

西溪玫瑰上庄陷入“罗生门”

原本943m²的小区物业用房,正式移交时缩水至529m²
业主、开发商、房管部门各有说法,到底哪里出了问题

本报记者 徐叔竞 李毅恒

都说小区业委会的工作不好做,但是像杭州城西的西溪玫瑰上庄小区一样,业委会成立两年,至今没有办公场所、没法开展正常工作、小区无法产生物业经营性收入的,却不多见。

而这一切,都源自2017年业委会成立后,跟开发商交接楼盘相关资料时,业主们发现小区预售时预留的943.86m²物业用房,变成了竣工时的529.86m²,缩水了将近一半;开发商提供的交接资料清单里面,其中《竣工房屋物业管理用房缴交确认单》疑点重重,甚至可能涉嫌造假。为此,根据小区业主们的意见,西溪玫瑰上庄业委会拒绝接收物业用房。



西溪玫瑰上庄小区
李毅恒 摄



扫描二维码
赢楼盘地图

943.86m²变成529.86m² 小区物业用房面积缩水近一半

根据《杭州市物业管理条例》第二十九条的规定:建设单位在办理房屋所有权初始登记前,按照不少于物业实测地上总建筑面积千分之七的比例提供物业管理用房,其中千分之三为办公用房,千分之四为经营用房。物业管理用房的具体位置和面积应当在建设工程规划许可证及附件附图中载明,并在办理物业销售(预售)证之前予以确定。物业管理用房的所有权属于该物业管理区域内全体业主所有。

西溪玫瑰上庄业委会相关负责人告诉钱报记者,开发商预售楼盘时,会向房管部门提交《预售房屋物业管理用房预留确认单》,在这份单子上会标明前期预留的物业用房位置和面积;到了楼盘竣工,开发商要再向房管部门提供一份《竣工房屋物业管理用房缴交确认单》,经过确认后,才能去办理房产大证。

“当初我们业委会筹备成立后,开发商通过五常街道向我们移交楼盘的相关资料,其中的《竣工房屋物业管理用房缴交确认单》上,注明物业用房的面积为529.86m²。小区里一些从事房地产行业的业主一看就觉得这个数字不太对。他们说,我们小区总建筑面积超过10多万m²,按照千分之七的比例计算,物业用房面积不应该只有500多m²。”业委会相关负责人说。

一些业主向余杭区住建局申请关于西溪玫瑰上庄的物业用房预留的信息公开。余杭区住建局明确回复:根据开发商中尚蓝达置业之前提交的《预售房屋物业管理用房预留确认单》,西溪玫瑰上庄预留的物业用房确认面积是943.86m²。

余杭区住建局还表示,开发商并未在该局办理过竣工房屋物业管理用房预留。

物业用房的面积究竟怎么算 业主和开发商各有说法

开发商中尚蓝达置业对于西溪玫瑰上庄529.86m²的物业用房面积,也抛出了他们的三个理由。

其一,是当初业主跟开发商签的购房合同中,其中第四条明确说明:“在该商品房所在的建筑区划内,出卖人建设物业服务用房不少于522m²,具体面积、位置以政府主管部门最终审核确定为主。”

记者在一份签订于2010年的西溪玫瑰

上庄购房合同中,确实看到了这一条款。在开发商方面看来,最后移交的物业用房面积为529.86m²,符合合同约定的条件。

但是业主们认为,从目前政府主管部门的回复来看,开发商并未在余杭区住建局办理过竣工房屋物业管理用房预留,那么具体面积应当按照余杭区住建局回复确认的面积为准。

其二,开发商方面向记者提供了《浙江省建设工程规划核实确认书》,该确认书显示,西溪玫瑰上庄小区住宅面积总和为72652.9m²,地下室面积47560.35m²。“根据实测地上总建筑面积千分之七的比例,我们给出的物业用房面积符合规定。”

但业主们也向记者提供了一份西溪玫瑰上庄的项目建筑指标文件。根据该资料,小区总建筑面积超过12万m²,其中地上总建筑面积为75673.98m²,住宅半地下室面积为30010.56m²(计容积率面积)。

杭州市城市规划设计研究院原总工程师汤海孺认为,计算容积率的面积,都应算在地上总建筑面积内。

其三,对于物业用房面积从943.48m²变成529.86m²,中尚蓝达置业的依据是一份盖有杭州市规划局公章的《建设项目批后修改回执单》,上面有关于物业用房位置调整,及写明“具体面积以测绘面积为准,详见调整建设施工图”,落款时间为2013年6月。“规划调整我们按照正常流程公示,余杭房管部门针对这份回执单也有书面确认,即编号为2013(20)号的《预售房屋物业管理用房预留确认单》。”

业主们却认为,西溪玫瑰上庄小区2013年5月30日就交付了,而《建设项目批后修改回执单》落款时间为2013年6月,对于项目规划调整,他们并不知情。“小区都交付了,规划进行调整难道都不用经过业主的同意吗?”

记者在余杭区政府官方网站上查询西溪玫瑰上庄的相关规划调整公示,未查到信息。

此外,业主们说,开发商所说的这份编号为2013(20)号的《预售房屋物业管理用房预留确认单》,在余杭区住建局和信访部门给业主的答复中提供的预留确认单里,并未出现过。

开发商说房管部门出具证明 房管部门却说开发商涉嫌造假

在整个事件中,最关键,也最吊诡的,就是中尚蓝达置业提供的那份《竣工房屋物业管理用房缴交确认单》。有了这个确认单,才能办出房产大证。

在业主们见到的这份缴交确认单上,虽然有“余杭区房地产管理处物业用房提留确认”的章,但这个章并非红色的章,但上面开发商的章是红色的。

业主们此前向相关部门申请信息公开时,得到了余杭区住建局的明确答复:“西溪玫瑰上庄小区物业用房提留确认单涉嫌造假,正在进一步调查。”

余杭区住建局房管处物业监管科的相关负责人王焱说,他们这里只有西溪玫瑰上庄的《预售房屋管理用房预留确认单》,开发商至今为止未办理过《竣工房屋物业管理用房缴交确认单》。2018年11月,中尚蓝达置业曾经在西溪玫瑰上庄小区内张贴一张《关于缴交西溪玫瑰上庄物业用房的通知》,表示“在此通知满一周后,按浙江省物业用房提留规定,正式向余杭区房管处办理缴交西溪玫瑰上庄的物业用房手续”。

“我们曾经约谈过开发商,要求他们尽快来办理,但到现在还没来办理。目前出现的这张《竣工物业管理用房缴交确认单》,并非由余杭区房管处出具。这张单子怎么来的我们也不清楚。”王焱说。

对于开发商是如何办出房产大证的,王焱说:“这个具体要问一下市民之家办理不动产证的相关部门。”

记者联系到市规划与自然资源局余杭分局,相关工作人员查询后答复记者,西溪玫瑰上庄的《竣工房屋物业管理用房缴交确认单》为余杭区房管处出具,他们是按照程序为开发商办理不动产权证的。

中尚蓝达置业有限公司负责人匡跃芳告诉记者:“鉴别这张单据真伪应该由相关部门来决定。业主们已经在走司法途径,我们也愿意配合法律的裁定。”

