 闵行: 江川路242号, 莘朱路152号; 松江: 沪亭北路758号余天成各药房; 嘉定: 沙霞路83号; 金山: 恒德药店各药房; 奉贤: 南桥路589号; 青浦: 青安路210号; 崇明: 东门路178号等全市各大药房有售。



本版编辑/顾 玥 视觉设计/竹建英