

被回购的保障房变成了商品房,但是问题也来了

# 单元入户门开在马路边 外来人员可随意进出,心烦

本报记者 楼肖桑 文/摄

“从来没见过入户门正对着马路开的,万一小孩子被人贩子抱走了都不知道。”近日,钱江晚报接到某楼盘业主的投诉,他们购买的房子所在楼幢与小区里其他楼幢不一样,入户门正对着马路,非小区业主都可以随意出入,存在重大安全隐患。

记者了解到,这些购房者购买的房源十分特殊,原本是开发商在楼盘中配建的保障房,开发商回购后作为商品房正常对外销售。然而,整个小区仅这一幢房子的入户门开在了小区围墙外,该幢业主们气愤地表示被“区别对待”了。

## 回购的保障房入户门开在马路边 非小区业主可以随意出入

桥西板块某楼盘的3号楼最初是土地拍卖时要求开发商配建的保障房房源,去年下半年被该楼盘开发商回购后,以商品房形式正式售卖。相比其他楼幢4万元/m<sup>2</sup>左右的售价,这幢房屋属性发生变更的3号楼均价要低不少,记者了解到去年12月,3号楼开盘销售,均价在32000~33000元/m<sup>2</sup>,如今几套尾房挂出的价格为35000元/m<sup>2</sup>左右。

除了价格有所差别,购买这批房子的业主所享受的物业、学区、配套都和其他楼幢的业主一样。然而,本月3号楼迎来交付,业主却发现他们这幢楼的入户门正对马路,距离马路仅十几米,没有任何围墙,非小区业主可以自由进出。

“我买的时候也看到了这个门是对着马路开的,但当时入户门前面的空地上堆满垃圾,还有一个铝制的隔板做在那里,我们业主都以为等到交付的时候是会有围墙的,所以也没有在意这个问题。”业主孙先生告诉记者,上个月到现场他发现,原本的铝制隔板已经被拆除,变成了一个敞开的入口,而他们楼幢的入户门就直接暴露在了马路边。

“销售的时候没有公示这个情况,也没有告知我们以后是敞开的入口。”业主感觉自己被骗了。

记者实地探访发现,进入3号楼的确不需要经过小区的几个入口,这个开放的入户门也没有保安监管。而这批房源是简装修交付的,3月底前将完成交付,也就是说马上有业主入住,的确存在一定的安全隐患。

另一位业主表示,不少买了这批房子的人是为了该小区的育才京杭小学学区,接下去会有很多小孩老人住进来:“如果这个入户门就这么开在马路边,谁会放心?”

## 回购该批房源前规划如此 开发商表示无法更改

发现这一问题后,业主们多次找售楼处负责人进行沟通,开发商给出的回复是:楼盘规划就是这样的,他们也没有办法。“开发商的意思是会帮我们安装梯控,也就是必须刷



卡才能乘坐电梯,同时把我们的小区门换成刷卡进入后自动关闭的那种。”业主们表示,这是开发商给出的解决办法,但是迟迟没有落实。

业主们向记者表示,在购买时他们并不知道这批房源原本是保障房,置业顾问也没有告知他们这一情况,是后来看到有关保障房回购的新闻报道才知道的,而当时这批房子在售售楼部现场已经作为商品房在销售了,并且价格也是按照商品房价格来设置的。

业主孙先生告诉记者,目前他们的业主群中共有58户3号楼的业主,对于保障房一事在购买时都不知情:“还有一些业主暂时没有看到现场的情况,但我们群里的所有业主都很气愤,开发商在销售时隐瞒了事实。现在开发商以这个当时做好的规划作为理由,但我们根本就不知道这个规划是按照保障房来做的。”

“我们交的物业费和其他楼幢的业主一样,为什么唯独我们的入户门开在马路边,而不是像其他楼幢一样开在小区内?”一位女业主觉得被“区别对待”了。

同时,业主们也自发想了一些解决方案,比如在敞开的入口处建造围墙,将入户门和马路隔离开来;又或者将现在的入户门封死,在另一方向重新开一个,开在小区内;又或者是在入户门处增设保安亭,来解决这一安全隐患。

随后,记者联系到了该项目的负责人,他表示这样的规划是早在项目开工前就确定的,绝对是按照规定来施工建设的,在他们回购这批保障房后,规划没有变更,造围墙或者更换入户门的位置,都属于违规行为。

“这批房子在出售时已是现房销售了,现场什么情况业主们都看到的,这个敞开的入口可能会有一定的安全隐患,我们也已经在采取措施了。”这位负责人表示,在原有门禁的基础上,他们增加了梯控并将为3幢业主更换新的安全门,“这样肯定是能保证业主安全的,1个月内就会落实到位。”

售楼部负责人则表示,有不少业主听到

有门禁和梯控后,表示愿意接受。

## 保障房回购越发普遍 或许还会产生新问题

在这批保障房被回购前,该楼盘的规划早已通过有关部门审批,然而在回购后这批房源成为普通商品房,与小区内其他房源没有本质上的差别。业主的诉求是合理的,开发商所说的按照规划施工建设也是事实,问题的根本还在于这批房子的属性变更。

事实上,眼下有不少楼盘正在销售或准备销售回购的保障房,是特定时期临时土地出让政策的产物。

2011年开始,杭州土地竞拍新政开始实行,当主城区土地出让价的溢价率超过49%时,就将进入配建保障房的竞标,直到2015年9月保障房竞标的政策才被取消。虽然政策存在时间短暂,但那段时期,确实有不少楼盘按规定配建了一定面积的保障房。

杭州市住房保障办公室(杭州市住房制度改革办公室)的工作人员表示,如今的确有不少楼盘的保障房被开发商回购,然后作为商品房来售卖,但是不是所有的保障房都具备回购的条件,要遵照具体的条例。这位工作人员介绍,杭州的保障房方式在发生转变,目前是以实物为主货币为辅,未来的趋势是以货币为主实物为辅,这些开发商回购所缴纳的资金将用于公租房货币补贴的资金。

这也就意味着接下去还会有不少被回购的保障房陆续进入市场。某房企营销总监向记者透露,开发商在做有保障房的楼盘规划时,往往会把保障房放在小区的角落,甚至会通过一些手段将这批房子和小区其他楼幢“隔离”开来,这是较为普遍的一种做法。

然而,当保障房被回购,其性质和商品房没有差别,原本的规划是否还合理呢?有没有可能做适当的调整?记者询问了有关部门,是否存在调整规划的可能,工作人员表示这牵扯到多个部门,很难确定。

桥西某楼盘  
3号楼入户  
门正对马路。



查房价  
查学区  
爆料请扫  
扫二维码