

杭州一小区,抹去房企的所有标识

区划地名服务中心:是否出现开发商的名字或者LOGO,由小区自主决定

本报记者 蒋敏华

近日,有读者向钱江晚报·小时新闻记者报料称,他们小区正在上演“摘牌”事件,“不光是小区门头,就连小区内的一些标识标牌,但凡之前出现开发商名字的地方,现在都看不到了。”

报料人说的这个小区,是城西一个知名度颇高的小区——西城年华。西城年华的开发商系杭州本土房企广宇,多年来,申花路388号大门入口处“广宇西城年华”几个大字赫然醒目。现在,门头上“广宇”二字已不见踪影。

在杭州,由房企开发的楼盘,在小区名字上基本都会加上房企的前缀,作为品牌广告。像西城年华这样的新鲜事,过去倒是极少发生。



“摘牌”后的小区门头

整个小区去除“广宇”标识 要求不放过一个死角

“申花路大门去掉‘广宇’二字,是在去年8月份的时候。”西城年华业委会丁主任告诉钱江晚报·小时新闻记者,“摘牌”是业委会的决定。不过,新一届业委会成立于2021年12月,也就是说门头“摘牌”一事发生在上一届业委会期间。

“广宇物业早在2020年1月1日就撤出小区了。其实广宇物业一撤出,业委会就想把门头上的‘广宇’二字拿掉。原本是想把门头重新改造一下,趁改造的时候去掉,可后来门头改造一事耽搁了,所以直到去年8月,才决定先将门头上的‘广宇’二字,拿下来再说。”丁主任解释。

钱江晚报·小时新闻记者实地探访西城年华后发现,不仅仅是门头“摘牌”,小区里面的各类指示牌以及花坛等,均已看不到任何与“广宇”有关的文字或者LOGO。

“去年我们把近千个地下车位标牌全都换掉了,小区显眼处的标识标牌也基本换掉了。我们这几天已经要求物业公司(万科物业)全部排查一遍,争取不放过一个死角。”丁主任说,清除“广宇”标识的行动目前仍在进行中。

除此之外,西城年华业委会名称也做了变更,同样也体现了去“广宇”化。钱江晚报·小时新闻记者

从相关文件看到,西城年华上一届业委会的名称是“杭州市西湖区广宇西城年华公寓第三届业主委员会”,新一届业委会名称已改为“西城年华公寓第四届业主委员会”。

“其实上一届业委会就想过要更名,只不过这事操作起来比较麻烦,要向社区和区住建局报备,而且还得更换公章。新一届业委会一成立,我们就申请了新的业委会名称,换了公章。”丁主任说。

有意思的是,搜索高德地图,目前显示的也是“西城年华”,并且注明该小区曾用名是“广宇西城年华”,但腾讯地图上仍然显示“广宇西城年华”。我爱我家网站显示的小区名称为“西城年华”,但是贝壳网上仍显示为“广宇西城年华”。

相关部门: 小区有权力这么做

钱江晚报·小时新闻记者了解到,西城年华与广宇就部分车位以及地下超市存在产权纷争,孰是孰非,并非三言两语能够说得清楚。

2019年,西城年华进行过一次业主满意度调

查,业主对广宇物业的满意度仅30.82%。也是在2019年,广宇物业开始起诉西城年华业委会,要求支付物业服务期间的经营性支出共计139万元。就在前几天,法院一审判决下来了,判令业委会支付其中的65万元。

“虽然开发商和物业是两个法律主体,但是在业主看来他们就是一家,都是广宇。”丁主任坦承,业主不希望西城年华与广宇再扯上任何关系。

“从2020年8月起,西城年华的物业换成了万科物业,大多数业主觉得服务方面要比广宇物业好得多。”业主邱先生说,他支持业委会的做法,也相信大部分业主和他的想法一样。

那么,小区以及业委会名称,是说改就能改的么?

对此,西湖区区划地名服务中心的邢主任告诉钱江晚报·小时新闻记者:“2019年起,我们对小区名称进行过一次规范,必须要标注标准地名,而不能使用楼盘推广名。‘西城年华’是标准地名,必须要标注,至于前缀是否要出现开发商的名字或者LOGO,这倒没有强制规定,由小区自主决定。至于说业委会名称,如果要变更的话,要向社区和住建部门报备,不需要地名办审批。”

记者问律师

外立面减配真的难以维权吗

上周,钱江晚报·小时新闻曾报道,据浙江省消费者权益保护委员会的统计,外立面与宣传不符已经成为近一年来的投诉新热点。

小时新闻“记者帮”也接到了相关报料,最新的是对于杭房润如园的投诉。业主陈先生表示:“卖房的时候,不管是置业顾问说的,还是沙盘模型以及户型图等宣传资料上标注的,楼盘外立面都是四面铝板的配置,现在其中两面墙却变成了涂料。”

位于上城区丁桥板块的杭房润如园项目,拿地时间为2019年1月,成交楼面价13385元/m²。去年,该项目两次开盘售罄了全部房源,其中小高层均价28900元/m²,高层均价26300元/m²,预计将于明年年底交房。在销售阶段,开发商曾以同板块内另一个项目——杭房御东方作为宣传标杆告知业主,将会以和御东方一样的“铝板+玻璃”配置来打造。

然而,随着房屋结顶,项目进入到外立面施工阶段,业主们却发现,开发商正在外立面上大面积刷涂料,原本说好的四面铝板变成了两面铝板和两面涂

料。当业主向开发商提出质疑后,开发商的回应让业主难以接受。“杭房的工作人员告诉我们,外立面的调整是住建部门审批通过的,完全合法合规。”陈先生告诉记者。

记者电话询问了润如园项目的负责人,对方表示所有流程均符合规划,也从未在宣传中声称项目是全铝板配置。

无奈之下,业主们将这一情况投诉至上城区市场监督管理局。有关部门回复,润如园项目分别于2019年11月28日和2021年2月22日备案过幕墙图审合格书,时间上均在取得首次预售证前,符合规范要求,并且在业主们签订的购房合同中,外立面一栏勾选了铝板、石材和涂料三种用材,但未对三种材料使用比例有详细说明,因此不存在虚假宣传一说。

记者采访了浙江君安世纪律师事务所律师肖琳,他认为今后的购房合同中,应当在标明外立面材料的基础上,对比例等事项做进一步明确约定,包括相对应的违约责任,这样才能从源头上解决问题,也

减少日后的争议。“很多类似的案例中,实际问题就出在购房的格式合同上,对于外立面只注明使用石材、铝板、涂料,但是具体的比例,或者具体哪一面墙对应什么材料都是缺失的,直接导致了业主维权困难。”

此外,购房合同都是由开发商提供的格式合同,购房者要增加、修改条款,开发商基本不会同意,因此肖琳建议购房者们可以通过以下行为来保障自己的权益:一是买房时,注意留存开发商的宣传资料,比如户型图、沙盘模型照片等,这些都可以视为合同约定;二是注意保留与销售人员的聊天记录,这也可以作为证据。“购房者不用担心开发商以临时工或者员工个人行为来推诿责任,销售人员是代表开发商的,他说楼盘使用铝板是一种职务行为,是可以作为证据的。”肖琳提示。

开发商调整外立面或者公共区域规划等行为,即便符合政策规范,但主管部门理应要求开发商在案场醒目位置公示这些更改事项。

本报记者 楼肖桑