

962555

帮依忙

小忙
微调查

上海市不动产登记簿

特别告知:

1. 申请人本次申请查阅房屋、土地、异议、房地产抵押、预售房屋及抵押、居住权、房屋租赁、权利限制、地役权、文件11类登记簿信息, 经登记簿有房屋、土地2类登记簿信息。

2. 不动产权利的利害关系人如对不动产登记簿记载的登记事项有异议, 可日起六个月内向人民法院提起行政诉讼或于60日内提起行政复议。

房屋状况及产权人信息

房屋坐落	天等路258弄		
幢号		部位	
建筑面积	182.02	其中地下建筑面积	0.00
房屋类型	新工房2	房屋结构	混合1
所有权来源	更名	竣工日期	1998年



■ 阳光绿园小区

拿着房产证到房地产交易中心系统一查才发现——

住了22年的房子
面积少了20平方米

直到卖房交易的那一刻, 市民计女士才发现, 自己居住了22年的一套复式户型房子的面积, 房地产交易中心系统里的数据, 竟然比房产证上登记的“缩水”了整整20平方米! 遇到这般离奇情节的, 竟然还不止一户人家。

网签发现少了20平方米

计女士家住徐汇区天等路258弄阳光绿园。今年3月, 挂牌售房一段时间后, 她等来了一位有意向的买家, 房屋总价1230万元。双方随后签订了定金合同, 计女士收取了对方定金100万元。

按照约定的网签时间, 今年10月10日, 双方走进徐汇区房地产交易中心。让人意外的一幕发生了: 房地产交易中心提供的《上海市房地产买卖合同》显示, 该房屋建筑面积为162.02平方米。

但计女士手中的上海市房地产权证明明白白注明, 她家的建筑面积为182.02平方米。

计女士对记者表示, 工作人员曾向她表示, 系统中的数据不能更改, 如果她和买家继续交易, 将只能以“162.02平方米”这一面积交易, 新证也只能标注为162.02。计女士无法接受: 其一, 房产证是购房者财产拥有的证明, 具有法律效应, 突然缩水20平方米于理不合; 其二, 房屋销售买卖, 一般以参考单价和面积相乘, 得出总价, 面积无故减少会给交易双方造成干扰。

22年只知是182平方米

对于徐汇区房地产交易中心系统中突

然出现的“162.02”这个面积数, 计女士至今丈二和尚摸不着头脑。她说: “所有文件材料中写的都是182.02平方米, 22年来, 我都是按照182.02平方米缴纳物业费及维修基金的。”

记者仔细翻阅了计女士提供的相关材料, 看到计女士这套位于天等路258弄的房产, 上海市房地产权证上, “房屋状况”的“建筑面积”一栏, 的确标注的是182.02。这本产证的发证日期是2002年4月4日。“我家于1998年一手买进该房时, 是期房; 正式交房是1999年。当时办的产证上, 只登记了我丈夫(王某某)一个人的名字。2002年的时候换了产证, 加了我的名字, 现权利人共2人。之前的产证上的面积也是182.02。”

与先后两份产证对应的是, 1999年8月17日和2002年4月15日的两份“契税完税证”发票上, 均备注着购入面积182.02平方米。该发票有徐汇区财政局盖章。

又据《上海市不动产登记簿》信息(核准日期为2002年4月4日), 该房屋的建筑面积也是182.02平方米。

141平方米是暂测数据

在计女士提供的材料中, 只有一个数据与182.02不统一。但这是允许出现的一个“偏差数据”。

记者翻阅计女士一家在1998年与开发商签署的《上海市内销商品房预售合同》看到, “甲方暂测该房屋建筑面积为141.46平方米, 其中套内建筑面积为135.37平方米, 公用分摊建筑面积为6.09平方米”。计女士表示, 实际上, 141.46并不是一个最终准确数字。合同中写道, “房屋交付时, 房屋建筑面积以上海市房屋土地管理局认定的测绘机构实测面积为准”, 并约定了甲方暂测面积与实测面积不一致时的处理方法。

最终开发商告知计女士, 实测面积是182.02平方米。

计女士提供了1999年8月开发商盖章、丈夫签字的房屋交接书, 上面写明“该房屋的实测建筑面积为182.02平方米”, “实测建筑面积的测绘机构为上海市房屋土地管理局认定的徐汇区房产管理局产权监理所”。

