

962555

帮忙



■ “围院子”之前，小区景观舒朗大气



■ 多户底楼业主家外的绿地已围上栅栏



■ 已安装的栅栏高度和颜色统一

王军 摄

小忙



青浦区盈浦街道朱家角路77号禧悦雅苑的多位业主近日向“新民帮依忙”反映，小区底楼27户人家中竟有25户在一天之内集体建栅栏、“围院子”，将公共绿地分割、圈占成一个个“私家花园”！一时间小区里“炸开了锅”，业主们纷纷将矛头直指开发商：是不是当初“预设搭违空间”惹出了祸？对此，青浦区多部门已介入调查。

底楼居民集体围院子 公共绿地竟成私家园

栅栏高度、颜色甚至安装时间统一， 大家如此“默契”是开发商有“诺”在先？

小区草坪被分割破坏

禧悦雅苑是首创五期繁花里项目，去年底刚交付。没想到今年8月16日，底楼25户业主一天之内公然搭建围栏，将阳台南向绿地一块块圈入了自家宅院。此举打破小区宁静，引发了业主间的矛盾。“新小区交付还没有满一年，竟然就出现了这样的乱象！从阿拉楼上向下俯瞰，不少被圈占的公共绿地还被严重损毁，黄土外露，竟然还有人晾衣种菜。”业主邓女士告诉记者：原本舒朗大气、绿意盎然的草坪如今却被一块块栅栏隔板分割破坏，空间环境顿时变得狭小压抑；孩子们去花园草坪玩耍还遭到驱赶，公共绿地一下子成了“私家领地”。

“当初他们借口地下室漏水，要修排水暗沟，在草坪绿地中预埋水泥桩。哪知道等到我们白天都去上班了，大半天的工夫‘突击施工’建好了院子栅栏，统一高度、统一颜色，还统一施工！”面对这突如其来的变故，不少业主十分郁闷，质疑底楼住户集体搭违、侵占绿地的背后，是早有“预谋”的。

底楼业主表示很委屈

面对其他业主的不满，底楼的张女士很委屈，反复强调自己也是受害者。“底楼的房价高出二楼二三十万元，交付时阳台开了门，开发商自始至终都承诺门前的绿地，底楼业主有‘排他使用权’。就是看中可以‘围院子’，我们才买的。”她向记者透露，开发商销售时就展示

过前几期物业底楼圈围院子的方案和实景图，甚至什么时候能“围院子”，开发商都有方案和承诺。另一位底楼业主王女士补充道：交付时开发商甚至通过绿篱“隔出”一家家门前的绿地范围，而草坪成黄土、绿植受损伤也是开发商施工造成的。

多位底楼业主也都证实，25户的栅栏统一高度、统一颜色，统一施工，就是开发商召集业主开会确定的结果。木制栅栏每户花费不到1万元，金属新材料的更贵，费用由业主先行垫付。

“小院”成中介挂牌卖点

记者来到现场查看，小区底楼27户业主中除了2户，其余25户阳台外的绿地都围上了褐色全遮挡栅栏。除了材质不同，栅栏挡板颜色、高度、安装应该都属于“统一定制”。涉嫌违建栅栏外观虽注重了整体协调性，但至少占去了楼间距四分之一的公共绿地。走在小区道路上，目之所及一楼住户完全被栅栏遮挡，小区的公共空间也被占据挤压。

首创五期每排住宅楼有4户或6户底楼住户，虽各自圈围的绿地面积不等，但目测均超过30平方米，更大的甚至超过50平方米。紧挨南围墙的18号至22号10户业主，甚至将围墙内公共绿地的景观树木一并圈围了进去。但不同于栅栏外郁郁葱葱的绿植景观，圈进去的绿地有的已被铲成了黄土，甚至还被种上了蔬菜、摆上了晾衣杆、堆上了杂物。

记者留意到小区周围的房产中介，已有个

别底楼业主挂牌出售，特地标明“一楼带50平方米院子”作为卖点，售价480万元。“围合的院子”里到底是公共绿地，还是“排他使用”的“福利”？对此，业主们各执一词：底楼业主手握大量开发商承诺院子可围可建的证据，坚称是他们多花二三十万元买下的；而其他住户拿出小区规划设计平面图和交付时的实景图照片，都没有栅栏和院子。

