

迁入新居对于每一个家庭来说都是一件非常高兴的事情,可对于在镇江中南世纪城购买了一套期房的王先生来说,看着9月份就要交付的新房他却忧心忡忡。

近日,王先生向本报投诉称,开发公司改规划将原层高2.8米的平顶房间,改成了最低只有2米左右的尖顶房屋。“这样的房子如何入住?”王先生说。据记者了解,和王先生有着同样遭遇的业主共有40个。

快报记者 刘劲松 文/摄



内部结构



施工现场

买的是平顶房, 验查时成“楼尖尖”

规划更改在开盘销售之前, 开发商是否履行了告知义务, 业主与开发商各执一词

现场

新楼盘造出“楼尖尖”

中南世纪城小区位于镇江市区的东北角, 它紧临焦山公园入口, 属城市沿江风景带, 毗邻国家AAAA级三山风景区, 北面紧临象山、长江, 与镇江著名景点焦山公园仅一水之隔, 是一处高尚花

园社区。开发该小区的是中南镇江房地产开发有限公司。

镇江市民王先生购买的房子位于中南世纪城的6期, 位置在63幢的503室, 面积138平方米。这是一套挑高的复式住宅, 当时的价格是59万多。“当初购买时, 就是看中了这里的地理位置, 而且从售楼处提供的设计图看, 房型也不错, 而且还是挑高的复式结构, 表面上看

去一个单元有6层楼, 实际上只有3户人家, 居住环境不错, 所以当时毫不犹豫地签了合同, 付了款。”

今年5月份, 眼见着房屋的主体结构已经完工, 王先生和几个一起购买楼房的朋友到施工现场查看进度, 走进503室一瞧, 朝北的卧室竟然成了一个带有尖顶的阁楼式房间, 这让王先生既纳闷, 又吃惊。“这简直是开玩笑, 怎么会

造出这样一个‘异形房’出来, 这和当初的设计完全不一样。”

昨日上午, 记者走进了这套住宅。这套房屋三室两厅, 其中朝南有两个房间, 中间是个客厅, 包括厨房卫生间在内均为挑高式的复式结构, 但一走进北边的书房, 挑高的结构突然变成了“人字型”的尖顶房间, 其高度由房间的中线向两边逐渐走低, 最低处连两米都不

到。“说它像房间吧, 它又像个阁楼, 要说是阁楼吧, 一般只会出现在顶楼, 简直是个四不像。”王先生无奈地说。

在王先生发现自己的房屋出现问题后, 他又联系了几位购房者, 发现同样的情况也出现在他们身上, 经过统计, 类似这样的“四不像”房屋在6期的共10幢楼房内共有40处, 均在楼房的顶层。

“当初的图纸明明是平顶”

据王先生说, 当初到售楼中心挑房时, 挑高的北侧卧室是他下决心购买的重要因素。王先生给记者出示了一份购房合同, 合同第三条约定: 该住宅为63幢5-6层, 层高为2.8米, 建筑面积共138.36平方米, 合同第13条还规定出售的商品房层高及其误差范围按国家规范要求执行, 误差不超过2厘米。“我购买的这套住宅, 楼层层高应该都为2.8米, 当然也包括北边的房间在内。”王先生取出皮尺对北卧室的最低处

进行了丈量, 发现只有2米左右。“这房子怎么做书房? 连个大书柜都放不下, 只能做储藏室来用。”

“我们感到被骗了, 这明显是合同违约, 也不排除是合同欺诈。”此后, 王先生和有同样遭遇的几个购房者向开发商讨说法。“他们只是说, 房屋的建造都是按照当初的规划图纸来的, 当初对北卧室进行规划设计时, 就是这样一个尖顶结构。”开发商的说法引起质疑, “当初给我们看的图纸明明是挑高的平

顶结构, 难道开发商在骗我们?”

王先生此后到规划部门查档, 发现5、6两层房屋北卧室的结构的确如开发商所说, 是双斜坡型的尖顶结构, 但这个规划方案曾经变更过, 而且早在去年3月18日就已变更完成存档, “我们是去年4月份购买的房屋, 也就是说, 开发商在明知规划变更的情况下没有告知我们实情, 还是以变更前的规划图纸作为我们购买房屋的参考依据, 这是实实在在的欺诈行为。”

“改规划以满足日照”

规划为何突然变更? 据规划部门解释, 开发商当初提供的建造图纸不符合规范, 如按照此建造会影响住户的日照时间。

据规划部门介绍, 规划变更共涉及中南世纪城6期63-72幢共10幢的顶层住宅, 变更后的《建设工程规划许可证》于3月18日统一颁发, “也就是说, 从那时开始, 楼盘6期的10幢楼房将按照新的规划图纸施工。变更的内容主要是6层北侧房间由平顶改为了尖顶”。

