

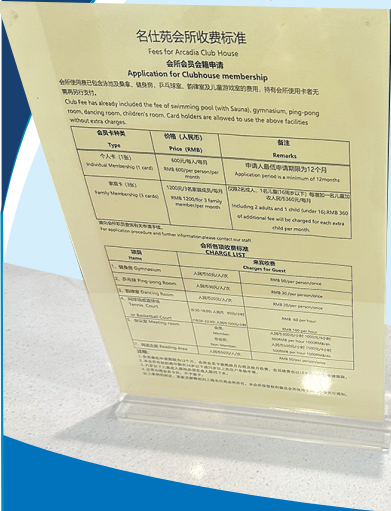


962555

小忙
跑现场

高额年卡拦住业主 酒店租客却能直订

小区共有网球场居然“区别收费”， 开发商拥有产权受到质疑

◀ 名仕苑会所相关
使用费用标准

徐汇区名仕苑多位业主向“新民帮帮忙”反映，小区内建有两片网球场，由小区会所负责日常运营。然而，当业主前往预订时却被告知，必须先办一张7200元的会所年卡才能预订。此举顿时在小区里炸开了锅：“小区网球场应该属于小区的公共设施，为何对业主设置障碍，这不是霸王条款吗？”



▲ 小区业主使用网球场有较高的“消费门槛”

球场预订条件苛刻

业主王先生告诉记者，自己是一名网球爱好者，刚好小区里就建有网球场，眼看着天气变暖，就想着预订场地约朋友一起打打球。没想到去小区会所预订场地时却被告知，业主想要订场必须先办一张会所的年卡，价格为7200元，然后网球场的订场费用再额外计算。

“相当于业主要去小区网球场打球，必须先办一张7200元的年卡才有订场资格。”王先生直言，如此苛刻的订场条件让他无法接受。“我只想打网球，会所其他的健身项目我都不感兴趣，现在却变成了一个强制绑定消费，我认为不公平不合理。”

更让业主们无法接受的是，他们了解到，同属一个小区的另一幢楼“帝景阁”因为是酒店式公寓，里面的租客能直接预订球场，不需要办理年卡。为此，业主们纷纷质疑：“小区网球场应该是属于全体业主共有的配套设施，为何租客能直接预订，业主反而被拒之门外？”

业主权益不如租客

记者来到名仕苑调查。该小区是有着三幢大楼的商住混合小区，其中“帝庭阁”和“帝逸阁”系住宅楼，已出售给业主；“帝景阁”为酒店式公寓，产权归开发商（上海新中汇房地产有限公司）所有，小区会所也位于“帝景阁”。

记者在现场看到，小区网球场位于小区的公共区域，非常醒目，共有两片标准化场地，占地面积超过1000平方米，四周以铁丝网隔离，入口处有“铁将军”把门。记者随后前往“帝景阁”二楼会所前台，询问预订球场事宜。工作人员明确回复，小区网球场仅对内开放，外人无法预订，如果是小区业主，则需先办理会所会员卡，分为个人卡和家庭卡两种，个人卡每月600元，家庭卡每月1200元，申请人最低申请期限为12个月。也就是说，业主要打网球的话，至少要花费7200元办理一张个人年卡才能预订球场，然后再按照网球场日间60元/小时和夜间100元/小时的标准，支付订场费。如果是“帝景阁”住客，则无需办卡，可直接预订场地。当新民晚报“新民帮帮忙”记者追问“为何会存在区别”时，工作人员称，因为“帝景阁”住客支付的房费中，已经包含了会所的使用费，所以无需另行支付。

明明是小区业主，使用小区球场却受到种种限制，权益反而不如租客，为何会出现如此状况呢？针对这一问题，小区业委会主任洪万康指出，其根源在于小区网球场的控制权长期掌握在开发商手中，“开发商认为网球场的产权是他们的，却一直拿不出证据。”据洪万康讲述，为了查清网球场的归属问题，自己专门去房管部门调取了“帝景阁”的房地产权信息，其中土地状况明确显示，共用面积为14746平方米。“这个产权证书证明，网球场是建在共用面积上的，理应属于全体业主共有，所产生的收益也应该归入小区的公共收益。”

