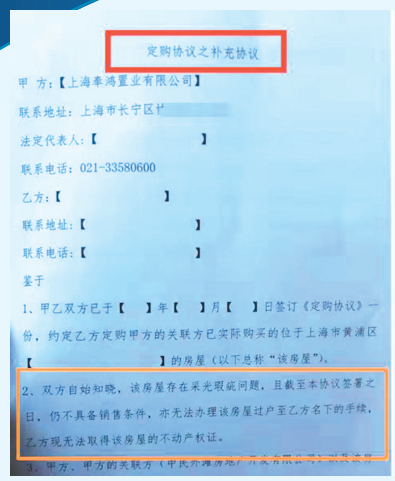
962555

帮忙

小忙 微调查



定购协议之补充协议

甲 方：【上海奉鸿置业有限公司】

联系地址：上海市长宁区[redacted]

法定代表人：【 】

联系电话：021-33580600

乙方：【 】

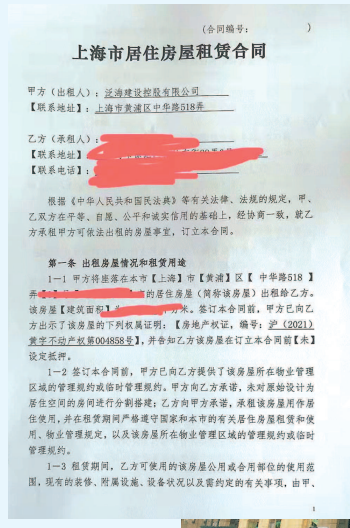
联系地址：【 】

联系电话：【 】

鉴于

1、甲乙双方已于【 】年【 】月【 】日签订《定购协议》一份，约定乙方定购甲方的关联方已实际购买的位于上海市黄浦区【 】的房屋（以下总称“该房屋”）。

2、双方自始知晚，该房屋存在采光瑕疵问题，且截至本协议签署之日，仍不具备销售条件，亦无法办理该房屋过户至乙方名下的手续，乙方现无法取得该房屋的不动产权证。



（合同编号： ）

上海市居住房屋租赁合同

甲方（出租人）：泛海建设控股有限公司

【联系地址】：上海市黄浦区中华路518弄

乙方（承租人）：[redacted]

根据《中华人民共和国民法典》等有关法律、法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上，经协商一致，就乙方承租甲方可依法出租的房屋事宜，订立本合同。

第一条 出租房屋情况和租赁用途

1—1 甲方将座落在本市【上海】市【黄浦】区【 中华路518 】弄[redacted]的居住房屋（简称该房屋）出租给乙方。该房屋【建筑面积】[redacted]米。签订本合同前，甲方已向乙方出示了该房屋的下列权属证明：【房地产权证，编号：沪（2021）黄字不动产权第004858号】，并告知乙方该房屋在订立本合同前【未】设定抵押。

1—2 签订本合同前，甲方已向乙方提供了该房屋所在物业管理区域的管理规约或临时管理规约。甲方向乙方承诺，未对原始设计为居住空间的房间进行分割搭建；乙方向甲方承诺，承租该房屋用作居住使用，并在租赁期间严格遵守国家和本市的有关居住房屋租赁和使用、物业管理规定，以及该房屋所在物业管理区域的管理规约或临时管理规约。

1—3 租赁期间，乙方可使用的该房屋公用或合用部位的使用范围，现有的装修、附属设施、设备状况以及需约定的有关事项，由甲、

数千万元豪宅 没有预售许可就“打闷包”出售

中华路518弄国际公寓，总价达数千万元的豪宅在没有取得预售许可的情况下，竟然被“打闷包”出售，而这样的“问题房”多达43套！2019年、2020年，签订《定购协议》《借款合同》或《备忘录》，付款千万元后，等来的竟是“无证无房”“无家可归”。现如今，销售方要求付清全款才能交房，一纸《补充协议》或《租赁合同》，把责任撇得一干二净。一大波“业主”欲哭无泪：万万没想到，数千万元买来的“产权房”，竟成了史上“最贵长租房”！

