

962555

小忙
微调查

入户大堂围墙封闭 恒温泳池荒废两年

业主:货不对板 开发商:当初只是效果图

仁恒静安世纪小区多名业主向“新民帮依忙”反映,小区楼盘在前期宣传时说得天花乱坠,但在交付之后却“货不对板”:原本高端大气的大堂“改头换面”无法通行,配备恒温泳池的会所也久拖不开,让花费巨资购房的业主很是胸闷。



▲ 小区入户大堂被一堵围墙围住,原本的人车分离设计也成了人车并行 李晓明 摄

安世纪对产品规划也做了更新, HOTEL 式双迎宾楼设计,将车行通道与人行通道完全区隔——无论从归家的体验感还是进出的安全性上都再次得到提升。



▲ 销售阶段发布的大堂效果图和宣传文字



围墙封住大堂 业主改道进出

仁恒静安世纪小区位于静安区江场路寿阳路附近,是2022年10月新交付的楼盘。据业主反映,该楼盘在2020年下半年分两期开盘,开盘价格在每平方米9万元以上,都是当天全部售罄。不少业主冲着“仁恒”品牌宣称的高端社区定位,花费上千万元购买了新房,交付后却发现“货不对板”。

第一眼不对劲的就是小区的入户迎宾大堂。“无论是前期的规划图,还是官方微信公众号上的效果图,小区的迎宾大堂都是开放式,结果交付时却被一堵围墙围住。”业主们向记者抱怨,小区大门位于新建的云秀路,本来就不显眼,如今入户大堂还被一堵围墙围在里面,业主回家甚至都找不到大门,进出小区只能从旁边一道狭窄的栅栏式感应门通过。

业主所说的大堂效果图,源于“仁恒静安世纪”微信公众号于2020年6月30日发布的一篇《高格至简下的精奢有度》文章。记者看到,该篇文章对大堂设计有如下文字表述:“HOTEL式双迎宾楼设计,将车行通道与人行通道完全区隔——无论从归家的体验感还是进出的安全性上都再次得到提升。”文中还披露了入户大堂的效果图,宽敞明亮无任何遮挡。

记者来到仁恒静安世纪小区,看到门前

确实有一堵围墙,正好将大堂遮挡在里面。小区门口设置了进出车道,人行通道就在车行道的旁边,比较狭窄。被围墙挡住的大堂则丧失了通行功能,里面堆置了一些杂物。

悄然改变规划 业主浑然不知

原本高端大气的入户迎宾大堂,为何被一堵围墙围住?对此,业主们纳闷不已,经过一番深入了解后,才发现是开发商悄悄更改了规划。

业主代表张先生向记者表示,为了探究上述差异的原因,小区业主向静安区规划部门调取了相关规划许可和总平面图。结果发现,小区的总平面图出图记录共有ABCD四个版次,其中ABC三个版次均符合开发商宣传的效果图设计方案,即存在入户大堂和人车分离设计。然而,在最后的第四版规划图中,小区大堂却变更为有围墙的封闭式。

规划变更的时间节点让业主们感觉到了“猫腻”。张先生说,一直到2020年7月,静安区规划部门在小区开售前发布公告时,均确认项目入户迎宾楼规划设计方案未发生变更。开发商以上述规划设计及相关效果图作了宣传,并分别在同年8月和12月对项目进行二期开盘,随后业主陆续办理商品房预售合同网签。

然而,就在项目开盘1年之后,开发商在2021年9月的建设工程规划许可证上,对上

述规划和设计作了修改,即在入户大堂外面增加了围墙,并将人行出入口并入车行出入口,改变了原规划设计。“这个规划变更根本就没有通知我们业主,也未取得我们同意。”大家质疑,变更后,业主无法通过大堂出入小区,导致规划许可证中的“社区大堂”形同虚设;取消了人车分流,增加了通行安全隐患,对业主构成严重违约。

会所恒温泳池 何时才能开放

除了小区入户大堂的问题,原本承诺的小区会所也迟迟不开,让业主权益无法实现。

业主们表示,小区售房时,会所包括恒温泳池和其他配套设施,是作为一大营销亮点来宣传的,结果交房已经1年,会所泳池仍未开放。“2020年9月,小区会所就装修完毕了,还开放给购房者参观,里面设施完备,还有恒温泳池,很是吸引人。”就在业主以为入住后就能马上享受到会所福利时,却惊讶地发现这里一片萧条,所有健身器材随意堆在一起,跑步机上落满灰尘,当年的恒温泳池里连一滴水都没有,差不多已经荒废两年之久。

之后,业主们向开发商提出意见,希望会所尽快恢复开放,供业主使用。然而,开发商方面却以还需招投标、寻找运营方等理由一再拖延。无奈之下,业主们也只能一直等待。

书面回应质疑 “仅作参考展示”

就小区入户大堂和会所存在的问题,记者联系到了小区开发商上海仁嘉房地产开发有限公司,经沟通后对方作出了书面回复。

关于大堂“变脸”一事,对方表示,公司在销售阶段通过“仁恒静安世纪”微信公众号展示小区效果图时曾有部分画面涉及大堂,但也明确告知业主该等图片仅作参考展示,并非交付标准,实际交付现场须根据报规图纸建设。关于大堂的建筑物结构样式,公司在销售过程中也通过沙盘如实展示了大堂的位置和墙体结构,同当前交付状态一致。大堂建造满足规范要求,按图施工,且已获得批复文件建造完成。

关于小区会所问题,对方回应称,公司在前期展示阶段并没有承诺正式开放时间,仅在销售阶段开放了会所示范区,在销售过程中已经告知业主会所需要移交物业公司后由其根据小区实际情况制订运营方案。目前,小区会所已在9月底正式开放会所健身区域,泳池区域因涉及特种设备和安全保障需要,正处于证照办理阶段,将在办证之后尽快开放。

小区入户大堂会否变动?会所能否尽快开放?“新民帮依忙”将继续关注。

本报记者 李晓明

小帮
呼有应

同心路夜间施工扰民情况已有较大改善 施工噪声小了 持续时间短了

市民郝女士向“新民帮依忙”反映,她家楼下是同心路,夜间施工扰民已持续两个多星期,让人不堪其扰。在记者介入下,目前施工扰民情况已得到较大改善。

郝女士家住虹口区柳营路45弄柳林公寓,小区19号楼位于同心路柳营路口。最近,同心路上开挖路面,一路从中山北路那边施工过来。

让居民大呼吃不消的是,每次马路施工都从晚上10时许开启,一直持续到次日清晨

五六时。“有时是风镐钻地的声音,有时是打桩声。我要睡觉了,它就炸响了。简直让人无法忍受。”郝女士说,小区多位居民曾多次反映,但没有效果。不知不觉,居民在夜间施工的魔音中挨了两个多星期,不知道还要忍受多少时间。

昨天,记者致电电广中路街道,工作人员向当地居委会了解后答复称,此地正在铺设燃气管道,因同心路比较小,所以只能选择晚上施工。记者询问:“有夜间施工证吗?”

对方回称:“夜间施工证的细节并不清楚,应该是有的。”

之后记者又联系了当地居委会,工作人员表示,同心路确实在更换燃气管道,居委会掌握的夜间施工许可证图片“模糊,看不清楚”。

此外,记者还将这一情况反映给了相关部门。

截至发稿时,郝女士来电称,施工噪声小了很多,且持

续时间变短。“之前晚上睡下后,凌晨都会被吵醒一两次,现在终于没有再被惊醒了。”

本报记者
陈浩



本版编辑/顾 玥
视觉设计/奚云阳