

962555

车位遭“加价出售” 会所变“私家领地”

绿洲仕格维花园公寓业主：小区“事不明”，权益“打闷包”

小忙
跑现场



■ 争议中的原小区会所

用了十多年的小区会所忽然成了“私家领地”；租得好好的车位竟然被“加价销售”；407万元维修基金一次预算285万元，“顶格”用掉70%。黄浦区打浦路29号绿洲仕格维花园公寓业主向“帮依忙”反映，小区里不少事情“说不清道不明”，他们的权益被“打闷包”。



■ 48万元车位费收据



■ 33万元办公楼租赁费收据

租赁车位“加价卖”？

绿洲仕格维花园公寓有166户业主、106个车位。开发商上海斯格威大酒店有限公司因股权变更，要处理小区剩余的26个产权车位和其他资产。业主谢先生租了两年车位，去年底接到开发商通知，要他放弃优先购买权，才能继续租赁只有2个月过渡期的车位。对此，谢先生拒绝了。今年3月1日，开发商贴出车位出售通知，还在租赁车位安装地锁，购车位才能“解锁”，后被物业公司拆除。

开发商共贴出4次车位出售通知，还将一份出售车位的《最新进展》“抄送”给街道办事处、房办、居委会，但通知上没有具体的出售办法说明，也没有一车位一价格公示，更没有提及租赁车位的业主能否优先购买。谢先生等业主多次致电开发商想购车位，但得到的答复都是“车位售罄”。为开发商办理车位转让手续的中介公司负责人则称，现在仍有4个已交易车位没有办理产权证。而据知情者称，“有关系的”前后买了3个车位。业主们咨询房地产交易中心，但没有查到开发商的“网上备案车位预售”信息。

买不到车位的业主很郁闷，但买到车位的业主竟也吐槽“被坑了”：开发商不仅要求签订48万元的《车位转让意向书》，还要求签下33万元小区内酒店办公楼的《房屋租赁合同》，车位转让实际被收取81万元。业主施女士说：“几个月的办公楼租赁都是‘空心汤圆’，我们业主既不需要，也没用过，更

没有延用过。这样做，其实就是变相加价。”记者从两名业主提供的发票、收据上看到，一张是销售不动产的48万元，一张是房屋租金的33万元，总计81万元。

小区会所“搞丢了”？

而小区会所突然间被“搞丢了”，也让业主十分烦恼。不少业主反映，2004年买房子的时候，就是看中了1楼的会所：“早餐厅吃吃早饭、咖啡厅喝喝咖啡、戏水池搞搞亲子活动……小区会所大家用了十多年，万万没想到一下子成了私人住所。”

2018年，开发商、业委会、街道房办三方曾签订《备忘录》明确：开发商委托业委会使用名下产权25号和29号1楼两处会所。记者从业主朱先生提供的2020年《小区公共收益收支明细表》中，还看到“25号、29号会所装修费用支出19.38万元”。

记者敲开小区会所的大门，一名阿姨表示已经买下这里，现在是私人住所。随行业主告诉记者，2020年11月2日业委会贴出公告：会所产权清晰，开发商返还了装修款。但是这份公告没有说明业主今后不得使用会所。“当初《住宅使用说明书》中明明白白写着‘社区服务设施：戏水池、早餐厅、咖啡厅’，现在小区会所没了，这些服务设施到底去哪儿啦？”业主质疑。

记者向黄浦区房管部门询问小区会所是否可以变成私人住所，工作人员回应：会所产权开发商可以买卖，但供业主共用的用途不应该变更，可以向房管局举报。

维修基金“糊涂账”？

不少业主反映，小区“事情多”就是从2018年成立业委会开始的。当年7月10日公示的《维修资金和公共收益使用方案预算公示表》，分两期工程“顶格”预算了小区70%的维修基金共285万元，并且项目都已发生。