买到了“问题房”

2020年6月，怀着大宝的曹女士被销售人员带到国际公寓看“内部房”。交通好、品质高，又是现房，销售人员还强调：一个月内就能网签，当年年底就能交房入住。于是，曹女士立刻与上海奉鸿置业有限公司签订了房屋《定购协议》，328平方米3979万元，付款50%后，准备申请贷款。当时，销售人员曾提及“低楼层日照可能不太好”，但对于这一问题“会造成无法取得预售许可”的可能性，却只字未提。2020年12月，在销售人员推荐下，曹女士还买下了两个车位。

这期间一切正常，大宝出生，曹女士又怀上了二宝。虽然一直在外租房度日，但一家人对新房仍满怀憧憬。曹女士挺着大肚子不断前往现场，询问什么时候网签、什么时候交房，可直到今年3月，其他业主都已入住，销售人员才最终告知她买到的是“问题房”，没有取得预售许可。

与曹女士有着相似遭遇，已和奉鸿置业签约付款买房的共有27户“业主”。其中今年5月才知道实情的陈女士告诉记者，有位70多岁的上海爷叔在销售人员巧舌如簧下，为了子虚乌有的“网签”急着去凑尾款，亏了不少钱，低价卖掉了自住的房子，在问题暴露后，销售方竟然还让他退房退款。还有三世同堂的老人卖掉了老房，又住不上新房，一大家子人挤在狭小的租赁房里，每天焦虑得夜不能寐。

国际公寓的房子为什么会被奉鸿置业售卖？曹女士和陈女士都说：“签约买房时有销售人员告知是开发商急于回款，卖给了奉鸿置业，而在进一步沟通中开发商证实已收到奉鸿置业的房款。”而对于这样的说法，急于买房的“业主”们选择了“信任”。

先签《借款合同》

在国际公寓的43套“问题房”中，还有部分是由开发商直接销售的。有“业主”反映：开发商是拿着“备案”过的“一房一价表”，推销“内部房”“尾盘房”的。2019年12月17日在国际公寓营销中心，这位“业主”与开发商签署了《借款合同》及《备忘录》，注明了所购房屋的具体户号，写明签订《上海市商品房出售合同》时，借款转为购房款。

这套房293平方米总价2987万元，“业主”陆续支付了1500万元；今年5月又支付115万元，购买了一个车位。正当该“业主”准备6月按约再支付房款时，却遭到开发商拒收。直到今年7月，她才被告知自己买到了没有预售许可的“问题房”。

开发商卖房子为何签《借款合同》？陈女士表示，销售人员当时给出的理由是急于回款。由于“房屋日照时间可能受附近高层影响”，相关部门和专业机构要等到冬至日再次测量。但对方一再强调，“一房一价表”已经备案，要等大产证核发，才能正式签订购房合同。但今年5月27日，开发商“大产证”核发，“业主”们的“小产证”却落了空。

在向“帮依忙”求助的“业主”中，不少都是首次购房，经验并不丰富，但出于审慎考虑，他们还是将购房过程做了录音，还原了部分购房经过。目前，不少人是“骑虎难下”：现在实行“积分制”认购新房，如果退房退款，不仅损失了上千万元已付款近两年的资金收益，更可能失去购买到心仪住房的资格。

再签《租赁合同》

这43套房为何不能办理产证？记者向房管局相关业务部门了解到，新房“不具备销售条件”的原因复杂，根据规划部门相关意见，大多数确实是受日照原因影响。

而对于这些“问题房”，销售方又该如何解决呢？对此，“业主”们很是郁闷：他们非但不能明确房产证是否能够办出，还要我们必须付清全款才能交房，态度十分强硬。

奉鸿置业向“业主”明确要求，拿新房要逐个约谈，签订《补充协议》。有“业主”提供了约谈时拍摄到的《补充协议》照片，条款中竟撇清自身责任，要求：业主承认事先知道是“问题房”，自行承担办不了房产证的后果。据“业主”介绍，从要求付清全款到勉强同意补齐八成房款才交房，这已是他们一次次与奉鸿置业“周旋”的结果。

