



# 整栋楼通风口装在厨房? 业主很气愤

## 律师:被占面积只能计入公摊面积,业主可要求退房



“凭什么拿我家的厨房预留面积服务整栋楼业主啊?”近日,长沙市民刘女士致电三湘都市报称,去年她在山与墅楼盘购买了一套公寓房,当时置业顾问推销时说公寓入户处有预留厨房面积。收房时却发现,她这一户型的预留厨房面积,被整栋楼的通风口给占掉了2/3。

让刘女士气愤的是,开发商并不认为此行为有欺诈和不妥之处。交涉期间,曾承诺给包括刘女士在内的该户型业主补偿6年物业费,后面又矢口否认。记者为此展开了调查。

■记者 李成辉

### 投诉:预留厨房面积被占

去年3月份,刘女士一家在金星北路山与墅楼盘购买了一套住宅性质的公寓房。

“置业顾问推销房屋时说,房间内入户处有预留厨房面积,可方便业主做饭。”刘女士介绍,可是到了去年12月31日收房时,他们04户型的业主却发现,公寓入户处根本没有预留厨房面积。原本应该是空白的地方,被一堵水泥墙占据,“刚好将厨房面积占掉2/3。”经询问得知,这堵水泥墙里面包裹的是该栋楼的通风管道,这让04户型业主们很愤怒。

记者在刘女士提供的购房合同上看到,她购买的商品房建筑面积45.54㎡,其中套内面积33.08㎡,共用面积与共用房屋分摊建筑面积12.46㎡。而刘女士找装修师傅测量发现,通风管道占用面积大约在1㎡,套内面积实际也只有30㎡。

“占用面积不算大,但被通风管道占用后,厨房就只能往客厅里推,很不方便。”刘女士坦言,有厨房能做饭是选择该公寓的一个主要原因。如果当初知道是这样,也不会买这个

房子。

同样购买了这一户型的业主黄先生还担忧,被占据的面积到时候究竟该怎么算?万一不算入公摊,他们又该找谁去评理?“那样的话,不就是拿我们的厨房预留面积去服务整栋楼业主了吗?”

### 回应:月底前给业主答复

让业主们感到气愤的是,开发商的出尔反尔。交涉期间,开发商曾承诺给刘女士这一户型的业主补偿6年物业费,后面又矢口否认,“现在房屋卖完,已经人去楼空。”

针对刘女士反映的情况,3月20日,记者联系到楼盘开发商湖南永宏实业有限公司。公司行政部工作人员蒋女士表示,具体情况他们还不十分了解,目前已经安排工作人员着手进行调查,“3月底之前一定会给业主一个答复。”

蒋女士解释,当初楼盘销售为委托的第三方销售公司,销售公司在售楼过程中采取了哪些措施,他们并不知情。

蒋女士表示,他们已经就相关情况联系对方核实,通风管道设置是否合理,他们也联系了建筑公司,“等所有情况搞清楚,他们会第一时间告知业主。”



新源社区依山傍水,环境优美。 受访者 供图

# 年轻人家门口就业,欢喜当“塘主”

近日,长沙市公布了一批乡村振兴示范村,开福区青竹湖街道新源社区在其之列。3月19日上午,记者走进新源社区。

■记者 石芳宇



## 环境治理先行 绿水青山唱主角

新源社区位于开福区的最北边,辖区面积6000余亩,森林面积覆盖率达80%,村庄自然绿化面积达到90%,有青竹湖、沙塘两座水库,是典型的绿色生态村。此外,这里还是金竹溪的水源地。

社区书记黄观宇告诉记者,山清水秀的环境是环保工作换来的。开福区推行河长制工作以来,工业污染陆续得到治理,但畜禽养殖仍是大问题。为此,社区出钱免费给村民建圈养铁栏,上门做工作,大家才逐渐改变意识将鸡鸭圈养。如今18户养猪场也陆续退养,环境改善明显,溪流也更清

澈了。

以前,居民们喜欢将垃圾倒在山脚后随意焚烧,2016年开始,社区启动垃圾分类工作,安排专人上门回收垃圾。经过3年的努力,社区建立了农村垃圾清运长效机制,2019年被评为长沙市环境卫生整洁五星级优秀社区,这是开福区唯一获得此荣誉的社区。

## 家门口养鱼种菜 日子越过越舒坦

人勤春更早。村道旁,不少居民在种地、钓鱼,田埂上一名30岁出头男子一路小跑着投鱼食,引起了记者注意。“以前在外工作,如今回来做物流,得空时养鱼、种

菜,生活惬意多了。”杨宁笑着告诉记者,自从去年把家里一亩鱼塘弄起来,自己就当上了塘主,塘边种些蔬菜,一年四季的菜品都不用愁,“老家的环境真是今非昔比,空气清新、自给自足,住得舒服!”