她不明白, 162.02这个数字是何时、如何出现的? 又为什么会有20平方米之差。

类似偏差不止一家

10月21日下午, 徐汇区房地产交易中心约请计女士, 并召集测绘部门和登记发证部门的人员(曾是一家现分属两家单位), 反馈解释相关情况。

计女士告诉记者, 据测绘人员介绍, 他

们核对了该楼盘的竣工图纸, 重新查看了她家现场, 160.02这个面积数据, 与实地相符, 是“真实数据”。

那么, 产证上的180.02数据从何而来? 这可能与开发商提交的另一张图纸对应, 是个“错误结果”。对方在谈话中透露, 他们查到两份图纸, 其中只有一份有“竣工图”字样, 两份存在些微差异。当年发证部门参照的数据, 溯源图纸可能有问题, 造成了数据偏差。而从时间节点看, 交易中心建设数据库并系统联网是在计女士2002年重新办理产证之后。

由于这一“历史原因”造成的错误, 该小区并非仅一家。

目前主要是两种操作方法, 一是产证面积与系统数据相统一; 二是业主申请新办产证维持原发证面积。但无论如何, 计女士家的房子面积, 系统中是“真实数据”, 这个数据是不能改的。这给计女士造成了很大困扰: 一方面, 她是按照180.02平方米的面积购房、缴纳和房产相关的其他各种费用的, 这笔损失又该如何计算; 另一方面, 如果产证面积调低为160.02平方米, 由此将产生各种不可测的交易变数。

最终, 计女士被告知, 若她坚持其他主张, 也可以提请诉讼或申请专家委员会复测。 本报记者 陈浩

这段道路附近多盏路灯「失明」

家住鞍山路的市民钱先生向“帮依忙”反映, 从本溪路鞍山路口一直到鞍山路鞍山支路口, 多盏路灯经常不亮, 给市民出行和驾驶员行车带来安全隐患。为此, 急切盼望相关部门尽快“点亮”这些路灯。

记者在现场看到, 鞍山路鞍山支路口附近的人行道上, 约有9盏路灯均不亮; 而在本溪路两侧的人行道上, 也有10多盏路灯无法正常照明。不少市民表示, 马路周边的路灯不亮, 仅靠商铺的零星光亮远远不够, 给过往行人尤其是骑行电瓶车的市民带来交通安全隐患。采访中, 私家车主马先生也说, 这样的情况已经持续一段时间了。“由于光线不足, 车子只能以很慢的速度行驶, 用远近光灯交替‘探路’, 实在是让人提心吊胆。”

对此, 市民呼吁, 相关部门能实地调查, 修复损坏的路灯, 确保行人和车辆的出行安全。

通讯员 周斌
本报记者 徐驰

小帮
民有呼

小河截断步道 河面垃圾“障眼法”害人落水



■ 河道垃圾

本版图片均由采访对象提供

好端端地在步道上跑步, 没想到一脚踩空, 掉进了臭河浜里! 市民查先生向“帮依忙”反映, 嘉定区一条步道被小河支流截断, 杂草、垃圾等把河面“铺”得像路面一样, 把步道又“接”了起来, 给人错觉, 有极大安全隐患。

查先生告诉记者, 他在嘉定区阿克苏路封周路附近一条河道边的橡胶跑道上跑步健身, 突然一脚踩空, 掉进了河里。“水有两米多深, 我一下子喝了几大口黏糊糊的水。”河岸较陡, 最终查先生费了九牛二虎之力才爬上了岸。仔细观察后, 查

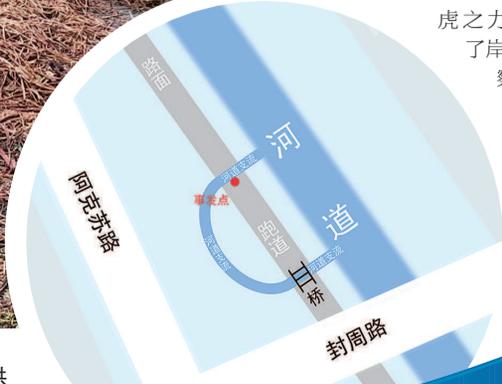
先生发现, 他跑步的那条步道尽头被河道往旁边岔开的一段支流截断。河道支流的水面被烂泥和杂草铺满了, 烂泥很臭, 堆积的水草很厚。乍一看, 河面就和路面一样, 把路又“接通”了, 给人一种错觉。“而河边没有提示, 也没有设置任何防护设施。我回家连着洗了好几把澡, 身上还是有股味道, 手机也报废了。”

事后, 查先生向相关部门反映了这一情况。目前, 河面的堆积物已被完全清理干净。

不过, 查先生仍希望通过新民晚报呼吁, 希望相关部门完善河边防护设施, 消除安全隐患。

本报记者 陈浩
实习生 张仪玮

▲ 事发地点
示意图



本版编辑/王蕾
视觉设计/竹建英