

# 别墅「前后花园」变无障碍通道



花200多万元购置新房，原本可以拥有上百平的“前后花园”，如今却变成了小区的无障碍通道。近日，读者青青（化名）向重庆晚报记者讲述了自己的购房经历，原本欢欢喜喜的一件事，如今却进退两难。青青说，早知道是这样，这房真没必要买。

7月2日，重庆晚报记者前往巴南区朗基八俊里小区走访，一探究竟。

## 消费者说

### 因“前后花园”花200多万元买别墅

青青是一名宝妈，说话温柔。之所以接房的事一拖再拖，她说，是因为开发商和物业在近3年期间，并没有给出一个合理的解决方案。

青青说，她的新房位于巴南区渝南分流道附近的朗基八俊里小区，这里有500余户房屋。周边居民告诉重庆晚报记者，入住率约40%。

在这个小区里，既有高层也有叠拼别墅，青青所购买的叠拼别墅属于“端户”，板式结构，上下两层，一楼带有“前后花园”，处于小区靠后山的位置，相对安静。

2019年，青青向开发商支付了近100万的首付，剩余房款以按揭方式还款。

根据青青提供的相关凭证，重庆晚报记者看到，其购买的叠拼别墅套内面积131.15平方米，总价为235万元。一张名为“八俊里叠拼私家花园面积统计图”上显示，开发商将157平方米的绿地列入该房的“前后花园”范围。

“若不是因为带有大花园，我不会选在这里购房。”青青说。

### 接房时才发现花园变无障碍通道

青青回忆，2021年期间，开发商通知她来接房，但看到新房那瞬间，她懵了——上百平的“前后花园”变成了无障碍通道。

“为什么建好才通知呢，私人花园变公共区域，这是否属于‘先斩后奏’？”对于青青的不解，开发商并没有给出合理的解决方案。

实际上，双方前后有过两次沟通。一次，青青提出恢复“前后花园”形态，开发商并没有达成她的意愿，而是承诺可扩出几个平方作为弥补，但这个结果青青不接受，当即要求退房，开发商没有同意；另一次，青青的爱人提出以车位代赔的方式进行和谈，相关工作人员接到诉求后，以提交申请为由，时至今日也没有作出答复。

“这事现在无人问津，这房要我怎么接？”青青气愤地表示。

## 记者调查

### 比同户型房屋多花几十万元

重庆晚报记者走访调查发现，青青购置新房的价格比同户型的房屋多出几十万元。根据周边邻居描述，有的套内每平方米约1.4万元，有的约1.6万元，而青青家套内每平方米约1.8万元。究其原因，与开发商当时将上百平“前后花园”划给青青的叠拼别墅有关。

为什么要修建此处无障碍通道呢？重庆晚报记者询问了朗基八俊里小区所在的巴南区李家沱街道办事处，核实到的信息是，该小区增设无障碍通道的事实属实，但当时在征求是否增设相应通道的意见时，并非小区居民全员赞成（因为小区内设置无障碍通道并非青青新房后的这一处），而是部分居民意愿强烈。

“老人家出行不便，我非常理解。但是我多花的房钱怎么退？既然改变了我的购房初衷，那我还有必要在这里居住吗？”最令青青气愤的是，开发商至今也没有主动与她联系并积极解决问题。

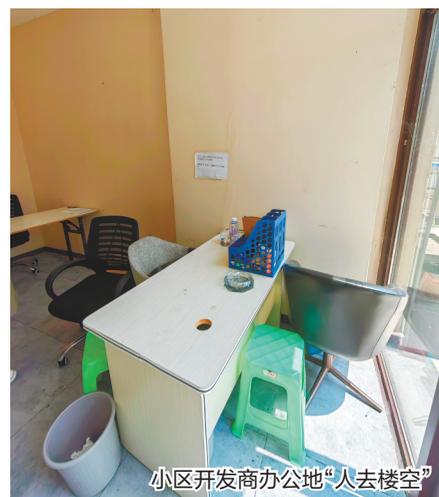
### 开发商“失联”物业不回应

走访调查期间，重庆晚报记者了解到，目前负责接房事宜的是小区物业方——重庆腾基物业管理有限公司。说明来意后，其小区客服中心的“管家”并没有给出相应说法，以负责人不在为由，态度冷漠地拒绝了重庆晚报记者采访。其前台人员称将把问题提交给该公司宣传人员，但截至发稿前，重庆晚报记者均未接到相应人员来电。

而位于该小区1栋附近的开发商办公地，如今似乎已“人去楼空”。里面除了1名自称是工程方的人员在办公外，并没有见到开发商派驻的人员。当重庆晚报记者询问怎么联系开发商时，现场那名办公人员情绪激动，并称没有联系方式可提供。该小区门前保安人员也透露，该办公地现在主要负责车位销售。

随后，重庆晚报记者根据小区业主提供的联系方式，拨打了原在此办公的开发商项目负责人，该人员称对青青的“前后花园”一事有印象，当时他确实向公司提交了申请，说明了居民要求以车位代赔的方式和解。该人员称已离职多时。

重庆晚报记者查询到，负责该小区开发的开发商为重庆朗淳实业有限公司，该公司成立于2017年8月，法定代表人为冯素兰，目前仍处于存续（在营、开业、在册）状态。既然公司在经营，为何“失联”，对青青的新房事宜不闻不问呢？重庆晚报记者将对此继续进行跟踪报道。



小区开发商办公地“人去楼空”



青青的新房3年未接房

## 律师

### 私家花园面积统计图可成为业主维权的证据

针对青青接下来的维权问题，重庆晚报记者梳理了三大疑问，邀请重庆中渡律师事务所高级合伙人付颖律师来答疑。

**问题一：购房合同上并未体现“前后花园”具体面积，那张“八俊里叠拼私家花园面积统计图”及有别于同户型的高房价，会对青青的维权提供有利依据吗？**

付颖：可以成为业主维权的证据。根据《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第三条：“商品房的销售广告和宣传资料为要约邀请，但是出卖人就商品房开发规划范围内的房屋及相关设施所作的说明和允诺具体确定，并对商品房买卖合同的订立以及房屋价格的确定有重大影响的，应当视为要约。该说明和允诺即使未载入商品房买卖合同，亦应当视为合同内容，当事人违反的，应当承担违约责任”的规定，该统计图应视为合同内容，对各方具有约束力。

**问题二：未征得青青同意就“先斩后奏”增设无障碍通道是否合规？**

付颖：根据《民法典》的规定，增设无障碍通道并非需要全体业主同意，经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三的业主同意即可，故是否合法合规，需结合表决程序和结果来认定。

**问题三：建议青青怎么维权争取最大权益？**

付颖：若与开发商无法协商一致，可以向人民法院起诉以维护自己的合法权益。并根据案件情况，请求解除合同、要求退房，或者要求赔偿损失等。

重庆晚报一厢遇记者 李琅 摄影报道



青青新家的“前后花园”示意图



期待的“前后花园”变成了无障碍通道

**晚报陪你走**

### 如果你遇到

霸王条款、价格刺客、装修问题、保险不理赔、新车变二手车、缺少少两、消费欺诈、食品安全、网购猫腻等消费维权问题。

### 我们将做到

深入调查并客观报道，同时还将联系权威律师为消费者答疑解惑。



扫码报料