

962555

帮忙



小忙 微调查



电梯厅实墙改为栏杆



外墙斑斑驳驳 李晓明 摄

外墙“变脸” 没交房墙皮已脱落

多处规划更改,楼盘实景与效果图“相差甚远”



脱落的墙皮

外立面变色 墙皮已脱落

公开资料显示,中企光华雅境项目(备案名:中企珺庭)位于宝山顾村板块,于2021年12月2日首次开盘,324套房源在开盘当日售罄。2022年7月19日,又二次加推144套房源,同样当日售罄。该项目开发商为上海淘钻房地产开发有限公司,其隶属于中华企业股份有限公司(以下简称“中华企业”)。

业主张女士是该楼盘首批房源的认购者,以近500万元的总价购买了一套98平方米的精装修房。本来满怀欣喜地等待新房交付的她,却因一次“预看房”邀请而由喜转忧。张女士告诉记者,去年11月,她和其他业主都收到了开发商销售寄来的“预看房”邀请函,结果业主们看到的楼盘实景与效果图中“相差甚远”。

“项目预售时,无论从沙盘还是效果图来看,我们买的新房外表应该是米白色为主色,但实际看到的却是深灰色,甚至是黑色,差别太大。”张女士讲,经过业主们现场观察和对比,发现外立面出现“色差”的原因在于材质出现了变更。“合同约定的是石材、真石漆、涂料,但现在的主体都是涂料,真石漆完全没有。”

除了颜色变化外,外立面的工

程质量也堪忧。通过业主们发布的照片来看,建筑的整体墙面凹凸不平,在建筑材料连接处已经可以看到水渗透出来的痕迹,还有部分楼栋的外立面甚至已经出现墙皮脱落的情况。

同时,楼盘的多处公共区域,包括大厅建筑材料、绿化面积等实际情况与前期宣传效果图不符,存在“货不对板”的情况。

悄悄改规划 实墙变扶栏

正因为出现的种种问题,业主们认为该项目并未达到预看房要求,经投诉后预看房被叫停。在此过程中,业主们还发现,原本图纸上实墙封闭的电梯厅,居然变成了半封闭的扶栏设计。

在预售合同中,楼层平面图显示,电梯厅位置为墙体全封闭结构。在房屋面积计算表中,这一块区域也是按照全面积计算方式即全封闭结构。然而,业主们实地走访:电梯厅原本应为实墙的位置,改成了半敞开的栏杆。“栏杆肯定没有实墙安全,尤其是对喜欢攀爬的孩子来说比较危险。”业主们表示,这种半敞开放式外廊,遇到寒冷和雨雪、大风等气候条件时,存在较多使用问题,实际上隐患已经存在。“下小雨

的时候,我们发现整个连廊、电梯间、入户区域都是积水,甚至电梯门上都有水迹。”

业主们向开发商询问原因,得到的回答是:在预售之前,已将电梯厅局部优化后的图纸递交给相关部门报批备案,理由是“为提升户型得房率”。随后,业主向相关部门了解到,关于连廊的转角栏杆,确实为预售前的图纸变更,扶手栏杆高度满足国家规范,现场按审图版蓝图施工。提交变更申请的时间为2021年4月,同月获得准予许可批复。

然而,此前业主们对此变更申请一无所知。“这一售前变更并没有及时更新进合同,且从没有在预售过程中进行公示或任何形式的告知,甚至在变更发生一年之后的二期预售过程中这一问题依旧存在。”

开发商回应 将进行整改

业主们称,针对上述问题,他们向开发商提出了多项整改诉求,但都没有得到实质性回复。经向相关部门投诉后,在宝山区建设工程安全质量监督站牵头下,部分业主代表、建设单位、监理单位、施工单位共同参与,召开了一次沟通协调会。“沟通会上讨论了包括外立面不平整、鼓包,以及电梯厅规划更改等

几个共性问题,开发商承诺将作出相应整改,会对外立面进行打磨。”张女士说,实际上部分业主对整改方案并不满意,认为应该铲掉重做。

对于业主们反映的问题,中华企业也给“新民帮帮忙”发来书面回复:中企光华雅境为公司位于宝山的一个正在开发建设中的项目,项目规划设计及开发报建合法合规,施工建设标准符合设计报建要求,目前仍处于施工阶段,并非最终交付状态。