开发商否认提供帮助

记者向开发商首創置业了解，客服经理张先生承认，售房时销售人员曾以前期开发的一、二、三期物业底楼院子“围合方式”作为参照向客户展示。但他称，销售过程符合法律法规要求，希望业主通过协商解决矛盾。

“底楼业主为此多付了数十万元房款，是否就是开发商承诺可以‘围院子’的代价？”面对记者的询问，张经理给予了否认。他说，房屋定价是在政府部门制定的基准价基础上实行“一房一价”，底楼价格高是因为阳台开了门，业主出入绿地花园散步更加便捷。

那么，底楼建栅栏“围院子”的操作是否违法？开发商又是否提供了“实质帮助”？对此，张经理表示，是否违法需要执法部门确认。他讲，2015年一期和二期物业交付较早，当初法律法规并没有禁止底楼“围院子”；三期是2020年交付，是通过业主间协商解决的。而开发商在五期项目中，并没有为底楼业主提供过任何搭建栅栏的帮助。 本报记者 王军

相关部门

据了解，在接到相关反映后，青浦区绿化与市容管理局回复：开发商用绿篱围起附赠的花园认定为小区公共绿地，开发商承认涉及区域绿篱为验收后私自增设，按规定应由城管部门责令开发商拆除绿篱，恢复公共属性。

记者通过属地居委会了解到，街道城管执法中队已经介入调查取证，小区物业公司就底楼业主毁绿、侵占绿地等行为，也开具了《违约行为整改通知书》。记者又从青浦区盈浦街道综合行政执法队了解到，通过前期工作，城管执法部门已发出“谈话通知书”，电话通知所有违建业主，要求配合整改。目前已有2家底楼业主同意自行拆除栅栏，还有2家同意由执法部门帮助拆除。考虑到底楼住户有的入住，有的还未入住，有的栅栏已经建成，有的还未全部围合，将完善执法流程，调查取证后立案查处。

对于业主们关注的开发商前期物业也普遍存在“围院子”的情况，其中有一起牵涉到7家底楼住户违法擅自搭建构筑物的举报，城管执法部门已经立案查处，正处于行政复议阶段。栅栏何时能够拆除？绿地何时恢复“公共”？本报记者将继续关注。

已发整改通知书 取证后立案查处

退货途中洗衣机受损 消费者遭物流公司“耍赖”

保价2800元的快递为何只赔400元？

消费者为寄送的洗衣机保价2800元，但货物在运输途中受损后，物流公司只愿赔偿400元敷衍了事。市民董女士近日向“新民帮依忙”反映，德邦物流出尔反尔，自己犯了错却要让消费者为此买单。

近日，董女士网购了一台洗衣机，货物送到后她发现下单尺寸偏小，无法满足自用需求，于是联系商家退货。“当时我连外包装都没拆，直接找了德邦物流上门取货，现场确认物品完好无损。”为防止货物在运送途中损坏，她还额外支付了11元保价费，为洗衣机保价2800元。

两天后，德邦物流突然打来电话，称洗衣

机在搬运时不慎磕坏了，送达后被商家拒收。对方还发来两张照片，显示外包装箱破开一个大口，里面的洗衣机外壳也有一处凹陷。董女士要求物流公司按保价金额赔偿，不料对方只愿赔付400元，“保价2800元，只赔400元，这是怎样的‘神逻辑’啊？现在商家拒收，如果不按约赔付，就得我来承担损失，何况这本来就是他们的责任！”董女士多次与德邦物流交涉，据理力争，但对方态度强硬，拒不履行保价承诺。

记者致电德邦物流客服热线，工作人员表示，将上报有关部门，跟进处理。随后，董女士来电告知，德邦物流已与她联

系，称物流与商家协商后，愿意赔偿1400元，用于更换洗衣机外壳，商家对此表示认可，也同意收回损坏的洗衣机。虽然事情得到了解决，但在向记者表达感谢的同时，董女士更加希望，德邦物流今后能言而有信，不要让消费者一次次为了维权而心力交瘁。

本报记者 房浩



本版编辑/曹柳曼
视觉设计/竹建英



小帮

广告

919 江苏银行 财富节

做时间之友 让财富持久

2022.9.1-2022.9.30

更多福利等您发现，详情请关注“江苏银行上海分行”微信公众号