不仅是杨宁,村里52岁的袁明英每天的生活也有滋有味。“以前天一黑,村子里就没什么人走动,如今装上太阳能路灯后,整个村子亮堂堂的,路边花果飘香,走家串户热闹得和城里差不多,广场舞的队伍也越来越大。”

据介绍,近年来社区投入430万元绿化道路3公里,硬化村巷道路20公里;实施亮化工程,安装路灯100盏。社区将抓好乡村振兴战略的发展机遇,让乡村旅游更兴旺。

## 律师说法

### 通风管道占据的面积 依法不能计入套内面积

湖南江海海洋律师事务所李晓龙律师认为,首先应确定该预留厨房面积是否已计入刘女士所购公寓的合同约定建筑面积。刘女士可根据商品房买卖合同所附的房屋平面图以及购房时所获得的相关户型营销资料进行判断。如该预留厨房面积确实在房屋平面图中有所体现,并计入了合同约定的建筑面积,则刘女士有权以所交付房屋套型不符合合同约定为由拒绝收房,并追究开发商的违约责任。

对于所产生的面积误差,合同有约定的从约定,合同无约定的,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》第十四条的规定:面积误差比绝对值在3%以内(含3%),按照合同约定的价格据实结算;面积误差比绝对值超出3%,买受人请求解除合同、返还已付购房款及利息的,应予支持……

如该预留厨房面积并未在合同所附的房屋平面图中有所体现,只是在相关营销资料中出现或置业顾问对此曾有口头说明承诺或样板间确实存在预留厨房面积,则开发商涉嫌存在诱导、欺诈销售。

那么,被通风管道所占据的面积该怎么算?李晓龙律师表示,被通风管道所占据的面积依法不能计入套内面积,只能计入公摊面积。

# 好人吴东海:义务照顾邻居十年

“马上就去看你们院子墙上的树枝,你放心。”3月20日,在长沙市开福区通泰街街道寿星街社区内,吴东海正忙着铲除“牛皮癣”小广告,接到居民反映的问题后,他放下铲子,提着锯子、扛着梯子就往外走。

今年60岁的吴东海在德政园社区生活了20多年,一直是社区工作的热心人,居民都亲切地叫他“海哥”。

## 私人电话变服务热线

20年前,吴东海从五一广场拆迁安置到寿星街。此后,每天出门溜达,帮忙就成了他的必修课。小到捡一片地上的垃圾、帮周边店铺抬下重物,大到帮邻居清理下水管道、帮孤寡老人买菜做饭,

他都热心地站出来帮忙。在维修和清理方面,他甚至摸索出一套心得,随时都能拿出一套自制的工具、自创的方式方法,让问题能够快速解决。

为了方便居民找他,每次他帮忙完都会告诉对方自己的电话号码,交代有事随时打电话。

从此,他的号码就成了社区的热线电话,大部分居民手机里都存着这样一个热心人号码,他也总是“有求必应”。即便是深更半夜,或是生病中,只要接到电话,他都会立马出门跑去解决。

## 义务照顾邻居十年

社区里有一位80岁老爷爷,一直瘫痪在床上,平时只有一个

70岁的婆婆照顾他。因为老爷爷比较高,婆婆每次给他翻身都困难,得知社区有这样一位热心人,每当爷爷需要翻身,婆婆就会打电话给吴东海。

从基本的翻身到端屎端尿,这一帮就是10年。为了感谢吴东海,婆婆每次见到他都要连声道谢,只要手上有吃的,都要塞一些给他。

其实,吴东海自己身体并不好,2017年,他在社区的一次义务检查中查出患有糖尿病,住院期间他放心不下老爷爷,住院期间甚至两次出院来看望老人。

“别人相信我,我很开心,每当有人感谢他,他总是这样回答。他就是大家心中的活雷锋。”

■记者 石芳宇