中华企业表示,在接到业主向公司提出的各项诉求后,公司第一时间成立专项工作组,实施沟通、对接、处理相关事务,同时开展内部自查,在充分听取业主的建议后,已结合项目实际,对其中的合理诉求,实施相关品质提升方案,将外立面三层及以上弹性涂料调整为真石漆,不存在货不对板。

目前,双方已对外立面品质提升方案达成共识,公司已向468名业主进行了意见征询,并取得全部同意的结果。下一步,公司已启动再次报规的工作,同时针对业主对大堂提升的诉求,公司已就此制作了提升效果图,争取业主确认。

对于之后的一系列整改,“新民帮帮忙”将继续关注。

本报记者 李晓明

门店停业 转店消费又成难题

消费者希望“贝菲特健身”主动承担责任

市民周女士向“新民帮帮忙”反映,她在嘉定区虞姬墩路505号贝菲特健身(江桥老街店)办了一张少儿游泳卡,付款3000元,总计30节课。令她没想到的是,6岁的女儿一次课还没上,去年12月,这家贝菲特门店突然关闭停业。“根本找不到负责人,无处退款。”周女士气愤道。

江桥老街店关闭后,今年1月周女士找到贝菲特江桥万达店,希望转店继续消费,门店表示同意。此时尚未开通游泳卡,没上过一节课。3月中旬,周女士前往门店准备约课,发现这家贝菲特也停业了,换成了另一品牌的游泳机构。周女士说,新店同意接手,但前提是“30节课缩水至20节”,否则免谈。对此,消费者希望转到贝菲特其他门店,同时课程节数不变。

记者拨打贝菲特在沪的两家门店咨

询情况。浦东新区的香梅花园店称,周女士当初购买的是少儿游泳课程,并非VIP健身会员卡,因此不能接收。另一家徐泾店回答,现在系统内能查询到周女士的消费记录,按照惯例,她可以转店使用,但“平移”后课程节数会不会“缩水”,还需要上报店长和游泳部经理商定。工作人员还说,江桥老街店疑似因无力支付房租而歇业,现在经过和房东反复沟通,经营者准备在原址重开,可能在4月份开张。

查询贝菲特总部官网,记者发现,虞姬墩路江桥老街店仍然在分店名录中,还未撤下。

周女士希望,针对门店停业和转店消费,贝菲特总部应加强内部监督,主动承担起责任,提高售后服务质量,切莫对消费者“置之不理”。

本报记者 夏韵



小帮呼

小帮呼

施工不当 相邻楼栋污水反溢

项目方重新铺设管道遏制倒灌

市民路先生向“新民帮帮忙”反映,宝山区海滨二村62号楼在加装电梯时,施工方为修建电梯井,改动了部分地下排污管走向,结果导致相邻的63号楼不少居民家中出现污水反溢现象。当居民们想讨个说法时,施工方却躲躲闪闪,迟迟不愿解决。

据路先生介绍,他去看望住在海滨二村的父母时,发现76岁的父亲正手持一段铁丝在62号楼前的电梯井施工区域内疏通管道。原来,62号楼从3月初开始加装电梯,施工方为此改变了地下排污管的走向,并用一枚污水球堵住管道,防止污水流入电梯井。可没想到如此一来,污水竟反流至63号楼的部分住户家中。“我父母住在2楼,污水反溢出来后,从卫生间一直流到客厅,满屋子臭气熏天,用消毒液消杀了整整三天才去掉异味。”由于卫生间水漫金山,年逾古稀的父母只能拿水桶堵住下水口,防止倒灌,想上厕所还要跑去离家数百米远的公厕解决,看着老两口如此遭罪,路先生心痛不已。

事实上,饱受污水漫溢之苦的,还有63号楼内多位住户,居民们第一时间找施工方反映,却碰了一鼻子灰。直到上周,施工方终于口头承诺解决问题,但并没有对居民公布详细计划。

记者致电施工方崇赢(上海)建筑有限公司,项目经理桑先生表示,对于污水反溢给居民造成的困扰深表抱歉,目前他们已派人在施工区域建了数个临时排污管井,并重新铺设管道,有效遏制了倒灌情况。待整个项目竣工,他们会再次检查污水管道,确保不再重蹈覆辙。

实习生 钱文斌
本报记者 房浩



本版编辑/刁炳芳
视觉设计/邵晓艳