在谈及为何变更时, 规划部门表示, 这是为了确保住宅楼之间的日照间距满足国家、省、市规范要求。

“此前开发商将原设计图交由我们审批时, 我们通过计算发现如按照图纸施工, 将影响邻近楼房部分住宅的日照时间, 部分楼层在冬至日的日照时间将不会达到1小时, 这也是不符合设计规范的, 所以我们要求63-72幢住宅楼部分顶楼的北侧局部降低高度,

以满足日照间距要求, 事后建设单位依此进行了重新设计, 将原有的平顶改为了尖顶。只有这样, 变更后的方案才能符合日照的相关规范, 3月18日, 我们核准了更改后的设计方案。”

中南镇江房地产开发有限公司有关设计人员承认, 当初所设计的6层北侧房间平顶的确影响了日照间距, 为了确保正常的日照, 他们将原来的平顶改为了人字型斜坡状结构, “太阳是斜晒过来的, 原本的一字型平顶遮住了阳光, 改成斜坡后, 透过来的阳光会多一些。”

规划部门有关人士表示, 目前业主和开发商之所以矛盾如此激烈, 可能与开发商在房屋销售时未向购房人公示批准证件有关。“按照正常的程序, 我们审核过的施工方案才是最终的方案, 许可证是3月份核发的, 楼盘是4月份才开始对外销售的, 开发商有义务将更改后的方案公布于众。”

“销售时都一一说明”

昨日, 开发该楼盘的中南镇江房地产开发有限公司负责销售的副总仲先生接受了记者的采访, 他承认, 工作存在失误, 尤其在合同上没有注明“北侧房屋为尖顶”, 单从合同的约定来看, 开发商的确是违约了。

他告诉记者, 更改后的北房室内墙最低为2.05米, 比原来少了75厘米, 更改的方案的确是在去年3月18日核准的, 但在销售时, 销售人员已经将更改的方案告知给了每个购房者, “6期楼房是在去年4、5月份分两期对外销售的, 尤其是面对部分购买

顶层的购房者, 销售人员都会一一说明, 之所以没有在合同上有所体现, 主要是涉及的户数比较少, 一共只有40户, 这也是我们工作的失误。”

仲副总表示, 在业主们提出质疑之后, 已与部分业主代表进行了多次协商, 开发商也承诺将给予业主经济补偿, 但由于双方在补偿的方式和数额上存在异议, 统一的补偿方案还没有出台, 但他表示, 补偿只会按照房地产行业的惯例来实施, 一些业主提出来的诸如支付半价房款、尖改顶等主张将不会得到满足。

业主: 不排除欺诈

开发商: 工作失误

谁担责
谁善后

规划局: 应该公布

律师: 两方案善后

“可解除合同再维护权益”

对于开发商的解释, 包括王先生在内的几位业主表示了异议, “当初购买楼房时, 没有任何一位销售人员向我们提出过顶层北房进行了‘平改尖’, 我们是通过规划部门才得知后来变更的, 所以我们有理由相信, 开发商为了达到售房的目的而欺骗了我们, 因为我们认为这样变更后的房子很难销售出去。”有业主表示, 如果双方协商不成, 他们会拿起法律武器起诉开发商。

对于目前双方存在的矛盾, 江

苏王学剑律师事务所王学剑律师认为解决的方案共有两种, “首先, 双方应该坐下来协商解决的办法, 其次, 在无法取得一致的情况下, 购房者可以解除合同来维护自己的权益。”

王学剑律师介绍说, 从目前的现状看, 不管开发商如何辩解, 的确是开发商违约在先, 开发商应让出部分利益给业主来取得业主的谅解, “此前镇江某楼盘也发生过类似的事, 这个楼盘建造的车库出了

问题, 导致车辆无法正常进出, 最后开发商和业主协商, 以赠送的方式将车库送给了业主, 最后不仅化解了矛盾, 还增加了开发商的美誉度。”他还表示, 实在无法解决的情况下, 业主也可解除合同, “在解除合同后, 业主可以主张预期的经济利益补偿, 这些补偿包括房款的退还、银行利息以及因房价上涨而导致的房款差价等等, 但在要求补偿之前有一个前提, 那就是必须有开发商恶意违约的证据。”

编后 到底是不是一个局?

平顶和尖顶的最大差异在于实用性, 购房者忌讳, 相信销售经验丰富的开发商不可能不明白。如果“平改尖”被隐瞒, 显然是对开发商的销售有利。在利益的驱动下, 开发商完全有可能隐瞒或者变相隐瞒规划变更的事实。这种极易被

联想的可能性, 给开发商带来的将是十分尖锐的诚信质疑。这个所谓的工作失误到底是不是一个局? 我们无从得知, 但至少购房者已经深陷其中, 由此带来的索赔困局和名誉困境, 开发商不妨摸着胸口想想到底值不值?