

业主忧虑 1 降价会降质吗?

# 效果图仅供参考

## 中心景观竟成排风井, 业主想维权, 难!

近日, 江宁一项目的业主吴小姐向《金楼市》反映, 南区交付后的小区景观与购房时看到的效果图相去甚远, 尤其是中心景观区, 原本效果图上的水池设计荡然无存不说, 景观区的正中央竟然还竖立起了一个庞然大物——排风井。这让吴小姐备感气愤, “太不负责任了, 难道效果图就是为了从效果上哄哄业主?” 就此, 记者展开了调查。

### 记者调查

效果图、沙盘图、实景图各不相同

记者了解到, 项目南区的房源已经于2011年5月交付给了前期业主, 但实际交付的景观却让众业主直呼失望。其中, 最为明显的就是位于整个小区中央位置的景观区。吴小姐告诉记者, 原本一直认为这里是一个中央水景, 收房时才看到, 水景没有不说, 还多出一个大型排风井。

记者从网上房地产也看到, 在开发商提供的小区效果图上, 其南区的中心景观区部分为一个不规则的弧形观景台设计, 周边被蓝色区域所环绕, 一般都会被理解为“水景”。

随后, 记者也来到项目的售楼处, 从现场摆放的沙盘中可以看到, 南区的中心景观区已经被一个硬质地面的圆形广场设计所代替, 虽然与效果图相比少了水景, 但也不碍观瞻。

但是, 等记者来到小区现场, 谜底揭晓, 在小区中央的景观区内, 突兀映入眼帘的就是稳稳矗立在广场中央的排风井, 这个排风井

无论是在高度还是在体积上都和“中央景观”搭不上调, 而环绕其周围的一圈小树甚至不及其高度的一半。

### 开发商回应

承认影响美观, 但“现状很难改观”

“是不是开发商提供的效果图、沙盘图与实景图可以不一致?” 针对记者的提问, 营销企划经理表示“基本上是相符的”。

记者随后问道, 项目南区的中心景观又怎么从水景区变成了一个扎眼的排风井了呢? 对此, 企划经理否认南区中心景观区曾经有水景设计, 并对网上房地产上的水景效果图表示不知情。

另一方面, 他也坦言, 排风井被安放在中央景观区的核心位置确实欠妥, “我要是购房人也会认为影响景观效果”, 但他同时表示, 小区已经交付, 不可能对其进行拆除。

他告诉记者, 其实在设计之初, 开发商就与建筑设计方针对排风井的问题进行了探讨, 考虑到地下室的面积太大, 出于通风和采光的需要, 开发商没有选择只维护景观。

观。该人士表示他们将会通过培植绿色植物, 让它们进一步生长, 从而减少排风井对于景观的影响。

对此, 南京丁渤验房公司总经理丁渤表示, 出于地下车库配比以及消防需求, 排风井的设计在不少小区都不可或缺。他表示, 如果前期调解恰当, 是可以对排风井的位置进行适当调整, 从而避免其被硬生生地夹进中央景观区的尴尬。

### 律师说法

遗憾! 效果图真的只是参考

江苏君远律师事务所姜志民律师表示, 在房产销售过程中, 虽然开发商会提供给购房人小区效果图以及沙盘图, 但是一般同时也会在合同中注明, 交付标准以实际规划为准。因为有了合同中的这一规定, 即使购房人拿到实物后觉得与效果图不符, 也很难举证并维权。因此, 姜志民律师提醒, 在购房时, 针对开发商给出的无法确定的承诺, 包括景观、设施或其他口头描述的尚不存在的种种便利条件, 购房人切不可完全相信, 尤其需要注意仔细研究合同及附件。

快报记者 杜磊 文/摄



公布在网上房地产的小区平面图



售楼处的沙盘



交付后的小区实景



地铁三号线桥北商圈中心站  
地铁十一号线江北第一站

江北唯一双地铁房+西班牙风情坡地建筑

# 苏宁环球 以专业品质引领潮流人生

倾情回馈, 珍藏房源92折、93折再减300元/m<sup>2</sup>



## 天华硅谷

浪漫西班牙风情 双轨地铁都市圈

TEL: 58866888

地铁3号线桥北商圈核心站·浪漫西班牙风情庄园

■ 双地铁潮流生活 ■ 西班牙坡地建筑 ■ 20年成熟生活圈 ■ 名校人文社区

销售中心: 大桥北路77号江北电信大楼一楼(现天润城售楼处) 项目地址: 浦口区泰冯路59号

开发商: 苏宁环球集团·江苏乾阳房地产开发公司 营销代理: 南京世联房地产机构

苏宁环球集团·江苏乾阳房地产开发公司·南京世联房地产机构

B 89M<sup>2</sup>