业主要求收回产权

那么，关于住宅小区网球场的归属问题，究竟该如何认定？知名物业管理法律专家黄友健指出，上海市住宅小区内按规划配建的网球场，原则上应归属全体业主共有。

对此，黄友健进一步作出说明，首先，民法典第274条明确规定，建筑区划内的“其他公共场所、公用设施”属于业主共有。结合最高人民法院的相关司法解释，网球场作为小区的公共体育配套设施，通常符合“不属于业主专有，也不属于市政公用”的特征，依法应当认定为全体业主共有的部分。其次，上海地方性法规与政策进行了具体落实。《上海市住宅物业管理规定》第20条明确将“共有绿化、道路、场地”及“其他依法归业主共有的设施设备”列为业主共有。同时，上海市房管局的《业主共有房地产认定通知》也指出，网球场通常被纳入业主共有认定范围，开发商在初始登记时须列明并移交，这为网球场归属业主提供了强有力的行政规范支撑。

黄友健表示，从规划实质来看，如果网球场属于开发商（即大业主），那在规划上应有明确的显示，并且有属于开发商专有部分的权利证明，在业主的房屋买卖合同中也同时应有说明等。权属随房屋出售转移，规划定性为小区公共体育配套，其产权自然随房屋出售转移给全体业主。开发商作为建设方，在将房屋售出后，无权对已计入公摊的配套设施单独处置。

记者了解到，为维护小区业主的合法权益，目前小区业委会已向开发商及物业发函，要求收回小区网球场的所有权。同时明确网球场的使用人为小区的全体业主与租户，所收的费用归入小区全体业主的公共收益。

网球场能否顺利“收回”？业主权益能否得到保障？“新民帮帮忙”将继续关注。

本报记者 李晓明



■ 小区网球场现状

小帮
民有呼

住户家中玻璃连换两次仍漏气漏水 信任物业找人修缮 问题迭出竟被甩锅

“玻璃换了两次，越修越坏。”浦东新区山水国际小区业主周女士向“新民帮帮忙”求助，几年前，她通过小区物业找到第三方施工队更换家中玻璃，没想到换了两次，渗水不断。如今，物业却以“仅是推荐，不是施工方”为由，把责任撇得一干二净。

周女士说，羽山路383弄山水国际房龄约20年，2021年，她发现自家卧室的2块圆弧玻璃起雾，“怎么擦都擦不干净，看着很脏，又不是表面污渍，而且老起雾。”为了解决起雾问题，当年她找到小区物业方绿城物业服务集团有限公司上海分公司（以下简称“绿城物业”），物业为她请来了一支外部施工队，为她家安装两块新玻璃。周女士为此支付了5000元现金，但对方没有开具收据发票。她回忆，2021年换玻璃时，施工队由物业方敲定，安装当日，物业管家全程陪同。

“换了几个月以后，我发现仍有漏气问题。”据周女士讲述，经过数次沟通，2023年5月，“绿城物业”答应帮助业主处理。最后，在物业的“牵线”下，外部施工队再次到场，这一次为周女士免费更换了两块玻璃。

然而，让周女士极度郁闷的是，第二次更换不仅没有“根治病症”，还带来了漏水的新毛病。“2023年换完以后，玻璃边缘经常有水渗出，窗台下的墙皮脱落严重，想不到越修越坏了！”周女士还说，第二次更换玻璃时，施工队工人还忘记打胶，她发现后，物业才派人重新打胶。

“2023年至今，窗台处常年渗漏雨水，墙

面受潮。我怀疑是当初工人密封胶没打好，施工粗糙。这三年里，我向物业反映了无数次，但物业一直说自己仅仅是‘推荐’，不是施工方，把自身责任撇得一干二净。”周女士诉苦，她还向属地浦东新区洋泾街道房办反映过，无奈没有下文。

记者联系到山水国际小区物业方“绿城物业”。一名负责人回应称，经联系，2021、2023年为周女士家更换玻璃的施工队现在拒绝上门维修，理由是“质保期已过”。他又说，这支施工队不在“绿城物业”服务商名单内，因此在整个过程中“物业仅作推荐”，不承担后

续的维修责任。随后，这名负责人回复称，物业目前只能为周女士适当减免物业费，无法退还5000元安装费。

对于“绿城物业”的“撇责任”之说，周女士无法认同。她指出，民法典第941条规定，“物业服务人将物业服务区域内的部分专项服务事项委托给专业性服务组织或者其他第三人的，应当就该部分专项服务事项向业主负责”。“我就是出于对‘绿城物业’的信任，所以才通过物业联系施工队，而不是自己去外面找。现在出了问题，物业应承担起应有的责任，不能一味推到第三方身上。”周女士强调，物业对第三方负有监督、管理责任，“让一个连玻璃都换不好的施工队进场，这本身就是物业的失职。”

本报记者
夏韵本版编辑/吴健
本版视觉/戚黎明