



众筹升级外立面 杭州首个“吃螃蟹者”宣告失败

想法虽好,但须闯过层层难关;一开始同意众筹的业主,后来不少改变了主意

本报记者 蒋敏华

近日,杭州多个小区业主因不满真石漆外立面,意欲众筹资金将真石漆升级为铝板。有的楼盘甚至还没有交付,就有业主就外立面升级一事发起民意调查,并号称高票通过。

对于业主的这一举动,外界褒贬不一。有人认为这是对品质的追求,也有人认为业主此举是为了提升房价。

且不论业主的真实目的是什么,就事论事,业主众筹资金升级外立面的可行性究竟有多大?其实,杭州已经有过一个真实的案例。

去年1月,钱报曾报道过,江河汇板块一小区业主欲众筹将外立面升级为干挂石材。时隔一年,钱江晚报·小时新闻记者了解到,该计划以失败告终。



一年来几经努力 最终还是以失败收场

89%的业主同意外立面改造升级,其中76%的业主同意出资5万元,另有51户业主愿意出资10万元……一年之前,这份摸底调查数据曾让该小区二区业委会的曾主任信心满满。

当时,该小区二区的外立面出现了空鼓和脱落现象,由于还在保修期内,开发商承诺将进行维保。2020年7月,当时业委会还没成立,包括曾主任在内的一批业主就想,何不趁这次外立面重修之际,干脆业主自掏腰包把外立面升级一下?于是这些业主发动了一次意见征询,获得大多数业主支持。

2020年底,该小区二区业委会成立后,就开始推动外立面升级改造。为此,业委会还设计了两套方案:第一套是干挂石材方案,总造价预计3700万元;第二套是石材复合板方案,总造价预计2500万元。按照曾主任最先的设想,外立面升级方案(干挂石材或石材复合板)与开发商的维保方案(真石漆)之间的差价部分(至少2000万元),将由业主通过众筹解决,不会让开发商多掏一分钱。

“虽然事先做了充分的心理准备,这事要推进下去会经历很多难关,没想到开发商这一关就过不了。开发商始终坚持他们的维保方案,即真石漆方案。”曾主任告诉钱江晚报·小时新闻记者,目前业委会已经放弃升级方案。

该小区二区外立面整修方案目前已尘埃落定,在开发商原设计方案的基础上进行了适当优化,将于亚运会结束之后正式动工,费用由开发商全部承担。“大多数业主已经同意这一方案,所以业委会也不再坚持原来的想法。”曾主任说。

真石漆改石材或铝板 施工过程可能会破坏墙体

如果开发商同意,该小区二区众筹升级外立面是否就能顺利推进下去?对此曾主任坦言,恐怕仍然难以成功,后续还有很多关要过,每一关都不能出现纰漏,“对于牵头人来说,各方面的责任实在太大了。”

“把真石漆改为石材或者铝板,施工难度其实还是蛮大的。如果要安装石材和铝板,就必须在墙面上打龙骨,否则就无法承重。再比如窗墙体系也要改变,一般来说真石漆外立面的窗墙不需要安装副框,但是石材和铝板外立面就需要安装。”一家房企的资深工程人士告诉钱江晚报·小时新闻记者,外立面升级并没有想象中那么简单,施工过程中可能会对墙体造成破坏。即便业主愿意承担工程差价,一般来说开发商也不会同意升级,毕竟后面的不可控因素太大,谁也不愿意节外生枝。

也正因为如此,把原有的外立面刷新或者修补一下,这种情况较为常见,但是把真石漆升级为铝板或者干挂石材的,目前杭州还没有先例。

“并不是所有业主都愿意出资,对不同业主的意愿都要表示尊重。即便钱收齐了,还涉及到规划审批、工程招标、资金监管等各类现实问题。”四季青街道钱运社区相关负责人曾多次协调此事,感慨业主众筹升级外立面难度非常大,一定要慎之又慎。

“如果开发商不同意升级外立面,业委会自行去找一家施工单位的话,日后工程质量出了什么状况,这个责任谁也担不起。”曾主任以一个过来人身份,告诫其他意欲众筹升级外立面的小区业主。在他看来,这个问题某种意义上比资金筹集问题更为关键。

一旦出了事故 筹集人担不起这个责任

“无论是摸底调查,还是有些在售楼盘的民意调查,说白了都是一种非正式表决,并不具有法律约束力。”浙江君安世纪律师事务所肖琳律师说,按照最新颁布的《民法典》,涉及小区重大事项的,须提交业主大会征得双四分之三(业主人数和建筑面积)以上同意之后方可生效。

肖律师说,实际上该小区二区还未进入业主大会投票阶段,就因为开发商方面的原因无疾而终了。“业主在前期摸底阶段同意出资,正式投票阶段很有可能会改变主意。此外即便业主大会表决通过了众筹升级方案,但是不可能做到100%的业主全都愿意出资。如果有一部分业主不出资,那些出资的业主利益就会受到损害。虽说业委会可以拿着业主大会表决结果去起诉那些不肯出资的业主,但在现实中这几乎是不可能完成的事情。”

事实上也确实如此。就比如该小区二区原先同意出资的业主,很多人最终还是同意了开发商的维保方案。一方面是开发商方案已经在小区的公租房实施,总体效果还算可以接受,更为关键的是不用业主掏钱。

“即便资金问题解决了,但是后续的风险可以说防不胜防。就比如说,如果业委会自行找了家施工单位,那么开发商后续的外墙维保义务也就提前结束。如果今后外立面石材脱落造成人员伤亡,从法律关系上说,先由受害者向该楼幢的全体业主索赔,再由该楼幢的全体业主向业委会和施工单位索赔。”肖律师说,正如曾主任所言,没人担得起这个责任。

那么,一些在售楼盘是否更有条件升级外立面呢?其实这也是一个伪命题。从发起调查到资金筹集到位,业委会都还没成立,光靠几个热心业主来操办的话,极大概率就是一个遥遥无期且没有结果的过程。即便开发商同意业主的升级方案,在资金迟迟不能到位的情况下,也不可能等下去,否则就会造成延期交付的风险。