开发商提出签署《租赁合同》，拿新房更是要“全款付清”。房子先由开发商自持，等具备销售条件时，再办理房产证，给“业主”的最长租约可续约20年，但并不排除按照现有政策要求，一直办理不了房产证的可能性。

43户“业主”中有人之前因付清全款已入住一年，但也是今年7月才得知“办不了房产证”，现在虽提出按照《借款合同》条款退房索赔，但遭到销售方拒绝。

退房退款，可能会面临着接踵而来的巨大损失；全款付清，房屋产权没有办法得到保障。“业主”在“维权难”的现实中，苦苦奔波、备受煎熬。他们急切希望，“问题房”的烦恼能够早日解决，自己的权益能够得到保障。

本报记者 **王军**

平改坡屋顶成“私家领地”

街道责令当事人限期整改

家住普陀区常德路1375弄德怡苑的朱女士反映，她住在顶楼7楼，2012年小区实施平改坡工程，此后屋顶空间长期被邻居私自占用，摆放各种生活杂物。更让她糟心的是，隔壁住户于今年在平改坡通道上乱搭建住人区，在地上铺设水泥，破坏了原本的隔热防水材料，此后朱女士家卧室频频漏水，天花板起皮、脱落（如图 采访对象供图）。

朱女士说，楼顶的平改坡空间私人不得占用，但如今这处公共空间一片乱象，邻居擅自搭建住人的房间，水斗、空调外机、热水瓶、搓衣板等“一应俱全”，公共部位成了居住区，使得这里脏乱不堪，消防隐患重重。不仅影响公共安全，乱搭建带来了许多扰民问题。“空调外机轰鸣声不断，还有私接水管。”朱女士诉苦，今年9月屋顶上新搭建的房间，堵住了她家的老虎窗，导致家中透气性变差，待在家中时常感到闷热。“防水隔层被破坏，还要忍受空调外机的噪声，真是受不了！”

记者致电属地普陀区长寿路街道。街道党群办工作人员回应，朱女士家所在的7楼一梯6户，有5户住户非法占用楼顶公共空间。针对乱搭建问题，城管部门认为，因无法确认建造时间，不能认定堵住朱女士家老虎窗的建筑属于新增违建，对方称“被投诉房间”不在存量违建库里，处于灰色地带。

截至发稿前，在“帮依忙”介入后，长寿街道回复，近期街道综合行政执法队将张贴自行整改告知单，责令当事人限期整改。

本报记者 **夏韵** 实习生 **沈佳颖**

小帮 呼有应

苗木市场拆除后留下垃圾成堆

相关单位已派人清理

市民赵先生向“帮依忙”反映，他所住的嘉定区江桥镇“保利云上”小区旁，一个苗木市场整体拆除后，留下垃圾堆一直未清理。

赵先生告诉记者，他今年9月刚刚入住在“保利云上”小区新买的新居。他家阳台窗户下，是小区围墙，围墙外一片乱糟糟。“那边原本是一个苗木市场，整体拆除了。”他说，挨着小区围墙处的垃圾堆，几个月来一直没有清理，蚊虫飞舞。

记者从赵先生家阳台看出去，的确看到紧挨小区围墙外，有个10多平方米大的垃圾堆，该垃圾堆三面砌有围墙。垃圾堆上，有不少是建筑垃圾或毛垃圾。

记者从江桥镇农业发展有限责任公司了解到，“保利云上”外的一大片地，原本是新泽源花卉苗木市场，在10月底刚刚完成整体拆除。赵先生投诉的垃圾堆，是之前苗木市场遗留下的一个垃圾厢房，厢房旁还有不少残留的垃圾。此外，这里正在建设海蓝路和嘉峪关路的规划延伸段，导致不少建筑垃圾扔在此处。

公司对居民投诉十分重视，在接到记者反映后，立即派人，花了两天时间，已将垃圾和围墙全部清理干净，并平整了土地。

本报记者 **陈浩**

本版编辑/刁炳芳
视觉设计/黄 娟