业主们为了弄清楚285万元维修资金的支出过程曾多次奔波，但相关标书合同就是“不给看”，最终还是33户业主通过司法途径才了解到一些不完整的情况。“不少材料缺失，285万元成了糊涂账。智慧社区改造80万元，但人脸识别系统已经瘫痪；翻新还能用的电梯厅墙纸15万元，装修电梯轿厢12万多元；好好的公共部位空调全被换掉……现在电梯损坏已经没钱可修，100多万元维修费用到底怎么解决？”今年4月20日，5名业委会成员均由于个人原因辞职。记者尝试联系前业委会主任，但电话无人接听。

监管部门正调查

就小区车位和会所问题，记者与开发商上海斯格威大酒店有限公司取得联系。对方解释称：车位48万元是备案许可价，办公楼是业主自愿承租正常使用，不存在“加价销售”；车位出售公告张贴过多次，“数量有限，先到先得”是销售规则，没有设置优先购买权。1楼102单元是公司通过股权并购承接的产权，交接时并不清楚所谓健身房或会所

用途；《住宅使用说明书》里的“社区服务设施：戏水池、早餐厅、咖啡厅”，也是“刚刚知道”，不清楚其真实性和法律效力，但拥有产权就可以卖。

记者查询到2017年7月21日上海市住房和城乡建设管理委员会联合上海市物价局曾发布《关于加强商品住房及其附属地下车库(位)等设施销售监管的通知》：商品住房及其地下车位销售实行“一价清”制度；应当严格按照备案价格以及《上海市发展改革委关于贯彻落实<商品房销售明码标价规定>的通知》规定，不得超备案价格销售；不得以捆绑搭售或者附加条件等限定方式，使购房人接受商品或者服务价格；房地产开发企业应当在销售场所的醒目位置公示价格承诺书，应当将已备案的商品住房附属的地下车位销售方案(一车位一价等)同步张贴公示；各区房管部门和价格监管部门要加强地下车位租售的指导和监管，对未按本通知要求执行的房地产开发企业，一经查实，暂停网签资格，情节严重的降低直至取消房地产开发企业资质，并列入本市严重失信企业名录。

对此，已购车位的业主施阿姨表示，自己和其他业主已经向市场监管部门递交证据材料，投诉开发商销售前没有公示价格承诺书和“一车位一价”，变相加价销售车位。黄浦区市场监管部门已经展开调查。

小区里的事为何“不明不白”？业主们的权益又该如何保障？本报记者将继续关注。

本报记者 王军 实习生 刘嘉怡

《平改坡屋顶成“私家领地”》有下文

封掉楼板 拆除楼梯

小帮
有回音



《“僵尸车”霸占小区车位两年多》终解决

两辆“僵尸车”被拖走



■ 楼顶破开部位已修复

本报讯(记者 夏韵 实习生 沈佳颖)本报11月26日8版刊发《平改坡屋顶成“私家领地”》一文，反映普陀区常德路1375弄德怡苑一单元楼顶层上有住户擅自搭建小房间，长期违规居住，且乱堆物现象严重，安全隐患丛生。

记者了解到，12月17日，工作人员拆除了屋顶内的砖木结构违建，同时清理了占用公共空间的家具等。

长寿路街道表示，经查，顶楼两户人家有“破顶开洞”行为。为了方便进出屋顶的平改坡空间，住户擅自在家中砸开楼顶，搭建楼梯出入。目前，施工人员已封掉楼板、拆除楼梯。本周，街道将清理拆违留下的建筑垃圾，尽快保障屋顶公共空间畅通、整洁和安全。



■ 僵尸车被拖走

本报讯(记者 徐驰)本报12月17日8版刊登《“僵尸车”霸占小区车位两年多》一文。报道刊发后，相关部门联合整治，将“盘踞”在宝山区长江路848弄小区内多年的两辆“僵尸车”拖走。

经核查，这两辆“僵尸

车”虽有牌照，但车主一直联系不上。物业、居委会曾多次张贴告示，要求车主尽快开走车辆，但一直未果。了解情况后，宝山区淞南镇城建中心(房管所)立即联合交警、镇城运中心、镇城管中队等部门，于12月18日下午2时许将长期停放小区车位的这两辆车拖走，解决了居民的烦心事。

淞南镇相关负责人表示，后续将敦促物业和居委会对小区加强长效管理，杜绝“僵尸车”问题。



本版编辑/顾 玥
视觉设计/虞云阳